



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

События

У проекта по реконструкции
объекта культурного наследия
«Апраксин двор» наконец-то
официально появился
инвестор.

**«Питер» зашел
в Апрашку, стр. 3**

События

В Госдуму был внесен
законопроект,
предполагающий
приравнение апартментов
по ряду параметров к жилью.

**Апартаменты хотят
сравнять с жильем, стр. 5**

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

Фото: Никита Крючков



На пути к 120 миллионам «квадратов»

Девелоперы рассказали, при каких обстоятельствах объемы строительства жилья достигнут плановых значений в 120 млн кв. м в год, озвученных федеральным руководством. И многие предложения Смольный поддержал. (Подробнее на стр. 4) ➔

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

СИНТО

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И
ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ,
ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ

**ПРОИЗВЕДЕНО
В РОССИИ**

ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ПРОИЗВОДСТВО - КОМПЛЕКТАЦИЯ
МОНТАЖ - СЕРВИС

25 ЛЕТ НА РЫНКЕ

СИНТО.РФ
Санкт-Петербург Москва Петрозаводск

ВАШ УСПЕХ С ЛИДЕРОМ ОТРАСЛИ!

БАРРИКАДА

ПРОИЗВОДСТВО ПОЛНОГО СПЕКТРА
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ
для жилищного, промышленного
и дорожно-коммунального строительства

Ленинградская область, город Гатчина,
проезд Энергетиков, дом 2

Телефоны:
8 (81371) 48-501 – приемная
8 (81371) 48-780 – отдел продаж

Электронная почта:
info@barrikada.ru – приемная
<http://www.barrikada.ru/>

ЕвроАэроБетон

Ваш лучший выбор! Стройте из газобетона надежного производителя!

**ВСЕ РАЗМЕРЫ И ПЛОТНОСТИ,
ГАРАНТИЯ ЛУЧШИХ ЦЕН,
ОПЕРАТИВНАЯ ДОСТАВКА**

ТЕЛЕФОНЫ:
8 (812) 385-03-06, 8 (812) 385-03-07
8 (812) 385-03-08, 8 (812) 385-03-09

<http://aerobeton.ru>

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали: Никита Крючков,
Максим Еланский, Ирина Журова, Мария Мельникова

Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru

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

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель),
Валентина Бортникова, Елена Савоскина,
Майя Сержантова, Серафима Редутю

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

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.

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

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 75
Подписано в печать по графику 06.07.2018 в 17:00
Подписано в печать фактически 06.07.2018 в 17:00



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



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



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее
печатное СМИ
(номинант
2017 г.)



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



JOY
Региональное
издание
года
(лауреат
2017 г.)



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



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



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



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



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

«Наша задача – не строить много, а строить
качественно, строить такое жилье, которое
востребовано покупателем».

Подробности на стр. 10



Цифра номера

3,15 трлн рублей

такой объем выдачи ипотечных кредитов
в 2018 году прогнозируют эксперты

Подробности на стр. 7

Сумма социальной ответственности

Михаил Добрецов / Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин сообщил СМИ размер взносов, которые Смольный рассчитывает собирать в Фонд социальной ответственности застройщиков. Сумма оказалась больше той, на которую надеялись девелоперы, но меньше той, какой опасались. ➔

По словам Игоря Албина, Фонд социальной ответственности застройщиков должен начать действовать к концу 2018 года. В настоящее время формируется схема его будущей работы.

Как отметил вице-губернатор, объемы планирующегося в городе строительства огромны. На сегодняшний день девелоперам согласованы проекты планировок территорий, на которых можно построить более 90 млн кв. м жилья, а также разрешения на строительство примерно 20,7 млн «квадратов». Между тем дефицит средств, необходимых бюджету Петербурга для обеспечения новостроек всей необходимой социальной инфраструктурой, по его словам, на сегодняшний день достигает примерно 140 млрд рублей.

Игорь Албин признал, что у города просто нет денег, чтобы обеспечить строящееся в таких объемах жилье социальной инфраструктурой. «В итоге мы со строителями договорились о том, что они возьмут на себя часть ответственности в размере 6 тыс. рублей с квадратного метра. Нам бы, конечно, хотелось получить 11 тыс. с «квадрата», но мы понимаем, что нельзя вообще лишать девелоперов прибыли», – заявил он.

Напомним, что с идеей создания специального фонда, который аккумулировал бы отчисления застройщиков, направляемые затем на строительство социнфраструктуры, выступили сами строители еще весной прошлого года. «В Фонд

социальных обязательств застройщики, по нашей мысли, будут отчислять средства на эти цели пропорционально объемам жилья, которое они возводят. Учредителем этого фонда предполагается сделать субъект РФ, который будет контролировать расходование поступающих средств», – рассказал тогда генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

Главной целью инициативы было создание одинаковых для всех «правил игры» в этом вопросе. «Четкого механизма расчета нагрузки на строителей нет. Кто-то строит соцобъекты сам, кто-то куда-то отчисляет деньги. Цифры всегда разные. А ведь понимание расходов на старте проекта – ключевой вопрос для любого бизнеса», – говорил ранее Алексей Белоусов.

К самой идее городские власти отнеслись позитивно. Расхождения начались, когда возник вопрос о сумме. По оценкам, которые провели эксперты «Объединения строителей СПб», речь должна была идти примерно о 4 тыс. рублей на каждый строящийся «квадрат» жилья. Между тем в Смольном ранее называли сумму в 10-12 тыс. и даже в 25 тыс. рублей с 1 кв. м.

Таким образом, озвученная Игорем Албиным цифра стала компромиссом между предложениями девелоперов и пожеланиями городской власти. При этом чиновники пошли на более заметные уступки, чем застройщики.



КСТАТИ

В 2012–2017 годах застройщики Санкт-Петербурга заключили со Смольным 121 соглашение о строительстве 215 объектов социальной инфраструктуры на общую сумму около 90 млрд рублей. Более 70 из них уже введены в строй.

Так, в 2017 году сдано в эксплуатацию 25 социальных объектов, в том числе 2 школы (на 1125 мест), 18 детсадов (на 2880 мест), встроенный кабинет семейного врача, пункт охраны общественного порядка, 3 отремонтированных школы. Наибольший вклад внесли «Группа ЛСР» (завершила строительство 5 объектов), Setl City (3), Холдинг RBI (2), «Главстрой-СПб» (2) и «Форум» (2). Всего по итогам 2017 года в развитие социальной инфраструктуры девелоперы Петербурге вложили около 8,5 млрд рублей.

При этом власти города отмечают, что в задачи на 2018 год входят увеличение объема привлеченных внебюджетных средств и наращивание темпов строительства социальной инфраструктуры, в том числе увеличение числа объектов, передаваемых Петербургу на безвозмездной основе. Ко вводу в 2018 году планируется 24 социальных объекта на общую сумму более 9,5 млрд рублей, включая 2 школы и 18 детсадов. Также к безвозмездной передаче в собственность города планируются земельные участки для последующего строительства соцобъектов за счет бюджета.

опрос номера

«Строительный Еженедельник» спросил экспертов рынка об их взгляде на создание Фонда социальной ответственности застройщиков и последствия, к которым оно приведет.



Алексей Белоусов, генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб»:

– До сих пор не ясно, что конкретно будет создавать фонд и нести ответственность за правильное использование поступивших денег. Чиновники брать ее на себя не хотят. Строителям выступать соучредителями фонда тоже не с руки: наше дело – строить. Кроме того, желательно сделать размер взносов дифференци-

рованным, а не одинаковым для всех. Ведь те, кто строит жилье в центре Петербурга, и те, кто работает в спальных районах, удаленных от метро, получают за квартиры разную прибыль.



Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»:

– Сама идея индивидуальные обременения застройщиков заменить общими для всех «правилами игры» кажется мне правильной. В то же время печально, что власти всю тяжесть расходов на создание социальной инфраструктуры хотят перенести на девелоперов. Мне кажется, что сумма в 6 тыс. рублей с «квадрата» появилась как

результат исчисления всех расходов, необходимых на эти нужды. Дополнительные обременения застройщиков, на мой взгляд, не способствуют развитию рынка. Это увеличит на нем долю более дорогого и, соответственно, менее доступного жилья.



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

– Хотелось бы обратить внимание на то, что Закон № 214-ФЗ содержит прямой запрет на использование средств дольщиков по любому назначению, кроме финансирования строительства непосредственно жилого комплекса. Как быть с этим? Большая нагрузка на застрой-

щика ведет к неминуемому росту цены квадратного метра, которая и без того является весьма высокой. Рынок существенно снизил маржинальность, девелоперская деятельность в жилищном строительстве ведется на низкой ставке рентабельности. Соответственно, появляется дополнительная нагрузка на покупателей, платежеспособность которых и так не высока. Мне кажется, что городской администрации надо действовать чрезвычайно аккуратно, чтобы не подорвать спрос. Законопослушное строительное сообщество Петербурга работает прозрачно и ответственно, оно будет делать шаги в сторону улучшения социального вопроса. Мы всегда готовы к диалогу, без конструктивного взаимодействия бизнеса и власти невозможно планомерное развитие.

«Питер» зашел в Апрашку

Мария Мельникова / У проекта по реконструкции объекта культурного наследия «Апраксин двор» наконец-то официально появился инвестор. Правительство Санкт-Петербурга признало инвестиционно-строительную компанию «Апраксин двор», которая входит в концерн «Питер», стратегическим инвестором города. Реконструкция одного из старейших торговых объектов Северной столицы должна начаться в этом году. ➔

Попытки реконструировать Апраксин двор предпринимаются с 2007 года, и все это время чиновники пытались найти инвестора. Изначально им была компания «Главстрой-СПб», однако в 2013 году Смольный не продлил с ней договор. Разговоры о вхождении в проект концерна «Питер» шли давно, однако официально все произошло только на прошлой неделе.

Инвестор намерен вложить в реконструкцию объекта 5,1 млрд рублей, из которых 1,5 млрд – собственные средства, а оставшиеся – заемные. Расчетный срок окупаемости составляет 16 лет.

Стоит отметить, что авторы проекта (архитектурное бюро «Студия 44») оценивают его реализацию несколько дороже. «По нашим расчетам, на это требуется от 6 млрд до 9 млрд рублей. И это без учета работы в помещениях, так как этим должны заниматься уже частные инвесторы», – сообщил глава «Студии 44» Никита Явейн. Комментарий инвестора по данному поводу получить не удалось. Впрочем, перемены в стоимости проекта по ходу его реализации – дело привычное.

В правительстве подчеркивают, что все объекты недвижимости Апраксина двора, попадающие под реконструкцию (а это 21 корпус), принадлежат Петербургу и, соответственно, инвестору не придется вести переговоры с другими собственни-

фото: Никита Явейн



ками. Еще 12 зданий Апрашки находятся в смешанной собственности города и частных лиц. «Работы по приспособлению этих корпусов осуществляются на основании соглашений с единственным собственником или с совладельцем здания, получившим согласие всех иных владельцев. Собственники помещений в 6 зданиях уже обратились за заключением соответствующих договоров. Еще 16 корпусов Апраксина двора находятся целиком

в частной собственности, в связи с чем также не возникает вопросов о взаимодействии», – сообщили «Строительному Еженедельнику» в Комитете по инвестициям. Отметим, что концерн «Питер» наряду с городом является крупнейшим владельцем недвижимости в Апраксином дворе, всего же собственников у объекта около 50.

Реконструкция Апраксина двора будет идти по проекту «Студии 44», который 24 октября 2017 года одобрил Совет

по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга. В результате к 2025 году Апрашка должна стать современным многофункциональным общественным пространством, сохранив при этом исторический облик.

Проект предполагает сохранение линейной планировочной структуры Апраксина и Щукина дворов. Для этого будут демонтированы поздние постройки и надстройки, а также восстановлены фасады исторических зданий, объемно-пространственная структура корпуса № 3, кровли торговых пассажей, остекленные перекрытия между корпусами, утраченная часть корпуса № 45, арки сквозных проходов, историческая планировка Часовенного проезда, часовня Марии Магдалины и т. д.

В Апраксином дворе появятся три квартала: Театральный, Креативный и Музейный. В рамках первого будет обустроена вторая сцена БДТ – Экспериментальный театр со зрительным залом на 450 мест. Во втором появятся хостел, студии ремесел, коворкинги и спорткомплекс. В третьем квартале запланированы Музей петербургского купечества, культурно-просветительский центр, детский образовательно-развлекательный центр, библиотеки и магазин старой книги.

Около 10% площадей будут отданы под апартаменты, еще столько же – под гостиницы без «звезд», а также трехзвездочный конференц-отель. Отметим, в прошлом проекте «Студии 44» (а всего их было четыре) под апартаменты предполагалось выделить 25% площадей, однако это предложение раскритиковал губернатор Георгий Полтавченко.

Помимо этого, в Апраксином дворе пройдет масштабное благоустройство – появятся сады, бульвары, цветники, велодорожки, зоны отдыха и т. д. Для транспортного обслуживания комплекса будет построена система подземных проездов и автостоянок.

БЭСКИТ

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



25 лет экспертной деятельности

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

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

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

16 июля

- Жилье
- Законодательство
- Технологии и материалы: Металлопрокат
- Технологии и материалы: Наливные полы

30 июля

- Спецвыпуск ко Дню строителя
- Опрос ко Дню строителя
- Новости по Санкт-Петербургу
- Точки роста: BIM
- Технологии и материалы

23 июля

- Приложение: Финансы и страхование
- Точки роста: Московский район. Новостройки вокруг ст. м. «Звездная»
- Коммерческая недвижимость
- Подземное строительство
- Благоустройство

6 августа

- Спецвыпуск ко Дню строителя
- Опрос ко Дню строителя
- Градостроительство и архитектура
- Проектирование промышленных и общегражданских объектов
- Лифтовое оборудование

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ



XI КОНКУРС
ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2018

16+

**Выбирай
проверенных!**

DOVERIEKONKURS.RU



Строительную
компанию



Ипотечный
банк



Риэлторское
агентство



Жилой
комплекс

Организаторы



Спонсоры



Партнеры



Профессиональный партнер



РЕКЛАМА

На пути к 120 миллионам «квадратов»

Мария Мельникова / Девелоперы рассказали, при каких обстоятельствах объемы строительства жилья достигнут плановых значений в 120 млн кв. м в год, озвученных федеральным руководством. И многие предложения Смольный поддержал. ➤

Петербургское отделение организации «Деловая Россия» и Российская гильдия управляющих и девелоперов (РГУД) собрали игроков строительного рынка и чиновников на круглый стол, чтобы все смогли обсудить вопрос, какие меры нужно предпринять, чтобы реализовать поставленную руководством страны задачу: к 2024 году вводить в эксплуатацию 120 млн кв. м жилья в год. Сформулированные строительным сообществом Северной столицы предложения будут представлены на мероприятиях в Совете Федерации 17 июля.

По расчетам Смольного, для достижения прогнозных значений Петербургу достаточно будет строить ежегодно примерно 4,5 млн кв. м жилья. «Не такая уж и большая цифра. В целом, начиная с 2014 года, в нашем городе ежегодно сдается не менее 3 млн «квадратов» жилья. 2017 год стал рекордным по показателям жилищного строительства: было введено 3,5 млн кв. м, что выше годового плана на 17%. Это самый большой показатель за новейшую историю Петербурга. Всего мы ввели 1043 объекта жилого назначения на 69 508 квартир», – заявил вице-губернатор города Игорь Албин. Девелоперы возможности строительного комплекса города не оспаривают, однако считают, что рынок к таким объемам надо подготовить.

Рынок решает

Руководитель Санкт-Петербургского территориального управления Группы «Эталон» Геннадий Щербина отметил, что жилья нужно строить столько, сколько требует рынок. Соответственно, в стране должны появиться те, кто сможет купить 120 млн кв. м жилья, несмотря на упразднение схемы долевого законодательства.

Верным шагом в этом направлении, по мнению экспертов, станет улучшение условий ипотечного кредитования. На данный момент средняя процентная ставка в Петербурге составляет около 9,5%. «Если бы ипотеку выдавали под 6-7%, то было бы уже легче», – считает Геннадий Щербина. Игорь Албин согласился с тем, что ставка сегодня слишком велика: «Для того, чтобы спрос рос, процент должен снизиться».

Отметим, что курс на улучшение условий ипотечного кредитования федеральные власти задали в прошлом году. В частности, начала действовать «семейная ипотека», в рамках которой семьи, где родился второй или третий ребенок, могут взять ипотечный кредит по льготной ставке 6% годовых. Кроме того, Президент России Владимир Путин неоднократно заявлял, что ипотечная ставка для всех россиян должна стремиться к 7-8%. «Лучше к 7%», – подчеркнул он во время последней «прямой линии».



Поддержим российского производителя

Очевидно, что работать надо и над скоростью строительства жилья, а также над оптимизацией расходов, и в этом помогают инновации. Помимо привычных энергосберегающих технологий, генеральный директор архитектурного бюро «А.Лен» Сергей Орешкин обратил внимание на BIM, т. е. на методы информационного моделирования строений.

Эксперт отметил, что российские проектировщики с успехом пользуются этими BIM-технологиями, которые действительно упрощают процесс проектирования. Кроме того, с 1 января 2019 года закон обязывает применять их для реализации всех проектов, финансируемых из госбюджета. Однако, подчеркнул Сергей Орешкин, в подавляющем большинстве случаев используются иностранные технологии. «В России есть BIM-разработки, но большинство проектировщиков работает с американскими программами. Данные большинства компаний опять же хранятся в американских «облаках». Соответственно, если США просто закроют свои сервисы или перестанут обновлять программы, то российские проектировщики окажутся в сложном положении. В связи с этим надо всерьез взяться за разработку российской платформы», – заявил он, добавив, что процесс это сложный и не быстрый, а действующие программы развивались несколько десятилетий.

«Мне кажется, это должно стать национальным проектом, российский рынок не должен зависеть от иностранных компаний», – отметил председатель петербургского отделения общественной организации «Деловая Россия» Дмитрий Панов.

«BIM – тот ресурс, который действительно поможет нам выйти на строительство 120 млн кв. м жилья в год, ведь с помощью этих технологий мы оптимизируем непроизводственные расходы», – уверен Сергей Орешкин.

Оптимизируя инфраструктуру

Говоря «расходы», многие застройщики автоматически думают про инфраструктуру, строительство которой часто оказывается непосильным для компаний. «Сегодня в Петербурге реализуется недостаточное количество инфраструктурных проектов. Федеральные средства на эти цели привлекаются слабо. Если бы власти активнее занимались развитием социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, то объемы строительства жилья значительно возросли бы. Застройщиков надо разгрузить от повышенных социальных нагрузок. Кроме того, необходимо развивать город, создавая современную инженерию», – считает директор по развитию компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Ольга Михальченко.

В правительстве города нехватку инфраструктуры осознают, однако все

же считают, что строители должны принять участие в решении этой проблемы. «Дефицит по финансированию объектов социальной сферы превышает 140 млрд рублей. Потребность есть, но источников финансирования мы пока не видим», – заявил Игорь Албин. Директор Управления строительными проектами Арам Гукасян отметил, что в соответствии с предполагаемой стратегией развития на 4,5 млн кв. м возводимого жилья необходимо создавать более 6,5 тыс. мест в детских садах и порядка 12 тыс. – в школах.

Вице-губернатор подчеркнул, что необходимо активнее использовать документацию, входящую в Реестр проектов повторного применения типовых проектных решений. «Строим социнфраструктуру каждый раз как в первый, поэтому нужно расширять перечень типовых проектов. В нашем реестре таких уже 158», – рассказал он. Кроме того, до конца года в Петербурге должен появиться Фонд социальных обязательств застройщиков, который будет аккумулировать средства на возведение инфраструктуры (см. статью на 2-й стр.).

Чиновники и участники стройкомплекса сошлись во мнении о необходимости снижения административных барьеров и снижения интенсивности изменения законодательства. «От этого страдают абсолютно все строительные компании», – отметил Геннадий Щербина. «Правительство работает над этими вопросами», – заверил, со своей стороны, Игорь Албин.

План Албина

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин уверен, что для возведения обозначенных Президентом РФ объемов жилья надо соблюдать четыре принципа

- 1 Отказаться от активного изменения законов. «Надо очень взвешенно подходить к законодательным инициативам. Любой проект необходимо в пилотном режиме апробировать в масштабах одной территории», – отметил он.
- 2 Обеспечить доступность кредитных ресурсов для бизнеса. «На сегодняшний день ключевая ставка составляет 7,25%. Привлечь кредит под такой процент трудно даже крупному бизнесу. Ставка должна быть разумной, а деньги – длинными», – подчеркнул Игорь Албин.
- 3 Повысить доступность ипотечных кредитов. «Сегодня средняя ставка по ипотечным кредитам в Петербурге составляет около 9,5%. Это дорого. В Италии, Испании, Германии средняя ставка составляет от 1,5% до 2,5%. Для того, чтобы спрос рос, процент должен снизиться», – пояснил чиновник.
- 4 Повышать доходность домашних хозяйств. «В Петербурге с этим не все так плохо, но мы не намерены останавливаться на достигнутом. Мы часто сталкиваемся с тем, что в город «заходит» какое-то неизвестное ООО, но мы узнаем, что за ним стоит один из лидеров рынка. При этом уставный фонд у ООО – 10 тыс. рублей, штат – полтора рабочего, уровень оплаты труда – 12 тыс. рублей на человека. Это же лукавство», – сказал вице-губернатор, призвав игроков строительного рынка работать в законодательном поле.



Апартаменты хотят сравнять с жильем

Михаил Добрецов / Недавно в Госдуму был внесен очередной законопроект – на сей раз призванный навести порядок в сегменте апартаментов, что предполагается сделать путем приравнивания их по ряду параметров к жилью. Эксперты рынка считают, что урегулировать вопрос необходимо, но нужно учесть специфику формата. ➔

Сегмент апартаментов, по оценке экспертов, в последнее время является самым быстрорастущим на всем рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Связано это с уникальностью формата. С одной стороны, это возможность строить «псевдожилье» в локациях, где жилье строить градостроительные нормы запрещают, поскольку формально апартаменты являются сегментом коммерческой недвижимости. А с другой – велика привлекательность формата как объекта для инвестирования.

«Объем сегмента увеличивается с каждым годом и уже к 2020 году, по прогнозам, будет составлять примерно 12,8% от общего объема рынка», – говорит директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg Екатерина Немченко.

Не в первый раз

Законопроект, призванный обеспечить правовое регулирование сегмента апартаментов, подготовлен первым заместителем председателя Комитета по жилищной политике и ЖКХ Александром Сидякиным. Документ предполагает внести изменения в действующие Жилищный, Градостроительный и Земельный кодексы РФ.

Планируется определить юридический статус уже построенных апартаментов, сформировать правовые условия для восстановления нарушенных жилищных прав граждан, проживающих в апартаментных, установить правовое регулирование апартаментов на будущее, ввести раздельное зонирование в «многофункциональных домах» жилых зон (с многоквартирными домами и другими жилыми объектами) и зон, допускающих смешанное использование (общественно-деловых зон).

Предлагается наделить субъекты РФ полномочием по установлению временных правил перевода уже построенных апартаментов в категорию жилых помещений в зданиях, разрешение на строительство которых выдано до дня вступления в силу законопроекта.

В Градостроительный кодекс законопроектом предлагается внести поправки, обеспечивающие учет особенностей проектирования и строительства многофункциональных домов путем определения состава территориальных зон, в которых разрешается их строительство, и требований градостроительных регламентов к жилым и нежилым апартаментам.



YE'S – один из первых апарт-проектов в Санкт-Петербурге

Отметим, что это уже не первая попытка правового урегулирования данного сегмента недвижимости. Так, в октябре 2017 года Минстрой РФ уже вносил в Госдуму законопроект, в значительной мере приравнивающий апартаменты к традиционному жилью. В ряде положений оба документа перекликаются. Законопроект Минстроя тоже предлагал решить проблему граждан с регистрацией по месту жительства в апартаментах. Предполагалось установление нового вида разрешенного использования – строительство многофункционального здания с размещением в общественно-деловых зонах.

Интересно, что еще летом прошлого года глава Комитета по градостроительству и архитектуре Смольного Владимир Григорьев сообщал, что в рамках внесения изменений в Правила землепользования и застройки апарт-отели планируется приравнивать к жилью в обременениях по социальной инфраструктуре, зеленым насаждениям и пр. «Мы предлагаем: в том случае, если более 10% апартаментов в проекте оборудованы кухонной зоной или кухней и, соответственно, могут быть использованы для длительного проживания, то такой объект должен быть обеспечен всеми необходимыми для такого проживания элементами», – говорил он тогда.

Дьявол в деталях

Эксперты считают целеполагание документа верным, поскольку сегмент апартаментов действительно нуждается в право-

вом урегулировании, но полагают, что законопроект недостаточно учитывает его специфику.

«Под понятием «апартаменты» на рынке позиционируются проекты, которые существенно отличаются по функционалу. Есть апарт-отели с гостиничной функцией, предназначенные для среднесрочного и краткосрочного проживания, и объекты, которые больше тяготеют к традиционному ЖК», – говорит генеральный директор сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин. «В Петербурге наибольшее развитие получили сервисные апартаменты (гостиничный тип), и доля этого формата составляет уже 66% от предложения в сегменте. Но из-за разнообразия проектов, имеющих одинаковый статус, и отсутствия точного определения апартаментов в законодательстве возникло большое количество открытых вопросов, различных трактовок и неясностей», – добавляет Екатерина Немченко.

Соответственно, по мнению экспертов, законодательные инициативы в этой сфере должны четко различать эти форматы. «Требования по обеспечению социальной инфраструктурой и наполнению проектов должны напрямую зависеть именно от основной функции. Если объект изначально строится с ориентацией на нормы гостиничных сетей, то в него включена обширная внутренняя инфраструктура, которая востребована арендаторами: лобби, фитнес-центр, ресторан, зоны для работы, общественные пространства. Соответственно, в этом случае потреб-

ность в «социалке» заметно отличается от той, которую формируют для ЖК. С другой стороны, если проект тяготеет к жилью, то параметры социальной инфраструктуры должны быть иными. Применять одинаковые требования ко всем проектам, которые представлены на рынке в качестве «апартаментов», попросту необоснованно», – отмечает Александр Погодин.

«К сожалению, в настоящий момент законопроект не предусматривает данного разграничения и предполагает нагрузку социальной инфраструктурой и отелей в том числе, хотя средний срок проживания в них составляет 3–5 дней и альтернативой жилым комплексам их назвать невозможно. В существующем виде законопроект поставит под угрозу качественные инвестиционные продукты на рынке недвижимости. При этом направление законодательной деятельности положительное, так как уберет с рынка недобросовестное предложение "псевдожилья"», – отмечает управляющий директор РМ (Property Management) Becar Asset Management Мария Онучина.

Эксперты считают, что необходимо на будущее обеспечить четкую дифференциацию требований в зависимости от функционала апарт-проектов. «Новый закон должен дать определение формату апартаментов, обеспечить «амнистию» тем проектам, которые были построены до появления этого закона и используются как постоянное жилье, исключить возможность различных трактовок и установить понятные требования к будущим проектам апартаментов. Эти меры должны обеспечить контролируемое развитие рынка и на законодательном уровне дать ответы на существующие вопросы о статусе и эксплуатации подобной недвижимости», – говорит Екатерина Немченко.

Распространение же на апарт-проекты гостиничного типа требований, аналогичных тем, что предъявляют к жилью, может стать поводом для судебных исков. «Все участники рынка понимают, что есть ряд примеров, когда объект очевидно не является скрытым жильем ни по своим функциям, ни по своему позиционированию, но при этом имеет кухонную зону. Рано или поздно мы увидим подключение судебных инстанций к определению легитимности предъявляемых к объектам требований. Думаю, этот спорный подход к требованиям и характеристикам категории апартаментов еще может измениться», – считает Мария Онучина.

Не забыть поздравить с Днем рождения!

10 июля	Посохин Михаил Михайлович , президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ)
15 июля	Еременко Илья Анатольевич , генеральный директор компании «Сэтл Сити»
17 июля	Терентьев Вячеслав Иванович , генеральный директор АО «Водоканал-Инжиниринг»
23 июля	Евдокимов Виктор Егорович , председатель совета директоров ЗАО «СМУ-53»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

Строительный

Экономь время!
Читай качественную прессу!

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

16+

тел. 605-00-50

e-mail: podpiska@asninfo.ru

Внутренние маневры в YIT

Максим Еланский / Финский концерн YIT («ЮИТ») реорганизует и консолидирует структуру своего бизнеса в России – всеми девелоперскими проектами в городах своего присутствия в РФ будет управлять из Санкт-Петербурга. ➡

Концерн «ЮИТ» заявил об изменении организационной структуры своего присутствия в России. До конца I квартала 2019 года дочерние организации девелопера, занимающиеся строительством жилья в Петербурге, Москве, Подмосковье, Екатеринбурге, Казани, Ростове-на-Дону и Тюмени, будут объединены в единую компанию со штаб-квартирой в Северной столице. Предполагается, что это существенно сократит затраты на организацию работы подразделений холдинга в России и оптимизирует их деятельность, учитывая изменения в Законе № 214-ФЗ.

В связи с предстоящей консолидацией в российском представительстве концерна уже произошли кадровые назначения. Генеральным директором компании «ЮИТ Санкт-Петербург», на базе которой произойдет объединение, назначен Теему Хелпполайнен, руководитель сегмента «Жилищное строительство, Россия». Михаил Возиянов, ранее бывший гендиректором петербургской структуры холдинга, возглавил новое подразделение «Инвестиции» в сегменте «ЮИТ» «Жилищное строительство, Россия». Он будет заниматься созданием совместных предприятий по владению активами жилых объектов, покупкой земельных участков под новые проекты.

Жилищным строительством «ЮИТ» в России занимается с начала 2000-х годов. Как отмечают в компании, на данный момент общая площадь построенных квартир в стране составляет более 2,5 млн кв. м. Из них – около 1 млн было

Объемы жилья, построенного концерном «ЮИТ» в России



Источник: «ЮИТ»

возведено в Петербурге. Доля Северной столицы в общем объеме построенного жилья среди всех городов присутствия составляет 40%. Управление всеми российскими структурами из Петербурга в «ЮИТ» находят логичным, учитывая длительную историю пребывания в городе и географическую близость к головному офису концерна в Финляндии.

Стоит напомнить, что в начале этого года «ЮИТ» окончательно объединился с другим финским девелопером – Lemminkäinen. Коснулось это и петербургских структур компаний. Слияние они объяснили необходимостью усиления своего присутствия на рынке, в первую очередь в Северной Европе. При этом

Распределение объемов ввода жилья по городам



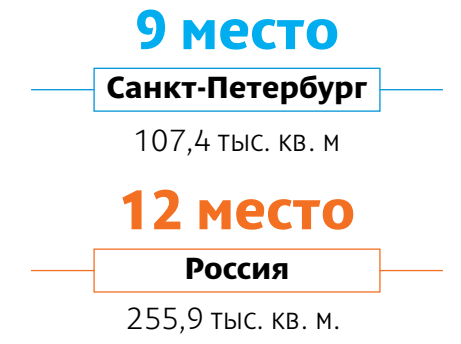
Источник: «ЮИТ»

российский «Лемминкяйнен» в ответ на сложившуюся конъюнктуру в отрасли в последние годы сконцентрировался на функциях генподрядчика.

Отметим, что «ЮИТ Санкт-Петербург» последние месяцы активно занимался реализацией участков, находящихся в собственности. А именно продавал часть земли в Пушкинском районе, где возводит ЖК INKERI. В начале июня стало известно, что участок в 5,4 га у «ЮИТ» приобрела ФСК «Лидер» за 1,07 млрд рублей.

По словам руководителя направления девелопмента Bescar Asset Management Екатерины Тейдер, реорганизация девелопера в контексте последних изменений

Позиция «ЮИТ» в рейтинге застройщиков по объемам ввода в 2017 году



Источник: Единый реестр застройщиков

в законодательстве выглядит логичным шагом. «Но, на мой взгляд, изменения в поведении зарубежных застройщиков стоит в первую очередь связывать с реалиями российского и, в частности, петербургского рынка девелопмента. Нововведения, в том числе и по 214-ФЗ, таковы, что, чтобы застройщик мог полноценно работать, требуются существенные структурные изменения. Например, слияние отдельных структур в более крупную. Это обеспечит девелоперу дополнительную экономическую эффективность, поскольку сократятся накладные расходы. К тому же компания сможет более оперативно принимать необходимые решения», – считает эксперт.

Легенда на молоке

Михаил Светлов / Холдинг Legenda Intelligent Development приобрел у компании Meridian Development из Казахстана проект строительства жилого комплекса на бывшей территории завода «Петмол» в Санкт-Петербурге. Объем инвестиций в него оценивается в 8 млрд рублей.

О завершении сделки рассказали несколько участников строительного рынка. По их данным, в конце июня 2018 года Legenda приобрела 8,5 га на бывшей территории завода «Петмол». Раньше этот участок в партнерстве с Meridian Development

планировала застраивать казахстанская компания BI Group. Был даже разработан проект жилого комплекса Promenade стоимостью около 10 млрд рублей. Но партнеры поссорились и разошлись. В итоге участок приобрела Legenda. Сумма сделки не раскрывается. По оценке гендиректора СК «Красная Стрела» Николая Урусова, стоимость проекта могла составить примерно 1,1–1,4 млрд рублей (с учетом того, что разрешение на строительство уже получено). Гендиректор компании Legenda Василий Селиванов факт сделки подтвердил. По его словам, на участке появится жилой комплекс



Так видел застройку участка предыдущий девелопер

из четырех корпусов общей площадью 87,1 тыс. кв. м (жилая площадь – 36,4 тыс. кв. м). Проектом предусмотрен подземный паркинг на 570 машин, коммерческие встройки, детский сад и кладовые (262 небольших помещений на техническом этаже для нужд жильцов). Проект разработан «Студией 44» Никиты Явейна. Высота здания не превысит 8 этажей. «Этот проект станет для нас дебютом в сегменте бизнес-класса и станет нашим авторским переосмыслением стандартного «бизнеса»,

представленного на рынке», – говорит Василий Селиванов. Работы на площадке планируются начать уже в этом году и завершить до конца 2022 года. Общий объем вложений в проект оценивается в 8 млрд рублей. Из них до 2 млрд рублей может составить проектное финансирование – кредитную линию с таким лимитом открыл холдингу Legenda «Альфа-Банк». Участники рынка отмечают, что Legenda приобрела интересный актив. «Место хорошее – на пересечении Московского проспекта и Обводного

канала, в шаговой доступности от метро. Близко к центру города. Близлежащие новостройки уже частично заселены и уже успели обзавестись необходимой коммерческой инфраструктурой во встроенных помещениях», – говорит генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков. Но, по его словам, у участка есть свои особенности – на территории действуют ограничения, связанные с охраняемыми объектами, что создаст девелоперу определенные сложности с конфигурацией

новых зданий и сохранением существующих. «Территория «Петмол» интересна для покупателей, здесь хорошая транспортная доступность – между аэропортом и центром города. Так же близок выезд на ЗСД. При этом сам участок уже не промзона со всеми ее недостатками, а обжитой и активно развивающийся жилой район, где есть магазины, рестораны и все, что нужно для нормальной жизни», – говорит коммерческий директор ГК Docklands development Екатерина Запороженко.

КСТАТИ

Московский район активно застраивается жильем. На его долю, по данным экспертов КЦ «Петербургская Недвижимость», сейчас приходится 7% строящегося в Петербурге жилья. А за последние пять лет в Московском районе введены в эксплуатацию 25 жилых комплексов на 22,2 тыс. квартир (1,2 млн кв. м). «Сейчас здесь строятся еще 20 жилых комплексов на 847,5 тыс. кв. м жилья. И в ближайшее время начнется строительство еще около 390 тыс. кв. м недвижимости», – говорит руководитель КЦ Ольга Трошева.

Ипотека: все идет по плану

Михаил Кулыбин / В конце прошлого года представители банковского сектора давали весьма оптимистичные прогнозы развития ипотеки в России на 2018 год. Были, однако, и скептики, упиравшие на отсутствие роста реальных доходов населения и пророчившие схлопывание рынка. Середина года – хороший повод подвести промежуточные итоги. ➔

Данные банков однозначно подтверждают правоту оптимистов. Средняя ставка по выдаваемым кредитам упала почти до 9,5% годовых. Банки отмечают рост выдачи ипотеки, некоторые даже смогли перевыполнить плановые задания на первое полугодие 2018 года.

Ставки – вниз

По данным Единого реестра застройщиков, по состоянию на 1 июня 2018 года средняя ставка по выдаваемым в России кредитам упала до 9,56% годовых (для сравнения: в январе 2018-го она составляла 9,85%, в мае 2017-го – 11,33%, в январе 2017-го – 11,84%).

Банки продолжают постепенно опускать уровень процентных ставок. «После очередного снижения в начале июня базовые ставки находятся в диапазоне от 7,1% до 9,5% годовых, а самые выгодные предложения касаются новостроек», – говорит заместитель председателя Северо-Западного банка ПАО Сбербанк Анатолий Локотков. Аналогичные шаги предприняли практически все крупные игроки рынка. Так, например, в ВТБ сейчас предлагают ипотеку от 8,9% годовых, в «Газпромбанке» – от 8,8%, в «Абсолют Банке» – от 8,99%, в банке «ДельтаКредит» – от 8,25%.

Эксперты подчеркивают, что уже сейчас ипотечные ставки находятся на рекордно низком уровне, но резерв движения в этом направлении на сегодняшний день почти исчерпан. «В первой половине года происходило постепенное снижение, хотя оно шло значительно медленнее, чем в прошлом году. Сейчас возможности Центробанка для снижения ключевой ставки из-за обострения геополитической ситуации и рисков роста инфляции ограничены, поэтому регулятор замедлил дальнейшие шаги по смягчению денежно-кредитной политики. Если ЦБ сохранит ключевую ставку на текущем уровне, то, скорее всего, мы увидим до конца года небольшую корректировку ставок на 0,2-0,3 п. п.», – отмечает управляющая филиалом «Абсолют Банка» в Петербурге Мария Батталова.

Объемы – вверх

По данным Центрального банка России, за январь–май 2018 года (итоги полугодия еще не подведены) в РФ выдано 542,8 тыс. кредитов почти на 1,07 трлн рублей. Это больше, чем за аналогичный период 2017 года, на 60% в количественном и на 73% в денежном выражении.

Представители банков подтверждают эту статистику. «Намеченный на первое полугодие план перевыполнен: Сбербанк на Северо-Западе выдал более 89,5 млрд рублей (в Петербурге – около 54 млрд). Ипотечный портфель превысил 389 млрд, из которых 213 млрд приходится на Северную столицу», – рассказывает Анатолий Локотков. По его данным, по итогам первого полугодия объем выданных кредитов вырос на 66% (по Петербургу – на 62%) по сравнению с аналогичным периодом 2017 года.

По данным ВТБ, банк увеличил выдачу ипотеки на треть. В целом по России выдано 85,5 тыс. кредитов почти на 192 млрд рублей. Банк «Уралсиб»



сообщает об удвоении ипотечного кредитования в РФ (6 тыс. кредитов на общую сумму 13,3 млрд рублей).

«Но рынок растет неравномерно: у кого-то плюс 20-30% к результатам прошлого года, а у кого-то – фактически нулевой», – добавляет Мария Батталова. По оценке экспертов, разница в показателях вызвана как различной стартовой базой (показателями выдачи в прошлом году), так и способностью банков предложить клиентам современные сервисы.

При этом специалисты прогнозируют дальнейший рост объемов выдачи. Так, в Сбербанке пересматривают плановое задание на второе полугодие в сторону увеличения.

«В прошлом году ипотечный рынок в России увеличился на 37%, в этом году мы прогнозируем рост около 50%. Суммарная выдача ипотечных займов за 2017 год составила 2 трлн рублей, прогноз на 2018 год – 3 трлн. Банк «ДельтаКредит» планирует сохранить текущую долю рынка в 2018 году, а объем выдач по РФ может составить около 80 млрд рублей», – говорит руководитель управления маркетинга банка «ДельтаКредит» Алексей Подвигин.

В ВТБ настроены еще более оптимистично. «По нашим оценкам, к концу года объемы выдачи ипотеки в стране могут

достичь 3,15 трлн рублей. При этом ВТБ планирует выдать клиентам 583 млрд рублей, что на 35% больше, чем годом ранее», – сообщили в банке.

Выгодное рефинансирование

Сбываются прогнозы и по рефинансированию, которое по оценкам экспертов играет существенную роль, но не подавляет предоставление новых кредитов, чего опасались скептики. Так, по данным генерального директора ДОМ.РФ (ранее – АИЖК) Александра Плутника, на долю рефинансирования приходится не более 15% от общего объема выдачи ипотеки.

«Это очень хороший инструмент. За январь–май 2018 года рефинансировано более 2,4 тыс. кредитов на общую сумму 4,3 млрд рублей, в Петербурге – 1,4 тыс. кредитов на 2,9 млрд», – сообщил Анатолий Локотков. «Мы отмечаем значительный рост рефинансирования. В 2015 году это было 0,4% от общего числа выдач, в 2016 году – 1,2%, а в 2017 году – уже 16,6%. В целом в этом году рефинансирование останется на уровне 2017 года – около 15% в выдачах», – добавляет Алексей Подвигин.

Специалисты прогнозируют, что постепенно роль этого фактора будет сходить на нет, поскольку условия предоставления кредитов перестали улучшаться радикальными темпами, как это происходило в 2017 году. «Постепенно объемы рефинансирования будут снижаться, что обусловлено естественными причинами – большая часть клиентов уже успела обратиться в банки и рефинансировать ранее выданные кредиты», – отмечает территориальный менеджер по организации продаж ипотеки Северо-Западного филиала банка «Открытие» Маргарита Кирикова. С этим согласен и Алексей Подвигин: «Пик рефинансирования будет пройден в 2018 году, и далее будет снижение его доли».

Партнерские программы

В Сбербанке подчеркивают высокую эффективность партнерских программ с застройщиками, предлагающих еще более комфортные условия кредитования. По таким программам сейчас можно взять ипотеку от 6,7% годовых.

В других банках относятся к таким продуктам более скептически. «Партнерские программы, предлагающие ценовые преференции, содержат в себе и ряд ограничений, в связи с чем не занимают лидирующих позиций на рынке кредитования», – говорит Маргарита Кирикова. «По партнерской программе клиент может купить квартиру по ставке от 7,9%, что существенно ниже среднерыночной. Тем не менее, выдачи по таким договорам составляют только 5% от их общего количества», – отмечает Мария Батталова. «В дальнейшем такие программы, вероятно, сойдут на нет», – полагает Алексей Подвигин.

Борьба за клиента

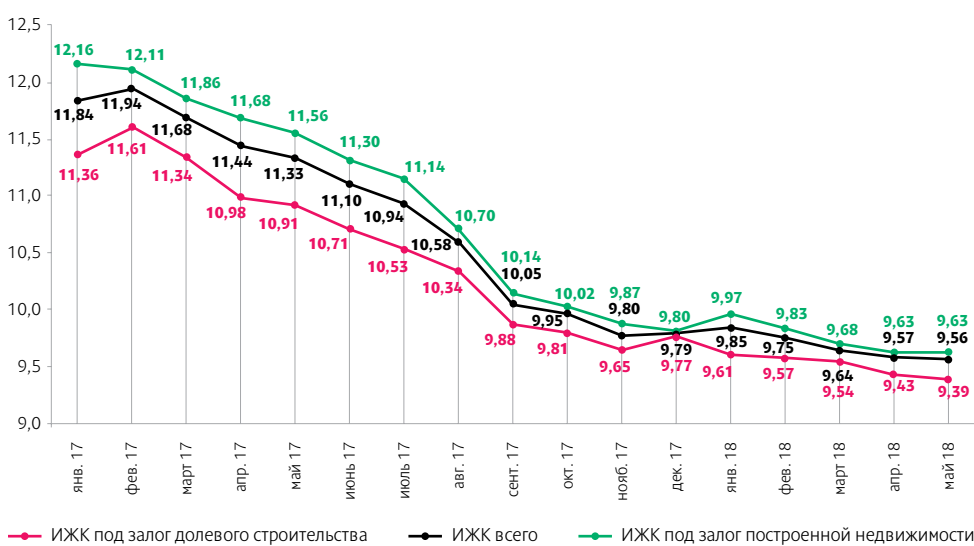
По единодушной оценке экспертов, конкурентная борьба между банками сместилась из сферы снижения ставок в зону сервисного обслуживания клиентов, прежде всего в онлайн-формате. «Сейчас процентные ставки на рынке выровнялись. Конкуренция по ценовым параметрам ограничена. Поэтому на первое место выходят скорость принятия решения и сервис. Любому кредитному игроку, который планирует конкурировать и наращивать долю своего присутствия на ипотечном рынке, необходимо переходить на новый цифровой формат работы», – говорит Мария Батталова. По ее словам, после запуска в начале 2018 года цифровой платформы по выдаче ипотечных кредитов объем выдач в филиале «Абсолют Банка» в Петербурге увеличился в 2 раза по отношению к прошлому году.

С ней согласна Маргарита Кирикова: «Сервисные составляющие (такие как качество обслуживания, скорость принятия решений и наличие дистанционных сервисов) действительно играют все большую роль при выборе банка, в то время как продуктовая составляющая отходит на второй план».

Наибольших успехов в этой сфере достиг Сбербанк. Через его сервис «Дом-Клик» в России выдается сейчас 13,7% от всех ипотечных кредитов. «Наша мечта – чтобы клиент как можно реже приходил к нам в офис. Чтобы все финансовые услуги он мог получить онлайн, через любой гаджет – компьютер, смартфон или планшет. Уже можно заказать онлайн правовую экспертизу по любому объекту недвижимости, есть сервис безопасных расчетов, который позволяет осуществить сделку в режиме одной встречи – с его помощью в 2018 году было проведено 49% ипотечных сделок. Есть электронная регистрация в Росреестре, благодаря которой собственность оформляется буквально за пару дней – и в этом году 40% от числа всех ипотечных сделок были зарегистрированы удаленно», – заключает Анатолий Локотков.



Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ипотечному жилищному кредитованию (ИЖК), %



Источник: Единый реестр застройщиков

Логика качества жизни

Благодаря оригинальности и продуманности проекта даже в мелочах цены на квартиры в ЦДС «Полюстрово» не только очень скоро сравняются со среднерыночными, но и будут «в небольшой премии к рынку», полагает Иван Носов, директор департамента маркетинга и рекламы Группы ЦДС. ➔

– Иван, каковы объективные основания для такого прогноза?

– Самое объективное основание – то, как стартовали продажи. Стартовые цены были пройдены даже немного быстрее, чем мы это предполагали. И за неполный месяц динамика стоимости уже составила порядка 5%. Сейчас в среднем квадратный метр в ЦДС «Полюстрово» обходится покупателям в 98 тыс. рублей. Далее, думаю, мы будем, как минимум, в рынке. В городской черте средняя цена «квадрата» сегодня, по разным подсчетам, составляет 110 тыс. рублей, плюс-минус несколько тысяч в зависимости от степени готовности объекта и близости его к метро. Однако анализ характеристик ЦДС «Полюстрово» позволяет предположить, что оригинальность концепции проекта и его локация обусловят и дальнейший стабильный спрос на него, и соответствующую ценовую динамику.

– В чем же оригинальность?

– Даже если оставить в стороне разнообразие планировок и такие необычные предложения, как веранды площадью 11 кв. м вместо балкона в ряде трехкомнатных квартир, стоит упомянуть о новой опции – кладовые в подвале, которые жильцы могут приобрести по разумной цене. Кстати, сами подвалы спроектированы таким образом, чтобы обеспечить как можно большее удобство в обслуживании инженерных систем после ввода дома в эксплуатацию.

Далее, мы перешли на новые принципы проектирования благоустройства. Как правило, специалисты, работающие над крупными проектами планировки территории, ландшафту уделяют меньше внимания. Их основная задача – увязать между собой сети, грамотно запроектировать люки для удобства обслуживания и т. д. А вот где какой кустарник или деревце высадить – на обдумывание этого уже времени не остается. Мы внедрили в практику взаимодействие проектного бюро ЦДС с компаниями, которые не только выполняют проекты благоустройства, но понимают, какие растения в данном конкретном случае посадить, что с чем лучше сочетать и т. д. В конкурсе на разработку благоустройства в ЦДС «Полюстрово» участвовали три подрядчика. Все предложенные ими концепции учитывали нюансы по сетям, разбивку территории по функциональным зонам. В результате одна из концепций уже состыкована



с расчетами и предложениями наших проектировщиков, сейчас началась стадия разработки документации. Так что благоустройство будет соразмерно самому объекту, логике формирования пространства и пожеланиям заказчика.

Сегодня, как показывает практика, покупатель готов платить за благоустройство, которое уже будет задавать «систему координат» его будущего образа жизни. И наравне с другими серьезными застройщиками ЦДС стремится не только ответить на запросы покупателей, но даже предугадать их. Например, благодаря специальной программе можно с высокой степенью вероятности проложить пешеходные дорожки так, что они совпадут с будущими предпочтительными маршрутами жильцов.

– А как именно придомовая территория будет разбита на функциональные зоны?

– Смысл в том, что возможности для активного, более шумного, если хотите, отдыха вынесены вонне здания. За внешним контуром будет построен, к примеру, небольшой стадион. За периметр дома вынесен и многоуровневый паркинг. А в самом дворе предусмотрены уютные уголки для любителей спокойного отдыха: прогулок с маленькими детьми, спокойных игр, чтения или бесед.

– Так как в жилом комплексе не будет мусоропровода, вы предусмотрели альтернативные схемы сбора мусора?

– Рядом с каждой парадной запроектирована мусоросборная камера, доступ

➔ детали

Жилой комплекс «Полюстрово» задает принципиально иной стандарт жилья от Группы ЦДС. Это один из первых проектов ЦДС, где изначально предусмотрена полная чистовая отделка квартир, в соответствии с которой продуманы инженерные решения.

В этом жилом комплексе застройщик полностью отказался от мусоропроводов. Как показывает опыт, в новых домах их сразу же консервируют. Как следствие, отказ от мусоропровода на этапе проектирования позволяет избежать расходов на соответствующие общестроительные работы, а также более рационально использовать внутридомовое пространство.

В ЦДС «Полюстрово» будут установлены особо качественные входные квартирные двери, которые по толщине металла (1,5 мм) превосходят нормативные требования. Двери будут выполнены в светлых тонах – в соответствии с дизайн-проектом мест общего пользования – и снабжены двумя замками, глазком, а также металлической щеколдой – «ночным сторожем».

Еще одним новшеством, реализованным на этом объекте, станут входные группы на уровне земли, без перепада высот. Это исключает необходимость сооружения лестниц либо пандусов, монтажа специальных подъемников для обеспечения безбарьерной среды. В свою очередь, отказ от лестниц и пандусов делает входную группу более просторной, подход к ящикам для корреспонденции – более свободным. Кроме того, высвобождается место для поручней, у которых можно будет парковать детские коляски либо велосипеды.

в которую будет возможен только при наличии ключа от магнитного замка на двери.

– Иные изменения в организацию мест общего пользования внесены?

– Да. Например, мы отказались от специальных помещений под колясочные, поскольку не видим особого удобства для жильцов в загромождении отдельных пространств внутри дома детским «транспортом». Мы реализовали эту функцию хранения по-другому: практически на каждом этаже есть такие уголки, где можно оставить коляску. Одновременно более удобными стали коридорные группы: ширина прохода теперь превышает норму (1,6 м вместо 1,4 м).

– На какую покупательскую аудиторию вы рассчитывали, задумывая этот комплекс?

– Для нас локация ЦДС «Полюстрово» символизирует качественный район для жизни, особенно жизни семей. Здесь множество парков: их по соседству, пожалуй, даже больше, чем жилых домов. За счет уже сложившейся застройки (максимум 12 этажей) здесь нет опасности повышения плотности строительства в единичных новых жилых комплексах. Словом, в этом районе есть все для того, чтобы жить хорошо и интересно. Отсутствовала до последнего времени разве что возможность улучшить качество жилья. Поэтому, как мы и предполагали, большую часть покупателей квартир в ЦДС «Полюстрово» составляют люди, которые знакомы с локацией не понаслышке. Однако этот проект интересен и иным, очень разнящимся между собой категориям покупателей.

➔ карточка объекта

Объект Группы ЦДС – жилой комплекс «Полюстрово» – возводится на Пискаревском проспекте в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, на территории бывшего завода «Кулон». В 17-этажном жилом доме предусмотрено 1779 квартир общей площадью порядка 78 тыс. кв. м, а также около 2 тыс. кв. м коммерческих помещений. В квартирграфии ЦДС «Полюстрово» представлено небольшое число студий (139, причем разного формата), двухкомнатные и трехкомнатные квартиры (их 456 и 65 соответственно). Акцент сделан на однокомнатных квартирах, которые разнятся не только площадью, но и возможностями организации пространства. По предварительной оценке, объем инвестиций в этот объект составит порядка 5 млрд рублей. Ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2020 года.





Дмитрий Становой,
директор департамента
заказчика Группы ЦДС:

– ЦДС «Полюстрово» строится по нашей традиционной технологии: с монолитным каркасом и кирпичным заполнением. Однако благодаря BIM-моделированию удалось оптимизировать себестоимость проекта минимум на 5% за счет проработки подвалов. Стыковка низа и верха здания – всегда ответственнейший момент в проектировании: важно обеспечить безопасность строения и при этом избежать избыточной материалоемкости, сделать высоту подвала оптимальной для доступа к инженерным системам в ходе дальнейшего обслуживания здания. В этом проекте такое оптимальное сочетание характеристик найти удалось.

А вообще проект непростой уже потому, что реализуется в рамках редевелопмента территории в непосредственной близости к существующей жилой застройке. Поэтому перед нами поставлена задача соблюдения не только графика производства работ, но и покоя жителей соседних домов.

Далее, важно, что мы получили «пятно» с геометрически неправильным контуром, с нагромождением устаревших и действующих сетей. Наш департамент заказчика немало поработал, чтобы увязать инженерные сети, входящие, выходящие или проходящие через территорию транзитом. Мы стремились избежать жалоб и недовольства длительными отключениями со стороны арендаторов, которые остаются пользователями таких сетей.

Это один из первых проектов, где заранее предусматривалась полная чистовая отделка квартир. Соответственно, вся внутренняя инженерия размещается исходя из того, где будет подключаться стиральная машина, где – ванна и унитаз, и т. д. Если это не закладывать на начальном этапе, отделочникам потом приходится придумывать какие-то решения в каждом конкретном случае, а это менее эффективно и более трудозатратно.

В конечном счете правильная организация строительства принесет удобство и покупателям, которые получают более качественный продукт.



Сергей Терентьев,
директор департамента
недвижимости Группы ЦДС:

– Для любого объекта важна локация – здесь она очень привлекательна и понятна. Кроме того, поскольку это сложившийся жилой массив, здесь достаточно поликлиник, школ и детских садов, хорошо развита дорожная сеть. Важно, что с Пискаревского проспекта легко выехать на КАД. Столь же просто добраться на машине и до набережной, и до метро. Эта зона также очень уютна с точки зрения наличия парков: под боком – парк Академика Сахарова, который плавно перерастает в Комсомольский парк. Для сторонников размеренного темпа жизни важно, что по соседству сохраняется небольшая плотность застройки: она ограничена сложившейся средой (9-12 этажей).

Многие покупатели оценили подчеркнутую обособленность этого жилого комплекса в рамках обширного жилого квартала. Импонирует, что во дворе есть детский сад и начальная школа – они будут сданы в эксплуатацию практически одновременно с самим домом.

И конечно, людям нравится богатый выбор планировочных решений. Нередко бывает, что покупатель, приходя к нашим менеджерам на консультацию, имеет в виду приобретение квартиры одной планировки, а после общения со специалистом делает выбор в пользу квартиры другого типа, потому что она еще более точно соответствует именно его потребностям. В этом проекте мы с особой тщательностью проработали квартирографию. Студии – от классической прямоугольной до почти квадратной, с интересным зонированием. Однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные квартиры – поменьше или побольше, без балкона или с балконом, с одним или несколькими санузлами, на разные бюджеты. Сейчас на пике спроса ограниченная серия квартир на верхних этажах, где открываются потрясающие виды на Неву, Свердловскую набережную и Смольный собор.



Екатерина Кутева,
генеральный директор
ПКБ «Строй-Проект»
(входит в Группу ЦДС):

– Особенности контура застраиваемого участка обусловили форму и посадку здания. По форме ЦДС «Полюстрово» – неправильное каре, состоящее из 14 секций, которые примыкают одна к другой уступами. В четырех секциях по пять квартир на этаже, в остальных – чуть больше. И если обычно обилие углов по периметру здания представляет некоторую сложность для эргономичной организации пространства внутри квартир, то в этот раз нам, напротив, удалось углы «обыграть». Например, есть трехкомнатные квартиры площадью порядка 100 кв. м, где примыкание одной секции к другой позволило запроектировать 11-метровые веранды с панорамным остеклением.

Очень важным аспектом при проектировании была организация дворового пространства. Для нас было изначально очевидно, что двор должен быть спокойным и приватным. Соответственно, все входы в парадные были спроектированы с внешней стороны здания, возле нескольких парадных есть арки, через которые можно попасть во двор. (Разумеется, реализована система ограниченного для посторонних доступа на дворовую территорию!) А из парадных, расположенных вдали от арок, предусмотрен еще один выход – во внутренний двор.

Коммерческая функция также реализована по внешнему периметру, в основном рядом с Пискаревским проспектом. Отмечу, что из коммерческих помещений доступ во двор невозможен!

Проект будет реализован в подчеркнуто спокойном стиле. Мы отказались от активной цветовой палитры в пользу благородных оттенков. Базовый цвет – белый светлый, плюс охристые, светло-коричневые, терракотовые тона. Задача была – дать ощущение качества и статуса объекта за счет природных оттенков, но в то же время не уходить в пестроту, быть соразмерными сформировавшейся застройке. И еще мы стремились придать зданию такой архитектурный облик, который не стал бы анахронизмом спустя всего пару лет после его ввода в эксплуатацию. Плюс архитектура увязывалась с контуром здания. Периметральную застройку необходимо было разнообразить. Это было сделано за счет плетения – повторения контура фасадного материала (кирпича), но в более крупных масштабах. Внутри двора плетение намеренно снято – так задается воздушность пространства, простор. По нашему мнению, реализовать идеологию объекта удалось. Задача теперь в том, чтобы аккуратно воплотить все это в жизнь под авторским контролем.



Точки проблем и точки роста

Михаил Добрецов / 4-й ежегодный федеральный форум лидеров рынка жилищного строительства Urban Space в этом году прошел в Санкт-Петербурге. Представители крупнейших компаний отрасли из разных регионов России обсудили стоящие перед строителями проблемы и имеющиеся перспективы. ➔

Организатором мероприятия традиционно выступила федеральная премия в сфере жилищного строительства Urban Awards совместно с порталом Urbanus.ru. Поддержали форум Avito.Недвижимость, Группа RBI, Bonava, ГК «КВС», компании Punto design и Mr.Wulf. Газета «Строительный Еженедельник» стала информационным партнером.

Законодательная чехарда

Самой острой сегодняшней болью участников строительного рынка является продолжение «законодательной чехарды». Прежде всего – вступившие в силу с 1 июля 2018 года очередные поправки в Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

«С 2010–2011 годов мы стали свидетелями постоянных корректировок законодательства и нормативной базы. Менялись нормы градостроительного проектирования, требования по охране объектов наследия, правила привлечения средств дольщиков и т. д. Но нынешние правки в закон – гораздо радикальнее, они требуют полной перестройки работы отрасли по новой схеме», – подчеркнул управляющий компанией «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» («Группа ЛСР») Дмитрий Ходкевич.

С ним согласен генеральный директор компании «Master девелопмент» Вячеслав Семененко, отметивший, что очередные корректировки 214-ФЗ уже вступили в силу, но понимания, как в соответствии с ними надо работать, по-прежнему нет. «На мой взгляд, этого понимания нет не только у застройщиков, но и у самих банков, которые в силу новаций фактически превратились в дополнительные контролирующие инстанции при реализации строительных проектов», – заявил он.

Как считает эксперт, проблема обманутых дольщиков, безусловно, имеет место, но масштабы ее сильно преувеличены. «Действительно, есть ряд регионов, где она стоит очень остро, но в основном это не более 1–2% рынка. Этот вопрос прекрасно может быть решен путем страхования ответственности застройщиков. Однако проблема была раздута до гигантских размеров, и следствием этого стало решение о ликвидации «долевки» – вполне работоспособного механизма по привлечению средств в строительную отрасль», – отметил Вячеслав Семененко.

В этом же смысле – с большей или меньшей остротой – выступило подавляющее большинство специалистов. По их мнению, «смена коней на переправе» может иметь самые печальные послед-



ствия. Впрочем, не менее дружно представители бизнеса заявили, что уходить с рынка не собираются и намерены приспособляться к новым условиям.

Противоречие задач

Крайне беспокоит девелоперов и рост себестоимости строительства, неизбежно следующий за переходом к финансированию отрасли по новым правилам. Власти признают, что проблема есть.

Рост себестоимости жилья в результате новаций в 214-ФЗ составит минимум 15%. Скорее всего, это будет 20–25%, говорит Юрий Кабушка, первый заместитель

Представители бизнеса заявили, что уходить с рынка не собираются и намерены приспособляться к новым условиям

директора СПб ГБУ «Управление строительными проектами», подведомственного Комитету по строительству Смольного. При этом, по его мнению, нельзя полностью перекладывать такой рост на покупателя. «Нужно работать над снижением себестоимости строительства. В этом вопросе помощь должны оказать и власти. Это касается и стоимости техприсоединения к сетям, и снижения административных барьеров, и уменьшения требований по социальной инфраструктуре», – говорит Юрий Кабушка.

На фоне роста цен и неизбежного связанного с этим падения спроса дополнительную проблему, по оценке застройщиков, представляет призыв федеральной

власти увеличить объемы ввода жилья в России до 120 млн кв. м в год. При этом отмечается, что нужно не просто вводить «квадраты», но создавать комфортную среду, что тоже увеличит финансовую нагрузку на девелоперов. «Федеральные власти подчеркивают особую важность этого аспекта. Да и время, когда людей устраивало любое жилье в любом месте, уже прошло», – отметил глава Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев.

Генеральный директор компании «Бонава Санкт-Петербург» Мария Чёрная подчеркнула, что увеличивать объемы ввода жилья – не задача девелоперов.

«Наша задача – не строить много, а строить качественно, строить такое жилье, которое востребовано покупателем. Если рынок способен поглотить 120 млн кв. м жилья – мы построим. Главное, чтобы введенные дома не стояли мертвыми коробками, которые никто не покупает. Объемы строительства должны определяться спросом», – считает эксперт.

Эту позицию, в числе многих других, поддержал генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест» Денис Заседателев. «Будет спрос – будут и «квадраты». Думать надо не об объемах ввода, а об обеспечении платежеспособного покупательского спроса», – говорит он.

Подружиться с банками

Главной надеждой отрасли эксперты называли выход на новый уровень отношений с банками. «В новых условиях будем работать не только мы, но и банки; и на них тоже теперь лежит часть ответственности за рост объемов ввода», – отметил Вячеслав Семененко.

Представители банковского сообщества признали, что в организации новой схемы финансирования строительного процесса для них тоже есть немало вопросов, но выразили полную готовность к сотрудничеству и совместному решению общих проблем. «До правок в Закон № 214-ФЗ банки фактически несли двойные риски: со стороны дольщиков, бравших ипотеку, и со стороны застройщиков, бравших кредиты на строительство. И это учитывалось в финансовом обеспечении рисков. Теперь, когда часть из них отпала, банки смогут несколько «подвинуться» по процентным ставкам кредитования», – отметила руководитель бизнеса ипотечного кредитования Банка «Санкт-Петербург» Екатерина Синельникова.

Также большие надежды девелоперы возлагают на дальнейшее улучшение условий ипотечного кредитования, что должно помочь хоть как-то скомпенсировать падение спроса из-за роста цен.

Господдержка

Тема господдержки в той или иной форме при реализации планов по увеличению объемов ввода жилья на форуме поднималась неоднократно. «Необходимы государственные программы помощи отрасли. При этом, на мой взгляд, нужно не просто увеличивать объемы выкупа жилья для госнужд по минимальной цене – этот подход показал свою слабую эффективность. Надо на государственном уровне стимулировать (возможно, субсидировать) ипотеку. Это даст рыночный спрос, в расчете на который застройщики смогут запускать новые проекты», – заявил Михаил Попенко, вице-президент холдинга «Девелопмент-Юг» (Краснодар).

Немало говорилось и о том, что власти должны «услышать» строителей, понять сложность их положения. Заместитель руководителя администрации губернатора Петербурга, начальник Проектного управления – проектного офиса Юлия Лудинова отметила, что (по крайней мере, в Северной столице) механизм для этого уже существует. «Рабочая группа «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», где представители власти и бизнеса обсуждают и находят общее понимание путей решения существующих проблем, доказала свою эффективность», – заявила она.

Победители Urban Awards 2018

В Северной столице состоялась торжественная церемония вручения 10-й федеральной премии Urban Awards 2018.

В общей сложности в конкурсе приняли участие 135 проектов из крупнейших российских городов: Санкт-Петербурга, Новосибирска, Екатеринбурга, Владивостока,

Калининграда, Казани, Уфы, Перми и многих других. Победителями стали:

Санкт-Петербург и Ленинградская область:

– ЖК комфорт-класса в Лен-области – ЖК NEWПИТЕР («Строительный трест»);
– ЖК комфорт-класса в Петербурге – ЖК «Триумф Парк» (Mirland Development Corporation);

– лучший строящийся ЖК комфорт-класса в Ленобласти – ЖК EcoCity (Группа RBI);
– лучший строящийся ЖК комфорт-класса в Петербурге – ЖК Magnifika Lifestyle (Bonava);
– ЖК бизнес-класса в Петербурге – ЖК Skandi Klubb (Bonava);
– лучший комплекс апартаментов бизнес-класса

в Петербурге – Docklands.Life (Docklands development);
– лучший строящийся ЖК бизнес-класса в Петербурге – ЖК «VEREN PLACE Советская» (VEREN GROUP);
– лучший комплекс элит-класса в Петербурге – ЖК Art View House («Охта Групп»);
Общие номинации:
– лучшая концепция благоустройства и инфраструк-

туры – квартал «Светлый мир «Внутри...» (Seven Suns Development);
– комплекс с лучшей архитектурой – ЖК Verona («Группа ЛСР»);
Специальные номинации:
– самый экологичный ЖК в Петербурге – ЖК «Две эпохи» (EKE);
– самый экологичный ЖК в Ленобласти –

ЖК «Янила Кантри» («Лен-СтройТрест»);
– выбор пользователей Яндекс.Недвижимость – квартал Ariosto! («Арсенал-Недвижимость»);
Профессиональные награды:
– девелопер года – Группа RBI;
– риэлтор года – «МК-Элит»;
– персона года – Эдуард Тиктинский.

Курс на новацию

Виктор Краснов / СРО «Союз профессиональных строителей» внесла ряд изменений в свою деятельность, направленных на более эффективную работу со строительным сообществом Архангельской области. ➔

Саморегулируемая организация «Союз профессиональных строителей», работающая в Архангельской области, за последние полгода внесла в свою работу ряд конструктивных новшеств. Все они направлены на оперативное и эффективное решение насущных задач, связанных с реализацией 372-ФЗ, и более плотное взаимодействие с членами СРО.

Напомним, в конце января 2018 года изменился управленческий состав Союза профессиональных строителей. Исполнительным директором СРО был утвержден Дмитрий Дорофеев. Занимавший ранее этот пост Василий Мурашкин стал советником исполнительного директора. В настоящее время Дмитрий Дорофеев и Василий Мурашкин в тандеме решают актуальные вопросы, стоящие перед саморегулируемой организацией. Сплав опыта и молодости должен помочь дальнейшему развитию СРО и качественному улучшению работы строительных организаций Поморья.

В первом полугодии проведена внутренняя реорганизация СРО. Были созданы регистрационный, экспертный, общий отделы. У строительных организаций – членов СРО – появились кураторы, контролирующие текущую деятельность компаний, качество проводимых ими подрядных работ. Нововведение направлено на выявление и предупреждение проблем у участников рынка. В то же время из состава Союза профессиональных строителей были исключены около 50 недобросовестных подрядных компаний, не желающих принимать меры по исправлению ситуации.

Также за последние месяцы был проведен ребрендинг СРО «Союз профессиональных строителей». Произошло обновление работы в информационном поле, направленное на максимальную открытость саморегулируемой организации. Стал активно наполняться данными сайт СРО, появились собственные страницы в разных социальных сетях.

Кроме того, на предстоящем внеочередном общем собрании членов СРО «Союз профессиональных строителей» будет рассматриваться вопрос об отмене вступительного взноса для членства в саморегулируемой организации. Предполагается, это оптимизирует процесс вступления строительных компаний в СРО (тем более, что в регионе она единственная).

«Мы взяли курс на обновление. Это продиктовано происходящими реформами в самой системе саморегулирования, в том числе регионализацией саморегулируемых организаций. Новации также помогут повысить качество предоставления строительных услуг и ответственность строителей за проводимые работы», – отмечает исполнительный директор СРО «Союз профессиональных строителей» Дмитрий Дорофеев.

Определяя ориентиры

Стоит напомнить, что переходный этап реформирования системы саморегулирования, начавшийся два года назад, в рамках реализации 372-ФЗ, Союз профессиональных строителей прошел относительно безболезненно. СРО Архангельска подтвердила свой статус, полностью сформированный компенсационный фонд.

Также региону неплохо удалось справиться с требованиями по формированию Национального реестра специалистов. Тем не менее, СРО Поморья выступает



Василий Мурашкин и Дмитрий Дорофеев намерены в тандеме решать вопросы дальнейшего развития СРО

с инициативой, схожей с предложениями многих других строительных саморегулируемых организаций по совершенствованию НРС. «На наш взгляд, необходимо расширить список профессий, попадающих в реестр. Также мы предлагаем снизить профессиональный стаж специалистов, имеющих право на вхождение в него, с нынешних 10 до 5 лет. Как вариант, в полный стаж можно включить время профильного обучения специалиста в техникумах. В большинстве случаев оно дает уровень бакалавра на строительных факультетах вузов», – поясняет советник исполнительного директора СРО «Союз профессиональных строителей» Василий Мурашкин.

Кроме того, архангельская СРО в ближайшее время намерена запустить в регионе проект по созданию Единого паспорта

объекта на строительных площадках. В случае его эффективности будет предложено задействовать подобный механизм на федеральном уровне. В Едином паспорте объекта будет также прописана СРО, под контролем которой проходят работы на строительной площадке, что сделает узнаваемой саму саморегулируемую организацию и повысит ее общественный статус.

В плотном сотрудничестве

Союз профессиональных строителей продолжает активное сотрудничество с Правительством Архангельской области, направленное на развитие строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства региона. Представители СРО принимают участие в профильных сове-

щениях, в круглых столах и других мероприятиях, организуемых чиновниками и бизнесом.

По словам Дмитрия Дорофеева, взаимодействие строительного сообщества и органов власти очень важно для дальнейшего развития строительной отрасли. «В особенности это касается нашего северного края. Строителям оставаться на плаву помогают целевые федеральные и региональные программы и проекты. При этом важна социальная ответственность застройщиков, которая гарантирует дальнейшее участие компании в работе на благо региона», – подчеркнул он.

СРО «Союз профессиональных строителей» также активно занимается и вопросами повышения привлекательности рабочих строительных профессий. В том числе является соорганизатором проведения в СЗФО Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» в номинации «Лучший сварщик». В мае этого года за звание лучшего сварщика Северо-Запада в Архангельске боролись 12 профессионалов. Лучшим стал Александр Кузнецов из Северодвинска. Он представит свой город, область и федеральный округ на ежегодном Всероссийском конкурсе «Строймастер», который пройдет в Москве в преддверии Дня строителя.

справка

СРО «Союз профессиональных строителей» образована в сентябре 2008 года. Основными целями организации являются повышение качества выполняемых работ в области строительства и предупреждение причинения вреда вследствие недостатков строительной деятельности. В настоящее время СРО объединяет более 470 организаций Архангельской области, осуществляющих строительную деятельность.



Сотрудники СРО «Союз профессиональных строителей» на конкурсе «Лучший сварщик»



Новое время пришло в Петербург

Лев Касов / ГК «РосСтройИнвест» приступила к реализации проекта нового жилого комплекса в Каменке, получившего название NEW TIME. Одновременно стартовали и продажи квартир первой очереди. ➔

Участок под застройку площадью 6,3 га расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга, на пересечении Глухарской улицы и продолжения Планерной улицы, неподалеку от Юнтоловского лесопарка. Разрешение на строительство ГК «РосСтройИнвест» получила в конце июня 2018 года и сразу же развернула работы.

Одновременно на первичный рынок Петербурга были выведены квартиры в первой очереди ЖК NEW TIME. В 13-этажном первом корпусе расположится примерно 21 тыс. кв. м жилья комфорт-класса. Квартирोगрафия отличается функциональностью планировок, эргономичностью, продуманностью будущего жизненного пространства. На этаже расположено по 3-10 квартир: студий (20,3–27,4 кв. м), одно- (29–48,1 кв. м), двух- (49,4–71,8 кв. м), трех- (74,3–98,4 кв. м) и четырехкомнатных (107,7 кв. м). Ввод в эксплуатацию первой очереди намечен на IV квартал 2020 года.

Всего же в рамках ЖК NEW TIME должно появиться шесть 13-этажных корпусов общей площадью порядка 150 тыс. кв. м. Завершение реализации всего про-

екта намечено на 2023 год. Суммарные инвестиции составят примерно 10 млрд рублей.

Проект комплекса отличает выразительная современная архитектура. Наклонные остекленные торцы зданий обращены к Планерной улице, создавая выразительный метрический ряд и обозначая направление движения в центр города. Архитектурное решение фасадов ЖК NEW TIME построено на контрастной колористической композиции крупных форм со вставками белого, серого и терракотового цвета. Особенностью станет увеличенная площадь оконных проемов.

Первые этажи займут магазины и иные сервисы шаговой доступности. Проектом предусмотрено создание детской дошкольной инфраструктуры. Кровля наземного крытого паркинга будет озеленена и благоустроена. В рамках ЖК NEW TIME будет реализована концепция «закрытый двор», что создаст условия для комфортного отдыха как взрослых, так и малышей. В паркинги жилого комплекса можно будет спуститься на лифте.

справка о компании

ГК «РосСтройИнвест» – один из ведущих застройщиков Санкт-Петербурга, активно работающий на рынке Северной столицы с 2013 года. В прошлом году холдинг вышел на столичный рынок, начав строительство элитного объекта в самом центре Москвы. В Петербурге и Ленобласти холдингом сданы в эксплуатацию такие известные комплексы, как «Город мастеров» (пр. Маршала Блюхера), «Дом с курантами» (Мебельная ул.), «Князь Александр Невский» (пр. Обуховской Обороны), «Земляничная поляна» (Всеволожск), «Утренняя звезда» (пр. Маршала Блюхера) и многие другие. Компания также реализует

крупные нежилые объекты в рамках госзаказа, например, Юго-западные очистные сооружения, инфекционную больницу на Пискаревском проспекте, здание Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа и пр. В настоящее время в Петербурге и Ленобласти ГК «РосСтройИнвест» возводит ряд крупных жилых комплексов, в том числе «Пётр Великий и Екатерина Великая» (Заводская ул.), «Кремлевские звезды» (ул. Типанова), «Два Ангела» (Республиканская ул.), «Суворов» (пр. Маршала Блюхера), «Золотые купола» (Сертолово), «Старая Крепость» (Мурино). И список этот постоянно пополняется.

ЖК NEW TIME – это:

- высокие потолки
- большие окна
- стильный внешний вид
- колясочные
- места для хранения велосипедов
- панорамные виды из окон на Юнтоловский лесопарк и Лахту
- подземный встроенно-пристроенный паркинг
- лифт, спускающийся в паркинг
- дворы без машин
- функциональные планировки
- прекрасная транспортная доступность
- благоприятная экологическая обстановка
- современные стройматериалы



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ

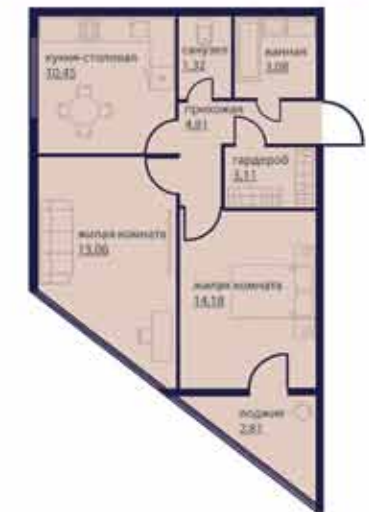
СТУДИЯ 25,37 м²



1-К.КВ. 35,43 м²



2-К.КВ. 51,42 м²



3-К.КВ. 74,31 м²





Фото: Никита Крючков

Людмила Здоровецкая: «Без внимания к мелочам обеспечить подлинный комфорт невозможно»

Лев Касов / Открылись продажи квартир в ЖК NEW TIME – новом проекте одного из лидеров петербургского строительного рынка – ГК «РосСтройИнвест». О работе над проектом и его особенностях «Строительному Еженедельнику» рассказала коммерческий директор холдинга Людмила Здоровецкая. ➔

– Людмила Александровна, расскажите, пожалуйста, об особенностях нового проекта ГК «РосСтройИнвест».

– Честно говоря, даже затрудняюсь, с чего начать. Проект, действительно, получился во многом уникальный, задающий новый тренд пониманию того, что такое жилье комфорт-класса. Кстати, если оценивать его по более-менее общепринятой на сегодня классификации, то по целому ряду параметров его смело можно отнести к сегменту «комфорт плюс». При проработке проекта мы уделяли огромное внимание всевозможным мелочам, о которых обычно вроде и не думаешь, но без внимания к которым обеспечить подлинный комфорт невозможно.

Начну, пожалуй, с локации. Здесь надо выделить приграничность территории, на которой реализуется проект. С одной стороны, его обитатели будут жить в городе, со всеми соответствующими опциями комфорта. А с другой – практически у дома находится Юнтоловский лесопарк – огромный зеленый массив, прекрасное место для прогулок как пешком, так и на велосипеде. При этом близость к Финскому заливу и лесам пригородной зоны обеспечивает благоприятную экологическую обстановку.

Нельзя не обратить внимания и на такой немаловажный для мегаполиса аспект, как транспортная доступность. Близость к КАД и ЗСД дает возможность быстро добраться практически до любой точки Петербурга. С поездкой на дачу – тоже никаких проблем: с одной стороны, ЖК NEW TIME реализуется у северной границы города и выезд в этом направлении проблем не представляет; а с другой – через дамбу и Кронштадт имеется прекрасная возможность отправиться на юг от Северной столицы.

В 10-15 минутах езды на общественном транспорте – несколько станций метро: «Комендантский проспект», «Удельная», «Пионерская». А в недалекой уже перспективе (а если учесть время на строительство комплекса, ремонт и заселение, можно сказать, что и в близкой) совсем неподалеку планируется открытие еще трех станций метро. Сейчас они носят рабочие названия «Парашютная» (продолжение Зеленой ветки),

«Магистраль № 31» (Фиолетовая линия) и «Шуваловская» (пересадка с Зеленой на Фиолетовую).

– Вы говорили о комфорте в мелочах. Что Вы имели в виду?

– Всё! В том и смысл такого подхода, чтобы не упустить ничего. Это, например, комфортная этажность. Высотные «муравейники» уже не привлекают людей. Не говоря уже о том, что они создают избыточную нагрузку на территорию, со всеми последствиями – проблемами в эксплуатации, транспортными пробками, нехваткой социальной инфраструктуры и т. д.

Это вымеренная буквально до сантиметра квартирография. В каждой квартире предусмотрена гардеробная или ниша под одежный шкаф. Продуманы эргономика и функционал комнат, мест общего пользования. Причем речь идет вовсе не просто об абстрактных «квадратах» площади. Проектировщики, по нашему заданию, заранее просчитывали возможность размещения мебели в различных вариантах в комнатах, холодильника, посудомоечной машины и плиты на кухне, ванной и стиральной машины в ванной комнате и т. д. Покупатель не столкнется с тем, что при меблировке ему где-то будет не хватать «буквально двух сантиметров». Все уже учтено. Как предусмотрены и места

для «парковки» колясок и велосипедов. Не говоря уже о паркинге для автомобилей, в который можно будет спуститься в лифте.

Нельзя не упомянуть о современных стройматериалах, которые будут задействованы при строительстве. И это тоже фактор комфорта. Проектом предусмотрена увеличенная площадь оконных проемов, особенно в квартирах, откуда открываются панорамные виды на Юнтоловский лесопарк и Лахту. Фасады комплекса будут облицованы разноцветными фиброцементными панелями, которые отличаются долговечностью, экологичностью (они не токсичны), мощными тепло- и звукоизоляционными свойствами, повышенной огнестойкостью и устойчивостью к неблагоприятным внешним воздействиям (морозам, ветровым нагрузкам и пр.). А для гарантии чистоты воды запланирована установка дополнительных фильтров.

– Вы доверили проектирование московскому архитектурному бюро. Почему?

– Нам показалось интересным предложить москвичам реализовать свой взгляд на то, как должна выглядеть современная архитектура Петербурга. И считаем, что им это вполне удалось. Кроме

того, над проектом работали молодые специалисты, а нам хотелось сориентировать новый комплекс именно на молодежь.

– С чем это связано?

– Успешность проекта в очень большой степени зависит от точности попадания его концепции в ареал интереса целевой аудитории. Мы провели специальные маркетинговые исследования о том, кто сейчас покупает квартиры в Петербурге вообще и кому может быть наиболее интересна данная локация. Оба запроса сошлись в общей точке – молодежь. Это, разумеется, не значит, что другим покупателям проект будет неинтересен – комфорт нужен всем. Но, согласно исследованиям, наиболее распространенной группой покупателей квартир в строящихся домах в спальных районах сегодня являются молодые пары (люди в возрасте до 30 лет и без детей) и молодые семьи (люди до 45 лет и с детьми). Этот запрос учтен и в квартирографии (от небольших студий для одиноких до четырехкомнатных квартир для многодетных).

«Детский» фактор обуславливает и повышенное внимание к вопросам безопасности. Паркинги, входы в парадные, лифтовые холлы на первом этаже и детские площадки оборудуют камерами видеонаблюдения, картинки с которых будут выводиться на пульт диспетчера в специальном помещении. Молодежь порадует наличие на всей территории комплекса бесплатного Wi-Fi, с помощью которого можно смотреть видео с камер через приложение в телефоне.

И в заключение могу отметить, что, хотя продажи еще только начались, уже смело можно говорить о правильности нашего подхода. Информация о проекте была доступна, и еще до начала реализации квартир у нас образовался целый пул заинтересованных. Могу отметить, что наша целевая аудитория – молодежь – представлена в этом пуле очень широко. А на некоторые квартиры – особенно с видовой характеристикой – уже даже образовалась очередь (в том смысле, что есть несколько желающих на один и тот же объект). Так что сомнений в успехе проекта у нас нет.

мнение



**Фёдор Туркин, председатель совета директоров
ГК «РосСтройИнвест»:**

➔ – Мы – петербургская компания, и в предыдущих проектах частично опирались на уже распространенные в городе архитектурные стили. В них присутствовали и неоклассицизм, и модерн. Сегодня мы хотим, чтобы наши проекты приобретали новые архитектурные оттенки и органично формировали облик Санкт-Петербурга будущего. ЖК NEW TIME – это не просто квартал комфорт-класса, а шаг в будущее, которое уже наступило. При этом мы сохраняем верность традициям нашей концепции и стараемся, как всегда, сделать так, чтобы все необходимое у будущих жильцов нашего комплекса было под рукой.

Мы строим для всех, то есть стремимся обеспечить потребности самых разных групп потребителей. При этом учитываем, что время идет, клиент молодеет – и мы стараемся быть в тренде. «Жилой комплекс нового времени» – это еще один шаг для нашей компании. Мы всегда нацелены в будущее.

Фото: Никита Крюков



Ввод лифта в эксплуатацию. Специфика

Михаил Добрецов / Об особенностях порядка ввода в эксплуатацию такого специфического оборудования, как лифты, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор инженерного центра «Ликон» Виталий Постников. ➔

– **Виталий Иванович, расскажите, пожалуйста, о специфике ввода в эксплуатацию лифтов или, как это формулируется в технической документации, «вертикального транспорта».**

– Вертикальный транспорт – это не только лифты. Можно выделить три вида такого оборудования. Первое – собственно, лифты. Это наиболее распространенный вид вертикального транспорта. По примерным оценкам, лифтами в Санкт-Петербурге ежедневно пользуются около 3,5 млн человек. Второе – это эскалаторы: тоннельные (в метрополитене) и позтажные (в торговых и развлекательных центрах; в последнее время получают все большее распространение, поскольку, по статистике, их появление примерно на 15% увеличивает посещаемость объектов). Ими в городе ежедневно пользуется порядка 1,5 млн человек. Третье – подъемные платформы для инвалидов. Они также получили в последнее время достаточно широкое распространение в связи с введением нормативов по созданию безбарьерной среды для маломобильных групп населения.

Все эти виды вертикального транспорта вводятся в эксплуатацию путем регистрации в Ростехнадзоре, который ведет соответствующие реестры по каждому виду техники. Не подлежат такой регистрации соответствующее оборудование, устанавливаемое на морских и воздушных судах, клетки в шахтах горной промышленности и малые грузовые лифты, не предназначенные для перемещения людей. По ним существуют отдельные правила. А в Ростехнадзоре регистрируется то оборудование, с которым мы сталкиваемся каждый день, в быту. Далее для краткости буду говорить о лифтах, но надо понимать, что эти правила касаются всех видов вертикального транспорта.

– **Что нужно для регистрации лифта?**

– Первое, на что нужно обратить внимание, это тип объекта, в рамках которого вводится лифт. Если речь идет о новом

строительстве, то для постановки лифта на учет застройщику достаточно направить в Ростехнадзор соответствующее уведомление по установленной форме. Это необходимо сделать в течение 10 дней после пуска в эксплуатацию. Со своей стороны, Ростехнадзор в течение 5 дней после получения уведомления должен направить ответ о поставке на учет в государственном реестре с присвоением лифту соответствующего номера. Отказ в регистрации возможен только в случае неполного пакета документов либо же их несоответствия нормативным требованиям.

В то же время надо понимать, что, если застройщик как-то дезинформировал надзорное ведомство и представленный

В сущности, требования к оборудованию одни и те же, но во втором случае их исполнение дополнительно проверяется сотрудником Ростехнадзора. Добавлю, что эти правила не меняются в зависимости от назначения объекта – жилая функция, производственное, офисное или торговое помещение. Исключения составляют тоннельные эскалаторы, которые входят в комплекс особо сложных и опасных сооружений метрополитена, и их ввод осуществляется по особой схеме.

– **Что именно входит в число документов, необходимых для пуска лифта в эксплуатацию и постановки его на учет в Ростехнадзоре?**

Все виды вертикального транспорта вводятся в эксплуатацию путем регистрации в Ростехнадзоре, который ведет соответствующие реестры

пакет документов не соответствует той технике, которая в реальности смонтирована на объекте, он несет за это полную ответственность. Надзорное ведомство в рамках функции контроля проводит регулярные проверки эксплуатируемого оборудования, и выявление таких нарушений чревато самыми неприятными последствиями.

Если же лифт устанавливается в рамках работ по капитальному ремонту (замена или модернизация оборудования), необходим тот же пакет документов, но постановка на учет производится только после приемки оборудования специалистом Ростехнадзора. Он проверяет соответствие оборудования всем требованиям, которые предъявляются к такой технике. И уже только после этого подписывается специальный акт ввода в эксплуатацию, без которого пользоваться лифтом нельзя.

Далее – акт полного технического освидетельствования. Это достаточно объемный документ, который оформляется специалистами испытательных лабораторий в составе инженерных центров. Они выезжают на объект по заявке монтажной организации, которая установила лифт, и на месте проводят комплексную оценку соответствия оборудования требованиям технического регламента и специального ГОСТа в этой сфере. В акте подтверждается факт соответствия, а к нему прилагается протокол технического освидетельствования. В нем содержится около 300 пунктов результатов испытаний, проверок и измерений – начиная от работы пульта управления и заканчивая показателями освещенности и влажности. И каждый параметр находит отражение в протоколе.

Специалист инженерного центра проверяет также проект объекта. Кстати, здесь уместно упомянуть и еще об одном отличии новых объектов от реконструируемых. Если речь идет о новом строительстве, информация о подъемно-транспортном оборудовании входит подразделом в состав общего проекта. Но если осуществляется замена или модернизация оборудования при реконструкции здания, то должен быть отдельный проект, касающийся лифта. Более того, перед подготовкой этого документа специалист должен произвести осмотр имеющейся шахты на предмет ее пригодности для осуществления запланированных работ.

Но вернемся к пакету документов, необходимому для постановки лифта на учет в Ростехнадзоре. В него также должны войти документы об организации обслуживания и эксплуатации лифта. Иногда монтажники самостоятельно выполняют эти работы, но чаще – привлекается специализированная организация. Применительно к жилью – эксплуатацию обязательно должна осуществлять специализированная компания. Соответственно, в пакет документов должен входить договор с этой организацией на техническое обслуживание лифта, а также на аварийное обслуживание.

В этой компании должен быть определен конкретный человек, отвечающий за организацию технического ремонта и обслуживания. Со стороны владельца также должно быть назначено лицо, ответственное за эксплуатацию техники. Оба они, в соответствии с новым законом, обязательно должны пройти профессиональную аттестацию. Вообще, аттестованы по новым правилам должны быть работники эксплуатирующей организации по всем направлениям. В утвержденных профессиональных стандартах указывается, что именно каждый специалист должен знать и уметь делать. Выдачей соответствующих заключений работникам занимаются в настоящее время получившие официальную аккредитацию Центры оценки квалификации (на Северо-Западе их всего два).

Целиком перечень документов, которые необходимо представить в Ростехнадзор для постановки техники на учет, приведен в утвержденных в прошлом году Постановлением Правительства РФ № 743 Правилах безопасного использования и содержания лифтов, платформ подъемных, пассажирских конвейеров и эскалаторов за исключением эскалаторов метрополитена.

КСТАТИ

В Санкт-Петербурге на сегодняшний день насчитывается порядка 43 тыс. лифтов, и примерно четверть из них, по нормативам, уже выработала свой ресурс. Между тем, Технический регламент Таможенного союза Белоруссии, Казахстана и России требует демонтажа всех лифтов старше 25 лет. Таким образом, в соответствии с этим документом, к 2020 году в городе должны быть заменены 12-13 тыс. лифтов.

– Это довольно объемный пакет, но это в основном, так сказать, «естественные» документы, подтверждающие качество и надежность техники. Это паспорт технического устройства, который предоставляется заводом-производителем оборудования. К нему прилагается инструкция по эксплуатации и обслуживанию. Также нужны сертификаты соответствия на лифт в целом и на отдельные узлы машины, обеспечивающие безопасность ее работы (ловители, пружина, ограничители скорости). Обязательно должны быть реквизиты декларации о соответствии оборудования техническим регламентам Таможенного союза (это в настоящее время основной регулирующий документ в данной сфере) и свидетельство о регистрации декларации в соответствующем реестре. Кроме того, необходим документ о наличии обязательного страхования ответственности перед третьими лицами.

Страховщики делят недвижимость

Максим Еланский / Бывшие структуры «Росгосстраха» судятся за инвестиционную недвижимость, стоимостью более 2 млрд рублей. ➔

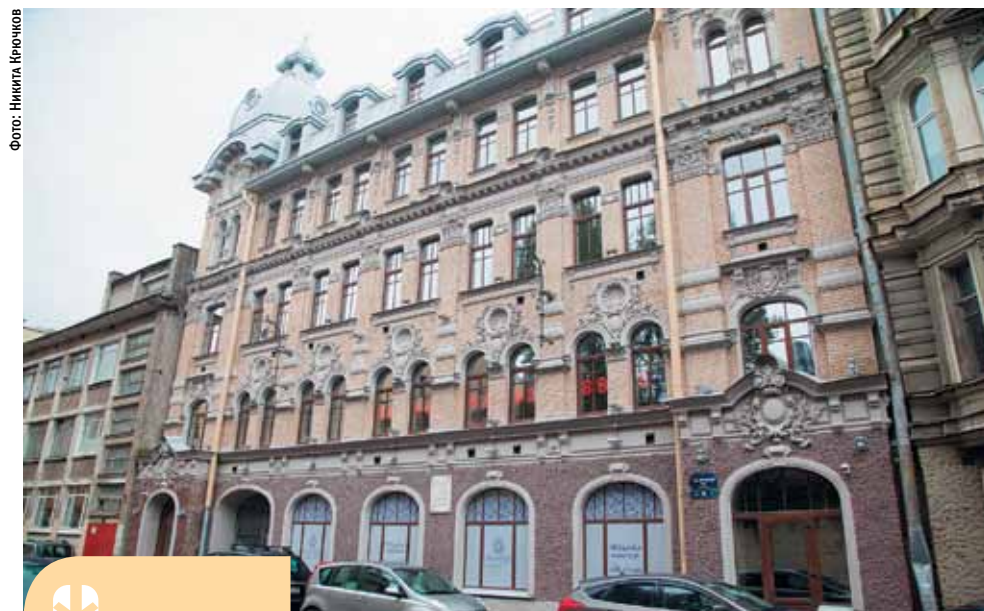
Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти утвердил обеспечительные меры по иску ООО «РГС Недвижимость» к ООО «СК «РГС Жизнь». В соответствии с ними, на время судебных действий ответчику запрещается передача другим лицам 87 помещений, собственником которых он является, в доме по адресу: Петербург, Галерная улица, 40. Общая их площадь составляет около 5,6 тыс. кв. м. По сути, это все здание, расположенное напротив острова Новая Голландия, также известное как Дом Проппера и являющееся объектом культурного наследия.

Ходатайство о принятии обеспечительных мер к иску подал конкурсный управляющий компании «РГС Недвижимость», в которой с начала этого года проходит процедура банкротства. Сам иск касается приобретения в первой половине 2016 года компанией «РГС Жизнь» бизнес-комплекса «Кlover Сити-Центр» в Калининграде, ранее находившегося в собственности у «РГС Недвижимости». Сделка в 1,9 млрд рублей, как предполагал конкурсный управляющий, была фиктивной.

В 2017 году схожим образом за 1,3 млрд рублей в собственность от компании «РГС Недвижимость» в «РГС Жизнь» перешло и здание в Петербурге. Не исключено, что в ближайшее время спор между сторонами начнется за него. Из объекта недвижимости, на который наложено обеспечение, он станет предметом судебных притязаний.

Напомним, историческое здание Дом Проппера «РГС Недвижимость» приобрела за 74 млн рублей на аукционе Фонда имущества Петербурга в 2005 году с обязательством проведения в нем реконструкции. Работы долго не начинались. Смольный грозился отобрать дом. В конце концов, в 2014 году реконструкция все-таки стартовала. В 2016-м в здании был открыт апарт-отель «Голландия». Объем инвестиций в проект составил около 1 млрд рублей.

Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в СК «РГС Жизнь», принятое судебное решение по обеспечению иска не влияет на основную деятельность компании. «Ряд сделок по приобретению недвижимости был совершен в 2016–2017 годах в инвестиционных целях на абсолютно рыночных условиях, и претензии по ним сегодня мы считаем несостоятельными. «РГС Жизнь» будет отстаивать свои интересы в суде», – подчеркивают в компании.



В настоящее время в доме на Галерной улице размещается апарт-отель

Отметим, что компании «РГС Недвижимость» и «РГС Жизнь» являются бывшими структурами «Росгосстраха». Первая управляла недвижимостью страхового холдинга и проведением инвестиционных сделок, вторая – занималась страхованием жизни. После конфликта акционеров «Росгосстраха» компания «РГС Жизнь» стала самостоятельной. Сейчас через суд «Росгосстрах» требует от бывшей «дочки» прекращения использования бренда.

По словам старшего юриста корпоративной и арбитражной практики «Качкин и Партнеры» Александры Улезко, споры

между бывшими структурами холдинга по поводу принадлежности тех или иных активов могут осложняться историей правоотношений сторон. «К примеру, изначально совершались взаимосвязанные сделки, экономический смысл которых возможно оценить только в совокупности, но после возникновения конфликта внутри группы сделки в отношении активов зачастую начинают оспариваться по отдельности. Суду необходимо рассматривать весь комплекс правоотношений сторон в спорный период, что нередко представляет сложность», – отмечает эксперт.

мнение



Александра Улезко, старший юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и Партнеры»:



– При банкротстве одной из компаний группы возникают дополнительные основания возврата активов (в том числе недвижимого имущества) в конкурсную массу компании-банкрота. Например, внутри холдинга могли совершаться сделки по отчуждению активов по нерыночной цене, что само по себе в отсутствие банкротства не вызывает проблем. С возникновением же вопроса несостоятельности это становится основанием для возврата актива продавцу. Возможность регулирования в России на законодательном уровне банкротства группы компаний нередко затрагивается как практиками, так и теоретиками, но пока этот вопрос остается на уровне обсуждений.

НОВОСТИ

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск группы Весаг к ООО «Ижорские просторы». С ответчика взыскивается 11,9 млн рублей. Из материалов дела следует, что специалисты Весаг осуществляли ряд функций технического заказчика на объекте «Ижорских просторов» (ЖК «Ижора Сити»), а также оказывали услуги по поиску и привлечению лиц, желающих приобрести в нем жилые помещения. Истец долгое время не получал выплаты за оказанные услуги, вследствие чего был вынужден обратиться в суд.

➔ Тринадцатый арбитражный апелляционный суд не поддержал жалобу ЗАО «Аврора Инвест» на решение суда первой инстанции в тяжбе с КИО Петербурга. Истец является бывшим арендатором комплекса Мальцевского рынка, расположенного по адресу: ул. Некрасова, 52. В августе 2017 года «Аврора Инвест» получила уведомление о прекращении договора аренды рынка, действовавшего в режиме неопределенного срока. Компания решила опротестовать решение чиновников города, но арбитраж в апреле этого года принял сторону Смольного. Отметим, что Мальцевский и другие городские рынки, в основном расположенные в исторической части города, власти Петербурга намерены отдать в управление новым частным инвесторам, продав их с аукциона.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти поддержал иск ООО «Эталонпромстрой» к ООО «Рос-Строй» о взыскании 14,6 млн рублей. Эта сумма является задолженностью ответчика перед истцом за подрядные работы. Из материалов дела следует, что в феврале 2017 года «Рос-Строй», как заказчик, заключил договор с подрядной организацией «Эталонпромстрой» на строительство Дома культуры в Красном Селе на Кингисеппском шоссе. Стоимость контракта составляла 140 млн рублей. Из-за невыплаты заказчиком в течение двух месяцев денег подрядчик ушел с объекта раньше обозначенного контрактом срока и направил в суд иск о выплате средств. В связи с тем, что доказательств оплаты выполненных работ ответчиком представлено не было, иск должен быть удовлетворен в полном объеме, отмечается в судебном решении.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск Администрации Адмиралтейского района города к ООО «Фарос». Ответчику необходимо будет привести планировку помещений, которые он арендует у города (по адресу: Малая Морская ул., 21, лит. А), в первоначальный вид. Проведенная в январе 2018 года инспекция показала, что между помещениями арендатора был демонтирован ряд перегородок, заложен дверной проем, установлено сантехническое оборудование. Работы были проведены без согласования с Межведомственной комиссией Адмиралтейского района. Предписание МВК о возврате помещений к исходному положению выполнено не было, в связи с чем последовал иск. Согласно судебному решению, «Фарос» должен привести планировку в первоначальный вид в трехмесячный срок.

тендеры

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» проводит конкурс на выполнение работ по капитальному ремонту Зеленого моста через Мойку. Подрядчик должен будет разорвать пролетное строение, заменить болтовые соединения на подмостях чугунных тубингов, отремонтировать их и покрасить, провести усиление основания опор путем устройства буронабивных свай. Стоимость контракта составляет 493,6 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 17 июля 2018 года, аукцион пройдет 26 июля 2018 года.

➔ ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Северо-Запад» определило подрядчика реконструкции трассы М18 «Кола». Работами займется компания «ВАД» за 12 млрд рублей. Предприятие стало единственным участником аукциона, поэтому соглашение с ним заключено по максимальной цене. По условиям технического задания, подрядчик полностью перестроит участок трассы с 51-го по 68-й километр, в Кировском районе Ленобласти. Работы на участке необходимо будет провести до декабря

2021 года. В прошлом году компания «ВАД» выиграла 37 государственных контрактов на сумму 190 млрд рублей и теперь является одним из крупнейших дорожных подрядчиков в стране.

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги конкурса по выбору подрядчика продолжения строительства проспекта Ветеранов. Контракт на проведение работ стоимостью 964,8 млн рублей достался компании «Орион Плюс». Дорожно-строительное

предприятие стало единственным участником аукциона, отправив заявку с максимально возможной стоимостью работ. Как следует из проекта контракта, проспект Ветеранов должен быть достроен от улицы Пионерстроя до пересечения с проспектом Будённого. Протяженность нового участка дороги составит 2,3 км. Будет четыре полосы движения, ширина каждой – 3,5 м. Также на продолжении проспекта появятся шесть светофорных объектов и один железнодорожный переезд. Подрядчик должен провести работы до ноября 2019 года.



ГРУППА КОМПАНИЙ
**РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ**

**С НАМИ
ВСЁ СЛОЖИТСЯ!**



ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА



ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ОЦЕНКИ

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ,
РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ
РАБОТЫ

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ОЦЕНКА

www.group.ru, тел: (812) 383-7777

Услуга включает формирование и подачу пакета документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках закона № 218-ФЗ, вступившего в силу 01.01.2017. Номер СРО 0424-2013-7842489113 от 17.05.2013.