# Строительный еженедельник

www.asninfo.ru

издается с 2002 года

№ 25 (827)
20 августа
2018 года

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


**События**



Участок компании на Охте будут продавать на аукционе под жилищную застройку.

## «Буревестник» покидает набережную, стр. 2

**События**




Минстрой разъясняет, ЦБ формирует позицию.

## Как банки защитят дольщиков, стр. 4-5




Фото: Никита Крючков



# Виктор Зозуля: «Эксперт – профессия уникальная»

Президент группы компаний «Н.Э.П.С.» Виктор Зозуля отмечает 70-летие. В предъюбилейном интервью он рассказал «Строительному Еженедельнику» о своем жизненном пути, специфике работы в строительной экспертизе и путях развития своей компании. (Подробнее на стр. 8-9)


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

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«АССОЦИАЦИЯ РАЗВИТИЯ ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА»
Уже в Санкт-Петербурге
Уже в Санкт-Петербурге
- Оптимизация парковочного пространства объектов недвижимости и территорий
- Проектирование, строительство, эксплуатация паркингов и парковок всех видов
- Поставки парковочных систем от отечественных и зарубежных производителей
- Организация взаимодействия с застройщиками, инвесторами, участниками рынка в реализации инвестпроектов в сегменте объектов транспортной инфраструктуры

194044, г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 36. Тел.: 8 (800) 250-43-24 (звонок бесплатный);
E-mail: info@asrpp.ru, www.asrpp.ru.
Реклама

НЭСП
ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"
Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы
Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.
195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 966 57 60
www.nespspb.ru
Реклама

## выходные данные

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

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

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

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

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

**Главный редактор:** Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
**Заместитель главного редактора:** 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 Савоськина, Майя Сержантова, Серафима Редуто
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
**Отдел дизайна и верстки:** Елена Саркисян

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

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

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

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

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 90
Подписано в печать по графику 17.08.2018 в 17:00
Подписано в печать фактически 17.08.2018 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 российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)



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



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

**Цитата номера**



Фото: Никита Крючков

**Александр Вахмистров, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу:**

«Все беды Петербурга идут от Москвы, от федерального законодательства. Вместе с тем у нас нет многомиллиардных «провалов», как с Urban Group, СУ-155».

**Цифра номера**

**880**

проблемных объектов долевого строительства насчитывается в России, по данным Минстроя РФ

# Сделку сорвали санкции

**Михаил Светлов /** Американский фонд Morgan Stanley отказался покупать универмаг «Невский центр» в Петербурге. Одна из причин – новые американские санкции против России. Так что вопрос о новом собственнике ТЦ с оценочной стоимостью 10-12 млрд рублей остается открытым.

Американский фонд Morgan Stanley не будет покупать у финской Stockmann Group торговый комплекс «Невский центр» в Санкт-Петербурге. Об этом сообщили «Ведомости» со ссылкой на источники, знакомые с ходом переговоров. Один из них назвал и причину отказа от актива. Оказывается, это решение связано с новыми экономическими санкциями, которые США вводят против России.

«Невский центр» – последний актив российской недвижимости в портфеле финской Stockmann Group. Комплекс был открыт в 2010 году. Общая площадь 9-этажного (включая подземные этажи) здания составляет 91 тыс. кв. м (арендопригодная – 45 тыс. кв. м). Два верхних этажа занимают офисы класса А (их площадь – около 5 тыс. кв. м), а под зданиями находится трехуровневый паркинг на 550 автомобилей. Якорным арендатором является универмаг Stockmann.

Впервые о намерениях продать «Невский центр» его собственник объявил в ноябре 2012 года. Тогда стоимость актива эксперты оценивали в 500 млн долларов. Но финская компания изменила планы, поскольку рентабельность комплекса после частичной смены арендаторов улучшилась. А с ноября 2016 года комплекс снова оказался в активной продаже. На него претендовали несколько покупателей, в числе которых называли московскую



Фото: Никита Крючков

O1 Group, Morgan Stanley, Hines и PPF Real Estate. Но в итоге Morgan Stanley остался единственным претендентом. О том, что сделка по «Невскому центру» находится в финальной стадии, «Строительному Еженедельнику» еще в марте этого года сообщали несколько источников на рынке. Называли даже предполагаемую сумму сделки – 10-12 млрд рублей. Теперь понятно, что ее не будет.

Между тем, сам Morgan Stanley ищет покупателя на ТРК «Галерея» в Петербурге. Но о потенциальных интересантах на этот актив и о каких-либо серьезных переговорах пока не сообщалось.

«Мы слышим от разных участников рынка о негативном влиянии санкций и видим его результаты – это очень плохо. Но есть вероятность, что это решение связано не только с санкциями, но и с другими причинами. Кроме того, есть шанс, что решение окажется не окончательным и спустя год или два оно изменится, – надеется Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Becar. – Этот объект продается уже больше двух лет, он отличный, но непростой – им надо уметь владеть и управлять. Рано или поздно объект будет продан, вопрос только в сроках, которые, судя по всему, будут длительными».

Несмотря на санкции, по мнению Ольги Шарыгиной, ТЦ может быть по-прежнему интересен крупным европейским фондам и азиатским инвесторам, которые могут рассмотреть его как уникальный для российского рынка объект.

**кстати**

Всего, по данным Colliers International, по итогам первого полугодия 2018 года в Петербурге представлено 118 действующих классических и специализированных торговых центров. Средний уровень вакантности в торговых центрах города достиг 4,2% – своего минимального значения за пять лет.

# «Буревестник» покидает набережную

**Михаил Светлов / Научно-производственное предприятие «Буревестник» начинает переезд в особую экономическую зону «Новоорловская». Участок компании на Охте будут продавать на аукционе под жилищную застройку. Эксперты оценивают землю «Буревестника» в 2–2,5 млрд рублей.**

Предприятие «Буревестник», входящее в алмазодобывающий холдинг «Алроса», завершило реорганизацию и в ближайшее время начнет переезд из центра Санкт-Петербурга на новые площади, специально построенные для него в ОЭЗ «Новоорловская». При этом завод надеется сохранить роль ведущего отечественного производителя рентгеновской аппаратуры для промышленных и научных целей и даже усилить свои позиции.

О скором переезде «Буревестника» с Малоохтинского проспекта, 68, где он занимает участок площадью около 4,4 га, сообщил гендиректор предприятия Владимир Цветков. По его словам, переезд должен закончиться не позже ноября. «Освободившийся в результате участок у моста Александра Невского будет продан. Мы планируем реализовать его по частям. Отдельно будет продана территория со зданиями и сооружениями, находящаяся в собственности НПП «Буревестник». И отдельно – часть здания под аренду на арендованном же до 2049 года участке. Так мы надеемся привлечь больше потенциальных инвесторов», – сообщил он.

Стоимость, по которой будут продавать землю «Буревестника», Владимир Цветков не раскрыл. По его словам, ее определит аукцион. А площадкой для торгов, скорее всего, станет Российский аукционный дом, с которым уже идут соответствующие переговоры.

Зонирование участка «Буревестника» по Правилам землепользования и застройки уже позволяет строить жилье – покупателю не нужно будет заниматься переводом промышленного актива под иную функцию. Очищать территорию также не придется – по результатам экологических изысканий, техногенных загрязнений на участке не обнаружено.

По оценке экспертов Knight Frank St Petersburg, участок может стоить около 2–2,2 млрд рублей. Среди его преимуществ они отмечают близость к центру, пешеходную доступность метро, а также хорошие видовые характеристики.

По мнению руководителя отдела финансовых рынков и инвестиций IPG.Estate Александра Волошина, участок может стоить дороже – до 2,5 млрд рублей. «Он обеспечен инженерией и подходит для реализации крупного проекта – до 100 тыс. кв. м недвижимости, включая общественно-деловую застройку», – отмечает он.

**кстати**

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в Красногвардейском районе Петербурга сейчас строится 13 жилых комплексов (без учета очередей) общей площадью 570 тыс. кв. м, а в продаже находится 253 тыс. кв. м (5% от общего предложения в Петербургской агломерации). В том числе в районе Охты, где находится «Буревестник», – строится 80 тыс. кв. м, а продается – 36 тыс. «Средняя стоимость «квадрата» массового сегмента жилья при стопроцентной оплате в этом районе составляет 93 тыс. рублей, что на 6,6% ниже среднего городского уровня. А на Охте жилье стоит дороже – в среднем 123,2 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит руководитель центра Ольга Трошева.

# Удар по потребительскому экстремизму

**Михаил Светлов / Верховный суд РФ решил, что дольщики не могут просто отказаться от исполнения договора долевого участия, если нет виновных действий со стороны застройщика. Участники рынка говорят, что позиция суда на редкость правильная.**

На днях Верховный суд решил, что 32-я статья Закона «О защите прав потребителей» не распространяется на покупателей жилья по долевой схеме. Причиной разбирательства стало обращение в суд одной из дольщиц о расторжении договора долевого участия (ДДУ) с застройщиком ООО «Лазурь». Гражданка оплатила его в полном объеме. Срок передачи квартиры – 31 декабря 2019 года. Но у дольщицы возникла жизненная ситуация, которая не позволила ей дальше участвовать в строительстве. Поэтому она обратилась к застройщику с заявлением о расторжении ДДУ и возврате уплаченных ею средств. Поскольку со стороны компании никаких нарушений условий договора не было, ее руководство отказало в расторжении договора и возврате денег. Дольщица обратилась в суд. Причем хотела она не только расторгнуть договор, но также взыскать с застройщика цену договора и проценты за пользование чужими денежными средствами, плюс неустойки, компенсации морального вреда и штрафа в размере 50% от присужденной суммы. Суды первой и апелляционной инстанции вынесли решение в пользу гражданки, опираясь на то, что односторонний отказ от исполнения договора при отсутствии виновных действий со стороны застройщика – это право потребителя, согласно статье 32-й Закона «О защите прав потребителей».

Но Верховный суд РФ с такой позицией не согласился, указав на то, что отношения между дольщицей и застройщиком возникли в силу Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» и регулируются именно им. А в нем указано, что дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от ДДУ или расторгнуть его через суд только в следующих случаях: если очевидно, что объект не будет передан в срок, при существенном изменении проектной документации, при изменении назначения общего имущества, в иных случаях, установленных договором или законом. Но ни один них под описанную ситуацию не подходит. Поэтому Верховный суд отменил определение апелляционной инстанции, направив дело на новое рассмотрение.

Фото: https://www.vsrf.ru/



Верховный суд исходил из того, что процесс строительства жилья требует гарантий со стороны дольщиков

Участники рынка считают это решение справедливым. «В нем нет ничего нового – 214-ФЗ устанавливает и свой размер неустойки, и свои основания для одностороннего отказа от договора долевого участия. Поэтому каких-либо последствий для рынка это решение Верховного суда иметь не будет. В целом позиция суда на редкость правильная, и это можно только приветствовать», – говорит партнер адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

С коллегой согласен Дмитрий Желнин, управляющий партнер MITSAN Consulting: «Наши судебные органы, как и остальные органы власти, должны стоять на защите прав не только дольщиков, но и застройщиков. Дело в том, что, согласно 32-й статье Закона «О защите прав потребителей», покупатель может в любой момент отказаться от выполнения условий договора (в данном случае – от выполнения работ строителями) при условии оплаты исполнителю понесенных фактических расходов. И Верховный суд, на наш взгляд, исходил из того, что процесс строительства жилья требует гарантий со стороны дольщиков. В частности, гарантий своевременного внесения платы, которая, в свою очередь, является залогом непрерывного строительства. В противном случае застройщики не могут гарантировать четкого поступления денег. И непрерывность строительного процесса оказывается под угрозой». Он добавил, что Закон «О защите прав потребителей» дает возможность одностороннего внесудебного отказа от договора, как некую дополнительную гарантию для потребителей и как дополнительный мотиватор для предпринимателей. «Но строительство – процесс куда более сложный, чем производство товаров народного потребления. По закону о «долевке» можно расторгнуть договор только в случае нарушения со стороны исполнителя. И это возможно только через суд», – заключил Дмитрий Желнин.

Строители также считают решение суда правильным. «Закон о долевом участии в строительстве и так довольно жесткий. Он максимально защищает дольщика и держит в тонусе застройщика. И так много судебных разбирательств и эпизодов откровенного потребительского экстремизма. Если бы строителей судили еще и по Закону «О защите прав потребителей», это был бы просто произвол», – заключил один из собеседников «Строительного Еженедельника».




Реклама



Реклама



Свидетельство №СРО-П-012-006-06 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков "Союзпетростройпроект"
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru
Реклама

АСН инфо Агентство строительных новостей **НОВОСТИ**

**Министерство строительства и ЖКХ России представило в Центробанк проект разъяснений к Закону «Об участии в долевом строительстве...», – сообщил глава ведомства Владимир Якушев.**
«Мы внесли в Центробанк разъяснения Минстроя по ряду вопросов, которые возникают в связи со вступлением в силу нового закона. Рассчитываем, что в ближайшие дни согласуем их с Центральным банком и разошлем в банковские учреждения», – отметил он.
Министр также пояснил цель подготовки документа. «Здесь у нас двойная проблема. С одной стороны, мы стремились сделать более прозрачной систему использования денежных средств. С другой, те ограничения, которые наложены на строительную отрасль, ни в коем случае ее убить не должны», – подчеркнул он.

**Министерство строительства и ЖКХ РФ подготовило проект приказа о внесении изменений в форму проектной декларации.**
Согласно документу, теперь застройщики, в частности, дополнительно должны будут отражать в проектных декларациях сведения о бенефициарах, которые владеют 5% и более голосов.
Сведения о бенефициарных владельцах застройщика будут раскрывать: ФИО бенефициара; гражданство; долю учредителя (участника), акции, контролируемые бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика; страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС); ИНН; а также описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем.
Как отмечают аналитики портала ЕРЗ, в нынешнем году это уже третье изменение проектной декларации. Так, с 11 июня застройщики перестали включать в проектные декларации сведения о связанных с ними юридических лицах. С февраля этого года застройщики не указывают в проектной декларации площадь каждой комнаты в квартире и каждого вспомогательного помещения.

**По итогам II квартала 2018 года, на территории России насчитывается 880 проблемных объектов.**
Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев. По его словам, в реестр граждан, которые пострадали от различных строительных компаний, включено в общей сложности 34 085 человек.
При этом глава Минстроя отметил, что в 17 регионах России проблемные объекты отсутствуют.
Он напомнил, что принятые недавно поправки в Закон «Об участии в долевом строительстве...» призваны искоренить проблему обманутых дольщиков. «Главные задачи, которые решены в законе о долевом строительстве, – более прозрачная работа застройщиков, подконтрольность денег граждан, которые направлены на жилищное строительство, и новые условия работы с 1 июля 2019 года, а именно переход на новую систему с применением счетов эскроу», – отметил Владимир Якушев. Он добавил, что большую роль, согласно поправкам в закон, на себя берут банки, поэтому важно сохранить баланс интересов между кредитными организациями и застройщиками.

# Как банки защитят дольщиков

**Михаил Кулыбин /** Всего через несколько дней закончится срок, до которого все застройщики обязаны открыть в уполномоченных банках специальные счета, через которые будут проводиться все финансовые операции, связанные со строительством жилья на деньги дольщиков. После этого у девелоперов появятся новые надзирающие органы в лице кредитных учреждений.

Как известно, с 1 июля 2018 года в силу вступили очередные поправки к Закону № 214-ФЗ, главными задачами которых являются защита прав дольщиков и недопущение появления новых проблемных объектов. По мысли российских законодателей, лучше всего с надзором за застройщиками и тем, как они используют деньги соинвесторов, справятся банки. Нецелевое использование средств станет невозможно, соответственно, новых обманутых дольщиков появляться не будет, существующие проблемные объекты постепенно достроят, и, таким образом, проблема в конце концов получит свое разрешение.

В принципе, банки готовы взяться за дело, но, по мнению экспертов, остается еще слишком много вопросов и по практике осуществления такого контроля, и по развитию реформы, которая предполагает полную ликвидацию долевого механизма привлечения средств граждан, переход на проектное кредитование и эскроу-счета.

## Под бдительным оком

Напомним, в соответствии с законодательными новациями, банки будут осуществлять контроль за целевым расходованием застройщиками средств дольщиков. В отношении тех объектов, разрешения на строительство которых получены до 1 июля 2018 года, надзор будет выполняться по упрощенной схеме (исключаются из расчетов 6 видов транзакций; по обязательствам, возникшим до 1 июля, плата производится). Для проектов, получивших разрешительную документацию после «дня Х» (а также тех, где первый договор долевого участия заключен после 1 июля), контроль вводится в полной мере (в постановлении Правительства РФ перечислено 18 видов допустимых операций застройщика по счету). Для этого девелоперы до 1 сентября 2018 года должны открыть в уполномоченных банках специальные счета по схеме «одно разрешение на строительство (которое может касаться нескольких объектов) – один счет». При попытке нецелевого использования средств банк отказывает в проведении транзакции (на уточнение вопроса дается до 3 дней).

Руководитель бизнеса ипотечного кредитования дирекции кредитно-депозитного бизнеса банка «Санкт-Петербург» Екатерина Синельникова сообщила, что работа по переходу на новую схему взаимодействия с застройщиками уже началась. «Вести банковское сопровождение девелоперов по упрощенной схеме мы уже можем. В настоящее время Корпоративный блок банка разрабатывает условия по углубленному сопровождению, думаю, к 1 сентября они будут готовы», – рассказала она.

Ведущий менеджер отдела по развитию отношений с клиентами регионального корпоративного бизнеса «Альфа-Банка» Екатерина Антонова также говорит о том, что регламент для работы по новой схеме готов и первые спецсчета открыты. «При этом для тех застройщиков, которые у нас уже имеют счет, процедура перехода на спецсчета упрощена. Для других они будут оформляться по более сложной схеме проверки и идентификации», – уточнила она.

По словам начальника отдела финансирования недвижимости управления кредитования и проектного финансирования Северо-Западного банка ПАО «Сбербанк» Маргариты Клименко, банком создано специальное подразделение в Новосибирске. «Для него наняты и обучены около 200 сотрудников, которые готовы удаленно вести работу по контролю за расходованием застройщиками средств дольщиков», – рассказала она.

По мнению Екатерины Антоновой, конкуренция между банками за открытие спецсчетов застройщиков усилится. «Скорее всего, девелоперы, реализующие несколько жилищных проектов, сначала откроют счета в разных банках, чтобы оценить их условия и комфортность работы, а уже затем сделают выбор в пользу наиболее для них удобного варианта», – считает она. По словам Маргариты Клименко,

## Минстрой уполномочен разъяснить

**Накануне выхода номера Минстрой РФ подготовил в пределах своей компетенции позицию по особенностям применения норм вступивших в силу поправок в закон о долевом строительстве (Письмо №34785-ВЯ/07), снимающую ряд вопросов, касающихся банковского сопровождения деятельности застройщиков.**

**В частности, отмечается, что:**

1. расчетные счета могут быть открыты в разных уполномоченных банках;
2. отсутствуют ограничения использования застройщиком расчетного счета, открытого в уполномоченном банке до 1 июля 2018 года;
3. расчетные счета техзаказчика и генподрядчика могут быть открыты в разных банках, в том числе в неуполномоченных;
4. реквизиты расчетного счета должны быть указаны в проектной декларации;
5. расчетные счета могут быть открыты в разное время, но в пределах установленного срока – до 1 сентября 2018 года;
6. необходимость открытия застройщиками расчетных счетов в уполномоченных банках не влечет обязанности закрытия их расчетных счетов и других банковских счетов, используемых для проведения операций, связанных с иной хозяйственной деятельностью.

✔ Кроме того, в документе отмечается, что уполномоченный банк приостанавливает проведение операции по счету, если не может установить, что данная операция является операцией по исполнению обязательств застройщика, возникших до 1 июля 2018 года. Чтобы подтвердить этот факт, банк вправе потребовать от девелопера предоставления соответствующих дополнительных документов.

✔ Также уточняется, что застройщик, получивший два и более разрешения на строительство до 1 июля 2018 года, вправе начать и продолжать привлечение средств дольщиков на строительство по каждому из таких разрешений.

**Подробнее – http://www.minstroyrf.ru/docs/17185/**

базовый тариф за обслуживание спецсчета составит дополнительно 5 тыс. рублей в месяц.

Однако не все банки готовы приступить к работе по новой схеме. «Пока к этому вопросу мы подходим осторожно. Схема ясна только в самых общих чертах, опыта работы по ней нет. Ждем разъяснений федеральных органов по ряду вопросов», – отмечает управляющий директор по ипотеке банка ВТБ Светлана Киселева.

О том же говорит председатель правления банка «Уралсиб» Константин Бобров. «Нам хотелось бы изучить опыт коллег, прояснить для себя все риски такой деятельности – и только потом включаться в эту работу», – уточнил он. В связи с этим банк пока не намерен активизировать свою деятельность в данном направлении. «Сейчас объем кредитования строительной отрасли составляет около 20% общего кредитного портфеля. И мы не планируем его агрессивно увеличивать», – отметил эксперт, добавив, что банк старается избегать ускоренных темпов наращивания кредитования, особенно в таких рисковых сегментах, каким будет сейчас являться строительная сфера.

## После «долевки»

В дальнейшем намечен отказ от «классической долевки» и переход на проектное кредитование с использованием эскроу-счетов. Вкратце принцип схемы таков: застройщик получает в банке кредитную линию на возведение объекта. Дольщики, приобретая квартиры, вносят свои средства на эскроу-счета. Когда объект сдан, этими деньгами гасится кредит, а «излишек» идет в прибыль девелоперу. Пока эта схема предлагается на добровольной основе, но с 1 июля 2019 года станет обязательной. При этом надзор банков за тратами застройщиков сохранится.

На сегодняшний день, по данным Центробанка, в перечень кредитных организаций, уполномоченных открывать эскроу-счета, входит 22 банка. Среди них такие как Сбербанк, ВТБ, «Газпромбанк», «Россельхозбанк», «Альфа-Банк», «Связь-Банк», «ЮниКредит Банк», банк «Санкт-Петербург» и др. «При этом на российском финансово-кредитном рынке в настоящее время около 60 банков, соответствующих установленным требованиям, так что список вполне может быть расширен», – отмечает зампредседателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей Петербурга и Ленобласти Олег Островский.

## Платить гражданам проценты за размещение средств на эскроу-счетах в планы банков не входит

По оценке представителей банковского сообщества, схема эскроу-счетов для строителей более выгодна и удобна, чем «поднадзорная долевка». «Это более гибкая система, позволяющая существенно снизить процентную ставку по кредиту для застройщика. Кроме того, может быть уменьшена сумма собственных средств девелопера, с которой он входит в проект», – отмечает Екатерина Синельникова. С этим согласна Маргарита Клименко, которая, впрочем, отмечает, что банки будут очень тщательно оценивать как проект, на который застройщик хотел бы получить кредит, так и саму компанию. «Все финансовые риски теперь будут ложиться на банк, поэтому всестороннее их изучение необходимо», – отмечает она.

По словам эксперта, при входе в проект и открытии кредитной линии процентная ставка будет соответствовать базовой рыночной ставке долгосрочного кредитования, но по мере накопления средств дольщиков на эскроу-счетах будет снижаться, вплоть до «значений, близких к нулевым» в том случае, если объем средств дольщиков будет превышать объем выданного кредита. «В итоге за весь период строительства средневзвешенная ставка по кредиту может составить 4-5% годовых, по проектам с хорошей динамикой продаж», – резюмировала Маргарита Клименко.

Близкие цифры назвала Екатерина Антонова. «На входе в проект процентная ставка по кредиту будет составлять 8-9%. Затем она будет снижаться тем быстрее, чем больше денег будет накапливаться на эскроу-счетах. В итоге средневзвешенный показатель за весь период реализации проекта, по нашим оценкам, будет составлять 4,8-5% годовых», – говорит она. Таким образом, выгодность проектного кредитования ставится в прямую зависимость от успешности девелоперского проекта.

Между тем, пока застройщики явно не оценили достоинств новой схемы. Первым девелопером, недавно начавшим работать со эскроу-счетами, стала компания «Брусника». Ей Сбербанк открыл кредитную линию на 1,2 млрд рублей для строительства новой очереди квартала «Новин» в Тюмени. И это стало чуть ли не единственным прецедентом. «Интересантов по открытию эскроу-счетов пока нет, хотя работать по ним мы уже готовы», – признает Екатерина Антонова.

Нужно отметить, что платить гражданам проценты за размещение средств на эскроу-счетах (этот вопрос неоднократно поднимался, в том числе и законодателями) банки не намерены. «Мы исходим из того, что цель этих счетов не приумножение средств, а их накопление в целях приобретения жилья. Поэтому Сбербанк не планирует выплачивать проценты. Для этих целей служат другие банковские продукты», – отметила Маргарита Клименко.

При этом остается много вопросов по реализации новой схемы работы, ответы на большую часть которых вряд ли могут быть получены до появления практического опыта ее применения.

«Хотелось бы, чтобы была четко обозначена верхняя граница процентной ставки, по которой банки будут кредитовать застройщиков, использующих схему эскроу-счетов. Ведь от этого, в большей степени, зависит цена квартиры. Здесь возможны различные схемы государственной поддержки, как это было, например, с ипотекой несколько лет назад. Не очень понятна взаимосвязь между количеством заключенных застройщиком с использованием этой схемы договоров участия в долевом строительстве (а следовательно, и объемом полученных по ним денежных средств) и размером выдаваемого банком кредита (как и процентов по нему). Желательно, чтобы были четко обозначены для банков критерии оценки застройщиков и финансируемых проектов и устанавливаемые в договорах с застройщиками критерии контроля использования кредитных ресурсов», – отмечает Олег Островский.

**цифра**

**4-5%**

годовых может составить средняя ставка по кредиту за весь период строительства

# Военная ипотека становится более выгодной

**Виктор Краснов / Российские банки улучшают условия кредитования военнослужащих по программе «Военная ипотека». Сделать ипотечный платеж более комфортным можно за счет выгодной программы рефинансирования.**



Фото: Интерпресс/Андрей Пронин

Государственная программа «Военная ипотека» является популярным инструментом для приобретения собственного жилья военнослужащими.
В условиях растущей конкуренции банки-партнеры ФГКУ «Росвоенипотека» (оператора программы) улучшают условия кредитования заемщиков и задействуют дополнительные сервисы.
Напомним, программа «Военная ипотека» заработала в 2005 году для обеспечения жильем российских военнослужащих, участников специализированной накопительной ипотечной системы (НИС). На данный момент более 200 тыс. российских военнослужащих состоят в реестре НИС. Десятая часть из них ежегодно приобретает жилье по программе. Предполагается, что количество военных «ипотечников» в ближайшие годы будет расти.
В отличие от традиционной ипотеки, военную оплачивает государство путем ежегодного перечисления средств на индивидуальный счет военнослужащего, являющегося участником НИС. В этом году сумма взноса составляет 268 тыс. рублей. Право на получение целевого жилищного займа военнослужащий получает спустя 3 года после вступления в НИС.
Действие программы распространяется на приобретение недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынке. Причем, обращаясь в банк, военнослужащий имеет право приобрести жилье в любом регионе страны. В настоящее время особенно востребованы у военных квартиры в Москве, Петербурге и в южных курортных городах. Проходя службу в других регионах, заемщики иногда сдают приобретенное жилье в аренду, получая дополнительный доход.
Финансовые эксперты отмечают, что многие банки, предоставляющие военную ипотеку, в настоящее время снижают процентные ставки по ней. Сейчас одна из самых низких ставок по рынку – у «Промсвязьбанка». Банк запустил ее в июле 2018 года. Ставка по программе составляет 8,9% годовых, что ниже, чем по многим обычным ипотечным кредитам в российских банках.
По словам специалистов, пониженная процентная ставка позволяет уменьшить объемы переплаты и быстрее закрыть обязательства по кредиту. Адекватная процентная ставка по этому продукту имеет дополнительные плюсы, так как денежные взносы в НИС государство продолжает перечислять и после погашения ипотеки. Военнослужащий может их направить на приобретение другого жилья по этой же программе. Кроме того, после окончания срока службы человек может воспользоваться накопленной суммой по своему усмотрению. Стоит добавить, что в этом году в рамках программы «Военная ипотека» была запущена такая опция, как рефинансирование. Она касается перекредитования на более выгодных условиях военнослужащих, ранее взявших военную ипотеку. Рефинансирование позволит сократить размер взносов и общую сумму переплаты по кредиту, а значит, и быстрее погасить его. К примеру, если перекредитовать ипотечный кредит в «Промсвязьбанке» в размере 1,5 млн рублей, заемщики могут сэкономить порядка 335 тыс. рублей за счет снижения ставки с 11,5% до 8,9%. Эксперты прогнозируют, что рефинансирование военной ипотеки станет трендом ближайших лет и будет особенно популярно.

Генеральная лицензия Банка России №3251

# «Строймастер» определил лучших

**Виктор Краснов /** В Москве прошел Всероссийский этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер». Его победители в торжественной обстановке получили награды в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

В преддверии Дня строителя в Москве завершился Всероссийский этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер». В нем приняли участие победители окружных этапов конкурса, прошедших во всех федеральных округах и городах федерального значения в 2018 году, в номинациях «Лучший штукатур», «Лучший каменщик» и «Лучший сварщик». Соревнования проходили 6 и 7 августа на базе ГБПОУ «Колледж современных технологий имени Героя Советского Союза М. Ф. Панова».

Напомним, традиционно организаторами конкурса «Строймастер» выступили Ассоциация «Национальное объединение строителей» и Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Партнером конкурса стало ООО «КНАУФ СНГ».

Фото: пресс-служба НОСТРОЙ



Победителем конкурса «Строймастер» в номинации «Лучший сварщик» стал Мансур Эдиев

## В теории и на практике

На торжественной церемонии открытия финала конкурса «Строймастер» с приветственным словом от имени министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Владимира Якушева выступила помощник главы ведомства Светлана Кузьменко. В приветственном обращении было отмечено что «конкурс собирает самых талантливых, амбициозных и трудолюбивых представителей отрасли. Стремление специалистов к профессиональному совершенствованию дает право быть уверенными, что будущее отрасли в надежных руках и все те задачи, которые поставлены сегодня Президентом России – по улучшению качества жизни граждан, увеличению ввода жилья, – будут достигнуты».

От Ассоциации «Национальное объединение строителей» участников соревнований профмастерства приветствовали Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин и Первый Заместитель Исполнительного директора НОСТРОЙ Герман Хасханов.

«Национальное объединение строителей начало проводить конкурс еще в 2010 году. В 2015 году он получил официальное признание и поддержку, и мы с Минстроем России стали организаторами этого важного конкурса. Фактически добрая традиция превратилась в большое общероссийское событие», – отметил Виктор Прядеин. Обращаясь к конкурсантам, он сказал: «Вы все – уже лучшие, потому что вы – призеры региональных этапов по вашим федеральным округам. И ваши работодатели, саморегулируемые организации, членами которых являются ваши компании, радуются, что вы здесь, в Москве, в финале. Лучших из лучших покажет соревнование, и я желаю всем соревновательного духа».

Отметим, что в этом году в окружных этапах конкурса «Строймастер» приняли участие более 400 штукатуров, каменщиков и сварщиков. В его финальный этап попали 29 участников. Конкурсные задания для них были составлены с учетом профессиональных стандартов и стандартов «Ворлдскиллс». Оценивали качество выполнения работ квалифицированные специалисты и эксперты строительной отрасли.

В первый день соревнований, 6 августа, прошла теоретическая часть финального этапа конкурса. В ее рамках оценивались знания основ материаловедения, охраны труда и техники безопасности, документов технического регулирования. Во второй день, 7 августа, состоялась практическая часть конкурса. Строители демонстрировали свои профессиональные навыки. Члены жюри оценивали мастерство и качество работ участников конкурса, а также время, затраченное на выполнение задания.

## Стимул для развития

Итоги конкурса «Строймастер» по всем трем номинациям были подведены 8 августа. В этот же день в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в торжественной остановке были вручены награды победителям.

Приветствуя победителей и призеров, глава Минстроя России Владимир Якушев отметил важность конкурса, так как он позволяет лучшим представителям строительных специальностей продемонстрировать свое мастерство в открытом состязании. «Конкурс служит стимулом развития самых базовых и самых важных в строительстве профессий – сварщик, каменщик, штукатур, позволяет учиться и учить. Такое стремление специалистов к профессиональному совершенствованию дает уверенность в том, что масштабные планы, которые стоят перед отраслью, будут выполнены качественно и в срок», – подчеркнул он.

Вице-президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» Антон Глушков сообщил, что за 8 лет в конкурсе приняли участие более 7 тыс. человек. «Я думаю, что благодаря общим усилиям Минстроя России и Национального объединения строителей мы сможем добиться тех целей, которые изначально ставили перед собой – реальной популяризации рабочих специальностей на территории Российской Федерации. Большое спасибо министерству за то, что поддерживает нашу инициативу. Большое спасибо вам, коллеги, за то, что находите смелость и время участвовать в этом конкурсе», – добавил вице-президент НОСТРОЙ.

Победителям конкурса «Строймастер» глава Минстроя России Владимир Якушев и вице-президент НОСТРОЙ Антон Глушков вручили нагрудные знаки «Лучший по профессии» и дипломы. Также были награждены конкурсанты, занявшие вторые и третьи места. Кроме того, все финалисты получили ценные подарки и крупные денежные призы. Большинство участников конкурса выразили свое желание принять участие в «Строймастере» и в следующем году.







## Победителями Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» в 2018 году стали:

### В НОМИНАЦИИ «ЛУЧШИЙ КАМЕНЩИК»:

**1-е место** – Лисин Дмитрий Викторович (Сибирский федеральный округ, г. Барнаул, Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей «Саморегулируемая организация «Алтайские строители», ООО СК «Домстрой»);
**2-е место** – Майоров Александр Геннадьевич (Центральный федеральный округ, г. Иваново, Ассоциация Саморегулируемая организация «Ивановское Объединение Строителей», ООО «ВСО»);
**3-е место** – Макаров Алексей Анатольевич (Уральский федеральный округ, г. Тюмень, Союз «Саморегулируемая организация строителей Тюменской области», АО «СМП-280»).

### В НОМИНАЦИИ «ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР»:

**1-е место** – Эшчанов Станислав Вячеславович (Центральный федеральный округ, г. Липецк, Ассоциация Саморегулируемая организация в строительстве «Строители Липецкой области», АО «Ремстройсервис»);
**2-е место** – Дроздов Валерий Александрович (г. Москва, Саморегулируемая организация Ассоциация «Строители оборонного и энергетического комплексов», ГБУ г. Москвы «Жилищник Ярославского района»);
**3-е место** – Митоев Башир Гаджиевич (Северо-Кавказский федеральный округ, г. Махачкала, Ассоциация Саморегулируемая организация Межрегиональное отраслевое объединение работодателей «Гильдия строителей Северо-Кавказского федерального округа», ООО ХК «ТРАНССТРОЙ»).

### В НОМИНАЦИИ «ЛУЧШИЙ СВАРЩИК»:

**1-е место** – Эдиев Мансур Султанович (Северо-Кавказский федеральный округ, г. Грозный, Ассоциация Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей «Альянс», ООО «Грозграждданстрой»);
**2-е место** – Терлецкий Сергей Александрович (Центральный федеральный округ, г. Железногорск Курской области, Ассоциация «Курская саморегулируемая организация строителей», ПАО «Михайловский ГОК»);
**3-е место** – Шагалов Сергей Михайлович (Уральский федеральный округ, г. Екатеринбург, Ассоциация Саморегулируемая организация «Строители Свердловской области», АО «Уралметаллургмонтаж 2»).



Кирпичная кладка конкурсантами выполнялась за ограниченное время



Участникам конкурса необходимо было оштукатурить гипсокартонную стену

# Мастера своего дела

**Виктор Краснов /** На окружных этапах конкурса «Строймастер-2018» в СЗФО выбрали лучших сварщиков, штукатуров и каменщиков.

Формирование системы профессиональных конкурсов – в числе ключевых задач, заявленных в «майском указе» Президента России Владимира Путина. Амбициозные планы о ежегодном вводе 120 млн квадратных метров жилья делают особенно актуальным вопрос подготовки новых квалифицированных кадров в сфере строительства.

В Северо-Западном федеральном округе в мае–июне текущего года прошли окружные этапы Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер». За звание «Лучший сварщик», «Лучший штукатур» и «Лучший каменщик» бились мастера и профессионалы своего дела. Победители приняли участие в финальном Всероссийском этапе конкурса «Строймастер», который прошел в Москве.

Фото: Никита Крючков



Представители СЗФО получили награды на финальном туре конкурса «Строймастер» в Москве

## Лучшими сварщиками стали северодвинцы

Конкурс «Строймастер» в номинации «Лучший сварщик» по Северо-Западному федеральному округу в этом году прошел в Архангельске 24 мая. За звание лучшего сварщика боролись двенадцать профессионалов из Архангельска, Северодвинска, Пскова, Мончегорска (Мурманская область).

Организатором регионального этапа конкурса вновь стала архангельская СРО «Союз профессиональных строителей», оператором – ГБОУ СПО АО «Архангельский техникум строительства и экономики», на базе которого проверяли теоретические знания специалистов.

Особенность конкурса этого года в том, что его практическая часть проходила в городе корабелов – Северодвинске – на площадке ГБПОУ АО «Северодвинский техникум судостроения и машиностроения». По условиям задания сварщикам необходимо было соединить тестовую пластину и трубу. Члены жюри особое внимание обращали на соблюдение конкурсантами техники безопасности, а также других правил выполнения сварочных работ.

Лучшими сварщиками СЗФО в этот раз стали северодвинцы. Первое место занял электрогазосварщик 5-го разряда Александр Кузнецов из Центра судоремонта «Звездочка». Второе место у его коллеги по предприятию – электрогазосварщика 4-го разряда Андрея Макарова. Третье место – у электрогазосварщика 5-го разряда Олега Стаценко, работающего в АО «ПО «Севмаш».

По словам исполнительного директора СРО «Союз профессиональных строителей» Дмитрия Дорофеева, все, кто принимает участие в таких конкурсах, безусловно, профессионалы с большой буквы. «Это подтверждает и тот факт, что в прошлом году наш архангелогородец Павел Кошельковский занял второе место на Всероссийском этапе «Строймастера». Безусловно, такие конкурсы необходимо продолжать развивать. Они не только популяризуют профессию строителя, но и мотивируют людей быть лучшими в своей профессии», – подчеркнул он.

## Новгородцы признаны лучшими штукатурами СЗФО

В Великом Новгороде конкурс профессионального мастерства «Строймастер» в номинации «Лучший штукатур» по Северо-Западному федеральному округу состоялся 7 июня. Соревнования проходили на площадке ОГА ПОУ «Технологический колледж».

Организаторами конкурса, наряду с Ассоциацией «Национальное объединение строителей», выступили Ассоциация «Саморегулируемая организация строителей Новгородской области «Стройбизнесинвест» и база строительных материалов ООО «Стройснаб». Конкурс «Лучший штукатур» проходил при поддержке спонсора – ООО «КНАУФ ГИПС». В нем приняли участие десять штукатуров.

Теоретический тур конкурса состоял из тестовых заданий на знание технологии производства работ. В практическом этапе свое мастерство специалисты за ограниченное время показывали в оштукатуривании гипсокартонной стены.

В этом году лучшими штукатурами СЗФО стали стали жительницы Великого Новгорода. Первое место заняла штукатур 4-го разряда ООО «Новгородсельстрой» Елена Данилевская. Второе место – у штукатура 4-го разряда ООО «СМУСельстрой» Анны Понамаревой. Третье место заняла штукатур-маляр 4-го разряда ООО «УОРСельстрой» Александра Саушева.

В номинации «Лучший штукатур» вне конкурса также соревновались мастера производственного обучения ОГА ПОУ «Технологический колледж» и студенты учебного заведения. Первое место в данной номинации занял обучающийся 1-го курса группы № 16 по профессии «Мастер сухого строительства» Евгений Фомин. Второе место – у мастера производственного обучения Дмитрия Филатова, третье место – также у мастера профобучения Елены Никитиной.

Исполнительный директор Ассоциации «Саморегулируемая организация строителей Новгородской области «Стройбизнесинвест» Александр Шилов отмечает, что профессиональный уровень участников конкурса «Лучший штукатур» возрастает с каждым годом. «Участие в «Строймастере», а тем более победа – важный момент для дальнейшего профессионального карьерного роста рабочего. Отрадно заметить, что и многие студенты готовы принимать участие в таких конкурсах. Некоторые из них уже сейчас могут составить конкуренцию профессионалам», – уверен Александр Шилов.

## В Череповце выбрали лучшего каменщика

14 июня в Череповце прошел окружной этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» по СЗФО в номинации «Лучший каменщик». Одновременно с ним проводился и региональный конкурс среди плотников. Соревнования проходили на базе Череповецкого строительного колледжа им. А. А. Лепёхина.

В номинации «Лучший каменщик» соревновались одиннадцать конкурсантов: шесть представителей строительных компаний Череповца и пять каменщиков из Вологды. Традиционно первый этап конкурса был теоретический. Он проходил в библиотеке Череповецкого строительного колледжа им. А. А. Лепёхина. Практическая часть конкурса прошла на строительном объекте ООО «Жилстройзаказчик» в Зашекснинском районе города. Каменщикам по предложенному заданию и за определенное время необходимо было выполнить кирпичную кладку, качество которой оценивалось профессиональным жюри.

По результатам конкурса, в номинации «Лучший каменщик» первое место получил каменщик 5-го разряда Тимофей Третяк из череповецкого ООО «Жилстройзаказчик». Из данной строительной организации и взявший второе место – каменщик 6-го разряда Руслан Холодов. На третьем месте еще один череповчанин – каменщик 4-го разряда Иван Кудинов из ООО «Железобетон-12». Итоги конкурсных состязаний были подведены на торжественной церемонии закрытия конкурса и награждения победителей.

Директор Ассоциации «СРО «Строительный Комплекс Вологодчины» Анна Леонова отмечает, что конкурс «Строймастер» серьезно поднял и продолжает поднимать престиж строительных рабочих профессий. «Он является прекрасной площадкой для профессионального роста, отработки навыков и знаний, обмена опытом. Конкурс показывает, что в строительном комплексе региона работают талантливые, ответственные, высококвалифицированные строители, которыми гордится вся Вологодчина», – уверена Анна Леонова.

**мнение**



**Никита Загускин, координатор НОСТРОЙ по СЗФО:**

– Указом «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года» Президент России поставил перед строительной отраслью серьезные и ответственные поручения. Реализация масштабных задач невозможна без подготовленных кадров, от профессионализма которых напрямую зависят производительность труда и качество работ. Отрасль крайне заинтересована в повышении квалификации специалистов, их ориентированности на применение новых материалов и технологий.

Прошедший в СЗФО конкурс «Строймастер-2018», организуемый НОСТРОЙ, в очередной раз показал высокое мастерство конкурсантов и их стремление к победе. Подобные профессиональные состязания позволяют раскрывать потенциал работников, поощрять их стремление к повышению квалификации. От всей души желаю участникам строительных конкурсов творческих побед, высоких производственных результатов, радости и удовлетворения от выполняемой работы!

Фото: Никита Крючков



справка

Виктор Алексеевич Зозуля (р. 19 августа 1948 года) – капитан 1-го ранга в отставке, ветеран боевых действий, ветеран военной службы, президент ГК «Н.Э.П.С.», вице-президент Ассоциации «Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве» (НОЭКС).
Прошел профессиональную переподготовку в СПбГАСУ по программе «Экономика и управление на предприятии строительства». Европейским центром сертификации персонала EuroKompZert сертифицирован по специальности «Экспертиза проектной документации» на статус «Международный эксперт-строитель» в соответствии со стандартом ISO/IEC 17024:2012.
Принимает активное участие в жизни общественных организаций, деятельность которых направлена на совершенствование работы строительной отрасли, а также становление и развитие негосударственной экспертизы в России. Автор ряда научно-методологических работ в этой сфере, в том числе двух книг – «Справочно-методического пособия по вопросам организации и проведения экспертизы проектной документации объектов капстроительства» и «Словаря-справочника строительного эксперта».
Имеет ряд правительственных наград, в том числе медаль «За боевые заслуги», награжден нагрудным знаком «Строительный эксперт России» I степени, удостоен звания «Почетный строитель России».

# Виктор Зозуля: «Эксперт – профессия уникальная»

**Михаил Кулыбин /** Президент группы компаний «Н.Э.П.С.» Виктор Зозуля отмечает 70-летие. В предъюбилейном интервью он рассказал «Строительному Еженедельнику» о своем жизненном пути, специфике работы в строительной экспертизе и путях развития своей компании.

**– Виктор Алексеевич, как случилось так, что, окончив военно-морское училище, вы стали главой одной из ведущих компаний в сфере негосударственной экспертизы Санкт-Петербурга?**

– Высшее военно-морское инженерное училище им. Ф. Э. Дзержинского (ВВМИОЛУ) в Ленинграде я окончил в 1972 году по специальности «инженер-электрик». Поэтому, имея базовое инженерное образование и опыт пятилетней службы на кораблях разведки Тихоокеанского флота, я перешел на береговую службу в Управление капитального строительства Тихоокеанского флота. Там я освоил в полном объеме работу технического заказчика, пройдя путь от офицера отдела комплектации технологического оборудования до начальника названного отдела. С тех пор моя судьба была уже неразрывно связана со строительством. В 45 лет, будучи уже капитаном 1-го ранга, приказом министра обороны был назначен начальником 13-го Отдела экспертизы проектов строительства Минобороны на Тихоокеанском флоте, создал этот отдел «с нуля» и руководил им до выхода на пенсию. Так я попал в сферу экспертной деятельности. Демобилизовался со службы в 1999 году, в возрасте 50 лет.

Через некоторое время, в 2003 году, мой бывший шеф, глава экспертизы Минобороны, ставший к тому времени начальником Главгосэкспертизы, предложил заняться созданием Санкт-Петербургского филиала Главгосэкспертизы России, учитывая мой опыт создания отдела экспертизы на ТОФ. Там, в должности первого заместителя начальника, я проработал до второй пенсии, уйдя второй раз на пенсию в 60 лет.

К этому времени стало ясно, что в стране появится негосударственная экспертиза, и я решил попробовать свои силы в бизнесе, создав в 2009 году одну из первых компаний в этой сфере – ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» (ООО «НЭПС»), – которая одной из первых в стране была аккредитована на статус негосударственной экспертизы. В дальнейшем я не стал ограничиваться только экспертизой проектной документации и постепенно начал расширять функционал компании. В 2014 году на базе департаментов «НЭПС» была создана ГК «Н.Э.П.С.», представляющая собой многопрофильное консалтинговое объединение. Помимо экспертизы проектной документации, мы выполняем функции техзаказчика, осуществляем независимый строительный контроль, обследование зданий и сооружений, проводим судебно-техническую экспертизу и др.

**– Экспертная деятельность – очень специфична. В чем ее главные особенности? Какие качества нужны, чтобы состояться в качестве профессионального эксперта?**

– Действительно, не каждый человек способен стать хорошим экспертом, здесь нужен особый, аналитический склад мышления. Поэтому людей в команду экспертов приходится отбирать очень тщательно, индивидуально.

Особенность хорошего эксперта – он непременно должен быть инженером широкого профиля или специалистом в области своей профессиональной деятельности (санэпидемиолог, пожарный, эколог), которому не чужды определенные знания в области проектирования, изысканий и строительства.

Проектная документация состоит из разделов, которые охватывают все стороны функционирования будущего объекта (это и градостроительный план, и строительные (конструктивные и архитектурные) решения, и инженерные сети, и технологическое и инженерное оборудование, противопожарные, экологические и санитарно-эпидемиологические мероприятия и пр.). При этом все они не самодостаточны, а тесно взаимосвязаны между собой. Так вот, чтобы грамотно оценить соответствие решений этих разделов требованиям технических регламентов, эксперт должен уметь провести аналитику решений не только раздела по своему направлению деятельности, но и оценить его взаимосвязь с решениями иных разделов, иметь способность охватить проект целиком, как единый конгломерат взаимоувязанных решений, их взаимодействие и влияние.

**Не каждый человек способен стать хорошим экспертом, здесь нужен особый, аналитический склад мышления**

Для этого как раз и необходим аналитический склад ума, способность разобраться в принятых решениях, умение оценить их целесообразность и эффективность с разных точек зрения, и даже возможность иногда подсказать наиболее оптимальное в данном конкретном случае решение. Ведь бывает так, что выбранный проектировщиком вариант вполне работоспособен, но есть другой, менее затратный финансово или менее сложный технологически. По сути, это возможно при наличии еще одного необходимого для хорошего эксперта качества – сочетания большого практического опыта и многолетних навыков работы в строительной сфере или в сфере деятельности по своему направлению (экологи, санэпидемврачи, пожарные. Не случайно наша профессия называется «эксперт» (от латинского expertus – опытный), поскольку это должен быть компетентный, квалифицированный специалист, обладающий специальными познаниями, опытом, способный дать объективное суждение по рассматриваемому вопросу. Эксперт должен обладать не только определенной совокупностью знаний в своей области, но и специфическими умениями, позволяющими эффективно использовать эти знания в самых различных ситуациях. Экспертные знания, таким образом, это не столько особый вид знаний, сколько особый вид личной организации и умения применять эти знания.

Этой специальности нигде не учат (правда, в последнее время и в ГАСУ, и в Политехе вроде появились такие группы, только непонятно, кто их учит и на базе каких материалов, ведь пока что методология экспертной деятельности полностью отсутствует). Хороший эксперт – это человек с определенным складом ума, располагающий огромными и разносторонними знаниями, умеющий прилагать их к практике решаемых задач, и все это должно быть помножено на личный многолетний и опять-таки разнообразный опыт работы. Хороший эксперт – это, если так можно выразиться, «штучный товар», и далеко не каждый специалист – даже грамотный, опытный и прекрасно разбирающийся в каком-то вопросе – способен стать хорошим экспертом, в моей практике достаточно таких примеров.

**– Вы сказали, что решили не ограничивать деятельность компании только экспертизой. С чем это связано?**

– Во-первых, бизнес не должен стоять на месте, ему надо расти, развиваться, осваивать новые возможности. Во-вторых, если в штате компании есть квалифицированные специалисты, способные на высоком уровне оказывать услуги в различных областях, неразумно было бы не использовать их потенциал. В-третьих, диверсификация бизнеса, возможность работать по разным направлениям, дает дополнительную стабильность, устойчивость компании. Поэтому, на мой взгляд, решение о создании группы компаний – это вполне логичный шаг в нашем развитии.

Возьмем, например, функции технического заказчика. Само понятие в Градостроительном кодексе юридически закреплено всего несколько лет назад. При этом, по сути, функция технического заказчика проста: это физическое или юридическое лицо, которое организует весь процесс строительства – от сбора исходных данных, проведения тендеров на изыскания, проектирование, строительство и до получения разрешения на строительство, проведения контроля за ходом строительно-монтажных работ и ввода объекта в эксплуатацию. Раньше это называлось «управление капитального строительства» – то есть то самое дело, которое я осваивал еще много лет назад, когда служил на Тихоокеанском флоте. Сейчас встречается иностранное определение такого вида деятельности – fee-девелопер.

Причина появления такого специального статуса в Градкодексе в новых условиях вполне объяснима. Есть инвестор, у которого имеются желание и ресурсы реализовать некий проект, но нет практических навыков организации строительного производства. Вот для этих целей он и привлекает техзаказчика, который как раз такими квалификациями и располагает. Поскольку отсутствие таких специалистов в области квалифицированной организации строительного процесса, безусловно, оказывает негативное влияние на вопросы безопасности объекта как в процессе его строительства, так и при дальнейшей его эксплуатации, государством было решено ужесточить требования законодательства и ввести функцию техзаказчика – структуры, имеющей соответствующую квалификацию, состоящей в СРО и приведенной в соответствие еще ряду требований.

Опять-таки, специалистов такого профиля, имеющих необходимый багаж знаний и опыта в этой сфере, не так уж много. Но у нас они есть, и не использовать их богатейший опыт службы в органах надзора бывших управлений капстроительства, при появлении на рынке новой ниши деятельности, было бы крайне нерационально.

**– Несколько, возможно, неожиданный вопрос для интервью, приуроченного к 70-летию: Ваши планы на будущее?**

– Буду продолжать работать в меру сил. Оперативным руководством компании сейчас занимается мой сын, являясь генеральным директором, я же больше занимаюсь стратегией и методологическими вопросами. Наверное, наше поколение так воспитано, что пока есть силы, возможности и желание – надо работать. Впрочем, как показывает практика, человек так устроен, что он живет и хочет жить, пока ведет какую-то активную деятельность, чем-то интересуется, занимается. Стоит все бросить, «уйти на покой» – и силы сразу куда-то исчезают. Так что, пока есть возможность – буду работать, курировать компанию, по возможности развивать сферы ее деятельности.

Впрочем, могу сказать, что за компанию (с точки зрения бизнес-проекта), я спокоен. Мне повезло, что сын подключился к этой интересной работе не формально, а с настоящим инженерным подходом, здоровой инициативой, новым уровнем современных знаний в области цифровых технологий, вникая во все нюансы руководства компанией. Могу не без гордости признаться, многие коллеги мне завидуют (надеюсь, по-доброму) в том, что я вырастил достойного преемника в лице моего сына – грамотного инженера и порядочного человека.

## 19 августа 70-летний юбилей отмечает Виктор Алексеевич Зозуля, президент ООО «Группа компаний Н.Э.П.С.»

### Уважаемый Виктор Алексеевич!

Примите мои искренние поздравления с юбилеем!

Ваш опыт и мастерство руководителя, преданность делу и чувство личной ответственности заслуживают огромного уважения и являются основой Вашего авторитета. Желаю Вам отличного настроя и энергии для новых свершений, блестящего претворения в жизнь самых амбициозных проектов! Оставайтесь таким же творческим и успешным человеком! Благополучия Вам и Вашим близким, бодрости духа и крепкого здоровья!

*С уважением, Ю. М. Глуховенко, советник директора ФАУ ФЦС Минстроя России, доктор технических наук, профессор*

### Уважаемый Виктор Алексеевич!

От всего сердца поздравляю Вас с юбилеем! Опытный и энергичный руководитель, Вы не раз успешно доказывали умение оперативно и профессионально решать самые сложные и ответственные задачи.

Желаю Вам дальнейших побед и достижений на профессиональном поприще, новых конструктивных идей и интересных проектов. Уверен, что Ваш богатый жизненный опыт, талант организатора и управленца, взвешенность принимаемых решений и впредь будут способствовать успешной реализации Ваших самых смелых планов и начинаний.

Пусть Вашими постоянными спутниками всегда будут успех и творческая энергия, крепкое здоровье и семейное благополучие!

*С уважением, координатор НОСТРОЙ по СЗФО Н. Н. Загускин*

### Уважаемый Виктор Алексеевич!

Всегда встречаю весть об очередном юбилее своего коллеги с некоторой грустью, поскольку в этот момент возникают воспоминания о прошлом, о молодости, которая ассоциируется с желанием творить, создавать, выдвигать идеи. Вот сказал я это и подумал: а ведь к моему поколению, к которому относится и Виктор Алексеевич Зозуля, эти слова применимы и сегодня. Несмотря на годы мы все осваиваем и создаем новое. Ведь именно Виктор Алексеевич стоял у истоков создания в Санкт-Петербурге филиала ФАУ «Главгосэкспертиза России». Одним из первых создал авторитетную и высокопрофессиональную организацию негосударственной экспертизы.

От всей души поздравляю Вас с юбилеем! Желаю и дальше, дорогой мой Виктор Алексеевич, не сдавать позиций, быть среди первых во всех нововведениях в сфере экспертизы. Здоровья и удачи на творческом пути!

*Президент НОЭКС Ш. М. Гордезиани*













# ГУП «ТЭК СПб» представляет: «Московский, 66»

Реконструированная котельная на Московском проспекте, 66, – один из значимых объектов ГУП «ТЭК СПб». Реализация этого проекта позволила увеличить КПД источника с 60% до 92%, а также уменьшить объем выбросов, тем самым улучшив экологическую обстановку в районе.

Потребность в модернизации энергоисточника на Московском проспекте, 66, была обусловлена необходимостью замены морально и физически устаревшего оборудования трех котельных, для обеспечения бесперебойного теплоснабжения существующих и вновь подключаемых абонентов. Проект предусматривал реконструкцию котельной на Московском проспекте, 66, одновременно с закрытием газовой котельной на Смоленской улице, 14, и переводом в центральный тепловой пункт (ЦТП) котельной на Московском, 74. При этом увеличилась установленная мощность энергоисточника до 12 Гкал/ч, что позволило обеспечить потребителей дополнительным теплом и горячей водой.

Изначально договор с подрядчиком предусматривал осуществление строительно-монтажных работ в период со II квартала 2017 года по II квартал 2018 года. Однако, в связи с необходимостью обеспечить потребителей ресурсами в отопительный сезон 2017–2018 гг., строительство завершили с существенным опережением графика – в сентябре 2017 года. За это время было демонтировано старое и установлено новое оборудование в котельной и ЦТП, смонтирована новая четырехствольная труба высотой 31 м и проведены общестроительные и иные монтажные работы. Также в рамках этого проекта был построен участок теплосети диаметром 300 мм от котельной «Московский, 66» до котельной «Московский, 74».

Отметим, что большая часть примененного на объекте оборудования – российского производства, многое изготовлено на предприятиях Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Основным видом топлива котельной является газ, поэтому компания «ПетербургГаз» проложила новый газопровод для обеспечения источника диаметром 150 мм, длиной 200 м. Для надежного теплоснабжения предусмотрен аварийный вид топлива – дизельное. Категория надежности электроснабжения объекта в результате реконструкции была повышена – проложены два новых электрических ввода.

Котельная расположена в сложившемся жилом массиве Московского района, поэтому в период реконструкции были приложены усилия для того, чтобы вписать объект в общую стилистику застройки. Были проведены работы по косметическому ремонту здания, заменены фасады и окна.

Стоит отметить, что котельная функционирует в автоматическом режиме за счет системы погодного регулирования, без участия персонала. Параметры работы выводятся на пульт диспетчера. Все работы по техническому обслуживанию основного и вспомогательного оборудования проводятся в соответствии с установленным регламентом.

Строительство котельной на Московском проспекте, 66, осуществлено за счет собственных средств ГУП «ТЭК СПб».

## мнение



**Ольга Колесникова, первый заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга:**

– Сегодня, при строительстве объектов энергоснабжения, как за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, так и по инвестиционным программам предприятий, мы предъявляем самые серьезные требования к качеству применяемого оборудования и материалов. При этом в приоритете использование современных и инновационных разработок, позволяющих существенным образом повысить эффективность, надежность и безопасность услуг по тепло-, электро-, газо-, водоснабжению и водоотведению. Вся продукция проходит независимый контроль качества и только после положительного заключения о соответствии нормативам и характеристикам рекомендуется к использованию на объектах энергетики города.



**Михаил Комасов, заместитель генерального директора ГУП «ТЭК СПб» по инвестициям:**

– ГУП «ТЭК СПб» активно проводит автоматизацию объектов предприятия – районных, квартальных и групповых котельных, центральных тепловых пунктов. Автоматизация процессов позволяет не только оптимизировать работу оборудования, гибко устанавливать наиболее энергоэффективные режимы функционирования объектов и отказаться от постоянного присутствия персонала, но и создает предпосылки для дистанционного контроля и управления системой.

Создание пунктов управления объектами производственных филиалов – тепловых сетей, районных и квартальных котельных, групповых теплоисточников – объединит их в целостную систему. В перспективе данные с пультов филиалов будут соединены с геоинформационной системой Санкт-Петербурга.

К настоящему времени из 278 котельных филиала энергетических источников ГУП «ТЭК СПб» автоматизировано 60 котельных. Из них 25 котельных работают без обслуживающего персонала, с выводом информации о работе котельных на диспетчерский пульт, и 35 котельных – с обслуживающим персоналом. Автоматизированными системами управления технологическим процессом (АСУ ТП) различной степени сложности оборудован 101 котловой агрегат. В 2019 году ГУП «ТЭК СПб» планирует оснастить автоматизированными системами управления 13 котлов.



# **Вечеслав Метёлкин:** «После работы с нами к другим обычно уже не обращаются»

**Лев Касов /** Санкт-Петербургскому государственному бюджетному учреждению «Центр экспертно-технического сопровождения» (СПбГБУ «ЦЭТС») исполняется 10 лет. Об истории организации, ее сегодняшнем дне и перспективах «Строительному Еженедельнику» рассказал директор ГБУ Вечеслав Метёлкин.

**– Вечеслав Михайлович, возглавляемой Вами организации исполняется 10 лет. С чего все начиналось?**

– Наш Центр – это бюджетное учреждение, подведомственное Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, которую возглавляет в настоящее время Евгений Никифорович Ким. Причиной создания СПбГБУ «ЦЭТС» стали не очень приятные события, имевшие место в начале «нулевых» годов, когда получила широкое распространение практика уплотнительной застройки. И, естественно, строительные работы оказывали влияние на соседние дома, что было особенно опасно для исторической части города, где здания непосредственно примыкают друг к другу. Появились прецеденты настолько разрушительного воздействия, что городским властям приходилось даже принимать решения о расселении пострадавших домов с целью их ремонта.

Именно поэтому 29 августа 2008 года тогдашний губернатор Петербурга Валентина Ивановна Матвиенко подписала постановление городского правительства о создании нашей организации. Главной нашей задачей тогда был контроль за сохранностью зданий в центральной части города, которые попадают в зону влияния нового строительства. Наши специалисты осуществляли мониторинг работ и при выявлении критических, сверхнормативных значений их влияния на окружающую застройку извещали об этом наше головное ведомство – Госстройнадзор, который приостанавливал строительство. Затем обычно изыскивались решения, позволявшие вести стройку, снизив воздействие на соседние дома, и работы продолжались. Могу без ложной скромности сказать, что в том, что серьезных эксцессов в этой сфере с той поры в городе не было, а потенциальные проблемы были ликвидированы, так сказать, в зародыше, значительную роль сыграл именно ЦЭТС.

**– Но сегодня ЦЭТС занимается не только мониторингом строительства в исторической части города...**

– Совершенно верно. Наша организация не стояла на месте, а активно развивалась и расширяла сферу своей деятельности. Достаточно сказать, что при создании ЦЭТС его штатная численность составляла всего 9 человек и работа заключалась только в техническом сопровождении объектов, а сегодня в Центре трудятся 66 сотрудников – и число решаемых задач серьезно увеличилось. Кроме того, если изначально географически мы действовали только в центре, то сегодня – по всему Петербургу.

В ЦЭТС создана своя строительная лаборатория, оснащенная примерно 60 различными современными приборами измерения и контроля. С их помощью мы осуществляем проверку строительных материалов и конструкций (это и бетон, и металл, и кирпич, и кровельные материалы, и многое другое). Осуществляем геодезический контроль, замеряем уровень шума, контролируем динамическое воздействие на здания при строительстве по соседству и т. д.

Огромную работу проводит отдел геотехнического мониторинга, который возглавляет один из лучших в городе специалистов в этой области, один из разработчиков Территориальных строительных норм по геотехническому мониторингу – кандидат технических наук Лариса Михайловна Глозман. Эта структура решает как раз самую первую задачу, которая исторически стояла перед нашим Центром, – контроль за влиянием строительных работ на окружающие здания.



Фото: Никита Крючков

Отдел негосударственной экспертизы и анализа проектных решений, помимо работы с частными заказчиками, по заданиям Службы госстройнадзора осуществляет проверку обоснованности и допустимости изменений, внесенных в проектную документацию в процессе строительных работ на объекте, уже после прохождения экспертизы.

## ЦЭТС готов оказать квалифицированную профессиональную помощь при реализации самых сложных проектов

Наш отдел технического сопровождения и строительного контроля проводит обследование состояния зданий и сооружений. Много работает по контрактам с коммерческими компаниями. А по поручениям Госстройнадзора выполняет проверки на объектах строительства, по которым у инспекторов Службы возникли сомнения относительно качества производимых работ. С недавнего времени нами выполняются также проверки по объектам, которые по Градкодексу РФ не проходят экспертизу и, соответственно, не подлежат государственному строительному надзору (здания площадью до 1,5 тыс. кв. м, высотой не более трех этажей). По заданиям Госстройнадзора мы проводим проверку на предмет соответствия построенного выданному разрешению на строительство, после чего Служба выдает разрешение на ввод объектов в эксплуатацию.

В этом году создан еще один отдел – по взаимодействию с межведомственными комиссиями, существующими в каждом районе Петербурга. Туда поступают проекты перепланировок, которые собственники или пользователи хотели бы осуществить в своем жилье. В нашу же задачу входит проверка этой документации, чтобы намеченные работы не повредили зданиям.

**– Таким образом, ваши структуры работают не только по поручениям Госстройнадзора, но и на рынке...**

– Да, уставом ГБУ предусмотрено, что Центр имеет право заниматься деятельностью, приносящей доход. Могу отметить, что работаем мы с прибылью, благодаря чему, собственно, и смогли развиваться, расширяться, осваивать новые сферы деятельности, приобретать для лаборатории современное оборудование и т. д.

Наши услуги на рынке весьма востребованы, в том числе и потому, что мы можем предложить заказчикам комплекс услуг по сопровождению строительства – от экспертизы проекта и первоначального обследования зданий окружающей застройки, с выявлением всех дефектов, до мониторинга геотехнической ситуации на объекте после его ввода в эксплуатацию. И все это своими силами, без привлечения субподрядчиков, поскольку имеется серьезный штат высококвалифицированных сотрудников и прекрасно оборудованная собственная лаборатория. Могу отметить, что после работы с нашими специалистами клиенты к другим обычно уже не обращаются.

**– На каких объектах работал Центр?**

– Их очень много, уже около сотни, и все перечислить нет возможности. Назову лишь несколько, самых, наверное, знаковых, известных всему городу. Это, например, торговый центр «Галерея» на Лиговском проспекте. На этом объекте мы осуществляли мониторинг состояния объекта культурного наследия «Дом Перцова», административного здания и перронов Московского вокзала. Очень сложная была стройка, приходилось останавливать работы, искать оптимальные технические решения, но в итоге все удалось сделать без заметного ущерба для окружающих зданий.

Похожий объект – торговый центр Stockmann, на углу Невского проспекта и улицы Восстания. Тоже большие сложности, самый центр города, непосредственная близость и исторических зданий, и вестибюля станции метро. И вновь приостанавливали работы, находили пути для снижения динамических воздействий на окружающие здания. Но все проблемы удалось решить. Мы даже в течение пяти лет после окончания строительства продолжали вести мониторинг влияния здания на окружающие дома, и никаких критических воздействий не выявили.

Еще один объект в самом центре Петербурга – станция метро «Адмиралтейская». Снова очень высокая плотность окружающей застройки, исторические здания, необходимость контролировать и минимизировать воздействие строительства (а ведь там были огромные подземные работы, включая проходку наклонного тоннеля для эскалаторов). Но и там никаких эксцессов мы не допустили.

Мы же вели мониторинг воздействия ремонтных работ на здании Малого Эрмитажа. При строительстве Западного скоростного диаметра ЦЭТС отслеживал влияние работ на объект наследия «Дача Дашковой». Ту же задачу выполняли на объекте «Группы ЛСР» на углу набережной Фонтанки и Невского проспекта, рядом с Домом журналиста. И везде наши специалисты помогли строителям избежать серьезных проблем.

**– Какие Вы видите перспективные направления для дальнейшего развития?**

– По большому счету, мы уже охватили практически весь круг работ, находящихся в сфере наших компетенций. В то же время останавливаться на достигнутом мы не собираемся. Я уже упоминал о создании в этом году нового отдела, а также о дополнительных функциях, порученных нам Госстройнадзором. Сейчас активно осваиваем эти направления.

Серьезную работу мы планируем вести в сфере совершенствования нашей деятельности, освоения новых технологий и методов, обеспечения лаборатории современными приборами и оборудованием. Кроме того, мы оцениваем перспективность освоения новых направлений работы.

**– Чего бы Вы хотели пожелать сотрудникам Центра в преддверии 10-летия организации?**

– Нашим специалистам я бы пожелал крепкого здоровья, активной жизненной позиции, плодотворной работы на благо ЦЭТС. Самому Центру хотелось бы пожелать не стоять на месте, а продолжать активное развитие, для чего все мы постараемся приложить необходимые усилия. Ну а всем участникам строительного процесса напоминаю, что ЦЭТС готов оказать высококвалифицированную профессиональную помощь при реализации самых сложных проектов.

Фото: Никита Крючков



Прогулочная зона в прибрежной части Приморского парка Победы

# Искусство променада

**Ольга Фельдман /** Появление новых прогулочных зон в Северной столице становится общегородским трендом. Большой вклад в его развитие вносят петербургские застройщики, предусматривающие в своих проектах бульвары и променады.

По мнению девелоперов, наличие прогулочной зоны в проекте хоть и не увеличивает напрямую стоимость квартир в жилом комплексе, но является важным его конкурентным преимуществом, которое улучшает ликвидность и привлекательность приобретаемой недвижимости.

## Пойду, пройдусь

В преддверии ЧМ-2018 в мае этого года в прибрежной части Приморского парка Победы на Крестовском острове появилась новая прогулочная зона. Площадку покрыли настилом из лиственницы, установили скамейки, шезлонги, тренажеры, оборудовали детские площадки и высадили деревья. С площадки открывается прекрасный вид на акваторию Финского залива и вантовые конструкции ЗСД. Инвесторами благоустройства набережной выступили рестораторы. В SunDay Ginza рассказали, что компания вложила в благоустройство прилегающей территории около 8 млн рублей.

Новый променад в Приморском парке Победы дополнил ряд подобных проектов, реализуемых в последние годы в Петербурге. Сюда можно отнести и набережную общественного пространства «Порт Севкабель» на Кожевенной линии Васильевского острова. Пока площадка работает в ограниченном режиме. Ее полное открытие запланировано на сентябрь текущего года.

Раскинулся прогулочный променад и между историческими постройками Новой Голландии, открывшейся в августе 2016 года и уже успевшей стать важной точкой на культурной карте города.

## Бульвар для отдыха и бизнеса

Прогулочные зоны все чаще становятся составной частью девелоперских проектов. Променады в жилых кварталах отличает многофункциональность.

**Променады включают в себя торговую и рекреационную функцию, каждая из которых имеет зонирование**

Они обычно включают в себя торговую и рекреационную функцию, каждая из которых имеет соответствующее зонирование. «Например, у ЖК «Леонтьевский Мыс» можно будет отдохнуть на свежем воздухе в специально обустроенной рекреационной зоне, почувствовать себя практически за городом, в окружении воды и парков, заняться яхтингом и другими водными видами спорта. А после прогулки пообедать в одном из шести уютных ресторанчиков с открытой террасой и видом на залив, посетить винный бутик, пивной бар премиум-класса, кафе или кондитерскую», – рассказывает генеральный директор компании «Леонтьевский Мыс» Игорь Оноков.

Группа ЦДС предполагает развивать свой новый проект «Черная речка» в таком же многофункциональном ключе. Как говорит Пётр Буслов, руководитель группы маркетинга компании, в новом жилом комплексе будет создана полноценная прогулочная зона – широкий променад со стороны Белоостровской улицы. «Общественное пространство украсят широкие цветущие газоны и специально подобранные деревья и кустарники. В домах, расположенных вдоль променада, разместятся семейные рестораны, кафе и пекарни. Это предоставит будущим жителям разнообразные возможности для досуга и отдыха», – считает Пётр Буслов.

Рекреационная часть променадов имеет деление на активную и пассивную зоны отдыха, наполнение которых ограничено только фантазией и финансовыми возможностями застройщика.

«В жилом квартале NEWПИТЕР нами создан пешеходный бульвар Белых ночей, протяженность которого на финальной стадии реализации проекта превысит 2 км, а площадь благоустройства составит около 50 тыс. кв. м, – говорит Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территорий АО «Строительный трест». – Променад условно разделен на несколько этапов и развивается пропорционально увеличению количества жителей в квартале. Сейчас на нем расположено поле для игры в мини-футбол, высажены газоны, установлены скамейки, проложены велодорожки. Скоро мы приступим к созданию площадки для воркаута, а со временем планируем создать уникальную детскую площадку по эксклюзивному проекту, зоны для игры в волейбол и баскетбол, плодовый сад, площадь с амфитеатром».

К формированию променадов застройщики привлекают ландшафтных архитекторов, иногда – весьма именитых. «Концепция благоустройства квартала NEWПИТЕР разрабатывалась профессиональными урбанистами из архитектурной мастерской FUTURA Architects, – добавляет Анзор Берсиров. – В прошлом году бульвар Белых ночей был отмечен серебряным знаком международного фестиваля «Зодчество 2017» в номинации «Открытые общественные пространства».

Bonava обустроит пешеходную набережную в Красногвардейском районе, напротив строящегося жилого квартала Magnifika. Длина ее составит 300 м, ширина – в среднем 20 м. Концепция набережной разработана специалистами архитектурного бюро Arteza и собственными дизайнерами компании Bonava. «Работы по ее обустройству будут проходить постепенно, по мере возведения очередей жилого комплекса Magnifika Residence, примыкающего к набережной. На ее примере мы формируем новый подход к обустройству городских набережных. Это будет место исключительно для комфортного пребывания людей, – комментирует Мария Чёрная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург». – При разработке проекта набережной специалисты Bonava ориентировались на лучшие примеры преобразования береговых линий в северных странах. На ней появятся места для встреч и отдыха, детские площадки, амфитеатр, велодорожки и велокафе, зона для настольных игр, площадка для занятий йогой и др.».

По словам Яны Булмистре, руководителя отдела маркетинга строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест» в Петербурге, в последние годы такие комплексные проекты благоустройства распространяются не только на жилые комплексы высокого ценового сегмента, но и на масс-маркет. С одним отличием – если в массовом сегменте благоустройство проводится силами застройщиков, то в индивидуальных проектах



Бульвар Белых ночей в жилом квартале NEWПИТЕР

**кстати**

Существуют важные критерии при подборе осветительного оборудования для прогулочных зон в жилых кварталах. По мнению Анны Лукьяновой, директора по маркетингу ООО «Сарос», на первое место в этом вопросе выходят светотехнические характеристики оборудования и соответствие всем нормам и требованиям по организации освещения придомовых территорий. Помимо этого, грамотное освещение жилых кварталов должно создавать комфортную и безопасную среду для жителей.

Важен и дизайн оборудования. Печально видеть современные кварталы с безликими серыми опорами освещения. Современные технологии и инженерные решения дают большие возможности для реализации самых смелых проектов освещения. Системы освещения в виде уютных торшеров, опоры, стилизованные под деревья, яркая окраска и т. п. могут сделать каждый квартал индивидуальным и живым, повысят привлекательность.

Негативный фактор – «паразитная засветка». Неправильно выбранные светильники и неграмотно подобранные высоты монтажа могут доставить массу неудобств жителям ближайших домов, в чьи окна будет каждую ночь бить яркий свет фонарей. Следует акцентировать внимание на конструкции светильников с отсечкой верхнего света или применять специальную вторичную оптику.

Не стоит забывать о безопасности и вандалоустойчивости любого оборудования, используемого в жилых кварталах. Низкие ландшафтные торшеры с острыми углами могут стать причиной детского травматизма, а всеми так любимые дешевые светильники в виде опаловых шаров часто разбивают хулиганы, что влечет за собой регулярную замену плафонов.



В ЖК «Цивилизация» «Группы ЛСР» запланированы бульварная зона и променад



В ЖК «Черная речка» Группы ЦДС будет создана полноценная прогулочная зона – широкий променад со стороны Белоостровской улицы



Компания Bonava обустроит пешеходную набережную напротив строящегося жилого квартала Magnifika

к оформлению территории привлекаются именитые ландшафтные дизайнеры.

«Так, к оформлению нового проекта «Аквилон Инвест» в Адмиралтейском районе – ЖК «ARTквартал.Аквилон» – было подключено агентство «Нескучный сад», известное петербуржцам по проектам «Новая Голландия» и «Диво-Остров».

На закрытой территории ЖК «ARTквартал.Аквилон» появятся аллея со скульптурами современных авторов, крытая сцена для проведения детских праздников, зона с уличными музыкальными инструментами для малышей, а также двухуровневая «ART-ротонда», на первом ярусе которой разместятся стеллажи для буккроссинга, а на втором – лежаки для отдыха и фотозона со скульптурной композицией «I love ARTквартал». На территории всего двора будет доступен бесплатный Wi-Fi, создано авторское освещение с подсветкой тротуара, места отдыха со специальными скамейками-антидождь».

## Непрямая капитализация

Прямой взаимосвязи между наличием или отсутствием променада у жилого комплекса и стоимостью квартир нет, говорят застройщики. «Променад – это дополнительное конкурентное преимущество жилого комплекса, которое увеличивает ликвидность и привлекательность приобретаемой недвижимости, – отмечает Анзор Берсиров. – Как правило, застройщик расходует на благоустройство 3–5% общей суммы инвестиций в проект. На первый взгляд, это не так много, однако нужно помнить о стоимости содержания рекреационных зон и променадов. Обычно их обслуживанием занимается застройщик или управляющая компания. Поэтому затраты на благоустройство напрямую зависят от масштабов застройки».

Особый вопрос – благоустройство набережных. «Любое гидротехническое сооружение подразумевает большие капиталовложения. Устройство и содержание спуска к воде, возведение причальной стенки требуют больших затрат. Для застройщика – это дорогое удовольствие. Территории набережных принадлежат городу, и работы по их освоению возложены на городские власти. Водное пространство и набережные украшают любой объект, поэтому таким проектам застройщики придают большое значение. Проекты, которые реализуются в непосредственной близости от воды, – всегда дорогостоящие и хорошо продуманные. К таким проектам предъявляются и особые требования, – говорит начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. – Для нашей компании и для города в целом актуальна перспектива освоения набережных по южному берегу Финского залива в Красносельском районе – в начале Ленинского проспекта мы реализуем крупный жилой проект «Огни залива». Вдоль побережья обустроен широкий Балтийский бульвар, для отдыха отведена большая рекреационная и зеленая зона. В перспективах ГК «БФА-Девелопмент» планирует строительство на Октябрьской и Свердловской набережных».

«Стоимость создания набережной зависит от ряда параметров. Например, от протяженности, из каких материалов она будет выполнена, какими будут зоны отдыха, причал и благоустройство. Инвестиции нашей компании в создание Стрелки Петроградской стороны на Леонтьевом мысе, включая 500-метровую набережную ресторанов, причал для маломерных судов на 50 мест, зоны отдыха, сквер, благоустройство и озеленение береговой линии и т. д., составят около 100 млн рублей», – рассказывает Игорь Оноков.

**мнение**



**Арсений Лаптев, генеральный директор ГК «Арсенал-Недвижимость»:**

– Мы начинали проект «Солнечный» 6 лет назад, когда Мурино представляло собой фактически открытое поле. Теперь бульвар Менделеева – живая, стилистически единая пешеходная доминанта района, с зелеными зонами и широкими тротуарами, где приоритет отдан не машинам, а людям, и все самое нужное не более чем в 5 минутах ходьбы.

На центральной площади бульвара мы установили скульптуру Менделеева, в честь которого он и получил свое название. Она изображает легенду об известном сне ученого, поэтому он как бы парит над постаментом в окружении элементов периодической таблицы. Мы надеемся, что памятник придал району индивидуальность, а дети узнали чуть больше об этом одаренном человеке и его работе.

На наш взгляд, актуальное благоустройство – это улицы, где можно остановиться и включиться в жизнь вокруг. На бульваре Менделеева мы попытались воссоздать подобную атмосферу, с летними террасами и прогулочными зонами.



**Оксана Андросова, руководитель архитектурно-дизайнерской группы «Группы ЛСР»:**

– Еще на этапе ППТ мы сознательно запланировали в ЖК «Цивилизация» бульварную зону и променад. Зеленый бульвар шириной 53 м и длиной 800 м будет находиться на территории комплекса, параллельно линии Октябрьской набережной, и прекрасно впишется в уже сложившуюся линию невских берегов. Здесь будут торговые точки, кафе и рестораны с витринными окнами, появятся места отдыха и зоны Wi-Fi. Всю коммерцию, которая запроектирована на первых этажах жилых домов, свяжут с пешеходными зонами, что позволит создать современный европейский квартал. Вдоль бульвара планируется высадить деревья и кустарники, образующие прогулочную аллею. В ландшафте будет максимальное количество красок на протяжении всех сезонов, за счет высадки в определенной последовательности местных деревьев – кленов, хвойных, берез, осин и др. Создание бульвара будет идти поэтапно. К обустройству пешеходной зоны строители смогут приступить уже в следующем году.



**Игорь Оноков, генеральный директор компании «Леонтьевский Мыс»:**

– Жильцы нашего комплекса, их гости и горожане смогут совершить променад вдоль реки Ждановка, благоустройство береговой линии которой мы закончили летом прошлого года. Также в их распоряжении – 500-метровая набережная ресторанов авторской кухни вдоль реки Малая Невка, с оборудованным причалом и яхт-клубом. Вдохнуть свежесть Финского залива и полюбоваться видами ЗСД, «Лахта Центра» и «Зенит-Арены» можно также на оконечности мыса, который после завершения благоустройства превратится в Стрелку Петроградской стороны по аналогии со Стрелкой Васильевского острова. Мы планируем создать здесь креативное пространство с выставками и уличным артом. Сквер, комфортный спуск к воде, зоны отдыха, смотровые площадки, мозаика в виде карты Европы и водное такси до Крестовского острова создадут все условия для комфортного отдыха.

# Променад для всех

**Сегодня застройщик стремится представить в объекте весь комплект преимуществ, как для жизни, так и для кошелька своего клиента: удобное расположение, насыщенная инфраструктура, грамотная ценовая политика и скидки. Благоустройство района в этом списке – не менее важная деталь, чем другие, независимо от класса жилья.**



Фрагмент проекта «Променад-аллея ЖК «Новое Горелово»

Именно поэтому успешные жилые кварталы сегодня возводятся как «город в городе» – так, чтобы все необходимое для жизни было в прямой доступности. Застройщик ЖК «Новое Горелово» – корпорация «ЛенРусСтрой» – работает именно по такому принципу: у жителя не должно возникать необходимости специально покидать микрорайон, чтобы получить что-то вне его, несмотря на то, что он находится вблизи КАД и метро.

«Свои проекты мы наполняем таким содержанием, чтобы здесь было хорошо отдыхать и работать, развлекаться и развиваться. В «Новом Горелово» хорошо жить», – отмечает Максим Жабин, заместитель генерального директора строительной корпорации «ЛенРусСтрой».

В сфере благоустройства в ЖК «Новое Горелово» сделан акцент на функциональное разделение зон, где житель любого возраста может отдыхать так, как ему нравится, заниматься любимыми видами спорта, проводить время с близкими, не ограничивая себя, но и не мешая другим.

Центр жилого комплекса – Променад. Это прямая зеленая аллея, общей протяженностью 225 м. «Мы тщательно рассматривали концепции нескольких архитектурных бюро, а победил проект молодых питерских архитекторов, которые нетривиально подошли к его наполнению», – говорит Максим Жабин. Как замечают сами проектировщики, меньше всего им хотелось сделать красивую, но бесполезную зону, поэтому каждая деталь проекта тщательно рассматривалась с учетом практичности и функциональной значимости для жителей. А получилось еще и красиво!

На Променаде есть место для всех. Его ширина позволяет выделить дорожки как для прогулок мам с колясками и маленькими детьми, неспешных прогулок пожилых жителей, так и отдельные полосы для движения велосипедов, самокатов и скейтбордов.

Архитекторы делают ставку на использование природных материалов, сочетание дерева и гранита, олицетворяющих природу Северо-Запада, акцентируя внимание на их органичности и целостности. Аллея дополнена четырьмя зонами: площадью для массовых мероприятий на 275 человек, площадкой для стритфуда по двум сторонам от аллеи, местом для отдыха взрослых и большим пространством для отдыха и игр детей.

Площадь – универсальное место для праздников, фестивалей и выставок. Местные детские кружки, спортивные и творческие организации смогут продемонстрировать здесь свои достижения и успехи, а также посоревноваться друг с другом в мастерстве.

Пространство для стритфуда организовано по примеру европейских городов. Там жители смогут сытно и вкусно перекусить, заодно попробовав кухню разных стран, от сочной питерской шавермы до горячей пиццы или хрустящего буррито, выпить горячий шоколад или кофе.

Две площадки с современным спортивным наполнением предназначены для детей разных возрастов, рядом – места для взрослых, откуда родители могут приглядывать за своим чадом, общаться или работать.

На Променаде будут работать бесплатные общественные зоны Wi-Fi.

На протяжении всей аллеи расположены разноуровневые клумбы, зеленые островки газонов, деревья – ель, сибирский кедр, липа, рябина, белая сирень. Функциональное разделение пространства будет подчеркнуто разными типами настилов, плитки и дерева, перемежающимися цветочными композициями, благодаря чему во все сезоны оно будет сохранять эстетичный вид.

Променад станет центром жизни нового квартала, ведь проектировщики продумали все или почти все, а искусство, как известно, кроется в деталях.

На правах рекламы

Фото: Никита Крючков



В ЖК «Ленинградская перспектива» должно быть около 2,5 тыс. квартир

Фото: Никита Крючков



ЖК «Охта-Модерн» – один из старейших долгостроев Петербурга

# Недобросовестных застройщиков ожидают посадки

**Максим Еланский /** В СЗФО активизировалось уголовное преследование руководителей строительных компаний, из-за недобросовестности которых пострадали дольщики. На период расследования дел застройщиков все чаще заключают под стражу.

В последние несколько месяцев на Северо-Западе, да и в целом по России, правоохранительные органы стали чаще возбуждать уголовные дела в отношении руководителей компаний-застройщиков, виновных в появлении обманутых дольщиков, а также активнее преследовать их по уже открытым делам. В большинстве случаев бизнесменам инкриминируется хищение средств граждан и мошенничество в крупных размерах. «Строительный Еженедельник» решил напомнить о событиях последних недель, связанных с недобросовестными застройщиками, которым грозят реальные уголовные сроки.

## Из дома на нары

В середине июля по решению Выборгского районного суда Санкт-Петербурга под домашний арест был направлен генеральный директор компании «Питер-Констракшн» Тимофей Поздняков. Главу строительной компании подозревают в двойных продажах квартир в ЖК «Охта-Модерн». Само уголовное дело в отношении неопределенных лиц было возбуждено еще в 2014 году.

ЖК «Охта-Модерн» – один из старейших долгостроев Северной столицы. Его строительство в Красногвардейском районе началось еще в 2003 году, до появления Закона № 214-ФЗ. За 15 лет сменилось несколько застройщиков объекта, последним из которых стал «Питер-Констракшн».

Несколько дней назад дольщики ЖК «Охта-Модерн» направили в суд ходатайство с требованием ужесточить меру пресечения для Тимофея Позднякова и отправить его в СИЗО. В своем обращении они отметили, что реакция общественности – сейчас основное: «Если город и горожане будут закрывать глаза на происходящее, то все останется как есть. Сама мера пресечения для Позднякова – кажется издевкой над дольщиками. Он находится под домашним арестом, тогда как у более чем 400 человек нет крыши над головой. К нам даже такой меры нельзя применить, потому что у нас нет дома. 10% дольщиков уже умерли, дожидаясь достройки».

Отметим, что в марте 2017 года был арестован совладелец «Питер-Констракшн» Евгений Кривцов, также причастный, по версии следствия, к многочисленным двойным продажам в долгострое. В декабре прошлого года в компании была введена процедура наблюдения. В мае этого года суд принял решение о банкротстве застройщика.

## Уголовная перспектива

Еще одно значимое событие последних недель – арест крупного бизнесмена, генерального директора компании «ЛенСпецСтрой» Дмитрия Астафьева. Произошел он 9 августа, когда все петербургские строители отмечали в Ледовом дворце свой профессиональный праздник. Сейчас Дмитрий Астафьев находится в СИЗО. Адвокаты просят перевести его под домашний арест из-за проблем со здоровьем.

**Застройщикам инкриминируется хищение средств граждан и мошенничество в крупных размерах**

Главное следственное управление ГУ МВД по Петербургу предъявило Дмитрию Астафьеву обвинение в мошенничестве в особо крупном размере, по ч. 4 ст. 159 УК РФ. По версии следствия, «глава компании совместно с неустановленными лицами под предлогом строительства многоквартирных жилых домов во Всеволожском районе Ленинградской области присвоил денежные средства граждан, которые заключили с ним договоры об участии в долевом строительстве, не выполнил обязательства, возложенные на него договором». Предполагается, что общая сумма ущерба превысила 482,3 млн рублей.

Мошенничество правоохранительные органы выявили при строительстве ЖК «Ленинградская перспектива» в Мурино. Сроки сдачи этого крупного объекта переносятся уже два года. В Прокуратуре Ленобласти на прошлой неделе открыли «горячую линию» для дольщиков комплекса. Правоохранительные органы обещают по каждому обращению провести проверку.

## С помощью Интерпола

В начале августа в Германии по подозрению в мошенничестве со средствами дольщиков был задержан генеральный директор новгородской строительной компании «Экспресс» Валерий Марковкин. Бизнесмен с весны этого года находился в международном розыске. Найти его помог Интерпол.

По версии следствия, на протяжении 2015–2017 годов Валерий Марковкин привлекал денежные средства граждан для участия в долевом строительстве многоквартирного дома по улице Шимской в Великом Новгороде. Получив от дольщиков более 60 млн рублей, он распорядился ими по своему усмотрению, так и не закончив строительство объекта. В прошлом году Валерий Марковкин уехал из страны. В настоящий момент решается вопрос об его экстрадиции в Россию.

В Комиссии по содействию защите прав дольщиков Новгорода надеются, что проблему удастся решить до конца будущего года с помощью изменений в региональное законодательство. Они предусматривают субсидирование завершения строительства долгостроя за счет областного бюджета и предоставления льгот новому застройщику дома на улице Шимской.

Стоит отметить, что другая компания Валерия Марковкина – «Модернизация» – в 2013–2014 годах выполняла ремонт дорог в Тихвинском районе Ленобласти. Работы были проведены некачественно. Администрация района направляла судебные претензии к подрядчику, но они им были проигнорированы. В настоящее время «Модернизация» проходит банкротное производство.

## «Стройиндустрию» отправят на торги

У Вологды свои «герои». Следственный комитет РФ по Вологодской области в начале августа сообщил, что собрал все материалы по двум уголовным делам в 175 томах в отношении директора компании «Стройиндустрия» Вячеслава Гудкова. Правоохранительные органы считают: предприниматель злоупотреблял полномочиями при осуществлении долевого строительства и не выплачивал заработную плату своим сотрудникам.

В рамках проведенного расследования потерпевшими признано 438 дольщиков и 602 работника компании. По подсчетам следователей, причиненный действиями обвиняемого ущерб оценивается в 594 млн рублей по дольщикам и 105,4 млн по невыплате заработной платы. Кроме того, в результате злоупотребления полномочиями бизнесменом не выплачены налоги и сборы с организации на сумму 131,9 млн рублей.

В настоящее время у «Стройиндустрии» в Вологде три недостроя. Один из них был заморожен на этапе фундамента и по решению местных властей будет выставлен на аукцион. Также с молотка уйдут строительные материалы, спецтехника, парк обычных автомобилей и даже речные суда компании. Как подчеркивают в Правительстве Вологодской области, вырученные от продажи на торгах незаложенного имущества девелопера денежные средства, в соответствии с законодательными нормами, будут в первую очередь направлены на погашение задолженности по зарплате и налогам и только потом – на достройку двух незавершенных объектов.

Продадут и залоговое имущество – одно из зданий организации и производственные помещения. 80% от вырученных на торгах средств достанутся банкам-залогодержателям.

**кстати**

По данным Единого реестра застройщиков, на 1 августа 2018 года объем строительства жилья, относящего к проблемным объектам, превысил 13 млн кв. м. Из них около 9 млн кв. м имеет явные признаки заморозки и приостановки. Причем за последний год таких проблемных объектов стало на 40% больше. По приблизительным оценкам, к обманутым дольщикам в России относятся более 180 тыс. семей.

# ЖК «Спасение»

**Максим Еланский /** В Калининграде могут возвести жилой комплекс, квартиры в котором получат обманутые дольщики четырех недобросовестных застройщиков города. Девелопер, взявшийся за этот проект, бесплатно получит от властей землю, а «избыточные» квартиры сможет реализовать в собственных интересах.

Власти Калининградской области намерены максимально быстро решить проблемы своих обманутых дольщиков. Правительство самого западного российского региона договорилось с Министерством обороны РФ о передаче земельного участка площадью 10,5 га на Арсенальной улице в собственность Калининграда, а далее в областную инвестиционную собственность под инвестпроект компенсационной застройки.

Предполагается, что надел на бесплатной основе будет передан девелоперу, который возьмет на себя обязательства по обеспечению жильем обманутых дольщиков города. Не занятые ими площади в комплексе застройщик сможет реализовать в собственных интересах.




Обманутые дольщики Калининграда неоднократно проводили акции протеста

## Проблемная «четверка»

Инициатором такого механизма помощи обманутым дольщикам стал губернатор Калининградской области Антон Алиханов. После совещания, прошедшего в середине июля с представителями Министерства обороны РФ, он написал в своем «Инстаграме»: «Есть у нас теперь участок для решения проблем большинства дольщиков нашей области. Как только будет документ – поделимся с вами. Это уже почти финал нашей с вами эпопеи. Все будет хорошо», – подчеркнул глава региона.

Как сообщает пресс-служба области, благодаря этому инвестиционному проекту участники долевого строительства, которые долгие годы ожидают квартиры в незаконченных (а в некоторых случаях даже не начатых) домах, наконец получат жилье. Также воспользоваться данной мерой поддержки смогут и граждане, пострадавшие от двойных продаж.

На данный момент в «дорожную карту» решения проблемы обманутых дольщиков по Калининградской области включено 18 объектов. В их строительство вложили средства 1588 дольщиков. Правда, предполагается, что в дома на Артиллерийской улице попадут не все.

Активист Объединения обманутых дольщиков Калининградской области Анжела Аветисьянц сообщила, что целевая передача земельного участка на Артиллерийской улице поможет дольщикам четырех самых сложных объектов города. Первый из них – это комплекс от компании «Ганза-Сервис». Его строительство началось еще десять лет назад и было заморожено практически на уровне фундамента. Второй проблемный объект – от компании «Альфастрой». Дом начал возводиться при содействии Минобороны РФ и на его участке, но достроен не был. Чтобы завершить долгострой, надел должен быть передан городу, но военные пока не заинтересованы в этом. Третий проблемный объект – это комплекс на улице Гагарина, строить который начала и забросила компания «Вивагс». Четвертый – недостроенный дом девелопера «Регион-Сервис».

«Участок земли на Артиллерийской улице пока еще не передан муниципалитету, не найден инвестор, и стройка не началась, но позитивно уже то, что определен механизм помощи обманутым дольщикам города. Инициатива губернатора Антона Алиханова вселяет надежду, что сложившаяся ситуация благополучно изменится», – считает Анжела Аветисьянц.

По ее мнению, оставшиеся 14 проблемных объектов можно было бы достроить при передаче муниципалитету земельного участка на ул. Александра Невского, 186. В настоящее время он находится в управлении ДОМ.РФ (бывшее АИЖК). Организация отказала губернатору Антону Алиханову в передаче данного участка и выводит его на аукцион. Как говорит Анжела Аветисьянц, тем самым в регионе поставлен «крест» на выполнении поручения Президента РФ по оперативной достройке всех проблемных объектов.

Отметим, что, согласно утвержденной «дорожной карте», все проблемы дольщиков Калининградской области должны быть решены до 2021 года. Как сообщает пресс-служба правительства региона, в апреле этого года был достроен жилой дом в Зеленоградске, который начинала возводить компания «Мегастройинвест». 65 дольщиков объекта объединились в ЖСК и общими усилиями достроили дом. Ожидается, что во втором полугодии квартиры в Калининграде получат около 100 дольщиков «Октан-Сервиса».



Долгострою компании «Ганза-Сервис» уже десять лет

## Мошеннические «Берлинки»

Еще одно событие, связанное с обманутыми дольщиками Калининградской области, произошло 26 июля. Прокуратура региона возбудила уголовное дело по факту мошенничества руководителя СК «Объединенные системы» Сергея Стрижеусова.

Эта компания с 2014 года занималась возведением жилых комплексов «Берлинки» и «Берлинки 2» в городе Гурьевске, расположенном неподалеку от Калининграда. Первый объект был частично построен, но не завершен. Активное строительство второго даже не начиналось. Сергей Стрижеусов ранее жаловался на финансовые проблемы и весной этого года начал банкротство своей компании.

Как отмечают в Прокуратуре Калининградской области, бизнесмену вменяется нарушение обязательств перед 37 дольщиками, от которых были привлечены средства в размере 32 млн рублей. «До настоящего времени обязательства перед дольщиками не исполнены, жилые дома не построены и в эксплуатацию не введены. По результатам проведения проверки сотрудниками полиции неоднократно принимались незаконные решения об отказе в возбуждении дела. Только после вмешательства прокуратуры области по данному факту возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ. Санкция статьи предусматривает наказание в виде лишения свободы на срок до десяти лет», – подчеркивают в ведомстве.

## АСН-инфо. Новости

**Служба госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала разрешение на ввод в эксплуатацию корпусов 6Б и 6В ЖК «Ленинский парк», строящегося на Ленинском проспекте в Красносельском районе города.**

В корпусах в общей сложности 245 квартир суммарной площадью 14 тыс. кв. м. Выдача новоселам ключей по договорам долевого участия будет происходить в течение полугода. ЖК «Ленинский парк» начинала возводить ГК «Город». Комплекс представляет собой семь жилых домов, два из которых (корпуса 6А и 7А) были введены в 2017 году. На финальной стадии строительство еще трех корпусов: 5, 7Б и 6В, ввод которых ожидается осенью 2018 года.

Генеральным подрядчиком, завершившим строительно-монтажные работы на введенных корпусах, выступала компания «МАН», ей же предстоит завершить строительство корпусов 7Б и 7В.

**Девелопер, завершающий первую очередь проблемного ЖК «Силы Природы» во Всеволожском районе Ленобласти, намерен подключить первые два корпуса к инженерным сетям с помощью компании «УНИСТО Петросталь», которая реализует свой объект неподалеку.**

Об этом стало известно в ходе визита губернатора Ленобласти Александра Дрозденко на стройплощадку. Представитель девелопера Анатолий Соболев сообщил, что они проработали этот вопрос с «УНИСТО Петросталь». Если подключение домов к водоснабжению, водоотведению и канализации пройдет по этой схеме, то это существенно удешевит проект, а также ускорит его на четыре месяца. «Мы не будем возражать против такой схемы подключения. Сэкономленные средства сможете пустить на достройку домов», – заявил Александр Дрозденко.

Девелопер утверждает, что строительство идет по графику. Работы по первому корпусу завершатся в декабре этого года, а второго – в июле следующего. Однако губернатор отметил, что на стройплощадке мало рабочих. Компания О2 начала реализацию проекта «Силы Природы» еще в 2013 году. На территории в 32 га должны были появиться девять домов на 342 тыс. кв. м, три детских сада, школа, четыре паркинга. Однако в апреле 2016 года стройка встала. Реализация проекта продолжилась только в мае 2018 года, когда О2 нашла нового инвестора, название которого не раскрывается.

**Замглавы Комитета Смольного по строительству Евгений Барановский провел очередное совещание по вопросу завершения строительства и ввода в эксплуатацию корпусов 4 и 5 проблемного ЖК «Новая Каменка» в Приморском районе города.**

Директор по строительству компании-генподрядчика – ООО «СПК-А» – Михаил Данилов доложил, что строительство корпусов завершается, установку лифтов планируют завершить к 15 сентября. На объекте заканчиваются отделка и работа по внутренним инженерным сетям, благоустраивается территория.

Ранее сообщалось, что в августе строительно-монтажные работы в корпусах будут завершены, а ввод в эксплуатацию намечен на сентябрь 2018 года.

# В рамках инвестпроекта

**Лидия Туманцева /** С 1 июля 2018 года вступили в действие изменения в 214-ФЗ, призванные минимизировать риски граждан – участников долевого строительства. Но новеллы законодательства относятся к договорам, заключенным после вступления в силу требований закона. Как на местах решают власти проблемы дольщиков, признанных обманутыми и принявших участие в стройке до этого момента? Региональная практика Архангельской области – в материале «Строительного Еженедельника».




**Обманутые дольщики Архангельской области. Хроника событий 2006–2018 гг.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **2007** | **2010** | **2011** | **Начало строительства** |
| **ЖК «Соната»**<br>**330** квартир<br>Застройщик:<br>**ООО «ПромГражданСтрой»**<br>Срок сдачи: **2011 год** | **ЖК «Дом на площади»**<br>**34** квартиры<br>Застройщик: **ООО «2Ю»**<br>Срок сдачи: **2014 год** | **ЖК «Верона», блок Б**<br>**96** квартир<br>Застройщик:<br>**ООО «Архангельск-Инвест»**<br>Срок сдачи: **2013 год** | |
| **2007** | **2010** | **2014** | **Заморозка строительства** |
| **2 этажа из 9** построено<br>**12 лет** строительства<br>**7 лет** задержки<br>**10 лет** заморозки<br>**73 квартиры** продано<br>**71 пострадавший** гражданин,<br>**37** из них в реестре | **7 этажей из 9** построено<br>**9 лет** строительства<br>**4 года** задержки<br>**4 года** заморозки<br>**34 квартиры** продано<br>**28 пострадавших** граждан,<br>**2** из них в реестре | **2 этажа из 9** построено<br>**8 лет** строительства<br>**5 лет** задержки<br>**3 года** заморозки<br>**96** квартир продано<br>**69 пострадавших** граждан,<br>**28** из них в реестре | **Ожидание дольщиков** |
| **2018** | | | |
| Новый застройщик:<br>**ООО «СоюзАрхТранс»**<br>Новое название:<br>**ЖК «Легенда»**<br>Новый срок сдачи:<br>I очередь **2020 год**<br>II и III очереди **2024 год** | Новый застройщик:<br>**ООО «ЭкоСтройТранс»**<br>Новое название:<br>**ЖК «Айсберг»**<br>Новый срок сдачи:<br>IV квартал **2018 года** | Новый застройщик:<br>**ГК «Агентство АГР»**<br>Новый срок сдачи:<br>**2020 год** | **Возобновление строительства** |
| Участок под строительство<br>II и III очередей<br>**ЖК «Легенда»**<br>и право реализации оставшихся квартир в I очереди<br>ЖК «Легенда» | Участок под строительство | Участки под строительство | **Область – застройщику** |
| Квартиры в I очереди<br>**ЖК «Легенда»**<br>в **2020 году** | Квартиры<br>в **ЖК «Айсберг»**<br>в **2018 году** | Квартиры в **других ЖК ГК «Агентство АГР»**<br>в **2024 году**,<br>41 дольщику – деньги<br>в **ЖК «Верона»**, блок Б,<br>в **2020 году** | **Застройщик – дольщикам** |
| **август 2018** | | | |
| **ЖК «Легенда»**<br>**9-14 этажей** (разновысотный)<br>**2 этажа** построено<br>**11%** готовность | **ЖК «Айсберг»**<br>**10** этажей<br>**10 этажей** построено<br>**80%** готовность | **ЖК «Верона»**, блок Б<br>**10** этажей<br>**2 этажа** построено<br>**10%** готовность | |

По данным открытых источников и Инспекции госстройнадзора Архангельской области

Ситуация в регионе не безоблачная. По состоянию на июнь 2018 года в реестре обманутых дольщиков региона значатся 145 участников долевого строительства, которые принимают участие в возведении 8 «зависших» объектов.

Для защиты их прав в области принят ряд нормативов. В частности, областным Законом от 22 сентября 2016 года № 456-28-03 «О внесении изменений в областной Закон "Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Архангельской области"» в целях реализации масштабного инвестиционного проекта предусматривается в том числе завершение строительства многоквартирных домов, жилые помещения в которых предполагается передавать гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, предоставление инвесторам в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Архангельской области.

Кроме этого, в регионе с 9 декабря 2016 года утвержден План-график («дорожная карта») по осуществлению мер законодательного, организационного и финансового характера по защите пострадавших граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

«Дорожная карта» 18 июля 2017 года приведена в соответствие с Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р «Об утверждении формы плана-графика по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены».

К августу 2018 года результатом исполнения данных нормативов, а также деятельности Комиссии по вопросам защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства были привлечены для строительства жилых домов и чьи права были нарушены (председатель Комиссии – председатель Правительства Архангельской области Алексей Алсуфьев), стало уменьшение числа обманутых дольщиков со 145 до 102.

Права 67 обманутых дольщиков из реестра позволила восстановить реализация трех инвестиционных проектов.

Первый из них представлен компанией «АрхангельскГраждан Реконструкция» и предполагает на первом этапе реализации выплату денежных компенсаций 41 обманутому дольщику, пострадавшему от недобросовестных действий застройщика жилого комплекса «Верона», блок Б. Второй этап – возведение девятиэтажного жилого дома на Московском проспекте, с предоставлением квартир в 2020 году еще 28 дольщикам, внесенным в реестр.

В настоящее время на другом проблемном объекте – ЖК «Дом на площади» (новое название – ЖК «Айсберг») – инвестором (ООО «ЭкоСтройТранс») ведутся работы по устройству газобетонных перегородок и вентиляции в жилой части здания. На третьем этаже строители начали устанавливать окна. На стройплощадку завезен гусеничный стреловой кран, который будет смонтирован в течение недели. Он потребуется для поднятия материалов на верхние этажи и монтажа кровли жилого здания. Планируется, что 34 дольщика (из них двое – из реестра) смогут справить новоселье уже в конце нынешнего года.

В свою очередь, ООО «СоюзАрхТранс» (входит в холдинг «СоюзАрхСтрой»)

поможет получить ключи от долгожданных квартир еще 73 обманутым участникам долевого строительства ЖК «Соната» (37 из них – в реестре), который теперь переименован в «Легенду».

В настоящий момент инвестор приступил к работам по ограждению территории объекта и разборке части непригодных конструкций. Завершается проектирование будущего здания. К слову, сам проект жилого комплекса будет в корне изменен, так как среди причин остановки стройки в свое время были перерасход материалов и крайне неудачные планировки квартир, которые сейчас трансформируются в smart-решения (каждый метр с пользой для владельца).

Такой подход позволит застройщику предложить дольщикам улучшенную комплектацию квартир, возведенных с использованием энергоэффективных технологий и системы «безопасный дом», а также благоустройство придомовой территории, включающее в себя современный спортивный комплекс и подземный паркинг.

Завершить строительство первой очереди ЖК «Легенда» планируется до конца 2020 года, реализация всего проекта рассчитана на 5 лет.

Отметим, что и областные власти прилагают максимум усилий для восстановления прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

«Когда люди попадают в сложную ситуацию, государство в силу своих социальных функций обязано им помочь, – комментирует ситуацию губернатор Архангельской области Игорь Орлов. – Мы к этому готовы, есть конкретные планы, реализация которых позволяет решить имеющиеся проблемы».

Действительно, в области выработана и утверждена процедура, учитывающая интересы как пострадавших, так и потенциальных инвесторов завершения строительства. Последние предоставляют обманутым дольщикам либо жилье, либо денежную компенсацию. Взамен инвесторы получают от области или муниципалитетов в аренду без проведения торгов земельный участок под дальнейшую застройку. Таким образом, с одной стороны, областной и муниципальные бюджеты лишаются финансовых средств, поступающих от продажи земли. Но в то же время снимается социальная напряженность и восстанавливается справедливость. При этом ход возобновленного строительства проблемных объектов постоянно находится на контроле регионального Министерства строительства и архитектуры. Более того, для недопущения новых случаев нарушения прав дольщиков ведется мониторинг строительства многоквартирных домов.

Но в регионе, как и в других областях, есть и другая категория дольщиков. Их нельзя признать обманутыми, потому что объекты хоть и должны были быть сданы годы назад, но до сих пор стройка не завершена, а работы ведутся черепашьими темпами.

**мнение**

**Денис Гладышев, руководитель Инспекции госстройнадзора Архангельской области:**



– С целью недопущения появления новых случаев нарушения прав граждан – участников долевого строительства Правительством Архангельской области осуществляется регулярный мониторинг многоквартирных домов и иных строящихся и проектируемых объектов недвижимости. В случае выявления факта затягивания сроков ввода в эксплуатацию областное правительство оперативно передает информацию в правоохранительные органы для принятия мер реагирования. Осуществляется профилактическая работа с застройщиками, ведется постоянное их информирование об изменениях в действующем законодательстве, проводятся совместные совещания.

Кроме этого, в Инспекции государственного строительного надзора Архангельской области возведение многоквартирных объектов, ведущееся с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства, также находится на контроле. На август 2018 года на контроле инспекции – 76 застройщиков и 112 объектов.

**Дмитрий Дорофеев, исполнительный директор СРО «Союз профессиональных строителей»:**



– Проблема обманутых дольщиков появилась в регионе, на мой взгляд, из-за переоценки своих сил застройщиками. Зачастую это происходило не намеренно. То цены у подрядчиков уйдут вверх, то непредвиденные расходы по материалам. Был случай, когда из-за геодезической ошибки застройщику пришлось увеличить количество свай в фундаменте практически в полтора раза. Конечно, вины с застройщика это не снимает, тем более что были прецеденты намеренного нецелевого использования средств дольщиков. И сегодняшняя ситуация, когда в регионе 10 «недостроев», это наглядно демонстрирует.

Но есть и положительная тенденция: 8 из 10 объектов, благодаря волевому решению администрации области и предоставлению за достройку проблемных объектов участков под новое строительство, нашли новых инвесторов. Более того, когда закончатся судебные процессы по двум оставшимся долгостроям, они тоже будут введены в строй. Инвесторы уже проявили интерес к реализации этих проектов.

## К августу 2018 года результатом исполнения данных нормативов, а также деятельности Комиссии стало уменьшение числа обманутых дольщиков со 145 до 102

В Архангельской области таким не признанным официально долгостроем является ЖК «Традиция» (район «Соломбала-молл» в Архангельске, ул. Терехина, 6/4).

Жилой комплекс должен был принять новоселов в 2015 году. Объект начали возводить в 2013 году, в 2014-м было залито всего четыре этажа, потом – год простоя, в 2016-м было залито еще четыре этажа, и в прошлом – один этаж.

Как видно из календаря, стройка замедлила темпы роста в 2014-м и на данный момент буксует на уровне восьмого этажа.

На стройплощадке изредка появляются одинокие строители, или представитель застройщика (ООО «Капитал-Инвест») делает вид, что совещается, производит какие-то действия. Но, по мнению дольщиков, основывающемуся на реальном продвижении объекта, это видимость – и строить жилой комплекс так можно еще очень долго.

По последним данным, весь вопрос торможения строительства упирается в детский садик, который по проекту должен разместиться в первом этаже здания. Денег у застройщика на ведение полномасштабных работ нет, но если муниципалы выкупят ДОУ, то стройка продолжится. Таким образом, в Соломбале не только может появиться новый детский сад (правда, на небольшое количество мест), но и дольщики смогут получить свои долгожданные квартиры.

Однако не все так просто. Муниципальному образованию детский садик действительно нужен, но на большое количество мест и с площадкой для прогулок ребятишек. В ЖК «Традиция» такой построить нельзя – изначально под ДОУ были выделены по проекту только помещения на первом этаже, которые должны были быть переданы под частный садик.

Сейчас решается вопрос о разработке и согласовании новой проектной документации на расширение детского дошкольного учреждения. Если все это будет решено, то муниципалы выкупят ДОУ и стройка будет завершена.

Но пока это только туманная перспектива, а обманутые (официально – необманутые) дольщики ЖК «Традиция» снимают квартиры и выплачивают ипотечные проценты, не видя собственного жилья.

Немного лучше обстоят дела у дольщиков ЖК «Седьмое небо» (Архангельская область, Северодвинск, Архангельское шоссе, д. 91). Здесь застройщик проводит закупку оборудования и монтажные работы. В июле будет введена нежилая часть помещений, а в IV квартале 2018 года застройщик рассчитывает ввести весь дом в эксплуатацию и выдать владельцам квартир ключи.

В свою очередь, также в Северодвинске, на объекте ЖК «Бриз» (Приморский бульвар, д. 22), возводятся стены, а на строительстве ЖК «Бригантина» (пр. Бутомы, д. 20) утепляются чердачные перекрытия. Застройщик планирует сдать объект в этом году.

## Август 2018 года. Объекты, ожидающие инвесторов

**2007**

**ЖК на пр. Советских Космонавтов**
Застройщик: **ООО «АОЦОН-Инвест»**
Срок сдачи: **2009 год**

**2009**

**5** этажей из **4*** построено
**2** года строительства
**0** лет задержки
**48** из **48** квартир продано
**8** пострадавших граждан,
**8** из них в реестре
**ДВОЙНЫЕ ПРОДАЖИ**

**2007**

**ЖК на пр. Ломоносова**
Застройщик: **ООО «Архангельская региональная служба спасения»**
Срок сдачи: **2010 год**

**2010**

**0** этажей из **1** построено
**12** лет строительства
**12** лет задержки
**5** из **5** квартир продано
**5** пострадавших граждан,
**5** из них в реестре
готовность **0%**
**ЗАБИТО 19 СВАЙ**

**2011**

**ЖК на ул. Семенковской, д. 104, г. Каргополь**
Застройщик: **ООО ПСК «Строймонтаж»**
Срок сдачи: **2012 год**

**2011**

**0** этажей из **2** построено
**8** лет строительства
**8** лет задержки
**13** из **48** квартир продано
**13** пострадавших граждан,
**13** из них в реестре
готовность **5%**

**2014**

**ЖК «Ленинградский»**
Застройщик: **ООО «Стройресурс»**
Срок сдачи: **2016 год**

**2015**

**0** этажей из **9** построено
**4** года строительства
**2** года задержки
**48** из **158** квартир продано
**48** пострадавших граждан,
**47** из них в реестре
готовность **5%**

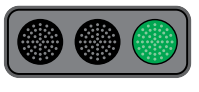
**2015**

**ЖК на ул. Партизанской, 33**
Застройщик: **ООО «Архторгсервис»**
**36** квартир
Срок сдачи: **2016 год**

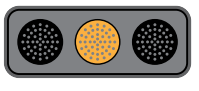
**2015**

**0** этажей из **5** построено
**4** года строительств
**4** года задержки
**6** из **36** квартир продано
**6** пострадавших граждан,
**6** из них в реестре
готовность **0%**
**СТРОИТЕЛЬСТВО НЕ НАЧИНАЛОСЬ**

**Начало строительства**



**Ожидание дольщиков**



*искажение проекта
По данным открытых источников и Инспекции госстройнадзора Архангельской области

# Новгород отметил День строителя

12 августа Великий Новгород отметил День строителя. Это было масштабно и ярко – с джазом, танцами и праздничным салютом. Провести этот день вместе с новгородскими строителями и горожанами на Ярославовом дворище прибыли и гости из Санкт-Петербурга.

Подарить этот праздник новгородцам и гостям решило движение «ЗА Великий Новгород!», при поддержке ведущего СМИ Новгородской области, интернет-газеты «Ваши новости», а также крупнейшей отраслевой газеты Северо-Запада России «Строительный Еженедельник».

Несмотря на погоду, которая сначала разогнала всех нестойких горожан, уже с первых минут выступления артистов центра танца BEAT у берегов Волхова собралось около двух сотен человек.

Что, впрочем, не удивительно. Ведь каждый человек – хоть немного, но строитель, а значит, это праздник для всех. «Сегодня праздник, день строителя, – заметил секретарь движения «ЗА Великий Новгород!» Игорь Силиверстов, который в этот вечер первым поздравил новгородцев и гостей. – Каждый уважающий себя мужчина – строитель. И где-то я прочитал, что каждая умная женщина тоже является строителем. Только мужчина строит кирпичные стенки, кладки, гвозди забивает. А женщина строит нашу страну, Россию. Самые главные строители в России – это женщины!».

Конечно, в этот день не обошлось без награждений. Грамоты были вручены сотрудникам газеты «Строительный Еженедельник», преподавателям профильных дисциплин и студентам НовГУ, членам Ассоциации «Саморегулируемая организация строителей Новгородской области «Стройбизнесинвест».

«Мероприятие хорошее, правильное, и его в таком виде необходимо сохранить и сделать традиционным. При этом, я считаю, помимо чествования нынешних строителей и ветеранов отрасли нужно не забывать и про тех, кто прививает молодежи любовь к этому делу – преподавателей различных учебных заведений, – сказал Александр Шилов, руководитель «Стройбизнесинвеста». – Представьте, если бы на сцену на этом празднике вышли те, кто прививает молодым людям любовь к строительству. И аудитория была бы больше, да и эффект от такого мероприятия, думаю, лучше».

Движение «ЗА Великий Новгород!» также получило награду – кубок от «Строительного Еженедельника». «Я очень рада, что в Новгороде День строителя выходит на новый уровень. Теперь это праздник для горожан. Ведь, как правильно сказал Игорь Александрович, все мы строители, все мы строим свою жизнь, свои дома, свое будущее, – поздравила новгородцев Инга Удалова, генеральный директор ООО «Агентство Строительных Новостей». – Со своей стороны, в знак благодарности за проявленную инициативу по организации и проведению мероприятия, я бы хотела вручить кубок руководителю движения «ЗА Великий Новгород!» и пожелать, чтобы многие годы эта традиция сохранялась на благо жителей Великого Новгорода».

С праздником новгородцев поздравили Марина Гримитлина, исполнительный директор Ассоциации инженеров по отоплению, вентиляции, кондиционированию воздуха и строительной теплофизике, вице-спикер Новгородской областной Думы Алексей Чурсинов и многие другие.

Но самой ожидаемой частью праздника стало выступление специальных гостей – «Гимер Трио» и Кэрон Барнс. Знаменитый джазмен Евгений Гимер со своей командой по-летнему зажигательно играли джаз, а Кэрон в легком платье пела так, что жарко становилось не только ей самой, но и гостям, которые не расходились до конца выступления.

Во время визита в Великий Новгород петербургские гости посетили Юрьев монастырь, Витославлицы и Новгородский кремль (Детинец), став участниками увлекательной экскурсии и прикоснувшись к истории древнего города.







Фото: Ольга Слабада

Менеджер по продажам

Должностные обязанности:

- Проведение презентаций продукта
- Ведение деловых переговоров
- Составление коммерческих предложений
- Заключение договоров
- Отчетность

Требования:

- Опыт работы в продажах
- Навыки ведения переговоров
- Презентабельный внешний вид
- Грамотная устная и письменная речь
- Амбициозность

Мы предлагаем:

- График работы: пн.-пт. с 9:30 до 18:15
- Офисно-разъездной характер работы
- Компенсация транспортных расходов
- З/п: оклад + премия от продаж (от 40 000 р.)
- Оформление по ТК РФ
- Офис около ст. м. «Приморская», «Василеостровская»

Телемаркетолог (оператор call-центра)

Должностные обязанности:

- Исходящие звонки по имеющейся базе
- Ведение телефонных переговоров с потенциальными клиентами
- Назначение встреч для менеджеров по продажам

Требования:

- Активность, настойчивость, гибкость в общении
- Нацеленность на результат
- Ответственность, пунктуальность
- Аккуратность в работе с документами
- Уверенный пользователь ПК

Мы предлагаем:

- График работы: пн.-пт. с 9:30 до 18:15
- З/п: оклад + премия от продаж (от 30 000 р.)
- Оформление по ТК РФ
- Офис около ст. м. «Приморская», «Василеостровская»

Компания «Ваше Право»
Тел.: (812) 680-20-00

Ваше Право
информационный центр Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург,
наб. реки Смоленки, д.33 А,
офис 4.61

Реклама

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

27 августа
- Итоги Дня строителя
- Новости по Санкт-Петербургу
- Точки роста
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси; Геодезия
- Развитие территорий
- Социальная инфраструктура

10 сентября
- Строительство мостов, тоннелей, дорог
- Приложение: Финансы и страхование
- Точки роста
- Технологии и материалы: Проблема качества строительных материалов
- Охрана строительных площадок

3 сентября
- Жилье
- Экспертиза
- Технологии и материалы: Остекление современных новостроек

17 сентября
- Спецвыпуск к PROEstate
- Инвестиции
- Технологии и материалы: BIM
- Коммерческая недвижимость
- Цифровой город

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

Строительный




Реклама

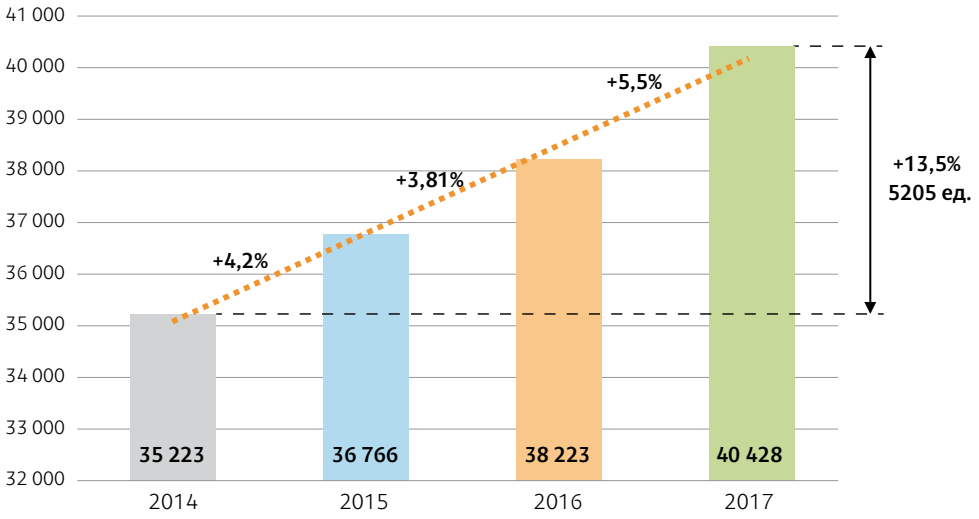
# Лифтовая отрасль: подвижки есть, но проблемы остаются

**Михаил Добрецов /** В последнее время в лифтовой сфере наблюдается рост активности. Но, по мнению экспертов рынка, серьезных проблем, которые накапливались годами, остается немало, и некоторые имеющиеся планы придется скорректировать по срокам.

Эту проблематику специалисты обсудили в ходе семинара «Актуальные вопросы развития лифтовой отрасли и сферы вертикального транспорта», который ежегодно проводится в Санкт-Петербурге Национальным Лифтовым Союзом (НЛС) совместно с Северо-Западным управлением Ростехнадзора, ЗАО «Предприятие «Парнас» и при участии администрации города.

«Перед отраслью стоит много актуальных проблем. И наш семинар стал на сегодняшний день важной, уже традиционной площадкой для их обсуждения экспертами, одним из мест, где вырабатывается общая позиция лифтовиков, которая транслируется затем во властные структуры», – отметил генеральный директор ЗАО «Предприятие «Парнас» Эдуард Кайзер.

Количество лифтов, введенных в эксплуатацию в РФ




*Источник: ЕЛИАС*

## «Проблема 2020»

Одним из важнейших вопросов, стоящих сегодня перед отраслью, является «Проблема 2020», то есть выполнение требований Технического регламента по лифтам Таможенного союза Белоруссии, Казахстана и России. В соответствии с ними, к 2020 году в РФ не должно остаться в действии лифтов с выработанным нормативным сроком эксплуатации (25 лет). Между тем, сейчас в России находится в работе около 120 тыс. единиц такого оборудования, что составляет более четверти всех машин, имеющихся в жилищном хозяйстве (около 400 тыс.), напомнил вице-президент НЛС, генеральный директор АДС «СО «Лифтсервис» Алексей Захаров.

«Ситуация в этой сфере в стране постепенно улучшается», – констатировал он. По данным Единой лифтовой информационно-аналитической системы (ЕЛИАС), если в 2014 году в России было введено в эксплуатацию примерно 35,22 тыс. лифтов, то в 2015-м – 36,67 тыс., в 2016-м – 38,22 тыс., а в 2017-м – уже почти 40,43 тыс. «Таким образом, динамика явно положительная, годовой рост в последнее время составляет 4-5%. Суммарное же увеличение за три года достигло 13,5%, что является очень неплохим показателем», – считает эксперт.

Более того, по информации ЕЛИАС, по итогам I квартала 2018 года зафиксирован еще более существенный темп роста. Так, за первые три месяца в 2014 году было введено почти 4,94 тыс. лифтов, в 2015-м – 5,4 тыс., в 2016-м – 6,29 тыс., в 2017-м – 6,48 тыс., а в этом году – почти 9,1 тыс. В сравнении с показателем I квартала четырехлетней давности рост достиг примерно 90%.

«В прошлом году – впервые за много лет – в эксплуатацию введено на 2 тыс. больше лифтов, чем выведено в связи с истечением нормативного срока работы. Всего было заменено порядка 16 тыс. машин. С учетом программы опережающей замены лифтов, реально довести этот показатель до 20-22 тыс. Тем не менее, очевидно, что к 2020 году все выработавшие нормативный срок эксплуатации лифты заменены быть не могут», – подчеркнул Алексей Захаров.

**В I квартале в 2014 году в РФ было введено почти 4,94 тыс. лифтов, в 2017-м – 6,48 тыс., а в этом году – почти 9,1 тыс.**

Эксперт отметил, что Национальный лифтовый союз, как сообщество профессионалов, выступает за продление сроков введения требований Техрегламента Таможенного союза – примерно на пять лет. «Сейчас для этого удобный момент. Недавно принято решение об обсуждении и внесении изменений в различные документы Таможенного союза. В числе прочих, можно сделать корректировки и в регламент по лифтам. За пять лет, при сохранении тенденции к росту объемов ввода лифтов в эксплуатацию, выполнить требования Техрегламента вполне реально», – заключил он.

## Дела региональные

По мнению Алексея Захарова, Ленобласть и Петербург демонстрируют неплохие результаты, особенно на фоне некоторых других регионов. Так, по информации ЕЛИАС, в городе за I квартал 2018 года введено в эксплуатацию 1172 лифта, в области – 72.

Региональный представитель НЛС по СЗФО, генеральный директор ООО «МЛМ Нева трейд» Игорь Янукович в целом согласился с такой оценкой, но подчеркнул, что это не означает отсутствия проблем. По его оценке, примерно 27% из работающих в жилищном хозяйстве Петербурга 45 тыс. лифтов функционируют более 25 лет и требуют замены.

«Надо отметить, что городские власти предпринимают довольно много усилий для улучшения ситуации в этой области. 30% средств регионального оператора капремонта направляется на эти цели, что является совершенно уникальным для России прецедентом. Город принимает участие в реализации программы опережающей замены лифтов. Тем не менее, эти усилия в сумме дают замену примерно 1,4-1,5 тыс. машин в год. И примерно столько же, может быть, чуть меньше, ежегодно перешагивает рубеж нормативного срока эксплуатации», – рассказал эксперт.

При этом, по словам Игоря Януковича, доля лифтов, проработавших более 25 лет, в городе постепенно сокращается. «Но происходит это главным образом за счет ввода в эксплуатацию большого числа новых машин в ходе жилищного строительства. Число же выработавших ресурс лифтов «в штуках» сокращается крайне медленно», – добавил он.

Специалист проиллюстрировал ситуацию такими цифрами: в 2018 году на замену лифтов будет направлено 2,1 млрд рублей, в 2019-м – намечено выделить 2,7 млрд. «Это очень существенный рост, особенно на фоне показателей прежних лет. Но для того, чтобы выполнить на уровне города требования Технического регламента Таможенного союза, до 2020 года на эти цели необходимо направить порядка 10 млрд рублей», – подчеркивает Игорь Янукович. Таким, образом, несмотря на усилия властей, обеспечить замену лифтов, отработавших 25 лет, не удастся и на региональном уровне. «И это при том, что, по нашей информации, Петербург в этой сфере занимает одну из лидирующих позиций среди всех субъектов Российской Федерации. В большинстве других регионов ситуация еще хуже», – добавил он.

Эксперт высоко оценил программу опережающей замены лифтов, в рамках которой победитель тендера выполняет работы за счет своих или привлеченных средств, а затем бюджет в течение трех лет погашает задолженность. Он также выразил надежду, что город продолжит в ней участвовать. «В Петербурге по этой схеме меняется 420 лифтов. Городские власти, насколько известно, довольны реализацией программы. Но пока не ясно, будут ли региональный Фонд капремонта и Жилищный комитет продолжать участие в ней и далее. Хочется надеяться, что будут», – говорит Игорь Янукович.

В то же время он отмечает высокую финансовую нагрузку на компании, участвующие в реализации программы. «Далеко не все даже опытные и надежные участники рынка могут ее осилить. Поэтому программу следует внедрять без фанатизма», – считает эксперт.

### мнение



**Андрей Васильев, заместитель генерального директора, директор по сервису и модернизации компании «МЛМ Нева трейд»:**

– Сейчас к рубежу нормативной эксплуатации подошли лифты, смонтированные в 1990-е годы. Между тем, качество лифтовой продукции и монтажных работ в то время резко упало. Появились первые станции на микроэлектронике, надежность которых была не лучше, чем у отечественных цветных телевизоров тех лет, релейно-контакторные устройства стали выпускаться с гораздо меньшим коэффициентом запаса по мощности, стали применяться микропереключатели, характеристики которых значительно уступали контактам ВПК-2110, ВПК-2111. Перечень новшеств, принятых для снижения себестоимости, можно продолжить. В любом случае, они значительно снизили надежность лифтов. Уже в те годы были сильные сомнения, что лифты производства 1990-х годов отработают хотя бы 25 лет. Сейчас они дают большое количество сбоев и работают порой даже хуже, чем лифты выпуска 1970-1980-х годов, идущие под замену.

Еще одной болезненной проблемой отрасли являются чрезвычайно низкие расценки на техническое обслуживание лифтов. Причем в Санкт-Петербурге этот вопрос стоит особенно остро. Вкупе со значительной задолженностью управляющих компаний перед лифтовиками это ведет к убыточности бизнеса по техническому обслуживанию лифтов. Такая печальная картина сложилась исторически, поскольку лифтовики, в отличие от поставщиков энергетических ресурсов, не пользуются заметным влиянием во властных структурах, и их позиция практически не учитывается. Это не лучшим образом сказывается на качестве работ, но пока, к сожалению, вероятность повышения расценок выше уровня инфляции невысока. Если эта тенденция продолжится, то муниципальным структурам придется создавать планово-убыточные лифтовые предприятия, а коммерческие компании просто покинут рынок.

Новый Лесснер
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

*Респектабельный и комфортный дом от надежного застройщика*




*ЖК «Новый Лесснер» отличает:*

- **Три удобных выезда**, которые позволяют быстро выехать на основные магистрали.
- **Парковочных мест гораздо больше**, чем в других подобных новостройках.
- И **школа**, **и детский сад внутри квартала** есть только* в жилом комплексе «Новый Лесснер».

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

(812) 670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

Застройщик ООО «Отделстрой». Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

**Светлановский пр., 115/1**
**Офис открыт пн-пт.с 9 до 18 ч.**

* Среди соседних новостроек

25 ЛЕТ НА РЫНКЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

# МОДУЛЬНЫЕ ТЕПЛОВЫЕ ПУНКТЫ СиТерМ®












*Как обычно реализуется проект ТП, который комплектуется из большого количества оборудования и материалов россыпью и монтируется непосредственно на объекте?*

**Проектирование ТП.** После получения техусловий проектировщик разрабатывает схему, определяет состав оборудования, выпускает проектную документацию, чертежи, спецификации и сметы. Это – большая и кропотливая работа, которая требует не только высокой квалификации, но и обширных знаний современного оборудования, новых тенденций и норм в проектировании ТП и внутренних систем. Проект проходит стадию согласования и утверждается.

**Тендер на монтаж ТП,** проводимый заказчиком, зачастую выигрывают подрядчики, давшие минимальную цену в ущерб будущему качеству и функциональности ТП. После чего производятся замены в спецификациях, в том числе и основного оборудования на более дешевое, но менее эффективное и менее надежное.

**Комплектация ТП.** Выигравший тендер подрядчик приступает к комплектации ТП оборудованием и материалами от различных производителей и дилеров. Многочисленность и разнообразие поставщиков при этом приводит к неизбежным задержкам отдельных комплектующих.

**Монтаж ТП** в большинстве случаев происходит далеко не в оптимальных условиях: в подвалах со слабым освещением, с загазованностью при сварке, в стесненных условиях, зачастую на холоде и с привлечением дешевой и неквалифицированной рабочей силы. Трудно провести полноценные испытания отдельных элементов и всего ТП в условиях, далеких от заводских. Неминуемо страдает качество, растет риск преждевременной коррозии швов, риск всевозможных отказов и аварий.

**Потребитель** в результате получает ТП, который не соответствует предварительным расчетам, имеет низкую надежность, слабую эффективность и высокую стоимость в эксплуатации. Жильцы имеют проблемы с теплоснабжением, отказы оборудования, недотопы и перетопы. Конечный потребитель платит больше, но не имеет ожидаемого комфорта. При этом невозможно определить, кто виноват – проектировщик, монтажники или обслуживающая ТП организация…

*Применение тепловых пунктов в виде модулей СиТерМ заводской готовности выгодно всем участникам строительства.*

**Проектные организации** могут увеличить объем, повысить эффективность и качество своей работы, т. к. получают в свои руки от компании СИНТО, как разработчика и производителя модулей, готовые схемные решения, чертежи, спецификации, сметную и другую конструкторскую документацию. Упрощается и ускоряется процесс разработки и согласования проекта.

**Строительно-монтажные организации** получают такие преимущества, как исключение ошибок при комплектации, оптимальные сроки поставки, простота и короткие сроки (1-2 дня) монтажа на объекте, быстрая сдача. На модуль имеется сертификат ГОСТ Р и предоставляется гарантия на весь тепловой пункт в целом.

В конечном счете это экономия и времени, и затрат.

**Эксплуатирующая организация,** обслуживающая ТП, тратит минимум времени и средств на обслуживание, т. к. имеет дело с надежным заводским изделием, сопровождаемым комплексной гарантией, полной документацией, как на элементы, так и на весь модуль.

**Потребитель (собственник)** получает надежное обеспечение комфортабельных условий при минимальных затратах на потребление тепла, воды и электричества, а также и на содержание теплового пункта.












СИНТО

*Санкт-Петербург, (812) 327 25 94*
*Петрозаводск, (8142) 566 266*
*Москва, (499) 681-18-67*
***www.cinto.ru***