



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

Интервью

Сергей Вострецов, депутат Госдумы РФ:

**«Необходимо
стимулировать
развитие жилищного
строительства»**, стр. 6



Проблема

Признанный аварийным
жилой дом не может быть
расселен, поскольку часть его
находится в федеральной
собственности.

**На задворках
Университета**, стр. 8-9



**МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ
ПАРКОВКИ:
МИФ ИЛИ РЕАЛЬНОСТЬ**

рассказывают специалисты
<http://parking.m21vek.ru/>

инфраструктура стр. 7

Фото: Никита Крючков



При всем богатстве выбора

Рассказы о сверхдоходности апартаментов сегодня льются «из каждого утюга». Как не стать обманутым инвестором на этом рынке, обсуждали на заседании круглого стола, организованном «Строительным Еженедельником». (Подробнее на стр. 12-13)

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

ГИБКА www.szmetal.ru

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

ВАШ УСПЕХ С ЛИДЕРОМ ОТРАСЛИ!

БАРРИКАДА

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

Ленинградская область, город Гатчина,
проезд Энергетиков, дом 2

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

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

Читайте комментарий на стр. 15

+7 (812) 325-72-44
stpeter@peri.ru
www.peri.ru

Опалубка
Строительные леса
Фанера Оснастка

PERI

TRIO MR

**Опалубка
TRIO** От немецкой
классики к российской
современности

- **TRIO MR** — легендарная немецкая опалубка, усовершенствованная для российского рынка: типоразмеры для стен толщиной 20 см, ручки для безопасного монтажа, торцевые отверстия.
- **TRIO ST** — качественный стандарт по доступной цене. Возможно купить в рассрочку или продать нам обратно по завершении проекта. Выгодное предложение на ремонт и инженерное сопровождение.

TRIO ST

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Над номером работали: Никита Крючков, Максим Еланский, Ирина Журова, Мария Мельникова
Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru
Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Майя Сержантова, Серафима Рудото
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



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

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

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Инфраструктура», «Круглый стол», «Поздравляем», 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).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 124
Подписано в печать по графику 02.11.2018 в 17:00
Подписано в печать фактически 02.11.2018 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.)
 CREDO Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)	 JOY Региональное издание года (лауреат 2017 г.)
 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 Дрозденко, губернатор Ленобласти:

«Скажем честно строителям, что с 1 января будущего года согласовывать проекты планировок, где есть студии, не будем».

Подробности на стр. 4

Цифра номера

13 млрд рублей

планируется потратить из федерального бюджета на проект «Умный город»

Подробности на стр. 4

Один в поле – нарушает закон

Лидия Туманцева / В Госдуму внесен законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества». Он предлагает проводить торги только через электронные площадки. ➔

В Петербурге изначально право на проведение подобных торгов закрепилось за Фондом имущества с 2005 года, и после принятия в сентябре прошлого года Постановления Правительства РФ № 1164 сложилась ситуация, что город стал нарушать предписания данного норматива. В частности, речь идет о пункте, говорящем о том, что регионы должны отбирать продавцов госимущества на конкурсной основе.

Ситуация такова, что Фонд, учредителем которого является Петербург, имеет единичное право осуществлять функции по подготовке имущества города к приватизации, саму процедуру приватизации и контроль за выполнением условий сделок.

Конкурентов у Фонда действительно нет. Это привело к тому, что в конце сентября 2018 года УФАС по Санкт-Петербургу выдало предупреждение Заксобранию и бывшему губернатору города «О прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства».

Напомним, Распоряжением Правительства РФ № 2488-р от 4 декабря 2015 года утвержден перечень юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме. В перечень внесены 23 организации, отобранные Минэкономразвития и ведущие торги на электронных площадках, как требует закон. Авторы законопроекта отмечают, что проведение торгов по реализации имущества именно в электронном виде на сегодняшний день обязательным не является, хотя Минэкономразви-

тия с 2017 года ведет активную работу по внедрению этого вида.

Если большая часть федерального имущества с 2017 года реализуется только на аккредитованных электронных площадках, то в субъектах РФ ситуация выглядит иначе. И даже среди регионов, заключивших соответствующие договоры с электронными площадками (а их сейчас около 40%), много тех, кто фактически такую форму торгов не использует.

Цифры говорят сами за себя. Из 107 проданных пакетов акций АО через электронные площадки реализовано 9, а из 26 122 объектов иного казенного иму-

щества – лишь 495 (данные Минэкономразвития за 2016 год – прим. ред.).

В 72% случаев администрации субъектов РФ самостоятельно реализуют имущество через созданные ими предприятия и бюджетные учреждения, не прибегая к услугам независимых продавцов. В пояснительной записке к законопроекту указывается, что использование электронных площадок позволит максимально широко распространить информацию о выставленном на продажу лоте, расширить круг участников и таким образом увеличить доход казны от продажи собственности.

МНЕНИЕ



Дмитрий Желнин, управляющий партнер MITSUN Consulting:

➔ – 29 октября текущего года Комитетом по законодательству ЗакС Петербурга был внесен законопроект, предполагающий изменение ряда нормативных актов, основной целью которого является реформирование порядка реализации имущества города. Если в рамках действующего правового поля Правительство Санкт-Петербурга определяло только одну организацию, наделенную правом организации торгов для продажи городской собственности, то в случае принятия предлагаемых изменений таких организаций может стать несколько. По законопроекту отмечу, что ведение торгов с привлечением конкурирующих между собой организаций поможет не только снизить процент сервисной комиссии, но и задействовать ряд других инструментов для привлечения потенциальных покупателей. Это, в свою очередь, с одной стороны, удешевит процедуру продажи для города, с другой – позволит продать объекты по более выгодной цене большему количеству покупателей.

ЖК им. Иоффе пробился через Градсовет

Михаил Добрецов / Проект строительства жилого комплекса бизнес-класса на месте общежитий на ул. Жака Дюкло, 7, был рассмотрен на заседании Градостроительного совета Санкт-Петербурга.



Владельцем участка и стоящих на нем зданий является ФГБУН «Физико-технический институт им. А. Ф. Иоффе». Это учреждение и выступило в качестве заказчика проекта. Общежития в настоящее время расселяются на средства неназванного инвестора. После этого здания предполагается снести. А на их месте возвести жилье – отчасти для института, отчасти – для инвестора. Общая площадь участка под застройку – 4,5 тыс. кв. м. Он располагается в непосредственной близости от Ольгинского пруда и парка Сосновка, на которые будет открываться вид из окон.

Участок находится в зоне ТЗЖ2, предназначенной для застройки жильем средней и повышенной этажности. По замыслу проектировщика (ООО «Лявданский и Герасимов. Архитектурная мастерская»), жилой комплекс будет состоять из двух корпусов – «точки» и двухсекционного. Общая площадь зданий составит 17,6 тыс. кв. м, жилья – 9,1 тыс. кв. м. На подземном и первом этажах разместится паркинг на 127 машино-мест. Помимо этого,

17 мест расположится на открытых парковках. Также на первом этаже запланированы коммерческие помещения. По словам **главного архитектора проекта Владлена Лявданского**, предусматривается озеленение территории в соответствии с нормативами. Вопрос обеспечения местами в объектах социальной инфраструктуры решен путем передачи институтом двух ведомственных детсадов на баланс района. Проект вызвал диаметрально противоположные отзывы членов Градсовета. По мнению одних, проект гармонично вписан в ландшафт и окружающую застройку. «Двухцветное решение фасадов – тема, использовавшаяся архитекторами, работавшими над зданием в этой локации начиная с середины XIX века и до позднесоветского периода. Представленный проект переключается с этими

традициями», – отметил **Анатолий Столярчук, генеральный директор ООО «Архитектурная мастерская Столярчука»**. Само архитектурное решение называли интересным, динамичным и удачно «посаженным» на местность. Другие подвергли проект серьезной критике – и за архитектурно-градостроительные решения, и за предложенную планировку. «Есть такое ощущение, что на создание проекта влияло слишком большое число случайных факторов, требований и пожеланий, и все их разработчики постарались учесть. В результате пришлось чуть-чуть «подвинуться» там, чуть-чуть – тут, и в итоге целостного гармоничного проекта не получилось», – говорит **руководитель ООО «Студия 44» Никита Явейн**. Однако в итоге проект все-таки был в целом одобрен – с предписанием при доработке учесть сделанные замечания.

«Открытые руки» как способ борьбы с потребительским экстремизмом

Мария Мельникова / Политика «открытых рук» – единственное, что поможет строительным компаниям, которые по разным причинам не могут в срок выполнить все обязательства перед дольщиками. К такому выводу пришли участники бизнес-завтрака «Потребительский экстремизм в долево-м строительстве – миф или реальность?» независимого общественного конкурса «Доверие потребителя».

Строительное законодательство постоянно ужесточается, а рынок давно принадлежит покупателю, а не застройщику, поэтому дольщики могут значительно усложнить девелоперам жизнь, а в ряде случаев вообще уничтожить компанию. **Сопредседатель Оргкомитета конкурса Олег Островский** отметил, что претензии граждан к застройщикам можно разделить на две большие группы: по соблюдению сроков передачи квартир и по качеству строительства. Впрочем, часто одно не исключает другого.

Генеральный директор ГК «Пионер» Юрий Грудин отметил, что далеко не всегда в задержке сдачи жилого объекта виноват застройщик:

«На одном объекте мы год не могли решить вопрос подключения к сетям, поэтому заранее предупредили дольщиков о задержке. 95% людей отнеслись к этому с пониманием, однако 5% пытались на этом заработать». Он подчеркнул, что компания, понимая свою ответственность перед дольщиками, была готова расторгать договоры и возвращать вложенные средства, предлагала альтернативные квартиры в других комплексах, но несколько человек просто не шли на конструктивный диалог.

Проблема в том, что попытку заработать на проблемах застройщика предпринимают не только дольщики, но и некоторые юристы. «Наткнулся на рекламу одной компании, предлагающей дольщикам расторгать ДДУ, как только истекли сроки передачи квартиры. Такие горе-юристы не заботятся о том, чтобы гражданин получил свою квартиру, ведь зачастую большое количество исков к компании на стадии строительства может привести как раз к остановке стройки. Можно остаться и без денег, и без квартиры», – сказал Олег Островский и напомнил старую поговорку о двух зайцах.

Фото: Роман Кашаев



Бывают случаи, добавил он, что дольщики не принимают квартиру, потому что не хотят нести коммунальные расходы: «Пока квартира не принята, то и на квартплату тратиться не надо».

Адвокат Центрального филиала Ленинградской областной коллегии адвокатов Алексей Люкшин заявил, что он против термина «потребительский экстремизм», а большинство дольщиков, которые к нему обращались, делали это по объективным причинам. «Не все застрой-

щики предпринимают меры, чтобы мирно решить все вопросы с дольщиками, тогда последние делают то, что должны, – идут к нам, чтобы законными методами отстоять свои права», – отметил он. Впрочем, продолжил юрист, в законодательстве есть определенный перекос: «3% за день просрочки – хорошая мера, если речь идет о починке обуви, однако строительство – очень сложный дорогостоящий процесс, к которому должны применяться другие нормы».

Надежда Калашникова, директор по развитию «Строительной компании Л1» (которая до 2011 года называлась «ЛЭК» и была одним из крупнейших застройщиков города), рассказала, что их дольщики проявили «потребительский гуманизм»: «Несколько лет назад мы оказались в ужасной ситуации и очень благодарны дольщикам за то, что они не похоронили нашу компанию, хотя могли бы. Я думаю, нам помогла политика «открытых рук»: мы ничего не скрывали

и честно говорили о том, как обстоят дела». Она отметила, что компания постоянно вела работу с дольщиками: «Мы разрешали по несколько лет не вносить плату, мы помогали с арендой жилья тем, кто в этом нуждался, и многое другое».

Начальник Управления долевого строительства Комитета по строительству Санкт-Петербурга Светлана Пчёлкина также посоветовала всегда открыто вести переговоры с дольщиками. Она напомнила, что с 1 июля Росреестр имеет право заморозить продажи в объектах компании, которая более чем на полгода просрочила передачу квартир. «Оплатите дольщикам неустойку за период просрочки. Застройщики, испытывающие проблемы с государственной регистрацией ДДУ, могут заключать инвестиционные договоры и привлекать по простой письменной форме денежные средства со стороны юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Обращаться в банки за кредитами; понятно, что это непросто, однако надо что-то делать, а не ждать бесплатных денег от участников долевого строительства», – подчеркнула она.



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга



АССОЦИАЦИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ДОЛЖИЧКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



I МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

27–30 ноября 2018

Инвестиции. Инновации. Безопасность.

Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д. 103,
ВК «Ленэкспо», павильон №4
Центр импортозамещения и локализации

Подробности и регистрация:
roadforumspb.com



РЕКЛАМА



БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ

состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ

строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое ОБОСНОВАНИЕ

строительства

Государственная историко-культурная ЭКСПЕРТИЗА

проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия



25 лет экспертной деятельности

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

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

РЕКЛАМА

Утвержден паспорт проекта «Умный город»

Утвержден паспорт ведомственного проекта по цифровизации городского хозяйства «Умный город».

Об этом заявил замглавы Минстроя РФ Андрей Чибис. «Паспорт проекта вчера утвержден, мероприятия этого проекта также «прошиты» и в нацпроект по цифровой экономике, и в нацпроект по жилью и городской среде», – сообщил он. Согласно паспорту, госфинансирование составит 13 млрд рублей. Целью проекта «Умный город» является повышение эффективности управления инфраструктурой городов, в том числе за счет внедрения цифровых технологий. Реализовать установленные паспорт проекта мероприятия планируется до конца 2024 года.

Для расселения аварийного жилья создадут новые механизмы

Минстрой России планирует разработать для регионов новые механизмы поддержки при расселении граждан из аварийного жилья.

Об этом сообщил глава ведомства Владимир Якушев. В частности, по его словам, Минстрой рассматривает в качестве одного из таких механизмов создание специализированного жилищного фонда. «Туда люди могут при желании переехать из аварийного фонда на условиях найма и проживать там определенное количество времени», – отметил министр.

Правительство ищет новые схемы защиты дольщиков

Правительство разрабатывает новый механизм, который поможет решить проблемы обманутых дольщиков. Об этом заявил вице-премьер Виталий Мутко. Он напомнил, что в данный момент субъектам РФ передают неэффективно используемые федеральные земли, на которых застройщики возводят дома для обманутых дольщиков. Однако, по словам Виталия Мутко, этот механизм защиты дольщиков исчерпывает себя, потому что с 1 июля нынешнего года банки сопровождают строительство, и, таким образом, у застройщиков остается меньше возможностей использовать деньги «нецелевым способом на незавершенные объекты». «Мы сейчас работаем над новым механизмом, будем его искать», – подчеркнул он.

Новую методику оценки квадратного метра жилья в РФ разработают к 1 декабря

Новую методику оценки стоимости квадратного метра в России для расчета соцвыплат планируется внести в Правительство до 1 декабря 2018 года. Об этом сообщил глава Минстроя РФ Владимир Якушев. Он добавил, что увеличение стоимости «квадрата» влечет дополнительные затраты из федерального бюджета, причем «это будет приличное увеличение». «У нас сегодня много программ, которые завязаны на стоимости квадратного метра», – напомнил министр. По предварительным подсчетам, увеличение цены «квадрата» составит от 15% до 18%, отметил Владимир Якушев.

Запрещай и властвуй

Мария Мельникова / В Ленинградской области не хватает инфраструктуры, и власти, кажется, готовы бороться с этим недугом всеми методами. ➔

На последнем заседании Наблюдательного совета новостроек губернатор Ленобласти Александр Дрозденко сделал сразу несколько решительных заявлений, которые могут значительно усложнить работу на строительном рынке региона.

«Не на деньгах сидим»

Судя по докладам чиновников, социальная инфраструктура в пяти районах Ленобласти, которые входят в Совет новостроек, растет как грибы после дождя. По данным регионального Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы, с начала года в Мурино введены в эксплуатацию четыре встроенно-пристроенных детских сада, две школы, два амбулаторно-поликлинических учреждения и физкультурно-оздоровительный комплекс. Во Всеволожске появились два встроенно-пристроенных детского сада, ФОК, детская поликлиника, а также первый в России многопрофильный ресурсный центр комплексного сопровождения инвалидов – Мульти-центр социальной и трудовой интеграции. Кроме того, после реконструкции здания начала работать детско-юношеская спортивная школа. До конца года намечено ввести в эксплуатацию по одному детсаду в Буграх, Новом Девяткино и Кудрово.

Кроме того, с начала года Госстройнадзор выдал 11 разрешений на строительство соцобъектов: трех школ и пяти детских садов в Мурино, школы и детского сада в Буграх, а также спорткомплекса в Кудрово. Власти уверены, что все эти объекты станут государственными, однако некоторые граждане в этом сомневаются.

Жительница Кудрово рассказала, что один из девелоперов возводит два детского сада и прямо говорит о том, что, по крайней мере, один из них будет частным, так как область не сможет выкупить объект. Александр Дрозденко пообещал, что мнение этого застройщика обязательно изменится. «Мы можем выкупать объекты только по ценам Министерства регионального развития РФ, и не всех застройщиков это устраивает. Мы выкупаем объекты всегда, просто не сразу, и часто – в рассрочку. Конечно, бизнесу все это не нравится, но надо же понимать, что мы тут не на деньгах сидим. Если этот застройщик надеется дальше работать в регионе, то мнение у него должно измениться», – заявил он.

Житель западного Мурино интересовался, почему два построенных еще в 2016 году детского сада до сих пор не работают. «Процесс выкупа непростой. Сначала застройщик должен передать объект области, надо пройти череду процедур», – пояснил глава Комитета по строительству Ленобласти Константин Панкратьев.

Александр Дрозденко добавил, что помимо всего прочего процесс замедляется из-за недоверия застройщиков: «Мы никогда никого не обманывали и выкупали все объекты, по которым давали обещания. Несмотря на это, некоторые девелоперы до последнего тянут с передачей соцобъектов». Он призвал строителей не сомневаться, и рано или поздно свои деньги они получат.

Также местные жители рассказали губернатору, что в области есть застройщики, которые постоянно откладывают строительство социнфраструктуры, объясняя, что эти расходы могут негативно повлиять на скорость реализации жилищных проектов и стать причиной появления новых долгостроев. «Так не должно быть.



Губернатор Александр Дрозденко на объезде в Буграх

Ищите возможности давить на таких девелоперов, чтобы они выполняли взятые на себя социальные обязательства, а то эта нагрузка ляжет на регион», – сказал Александр Дрозденко, обращаясь к членам областного правительства.

Стоит отметить, что, со своей стороны, власти обещают активизировать выкуп инфраструктуры благодаря программам «Соцобъекты в обмен на налоги» и «Стимул». По условиям последней, 70% стоимости объекта оплачивает федеральный бюджет, 25% – региональный и 5% – местный. Кроме того, средства будут передаваться застройщикам не после завершения объекта, а на разных этапах строительства. В 2018 году в рамках этой программы область освоила 850 млн рублей, а в 2019 году надеется получить 2 млрд.

В любом случае положительная динамика по выкупу инфраструктуры уже наблюдается: если в 2017 году область выкупила 6 соцобъектов, то до конца этого года надеется приобрести еще 15.

Запретим студии

Несмотря на все достижения, радужные перспективы и надежды на «Стимул», строительство соцобъектов существенно отстает от темпов возведения жилья. В связи с чем губернатор в очередной раз заявил о необходимости снижать объемы возведения новостроек.

Кстати

Правительство Ленобласти нашло максимально быстрый и экономичный способ решить проблемы с нехваткой медицинской инфраструктуры в Буграх. Чиновники намерены в ближайшее время выкупить здание бывшей столовой «Мера» на Шоссейной улице, 3, и превратить его в амбулаторию на 100 посещений в сутки. Объект представляет собой отдельно стоящее одноэтажное здание площадью 400 кв. м.

«Конечно, мы понимаем, что это не идеальное решение, но это необходимо, чтобы снять вопрос в кратчайшие сроки. Амбулатория сможет заработать уже через год, и ее мощностей хватит для обслуживания 10 тыс. жителей Бугров. На строительство нового объекта мы бы потратили около 2,5–3 лет», – пояснил Александр Дрозденко, добавив, что об этом здании рассказали ему местные жители.

Впрочем, эта амбулатория, конечно, только временная мера. В Буграх запланировано строительство поликлиники на 380 посещений. Правительство намерено объявить конкурс на проектирование объекта уже в 2019 году, а строительство начать в 2020 году. Тогда поселок будет полностью обеспечен медицинскими учреждениями. Отметим, на данный момент в Буграх уже действует амбулатория на Шоссейной, 12.

Так, Александр Дрозденко призывает отказываться от практики продления разрешений на строительство. «Вместо этого надо выдавать новые разрешения на новых условиях, с уменьшением этажности и других характеристик. А то сейчас в ряде районов строятся высотки по 20 этажей, хотя там давно действует ограничение в 12 этажей. Это просто проекты по разрешениям, выданным в прежние годы», – сказал глава региона.

Но по-настоящему революционно прозвучало распоряжение губернатора о подготовке запрета на строительство квартир-студий. «Мы должны честно сказать строителям, что с 1 января 2019 года мы не будем согласовывать проекты планировок жилых объектов, где есть студии. Мы должны увеличить минимальную площадь жилья, чтобы у будущих поколений не было таких проблем с социальной инфраструктурой, которые мы вынуждены решать сейчас», – сказал Александр Дрозденко и, обратившись к своему заместителю Михаилу Москвину, поручил ему заняться подготовкой соответствующего документа.

Позже губернатор несколько смягчил формулировку, отметив, что, в первую очередь, выступает против маленьких студий по 17–18 кв. м. «Из-за них растет фактическое население региона и увеличивается нагрузка на инфраструктуру. Жилье не должно быть меньше 25–28 кв. м», – считает он.

Ресурс для трансформации традиций

Татьяна Крамарева / Синтез искусств, непрерывное архитектурное образование, потенциал петербургских набережных для градостроительного развития Северной столицы, подземная архитектура – лишь некоторые из ключевых тем открытой выставки «Архитектурный ресурс Петербурга». ➔

Выставка, проходившая в Российском этнографическом музее в течение всей минувшей недели, стала площадкой для оживленной дискуссии с участием архитекторов, скульпторов, представителей профильных образовательных заведений и других заинтересованных в архитектурном будущем Петербурга лиц.

Новые акценты

В нынешнем году в привычный для архитектурного сообщества формат экспозиций были внесены существенные изменения. Прежде всего, организаторы уделели внимание ряду новых тем. Например, на выставке можно увидеть реализованные проекты церковного строительства, в котором, к слову, воплощается незаслуженно мало используемый сегодня принцип синтеза искусств: в работе над культовыми сооружениями участвуют и скульпторы, и художники. Представлены на выставке и образцы подземной урбанистики: ее значение усиливается вследствие высокой плотности застройки в центральных районах Петербурга. Здесь можно также увидеть работы-победители смотра-конкурса «Архитектон», проводимого Санкт-Петербургским союзом архитекторов.

В числе участников экспозиции в Этнографическом музее заметны новые имена. Поскольку выставка была заявлена как открытая, любой желающий из Петербурга либо другого города мог принять в ней участие и сказать свое слово о том, как он понимает архитектуру. И здесь, действительно, представлены работы не только петербуржцев, но и москвичей. Причем, по свидетельству организаторов, «костяк выставки собрался сразу».

В контексте привлечения новых участников логично внимание инициаторов экспозиции к непрерывному профессиональному образованию. «Это мероприятие с новым акцентом и новыми темами», – подчеркнул в приветственном слове **Олег Романов, президент Санкт-Петербургского союза архитекторов**, одного из организаторов выставки. «Это место «намоленное», и этот зал мог бы стать площадкой для полемики всех участников архитектурного и градостроительного процесса», – предложил **профессор и первый заместитель декана факультета искусств СПбГУ Иван Уралов**. Причем «застрельщиком» такого обсуждения могла бы стать, по его мнению, ассоциация архитекторов «Архсоюз Капитель», инициатор выставки. А объектами экспозиций, по мнению Ивана Уралова, могли бы стать и работы студентов профильных вузов, и яркие, но не реализованные проекты, и архитектурная графика, и арт-дизайн либо дизайн городской среды.

В свою очередь, **Валентина Орлова, председатель правления Всемирного клуба петербуржцев**, также принявшего участие в подготовке мероприятия, отметила, что сотрудничество общественных организаций и профессионалов – «замечательная примета времени». Она акцентировала внимание на важности непрерывного образования. «Нас очень волнует эта тема. А такие выставки формируют вкус», – сказала Валентина Орлова. Эта идея перекликается со словами **председателя ассоциации «Архсоюз Капитель» Михаила Копкова**. «Архитектурная традиция должна вдохновлять архитекторов, чтобы архитектура существовала не



Любой желающий мог принять участие в выставке

в отрыве, а была непрерывной», – заявил он, подчеркнув, что в современной жизни архитектура должна занимать место «по достоинству, а не после маркетинга и прочего».

Важность подобных мероприятий прежде всего для самих профессионалов, понимающих важность архитектуры в создании полноценной среды, подчеркнул **Сергей Цыцин, руководитель «Архитектурной мастерской Цыцина»**. «Это делается, конечно же, для самих авторов: им, как воздух, нужен диалог, который начинается уже с того, что они смотрят на работы, общаются друг с другом, а также со студентами, горожанами, девелоперами и властями», – прокомментировал Сергей Цыцин. Как он полагает, городские власти недостаточно погружены в проблемы и градостроительства, и архитектуры. «Должно быть большее внимание к профессиональному экспертному мнению. Но и само экспертное мнение не должно быть односторонним. В этом смысле 17 авторов, которые представлены на выставке, – это 17 голосов», – заявил архитектор.

В русле темы синтеза искусств **скульптор Дмитрий Каминкер** акцентировал внимание на эстетике скульптурных форм, появляющихся в городе. «У нас массовая стилистика городской скульптуры – «работа неизвестного скульптора середины XIX века», – прокомментировал он. Существует штамп: инструмент скульптора – это резец, зубило и молоток. Но я считаю, что это все-таки головной мозг. И если в скульптуре хоть какие-то следы обработки этим инструментом заметны, это уже большая победа». А главным девизом скульптора, по его мнению, должен быть «Не навреди»: неудачное, неуместное произведение может испортить облик целой улицы, а то и города.

Время сохранять Набережные

Все громче звучат голоса профессионалов в поддержку тезиса о том, что Нева – главное архитектурное, градостроительное сокровище Санкт-Петербурга. Именно Неве обязан город своими наиболее блистательными видами, получившими известность во всем мире. И если в отношении набережных, застраивавшихся десятилетия (и даже столетия) назад, есть все основания говорить об архитектуре именно самих набережных, то новые набережные превращаются просто в «раму» для размещения зданий, преимущественно жилых. Речь не идет ни о соразмерности,

ни о логике (вследствие реализации единой концепции) их застройки, ни о едином фасаде набережных.

«Идея вынести на обсуждение тему новых невских набережных как ресурса градостроительного развития Петербурга родилась у меня после того, как я дважды прошла на «Арт-теплоходе» вдоль петербургских набережных, в том числе вверх по Неве, и увидела, чем сменяется сейчас промышленная застройка. Там строится жилье, преимущественно коммерческое, совершенно беспорядочно, без какой бы то ни было градостроительной концепции, без системного подхода и цельного замысла. Если учесть, что Нева – это главная улица Петербурга, такое отношение вызывает очень горькие чувства», – сказала **главный редактор журнала «Капитель» Ирина Бембель**, один из идеологов выставки.

«Мы испортили виды и перспективы петербургских набережных и водных просторов несоблюдением градостроительных принципов, заложенных ранее. Новые набережные ни во что не складываются. С ними дело обстоит гораздо хуже, чем с новыми кварталами нашего города», – отметил Иван Уралов.

«Петербург и начал застраиваться по берегам, а потом развитие оборвалось. Причем в советское время пытались что-то создать: достаточно вспомнить застройку Свердловской набережной. А сейчас никакой концепции развития набережных нет. Созданные предыдущими поколениями набережные Санкт-Петербурга, даже если не рассматривать каждое отдельно здание, – в целом вклад в мировую архитектуру. Мы должны напоминать об этом, говорить об этом и продолжить эту традицию», – прокомментировал, со своей стороны, Михаил Копков.

О ценности Петербурга как единого эстетического объекта напомнил **член президиума Петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры архитектор Павел Никонов**. «Величие Невы – фундамент величия Санкт-Петербурга. Если мы нанесем ущерб величию Невы по причине пренебрежения к элементарным оптическим эффектам, это нанесет ущерб городу как единому архитектурному объекту», – заявил он.

Решение проблемы многие представители профессионального сообщества видят в придании прибрежным зонам особого статуса. «Хочется, чтобы мы смогли подготовить документ с таким предложением к властям», – подтвердил Иван Уралов.

«Мне представляется, что прибрежные территории требуют особого статуса: это должна быть отдельная зона, для которой должна быть разработана какая-то цельная концепция. Может быть, такая концепция должна стать предметом конкурса. Разумеется, все застраиваемые вдоль Невы территории частные. И на все наши тревоги мы получаем ответ: «Но это же частная собственность». Но в истории есть прецеденты, когда благодаря волевым усилиям государства, городских властей находится компромисс», – прокомментировала Ирина Бембель. Иначе, предупреждают архитекторы, набережные станут упущенным ресурсом Петербурга: время тает, а процессы хаотичной застройки продолжают.

АСН инфо НОВОСТИ

➔ **Россия заняла 48-е место в мире по легкости получения разрешения на строительство, поднявшись сразу на 67 позиций, говорится в ежегодном докладе Всемирного банка Doing Business.**

По подсчетам банка, для получения разрешения на строительство эталонного склада в России придется пройти 15,1 административные процедуры (год назад – 14,4), что займет 193,8 дня (в прошлом году – 239,4) и обойдется инвестору в 1,2% общей стоимости строительства (годом ранее – 1,3%). В общем рейтинге благоприятности условий для ведения бизнеса Россия поднялась на четыре пункта и заняла 31-е место. Доклад Doing Business Всемирного банка охватывает 190 стран. Он исследует нормы регулирования,

способствующие или препятствующие развитию бизнеса, включая создание предприятия, ведение бизнеса, осуществление внешне-торговой деятельности, уплату налогов и др.

➔ **Петербург будет поддерживать инвесторов, ведущих открытую экономику, без «серых» схем ухода от налогов.** Об этом вице-губернатор Игорь Албин напомнил участникам совещания о предоставлении объектов недвижимости в собственности города, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования. «Налоговая вольница не позволяет нормально формировать доходную базу городского бюджета! Нам надо знать своих партнеров, и это не могут

быть компании с офшорным уровнем налоговых изъятий, с официальными зарплатами ниже прожиточного минимума и уставным фондом в 10 тыс. рублей», – подчеркнул он. Эта принципиальная позиция стала основанием отложить рассмотрение заявки ООО «Метрополис» о предоставлении земельного участка для строительства спортивного объекта в Выборгском районе, а также заявки ООО «Центр АТР-САЙГОН» о предоставлении земельного участка для реконструкции здания под гостиницу в Василеостровском районе. В первом случае возникли вопросы по налогообложению инвестора, во втором – необходимо уточнить информацию о вьетнамском инвесторе, заявившем о реализации проекта на условиях концессии.

Сергей Вострецов: «Необходимо стимулировать развитие жилищного строительства, а не тормозить его»

Виктор Краснов / Решение проблем, накопившихся в жилищной сфере, – это работа всех ветвей власти совместно с участниками рынка. В этом уверен депутат Государственной Думы, член штаба ОНФ в Санкт-Петербурге Сергей Вострецов. В интервью газете «Строительный Еженедельник» он рассказал о законодательных инициативах, рассматриваемых Госдумой, которые помогут эффективному развитию отрасли в стране. ➔

– Сергей Алексеевич, в июле этого года вступили в силу поправки в 214-ФЗ, которые усиливают защиту прав дольщиков. Однако для некоторых застройщиков новшества оказались слишком болезненными. Готовы ли как-то на это отреагировать депутаты Госдумы?

– Вопросы жилищной политики в работе депутатов Госдумы всегда занимают одно из приоритетных мест. Решать их мы готовы сообща: с представителями органов исполнительной власти, бизнеса, гражданами. Поправки в 214-ФЗ были приняты во исполнение поручений президента страны Владимира Путина и направлены на усиление защиты прав участников долевого строительства. Фактически в новых проектах они сводят к минимуму возможность появления обманутых дольщиков. Все риски инвестиционной деятельности теперь распределяются между профессиональными участниками рынка.

Но, действительно, нельзя забывать о другой стороне вопроса – необходимости стимулировать развитие жилищного строительства, а не тормозить его. Приходится признать, что при выработке поправок в 214-ФЗ Минстрой и ДОМ.РФ этот вопрос несколько упустили, в связи с чем сейчас и наблюдается тревога у некоторых застройщиков о том, как работать дальше. Депутаты готовы оперативно реагировать на вызовы, на которые указывают застройщики и представители рынка. Главное в текущей экономической ситуации – предотвратить сворачивание спроса и предложения на первичном рынке.

– Означает ли это, что ожидается какая-то дополнительная законодательная регулировка законодательства о долевом строительстве?

– Вероятнее всего, да. Очевидно, что увеличение темпов жилищного строительства (что является исполнением одной из задач, которые поставил Президент России Владимир Путин в послании Федеральному Собранию и «майском» Указе) невозможно обеспечить только за счет мер по стимулированию ипотеки – и корректировка долевой реформы неизбежна.

На правительственном уровне уже принято решение отказаться от радикального повышения размера компенсационных взносов в Фонд защиты прав дольщиков. Также обсуждается вариант предоставления застройщику возможности поэтапно раскрывать средства на счетах эскроу пропорционально объемам выполненных работ. Отмечу, что такая поэтапность – нормальный путь проектного финансирования.

– Еще один актуальный вопрос жилищной сферы связан с реновацией. Действительно ли она необходима и какой должна быть?

– Реновация жилищного фонда тесно связана и с решением задачи по увеличению темпов жилищного строительства, и с вопросом ликвидации аварийного и ветхого жилья. Соответственно, имеет и важную социальную значимость для многих регионов страны. Реновация не только поможет гражданам переселиться в комфортабельное современное жилье,



но и предотвратит дальнейшее появление аварийного фонда.

Отмечу, что в сентябре этого года в Госдуму был внесен законопроект «О реновации жилищного фонда в РФ». В ближайшее время депутаты должны решить, каким образом адаптировать московский опыт в этой сфере к условиям других регионов. Понятно, что там реновация невозможна без привлечения внебюджетных источников финансирования, надо находить подходящие для этого формы государственно-частного партнерства.

Реновация не только поможет гражданам переселиться в комфортабельное современное жилье, но и предотвратит дальнейшее появление аварийного фонда

– В настоящее время активно развивается рынок апартментов. Намекают ли законодатели как-то отрегулировать их статус?

– Действительно, количество таких объектов недвижимости очень быстро растет. По данным экспертов, каждый год объем предложения и спрос на апартменты удваиваются. Только в Петербурге около 600 тыс. кв. м строящихся объектов – это апартменты, что говорит об их востребованности.

Однако правовой статус этого типа недвижимости пока четко не определен,

что чревато множеством проблем. Человек, купивший их для постоянного проживания, не может в них зарегистрироваться, получить медицинские услуги по территориальному признаку, закрепить своего ребенка в ближайшей школе или детском саду. К зданиям апарт-отелей сейчас предъявляются совсем другие требования, чем к жилью.

Проект федерального закона, регулирующий правовой статус апартментов, уже внесен в Госдуму. Ожидается, что он будет рассматриваться в осеннюю

сессию. Он поможет определить статус апартментов, их вид. Этот документ также определяет условия для восстановления нарушенных жилищных прав граждан, проживающих в апартментах.

– Расскажите о законопроекте, регулирующем положение о собраниях жильцов многоквартирных домов. В чем его суть?

– В настоящее время процедура проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах

достаточно сложна. Она предполагает явку большинства жильцов. Однако собрать их бывает достаточно сложно, особенно когда в доме сотни квартир. Наиболее это заметно в Москве и Петербурге. В столице доля многоквартирных домов более чем на 150 квартир составляет 26%, в городе на Неве – 16%.

Законопроект, который сейчас мы рассматриваем, был подготовлен на основе предложений общественности. В соответствии с ним, упрощается процедура проведения собраний. Предполагается проводить их в виде конференций с делегатами от собственников жилых помещений, голоса которых они будут представлять. Жильцы будут иметь право прекратить полномочия своего делегата и досрочно избрать другого.

– Как планируется законодательно отрегулировать перевод жилых помещений в нежилое?

– Данный вопрос связан с предыдущим, но будет нами рассматриваться отдельным законопроектом. В настоящее время в Жилищном кодексе пока четко не прописано, какое число собственников может решить вопрос о переводе жилого помещения в нежилое. Законопроектом, который был внесен в Госдуму Правительством РФ в сентябре этого года, предлагается, что для принятия такого решения требуется кворум. А именно: поддержка не менее 50% владельцев жилья в многоквартирном доме или их представителей. От жителей подъезда, где планируется образовать нежилое помещение, должно быть две трети собственников или их представителей.

Еще один важный момент: согласно законопроекту, для осуществления перевода жилого помещения в нежилое необходимо будет получить письменное согласие всех собственников помещений, примыкающих к переводимому.

– А намечается ли как-то усилить контроль за перепланировкой жилых помещений?

– Это очень актуальный вопрос, в особенности для Петербурга, где жилых помещений на первых этажах и в подвалах зданий в центре города очень много. В настоящее время существует законодательный пробел в правовом регулировании вопроса перепланировки нежилой недвижимости, не отнесенной к общему имуществу. Собственники таких помещений не согласовывают перепланировку с надзорными органами, что может привести к серьезным происшествиям. Предупредить ЧП бывает сложно, так как зачастую эти люди не впускают в свои помещения представителей надзорных органов.

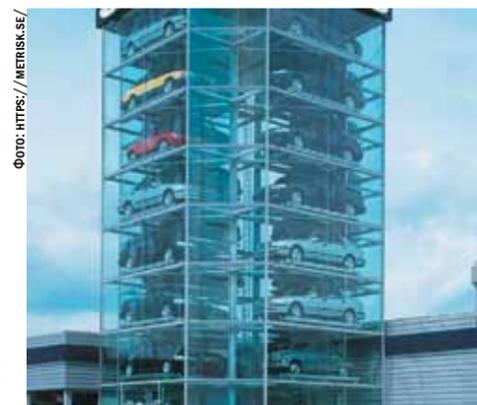
Помочь исправить ситуацию должны поправки в Жилищный кодекс, которые уже рассмотрены нами во втором чтении. В соответствии с ними, перепланировка будет возможна только при одобрении ее общим собранием жильцов дома. Свободный доступ надзорных органов, а также органов местного самоуправления в такие помещения будет обязательным. Предполагается, что усиление контроля поможет упорядочить перевод помещений в коммерческое использование.



Паркинг «Шаттл»



Роторная парковка



Паркинг «Башня»

Механизированные парковки: миф или реальность

Мария Мельникова / В Санкт-Петербурге две парковочные беды: нехватка стоянок и места для их размещения. Решить обе могут механизированные паркинги. В Группе компаний «Мегаполис 21 век», более 10 лет занимающейся проектированием и строительством паркингов, рассказали о наиболее удачных механизированных решениях. ➔

Самым дешевым и быстрым способом увеличения парковочных мест в два раза является **подъемник зависимого типа**, который часто называют «лягушкой». Конструкция выдерживает нагрузку до 2,5 т, там можно хранить автомобили высотой до 2 м. Механизм работает при температуре до минус 40 градусов. «Лягушки» можно устанавливать не только в крытых стоянках, но и на плоскостных парковках. Причем для монтажа объекта не нужны никакие специальные разрешения, поэтому подъемник можно установить и во дворе собственного дома, и возле бизнес-центра, в котором работаешь. «Лягушки» давно изготавливаются в России и странах ближнего зарубежья, что положительно влияет на их стоимость – отечественные механизмы обойдутся на 30–40% дешевле иностранных аналогов.

Более удобным является паркинг **пазлового типа**, который состоит из независимых машино-мест. В отличие от «лягушки», с такой парковки автомобиль можно забрать в любое время, вне зависимости от положения соседских машин. Это достигается за счет того, что в паркинге всегда остается одна свобод-

ная ячейка – и выдача автомобиля происходит по принципу «пятнашек». Пазловые паркинги собираются легко и быстро как конструктор – на 5, 7 или 9 мест. Они могут прекрасно работать как на улице, так и в подземных пространствах с высокими потолками.

Наиболее бюджетным типом механизированных паркингов являются **роторные** – или, как их еще называют, **карусельные**, так как машина заезжает на поддон и поднимается без участия человека вверх по кругу, словно в колесе обозрения. Занимая площадь двух машино-мест, ротор позволяет хранить до 12 автомобилей. Благодаря компактности и простоте монтажа роторы можно возводить где угодно, даже в небольших дворах-колодцах. «Мегаполис 21 век» в кооперации со специалистами из Южной Кореи построил уже четыре таких паркинга в Петербурге. Благодаря тому, что основные конструктивные металлические составляющие производятся в РФ, финальная стоимость объекта примерно на 35% ниже аналогичных иностранных предложений.

Наиболее вместительным среди механизированных паркингов является **«Шаттл»**,

в котором можно хранить сразу несколько тысяч автомобилей. Размер парковочной ячейки незначительно превышает размер автомобиля, что обеспечивает значительную вместимость объекта. При этом владельцы машин никогда не ждут более 90 секунд. Все благодаря полностью автоматизированному механизму с вертикально двигающимися лифтами-подъемниками и горизонтально перемещающимися транспортерами. Система позволяет производить выдачу сразу нескольких автомобилей. «Шаттл» – полностью автоматизированный паркинг, внутри которого не нужны рабочие руки. Это дает возможность экономить на системах вентиляции, лестницах, отделке.

Если вместительный паркинг нужен в зоне активной застройки, то подойдет **«Башня»**. Такой объект состоит из электрического подъемника, по обе стороны от которого друг над другом располагаются паллеты с машино-местами. В «Башне» можно хранить до 100 автомобилей. Ее легко пристроить к существующему зданию или же возвести как отдельное здание. Время выдачи не превышает 90 секунд.

мнение



Андрей Коротков,
генеральный директор
ООО «Мегаполис 21 век»:

➔ – Основное преимущество любых механизированных паркингов – увеличение вместимости парковки. Занимая минимум пространства, там можно хранить значительно больше автомобилей, чем на традиционной стоянке. Это достигается за счет снижения размера ячейки, которая лишь незначительно превосходит габариты автомобиля. В результате механизированный паркинг на 10 уровней имеет ту же высоту, что стационарный на 7 этажей.

Механизированные паркинги идеально подойдут для размещения в ограниченном подземном пространстве зданий. Заказчику не понадобится делать широкие проезды, продумывать пути эвакуации людей, заботиться о системе оповещения и вентиляции, а также строить из монолита несколько уровней.

Мы уверены, что благодаря увеличению объемов строительства жилья и росту спроса на парковки у механизированных решений большое будущее.



Зависимый паркинг. Тип № 1



Зависимый паркинг. Тип № 2



Паркинг пазлового типа



Дом на 1-й линии В. О., 26, лит. А, был признан аварийным в 2012 году



Причины отказов от расселения различны: бюрократические проволочки, нежелание граждан покидать обжитое место



Самая серьезная проблема – аварийное состояние санузлов



Пенсионерка Зоя С. в этом доме проживает с 2006 года

На задворках Университета

Дарья Литвинова / Прямо за стеной легендарного факультета журналистики СПбГУ разворачивается нешуточная коммунальная драма. Признанный аварийным жилой дом, примыкающий к зданию Университета (по адресу: 1-я линия В. О., д. 26, лит. А), до сих пор не может быть расселен, поскольку часть его находится в федеральной собственности. ➔

С 1 января 2019 года заработает новая программа по ликвидации аварийного жилья в регионах. Вместе с тем рано говорить об успехах предыдущей программы – в Петербурге еще хватает «недорасселенных адресов». Активисты Общероссийского Народного фронта в Петербурге внимательно следят за ситуацией по объектам, расселение которых по разным причинам затягивается.

Жизнь при факультете

Согласно официальным данным, всего на территории Василеостровского района Петербурга находилось пять домов, которые, в соответствии с утвержденными Правительством Санкт-Петербурга Адресными перечнями многоквартирных домов, были признаны аварийными и подлежащими сносу (или реконструкции) и расселению.

Три из них получили такой статус до 1 января 2012 года. Еще два проблемных адреса попали в программу расселения позже января 2012 года. Это 4-я линия В. О., д. 51, лит. А; 9-я линия В. О., д. 46, лит. А, Б; 14-я линия В. О., д. 89, лит. А; Кадетская линия В. О., д. 21; и дом, ранее располагавшийся по адресу ул. Репина, 27, лит. А (ныне 1-я линия В. О., д. 26, лит. А).

Первые четыре были успешно расселены, а вот с последним домом возникли сложности. Дело в том, что ранее жилой дом носил юридический адрес ул. Репина, д. 27, лит. А, и вплотную примыкал к зданию, принадлежащему Университету. Однако после решения ГУП «ГУИОН Санкт-Петербурга» два дома были объединены в одно целое и получили юридический адрес факультета журналистики СПбГУ – 1-я линия В. О., д. 26, лит. А.

Всего по данному адресу переселению подлежало 68 семей (145 человек), причем в настоящее время 55 семей (124 человека) переселено. Еще 13 семей (21 человек) от переезда отказались.

Причины отказов различны. Где-то виной бюрократические проволочки, где-то – нежелание граждан покидать обжитое место и переселяться в другие районы Петербурга, где-то граждане не согласны с переселением в равнозначные по общей площади жилые помещения. Не ускоряет процесс и дефицит жилых помещений, необходимых для переселения.

Пенсионерка Зоя С. в этом доме проживает с 2006 года. Сегодня – она единственная обитательница некогда густонаселенной восьмикомнатной коммунальной квартиры. Для ее 30-метровой комнаты, как оказалось, крайне сложно подобрать варианты.

«Еще пять лет назад нам пришло уведомление о том, что до 1 июля 2013 года нас должны расселить. Многие уехали, согласились на коммуналки на Юго-Западе и в Шушарах, – рассказывает Зоя С. – Впоследствии выяснилось, что меня сняли с учета нуждающихся в жилых помещениях. Сняли незаконно, указывая на то, что у меня есть комната в коммуналке на

улице Верейской. Однако на тот момент я в ней уже не проживала. Сегодня на все мои запросы о восстановлении на учет Администрация Василеостровского района отправляет меня в Администрацию Московского района, а те – обратно. Замкнутый круг».

К вопросу расселения аварийных домов проявляет интерес немало разного рода посредников. «Мне давали контакты некоего юриста, который, как говорили, вхож в Жилищный комитет. Он назвал свою цену: «50 тысяч рублей – и у вас будет отдельная квартира». Немало случаев, когда деньги берут, но ничего не делают», – рассказывает Зоя С.

Сегодня, как не состоящей на учете нуждающихся в жилых помещениях, Зоя С. полагается только комната в коммунальной квартире. Впрочем, она согласна и на субсидию; правда, оценку комнаты предлагают провести за свой счет. «Это немалые деньги. Поскольку дом аварийный, я бы хотела, чтобы мне это компенсировали», – говорит Зоя С.

Ее сосед, Иван С., проживающий этажом ниже в коммунальной квартире, в 34-метровой комнате, в принципе не согласен с перспективой куда-нибудь переехать из центра города, хотя оценку своего имущества за свой счет уже сделал. «Нам предлагали варианты: 5-й Предпортовый проезд, Союзный проспект... Комнаты в коммунальных квартирах. Я живу здесь с 1994 года. Улица Репина, на которой мы живем, – это тихая «деревенская» улочка в самом сердце Петербурга – аналогов таким местам в принципе не существует, – рассуждает Иван С. – Администрация мне другие варианты или оформить субсидию не предлагала».

В федеральной собственности

Как сообщили в ответ на запрос газеты «Строительный Еженедельник» в Администрации Василеостровского района, в связи с отказом оставшихся собственников от переселения в ранее предложенные варианты, в настоящее время «возможно расселение только путем выкупа у собственников занимаемых жилых помещений в рамках процедуры изъятия жилых помещений дома для государственных нужд в порядке, установленном ст. 32 Жилищного кодекса РФ».

Однако проект Постановления Правительства Санкт-Петербурга об изъятии земельного участка и жилых помещений был оставлен городским Комитетом имущественных отношений без согласования в связи с тем, что в составе изымаемого имущества имеется федеральная собственность РФ – одно крыло здания занимает факультет журналистики СПбГУ.

Администрация района обратилась в суд по вопросу обжалования решения ГУП «ГУИОН Санкт-Петербурга» по объединению двух частей дома в единое целое.

Также в своем ответе администрация сообщила, что подготовка каких-либо

Фото: Никита Крючков



В Парголово в аварийном доме на Хабаровской улице остаются «нерасселенными» 3 семьи

исковых требований к оставшимся «нерасселенным» собственникам здания администрацией района в настоящее время не осуществляется.

Сегодня жилая часть дома по адресу 1-я линия В. О., 26, лит. А – классическая петербургская трущоба, с обветшалым фасадом, грязной парадной, «восточными» арендаторами на первых этажах, неработающим лифтом, усадыми насекомыми, обвалившимися потолками и разрухой в санузлах.

По словам жильцов, управляющая домом компания – ООО «УК Возрождение» – достаточно оперативно реагирует на их запросы и выполняет необходимый минимум ремонтных работ. Впрочем, поскольку дом признан аварийным и подлежащим реконструкции, компания по закону не может капитально отремонтировать дом, ведь в зданиях, подлежащих сносу, текущий ремонт ограничен работами, «обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования)». Иные виды работ не предусмотрены.

Суд да дело

В список «проблемных» адресов ОНФ попали также нерасселенные дома Выборгского района. С 2005 года

в районе были признаны аварийными 47 домов, из них 45 – успешно расселены. Еще по двум адресам – Большой Сампсониевский проспект, д. 21, лит. А, и поселок Парголово, Михайловка, Хабаровская ул., д. 17, лит. А – в аварийных домах продолжают числиться 53 семьи (117 человек).

«Сложность расселения заключается в том, что не все граждане дают добровольное согласие на переселение, ввиду того, что помещения нового жилищного фонда расположены в отдаленности от места работы, общеобразовательных учреждений и детских садов, в которые ходят дети, – комментирует **заместитель главы Администрации Выборгского района Арина Артёмова**. – Отчасти сложность состоит и в ежегодном переносе Комитетом по строительству сроков окончания строительства многоквартирных домов в рамках АИП».

Так, в поселке Парголово в аварийном барачного типа доме на Хабаров-

ской улице остаются непереселенными 3 семьи (7 человек), отказавшиеся от платы за разницу по метражу в квартирах в новом жилищном фонде. «В настоящее время для этих семей осуществляется подбор жилых помещений необходимого метража», – сообщили в Администрации Выборгского района.

Еще один адрес, попавший в поле зрения активистов ОНФ, – почти такой же, как и в Парголово, аварийный барак в Петродворцовом районе, в г. Ломоносов на улице Михайловской, 47. Из 10 семей «нерасселенными» остаются две. «Семьи переселяются в судебном порядке, – прокомментировали в Администрации Петродворцового района. – По одной из семей судебное решение уже вступило в законную силу, по второй – идет судебное разбирательство».

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Кстати

Петербург может получить финансирование из федерального бюджета на расселение аварийного жилья и капитальный ремонт домов. Об этом, в частности, шла речь на рабочей встрече вр. и. о. губернатора Петербурга Александра Беглова с генеральным директором государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ Константином Цициным. На совещании рассматривалась возможность привлечения на эти цели порядка 290 млн рублей федеральных средств.

Мнение



Дмитрий Груздев, эксперт ОНФ в Санкт-Петербурге, модератор тематической площадки «Жилье и городская среда»:

– Всего в России признаны аварийными после 1 января 2012 года 45 245 многоквартирных домов общей площадью 13,1 млн кв. м. Значительная часть этих домов находится без управления – как номинального, так и фактического. Здание может числиться на балансе управляющей компании, однако фактически никакого управления может не осуществляться. В результате жители вынуждены проживать в антисанитарных и опасных условиях до их переселения в новое жилье. В целях выявления масштаба проблемы и формирования предложений по ее решению ОНФ проводит мониторинг аварийных многоквартирных домов, находящихся без управления. Жилой дом по ул. Репина, 27, который впоследствии стал частью дома на 1-й линии Васильевского острова, 26, лит А, практически расселен. Остались только граждане, которые отказываются переселяться из центра города в другие районы, на окраины, и те, кому администрация отказывает в их требованиях по формальным причинам. Например, вынуждает жительницу-пенсионерку делать оценку выкупной собственности за свой счет, затрудняя получение субсидии несмотря на то, что собственница согласна и на комнату в коммунальной квартире. В целом мы видим, что жильцы охотно идут на контакт – и при желании чиновников этот дом можно было бы полностью расселить в течение двух лет. Из 68 семей, подлежащих переселению, осталось «нерасселенными» всего 13 семей – это 21 человек. Безусловно, для этого требуется соответствующее финансирование со стороны города, а со стороны Администрации Василеостровского района необходимо активнее работать с жильцами, предложив им варианты расселения, которые их бы устроили.

Фото: Никита Крючков

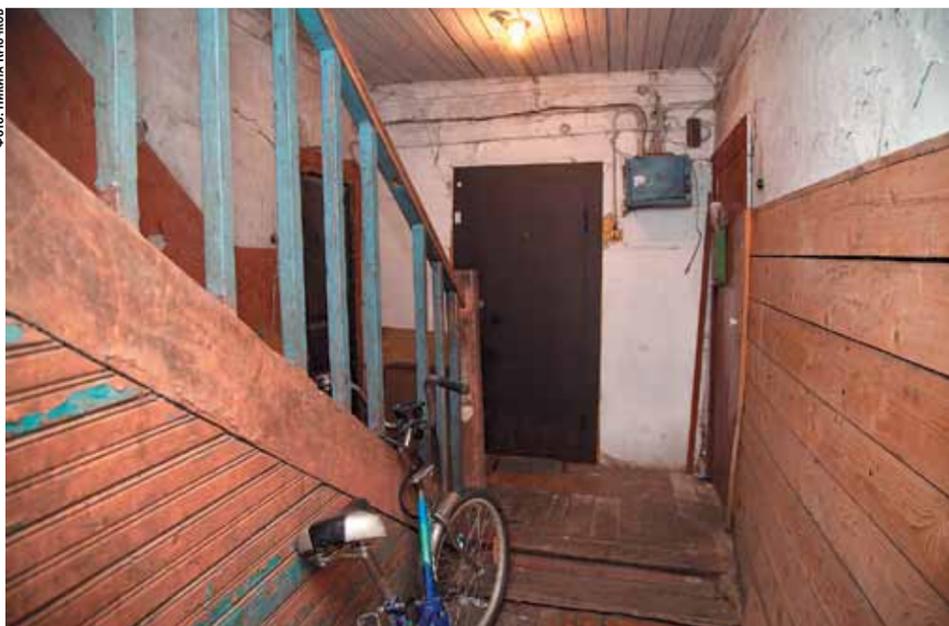


Фото: Никита Крючков



В Ломоносове в доме 47 на улице Михайловской из 10 семей «нерасселенными» остаются две

Фото: Никита Кречков

ЖК «Невские паруса»
в Невском районе

на выбор: как правило, там проживают люди, у которых уже взрослые дети. А вот если это жилой комплекс для молодых семей, то здесь детская площадка будет большим преимуществом», – добавляет эксперт.

Безопасность – превыше всего

На сегодняшний день в России действует 14 ГОСТов, регламентирующих требования, которым должна отвечать детская площадка. Безопасность – является самым важным критерием. Несмотря на то, что застройщики работают с разными поставщиками игровых городков, а сами они могут включать различное число оборудования, все оно в обязательном порядке должно соответствовать действующим нормативам.

«УИТ с начала 2000-х годов, когда вышел на рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга в качестве девелопера, оснащает все жилые объекты детским оборудованием. Оно обязательно соответствует нормативно-технической документации, сопровождающей строительство объектов жилой инфраструктуры», – говорит Вера Малахова.

По словам Юлии Ружицкой, безопасность детских и спортивных внутридворовых конструкций и объектов обеспечивается соблюдением нормативных расстояний от близлежащих построек, зданий, а также проездов и автодорог. «На территории детских площадках безопасность поддерживается за счет укладки антитравматических покрытий и соблюдения зон безопасности при установке малых архитектурных форм для игр и занятий спортом. Безопасность этих форм также подкреплена всеми необходимыми сертификатами», – отмечает она.

Богатство выбора

Девелоперы отмечают разнообразие детских городков, предлагаемых производителями (отметим, что наряду с зарубежными на рынке представлены вполне конкурентоспособные компании из России), а также наметившийся тренд более комплексного подхода к организации зон отдыха во дворах.

«Поставщик оборудования выбирается по итогам тендера, исходя из потребностей каждого конкретного проекта и разработанного расположения отдельных элементов детской площадки. Однако главное условие выбора – у поставщика обязательно должны быть сертификаты на оборудование для игровых зон», – подчеркивает Ольга Трошева. «Безусловно, мы проводим тендеры среди российских производителей, отдавая предпочтение тем, кто предлагает не только гибкий подход в ценовом предложении, но является надежным партнером и поставщиком в заданных требованиях концерна УИТ. Важнейший фактор – возможность производителя выполнить требования к дизайну оборудования, а именно предложить замену неких стилистических элементов в пользу «более финского» стиля, применяя в том числе и оригинальные цветовые решения», – добавляет Вера Малахова.

ЖК «Gröna Lund»
(Всеволожск)

Городки для мегаполиса

Михаил Кулыбин / Детская площадка во дворе уже довольно давно стала нормой девелоперских жилищных проектов в Санкт-Петербурге. Это обусловлено как нормативными требованиями, так и маркетинговыми плюсами таких объектов, которые привлекают внимание покупателей. Однако вслед за самим фактом наличия детского городка появились пожелания к его качеству. ➔

Согласно итогам ежегодного исследования, которое провели специалисты портала недвижимости Domofond.ru, Санкт-Петербург входит в десятку лучших городов России по качеству инфраструктуры для детей в микрорайонах. Северная столица занимает шестую строчку в рейтинге 2018 года с показателем 7,8 балла (по 10-балльной шкале) при том, что средний результат по России составляет 6,9 балла (для сравнения: в 2017 году – 6,4).

Следуйте правилам

Детская игровая площадка на сегодняшний день, безусловно, является самым распространенным элементом придомовой дворовой инфраструктуры, наряду с благоустройством и озеленением. В отличие от старых районов Петербурга (особенно в историческом центре; впрочем, и там ситуация в этом смысле становится лучше год от года), в кварталах современной застройки сейчас практически невозможно найти двор, в котором не было бы детского городка. По словам экспертов, отчасти это связано с тем, что создание таких площадок уже давно стало обязательным требованием к застройщикам.

«По нормам детской площадки требовались всегда», – говорит **руководитель группы маркетинга Группы ЦДС Пётр Буслов**. «Если говорить о периоде 1990–2000-х годов, то детские площадки всегда были обязательным элементом благоустройства двора в новых жилых комплексах. При этом они должны быть изолированы от других зон отдыха и прогулок и соответствовать требованиям по акустике и шумозащите», – соглашается с ним **руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**.

Проект «Новая
Голландия»

По словам **директора по продажам компании «Главстрой Санкт-Петербург» Юлии Ружицкой**, разнообразная спортивная детская инфраструктура обязательно должна входить в состав социальных объектов проектов комплексного освоения территорий (КОТ), таких, как те, что возводятся компанией на территории Приморского района. «Важно понимать, что за последние годы подход к формированию структуры и оформлению придомовой территории в проектах КОТ изменился. На основной план выходит комплексность, которая раскрывается не только через синергию жилищной и социальной функций, но и в части реализации архитектурной концепции, а также благоустройстве», – добавляет она.

Действительно, если в 1990-х годах оборудование детских площадок сплошь и рядом ограничивалось скучным мини-набором из песочницы, качелей и горки, то сегодня городки часто представляют собой целый парк развлечений, расположенный на сотнях квадратных метров и включающий в себя разнообразные аттракционы и спортивные тренажеры, рассчитанные на детей разного возраста. Это обусловлено тем, что требования требованиями, но игровая площадка сегодня стала одним из существенных факторов, влияющих на выбор граждан, особенно с детьми, при выборе квартиры для покупки.

Рыночный фактор

«В последние годы наличие у жилого комплекса закрытой благоустроенной территории стало важным требованием со

стороны покупателей. Выбирая квартиру, они не ограничиваются только жилой площадью, их интересует и придомовая территория. Наличие площадок для игр, спорта, отдыха, а также безопасность внутри двора относятся к числу ключевых критериев при выборе жилого комплекса», – говорит **директор по маркетингу ГК «Пионер» (Санкт-Петербург) Ян Фельдман**.

По словам Ольги Трошевой, безусловно, наличие красивых и безопасных детских городков, а также спортивных зон является важным критерием выбора ЖК для семей с детьми и молодых людей, которые только планируют завести ребенка. «Если покупатель выбирает квартиру в проекте застройки целого микрорайона, то у него есть возможность посетить уже сданные корпуса и лично оценить внешний вид и качество детских площадок», – уточняет она.

«Наличие детских площадок (и, тем более, с качественным оборудованием и безопасным антитравматическим покрытием) – очень важный для наших клиентов критерий. Ведь мы продаем не просто квадратные метры жилья. Мы относимся к своим проектам с пониманием всех требований покупательского спроса, а наша основная категория клиентов – семьи с детьми, приобретающие жилье для собственного проживания», – отмечает **менеджер по продуктовым решениям компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Вера Малахова**.

Пётр Буслов обращает внимание на фактор классности жилого комплекса. «Влияние наличия детской площадки на покупательский интерес зависит от позиционирования объекта. Если это, например, элитный дом на Крестовском, то наличие детской площадки практически никак не влияет

Как отмечает Юлия Ружицкая, на смену классическим решениям в виде стандартных детских и спортивных площадок приходят продуманные общественные пространства, подчеркивающие стиль нового микрорайона. «Девелоперы стремятся четко зонировать территорию, грамотно разделяя различные тематические зоны. Так, отдельно выделяются безопасные игровые и интерактивные пространства для детей, аллеи и променады для спокойного отдыха и пеших прогулок, велодорожки, воркаут-зоны с уличными тренажерами и мини-стадионы», – говорит эксперт.

«Детские площадки в современных проектах уже давно не ограничиваются парой стандартных качелей и песочницей. У застройщиков есть широкий выбор производителей, которые предлагают оборудование, позволяющее сделать детские игры во дворе интересными и безопасными. В проектах ГК «Пионер» последние пять лет устанавливаются площадки европейского производства. Это уже зарекомендовавшие себя торговые марки Lappset и Kompan. Они предлагают яркие и необычные решения, которые соответствуют всем нормам безопасности. Рядом с детскими площадками для разных возрастов размещаются спортивные тренажеры для взрослых. Таким образом, проводить время на свежем воздухе рядом с домом можно всей семьей», – рассказывает Ян Фельдман.

Вера Малахова отмечает, что на выбор оборудования влияет класс объекта, площадь площадок, функционал. Прежде всего, есть разные возрастные группы детского оборудования – соответственно, они имеют различную функциональную принадлежность. Спортивная зона также включает подбор оборудования для детей в разных возрастных категориях. «В более ранних объектах YIT в Петербурге на детских площадках применялось оборудова-

ние известной финской компании Lappset, но в последнее время, учитывая необходимость оптимизации затрат, мы переходим на оборудование российских производителей», – говорит она.

Что нам стоит...

«Стоимость строительства детской площадки варьируется в зависимости от типа, размеров участка, установленного оборудования и покрытия, сложности монтажных работ. Обычно стоимость такого объекта составляет порядка 3–5 млн рублей. Наличие в районе застройки детских площадок напрямую не влияет на стоимость квадратного метра. Однако присутствие таких конструкций на территории ЖК – это дополнительный позитивный фактор при выборе жилья семейными покупателями», – напоминает Юлия Ружицкая.

Пётр Буслов подчеркивает, что выбор оборудования и поставщиков зависит от класса объекта. «Чем выше класс объекта, тем дороже оборудование. Это определяется уже на этапе проектирования объекта. Затем проводится тендер среди поставщиков, которые производят оборудование данного класса. Затраты на детские площадки от общей стоимости проекта незначительные, в среднем 0,5–1,5%», – отмечает он. А по оценке Веры Малаховой, средняя доля затрат на детский городок – около 0,1% от общей стоимости проекта.

кстати

Сегодня в России существует 14 ГОСТов, регламентирующих требования, которым должна отвечать детская площадка. Некоторые регламенты носят рекомендательный характер, другие – являются обязательными. Каждая площадка должна в обязательном порядке обладать паспортом безопасности.

мнение



Кристина Бруман, бренд-директор концерна YIT (Финляндия):

– Согласно разработанной концерном YIT концепции

«Больше жизни во дворах», очень важное значение имеет рациональное размещение различных функциональных зон дворовой инфраструктуры. В частности, детскую площадку целесообразно размещать таким образом, чтобы дети имели свое пространство для игр, но при этом в другой части двора у взрослых была своя «тихая зона» для спокойного отдыха на свежем воздухе. Поскольку сегодня дети и так много используют различные гаджеты, то мы бы хотели предложить детям возможность использовать современные цифровые технологии во время прогулок во дворе. Можно также организовать аттракционы, совмещающие игру с учебной, чтобы дети, развлекаясь, могли освоить, например, цифры или буквы алфавита.



Николай Герасимов, генеральный директор компании «СГ Индустрия» (региональный дистрибьютор КОМПАН в СЗФО):

– В компании КОМПАН действует Институт игр: данные, полученные в ходе проводимых ими исследований, используются в качестве источника для инновационных программ КОМПАН, разработки которого и ложатся в основу предлагаемых проектов и оборудования. Можно выделить несколько моментов, принципиально важных для организации современной интересной детской игровой площадки. Прежде всего, ее необходимо поделить на несколько зон, каждая из которых рассчитана на детей определенного возраста. Первая – для малышей в возрасте 1–4 лет. Оборудование

для них должно быть максимально безопасным. Также должны быть предусмотрены места для нахождения взрослых, приглядывающих за детьми. Вторая – для детей 4–8 лет. Третья – для подростков 8–15 лет. При этом оборудование, которое ставится в соответствующих зонах, усложняется по мере увеличения возраста играющих.

Безопасность – это главное условие при организации детского городка. При этом есть такое понятие, как понимаемые и управляемые риски, которые также могут увеличиваться с ростом детей. Также оборудование современной площадки должно отвечать ряду принципов: универсальность и доступность (в том числе для деток с ограничениями), многофункциональность (возможность разнообразить игры), оснащенность большим числом приспособлений для разных игр, привлекательный дизайн и долговечность.

В оборудовании КОМПАН используются современные и долговечные материалы: гальванизированная сталь, пластики и натуральная древесина. Гарантийный срок: для дерева – 10 лет, для других материалов – «пожизненный» (ориентировочный срок эксплуатации детского городка – 25 лет).



Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость»:

– Во всех очередях жилых комплексов, которые возводит Setl City, есть собственные детские площадки с разнообразными качалками на пружинах, качелями, игровыми комплексами, песочницами, сетками для лазания и другим оборудованием. Одна из самых необычных детских площадок создана в ЖК «Невские паруса» в Невском районе – ее оформление было выбрано исходя из общей стилистики жилого комплекса. Так, рядом с набережной возведен детский «морской порт» с кораблем и катерами, установлены скамейки, карусели и качели для малышей.



Объект: ЖК «Две Эпохи»
Адрес: В.О., 18-я линия, д. 49



Объект: школьный двор
Адрес: Татарский пер., д. 3/5



Объект: МЕГА парк
Адрес: МЕГА Дыбенко



Объект: ЖК «Я – Романтик»
Адрес: В.О., ул. Вадима Шефнера, д. 10



ДАВАЙТЕ ИГРАТЬ!

ООО «СГ Индустрия» // +7 (812) 242-82-08 // www.kompan-spb.ru // info@kompan-spb.ru



Екатерина Лисовская,
генеральный директор
УК «Плаза Отели»



Илья Андреев,
управляющий партнер
Zenith Property Management



Катерина Соболева,
управляющий директор центра инвестиций в недвижимость
Besar Asset Management



Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости
Colliers International



Екатерина Запороженко, коммерческий директор
ГК Docklands development



Данил Бекиров, совладелец и коммерческий директор инвестиционно-строительной компании Investa



Дарья Литвинова, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»



При всем богатстве выбора

Ольга Фельдман / Владение недвижимостью и сдача ее в аренду – один из самых популярных вариантов решения вопроса, как и на что жить людям пенсионного возраста. Следуя за спросом, рынок стремительно прирастает разного рода «инвестиционными» предложениями. Чтобы инвестору не обмануться в ожиданиях, эксперты предлагают взглянуть на приобретаемый объект глазами будущего арендатора или покупателя.

«Строительный Еженедельник» в рамках деловой программы Ярмарки недвижимости провел круглый стол «Апартаменты как вариант пенсионной стратегии».

«Огромная доля рынка»

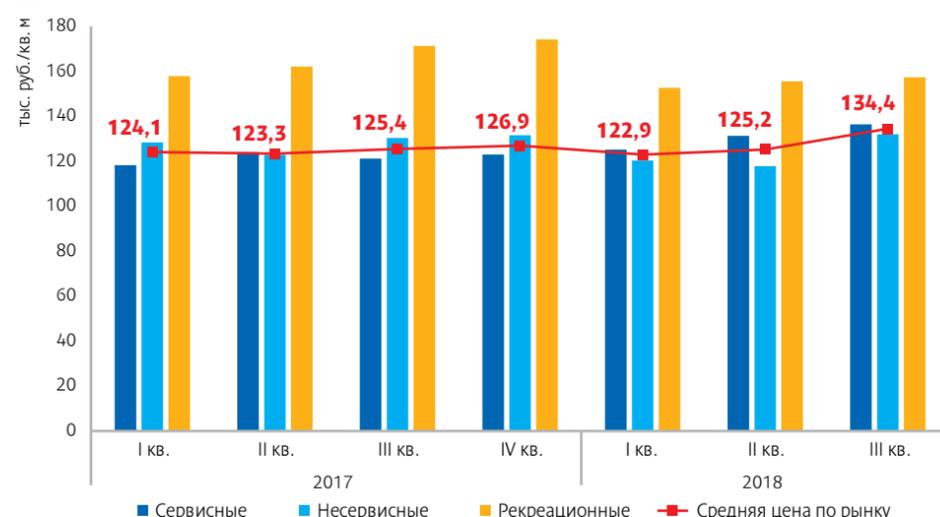
Петербургский рынок апартаментов развивается семимильными шагами, демонстрируя устойчивый рост как по показателям спроса, так и по объемам предложения. **Директор департамента жилой недвижимости Colliers International Елизавета Конвей** приводит такие цифры: «За последние два года доля апартаментов в новых проектах первичной жилой недвижимости в черте города увеличилась с 4% до 8%. На сегодняшний день продажи ведутся в 41 комплексе апартаментов. На рынке предлагаются проекты трех типов: сервисные, несервисные и рекреационные. В экспозиции находятся более 5,8 тыс. юнитов, и в общей сложности это 275 тыс. кв. м – огромная доля рынка».

По данным Елизаветы Конвей, за 10 месяцев текущего года петербургский рынок апартаментов пополнился 8 новыми проектами и 2 новыми очередями уже представленных проектов. Почти половина всех представленных на рынке проектов относится к комфорт-классу – 48%. К бизнес-классу – 39%, еще 13% – элитные апартаменты. Если говорить об основных ареалах распространения апартаментов, то в лидерах – Московский, Василеостровский и Выборгский районы Петербурга.

Спрос растет так же стремительно, как и предложение: «С начала 2018 года в Петербурге было продано более 3 тыс. апартаментов, и это на 11% больше, чем за весь 2017 год», – говорит Елизавета Конвей.

В этом году на рынке Петербурга появился новый формат – инвест-отели. Компания «Плаза Лотус Групп» под брен-

Стоимость апартаментов по формату



Источник: Colliers International

дом IN2IT вывела на рынок первый такой проект – на Витебском проспекте, рядом со станцией метро «Купчино». Всего их будет шесть. В качестве строительного партнера для проекта IN2IT «Плаза Лотус Групп» выбрала известного финского застройщика YIT, а управлять готовыми комплексами апартаментов будет УК «Плаза Отели».

«Плаза Лотус Групп» в проекте IN2IT предлагает новый формат инвестирования и дополнительные программы доходности, – поясняет **генеральный директор УК «Плаза Отели» Екатерина Лисовская.** – Порог входа в проект составляет 300 тыс. рублей (минимальная площадь – 3 кв. м)».

Всего в IN2IT на Витебском запроектировано свыше 1,5 тыс. гостиничных номеров. Проект разделен на два этапа. В первой очереди запланировано 533 номера, завершить строительство застройщик надеется до конца 2020 года. Вторая очередь включает в себя 988 номеров. Планируемый срок окончания работ – IV квартал 2021-го. Квартирография объ-

екта складывается из студий, однокомнатных и двухкомнатных юнитов.

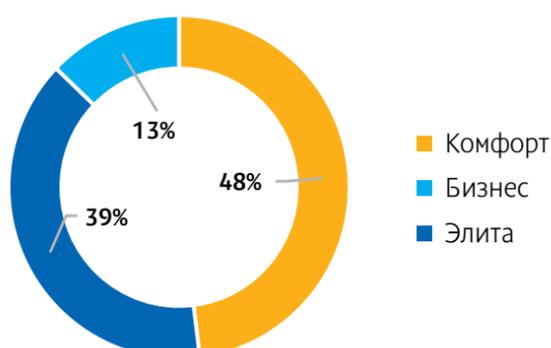
IN2IT на Витебском предполагает развитую внутреннюю инфраструктуру: объекты торговли и услуг, фитнес-центр, медицинский центр, коворкинг и др. Совместно с экспертами Политехнического университета имени Петра Великого создана концепция мобильного приложения, которое позволит собственникам отеля в режиме реального времени общаться как с застройщиком, так и с сотрудниками отельного оператора.

Разработаны три категории инвестиционных программ IN2IT: S-инвестор (300 тыс. рублей – 3 кв. м), M-инвестор (от 1 юнита – до 100 кв. м), L-инвестор (от 100 кв. м). S-инвестору гарантирован доход 9% в квартал (с перспективой роста до 12,32%). M-инвестор может рассчитывать на 17% годовых. Доходность программы L-инвестора – от 17%. Программа также предусматривает обратный выкуп юнита управляющей компанией по цене, в полтора раза превышающей вложения владельца.

Динамика рынка

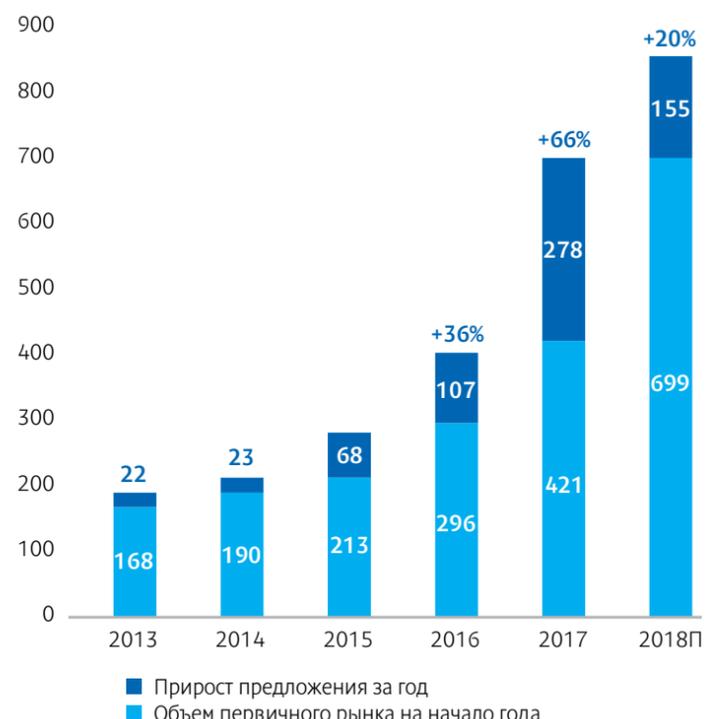
- 8%** доля сегмента в структуре первичной жилой недвижимости города (рост в 2 раза с 2016 г.)
- 41** комплекс в продаже (5800 юнитов)
- 15%** прирост предложения за 10 мес. 2018 г.: 8 новых апарт-комплексов и 2 очереди ранее представленных проектов

Сегментация первичного рынка апартаментов по классам

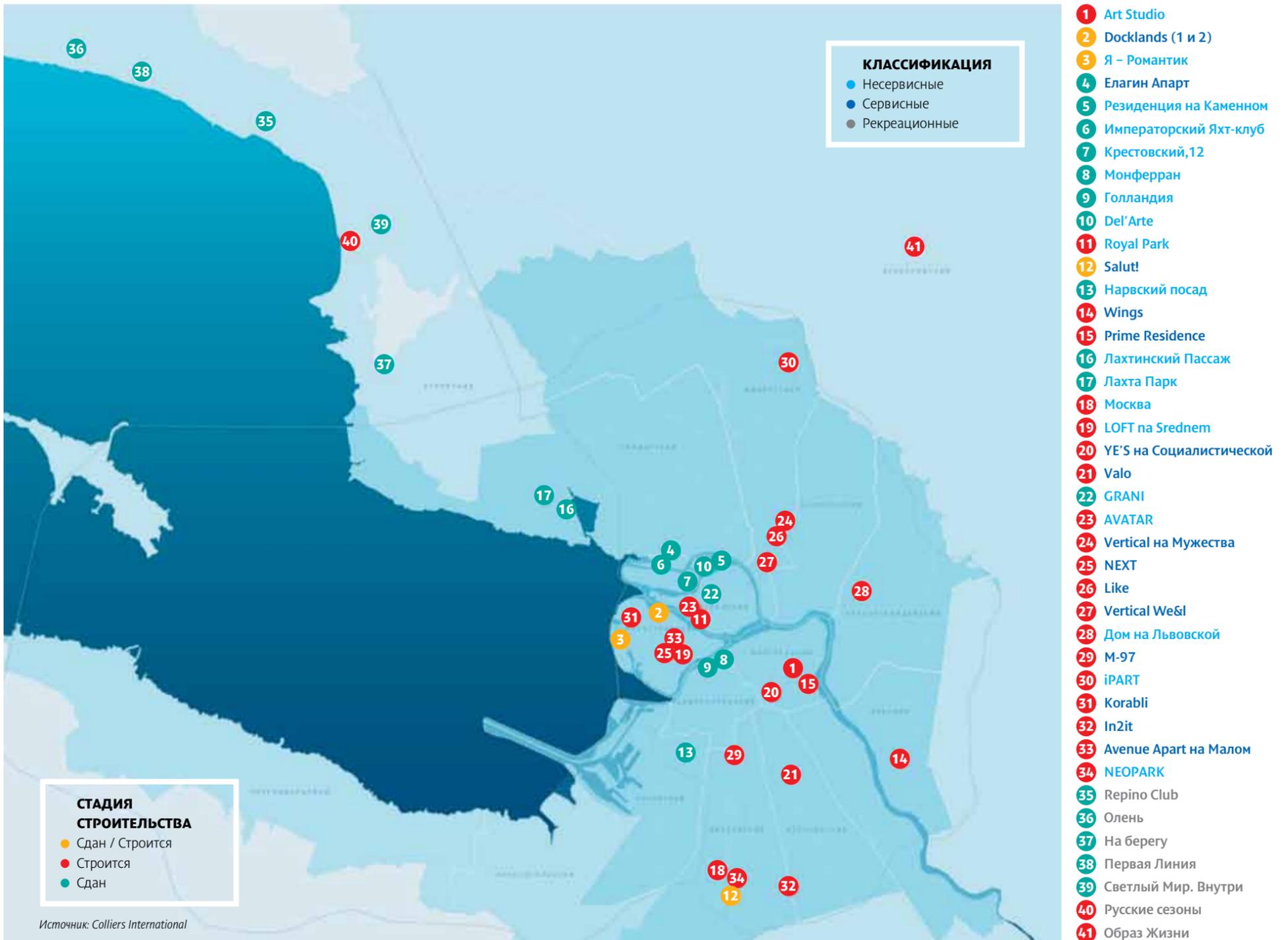


Источник: Colliers International

Динамика предложения



Апарт-отели в экспозиции по форматам



Выбрать «звезду»

«Мы планируем сертифицировать IN2IT на Витебском как трехзвездочный отель в соответствии с международными стандартами качества», – подчеркнула Екатерина Лисовская.

По мнению экспертов, вопрос о «звездности» объекта – ключевой при выборе объекта для инвестирования.

«Строго говоря, только сертифицированные отели являются отелями, все остальное – сервисные апартаменты или «псевдожилье», – объясняет коммерческий директор ГК Docklands development Екатерина Запорожченко. – Безусловно, и в сервисных апартаментах есть рестораны, фитнес-клубы, иные услуги, которые позволят сдавать в аренду эти юниты с хорошей прибылью, но при этом рассчитывать на прозрачную программу доходности не стоит. Номера же в апарт-отелях имеют одинаковую отделку и меблировку, таким комплексом управляет отельный оператор, сертифицировавший данный пул номеров. Сдаются номера по краткосрочной стратегии, тем самым обеспечивается максимальная доходность. Обладая «звездностью», объект находится в топ-рейтинге известных гостиничных сервисов, таких как Booking, TopHotels, что, соответственно, обеспечивает более полную загрузку, а значит, и высокий уровень дохода инвестору. Например, Docklands на Васильевском – единственный в Петербурге апарт-отель, который получил сертификат о присвоении категории «четыре звезды»».

Тремя звездами могут похвастаться апартаменты Группы Besag. Это пионер на

Прогнозируемый расчет доходности

Тип	Площадь, кв. м.	Средний доход в месяц, руб.	Средний доход за год, руб.	Стоимость, руб.	Срок окупаемости, лет	Доходность, %
Компакт	18,21	33 179	398 150	2 675 200	6,7	15%
Стандарт	23,41	42 737	512 839	3 154 058	6,2	16%
Комфорт	22,53	48 486	581 832	3 242 134	5,6	18%
Однокомнатный юнит	30,81	61 058	732 700	3 829 373	5,2	19%
Двухкомнатный юнит	48,70	82 300	987 596	5 863 075	5,9	17%

Источник: in2it.ru

рынке апартаментов Петербурга. Первый кондо-отель сети Vertical Группа Besag открыла в 2014 году. За 10 месяцев на правах эксклюзивного продавца компания Besag реализовала 80% юнитов отеля. В 2017 году инвесторы отеля «Vertical на Московском» получили до 17% годовых. Это стало результатом высокой загрузки отеля – 75%, что на 10% больше, чем в других трехзвездочных отелях Петербурга. Осенью прошлого года стартовал второй проект Vertical We&I, который расположится недалеко от станций метро «Лесная» и «Выборгская», на Сампсониевском проспекте.

«За пять лет рынок значительно вырос, около тысячи апартаментов в среднем реализуется в квартал, – говорит управляющий директор центра инвестиций в недвижимость Besag Asset Management Катерина Соболева. – При всем богатстве предложений, на рынке сегодня существуют только 5-6 проектов,

которые имеют действительно качественное управление и эффективные доходные программы. При выборе важно смотреть на опыт управляющей компании, уже реализованные проекты и подтвержденную доходность. Только в случае подтвержденной доходности инвестор в будущем сможет быстро и дорого продать свой актив».

«К большому сожалению, как и в жилищном сегменте, так и в сегменте апартаментов четкого рецепта идеальной инвестиционной покупки не существует, – уверен управляющий партнер Zenith Property Management Илья Андреев. – Однозначно могу поддержать тезисы предыдущих коллег о «звездности» и надежной управляющей компании, потому что для нас очень важно, чтобы обещания о программах сверхдоходности, которые сегодня льются «из каждого утюга», в дальнейшем соответствовали реальному положению дел. И чтобы помимо обманутых дольщиков

у нас со временем не появилось обманутых пенсионеров. Если оставить за рамками строительные риски, единственным определяющим фактором успеха остается правильный выбор управляющей компании. Ведь только отельный оператор останется с инвестором на протяжении всего его пути в проекте».

У отельного оператора должны быть четкая стратегия, портфель проектов, технологии и квалифицированный персонал, считает Илья Андреев, тогда шансы на успех весьма велики.

Ближе к центру

Впрочем, помимо комплексов апартаментов, рынок предлагает и иные варианты инвестирования. Так, инвестиционно-строительная компания Investa выкупает в центре города крупногабаритные квартиры, перестраивает в комфортабельные студии и предлагает их инвестору.

Совладелец и коммерческий директор инвестиционно-строительной компании Investa Данил Бекиров перечисляет преимущества такого размещения: «Все наши объекты находятся исключительно в историческом центре города, рядом с метро. Наш инвестор избавлен от рисков нового строительства, реконструкция наших объектов длится не более 3 месяцев. А кроме того, мы предлагаем не коммерческую, а жилую недвижимость, что дает возможность прописки. Доходность наших объектов составляет от 13% до 17% годовых».

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

Видеоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

Видеоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

**8 ноября отмечает День рождения
Сергей Викторович Харлашкин,
председатель Комитета по развитию транспортной
инфраструктуры Санкт-Петербурга**

Уважаемый Сергей Викторович!

От имени коллектива Комитета по строительству и от себя лично поздравляю Вас с Днем рождения!

Строительство жилья, социальных и других объектов всегда идут рука об руку с развитием транспортной инфраструктуры. Поэтому эффективное взаимодействие наших ведомств – не просто нормальное, а необходимое условие решения задачи создания комфортной городской среды. С Вами – профессионалом своего дела – работать всегда легко!

От всей души желаю Вам крепкого здоровья, новых успехов и исполнения самых больших и смелых планов, а еще счастья в кругу родных и близких людей!

Председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Л. В. Кулаков

Уважаемый Сергей Викторович!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре примите искренние поздравления с Днем рождения!

Модернизация транспортной инфраструктуры является неотъемлемой и важнейшей частью градостроительного развития города. При Вашем непосредственном участии в Санкт-Петербурге воплощены в жизнь крупнейшие транспортные проекты, меняющие жизнь горожан к лучшему.

Мосты и путепроводы – это тоже архитектура. То, что Вы построили, меняет облик города – и меняет его к лучшему! Возможность быстро добраться из одного конца в другой – важная составляющая комфорта проживания в мегаполисе. Такие объекты, как ЗСД, вантовые мосты, дорожные развязки, являются компонентами нового образа города: технически сложного, современного, идущего вперед по пути технического прогресса.

Позвольте выразить благодарность за Ваш добросовестный труд и пожелать Вам крепкого здоровья, силы духа, счастья и благополучия, всегда идти вперед и реализовывать все намеченные планы во благо города и его жителей!

*Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре –
главный архитектор Санкт-Петербурга В. А. Григорьев*

**Уважаемый
Сергей Викторович!**

Примите самые искренние поздравления
с Днем рождения и пожелания
крепкого здоровья и прекрасного настроения!

Своей эффективной работой на посту председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга Вы внесли весомый вклад в развитие городской дорожно-транспортной отрасли, формирование ее нового современного облика, создание комфортных условий жизни горожан и гостей города. Дорога – это транспортная артерия города, по которой происходит движение финансовых, экономических и туристических потоков. Благодаря Вашему высокому профессионализму, неиссякаемой энергии и высокой компетенции дороги Петербурга преобразуются из года в год.

От всей души желаю, чтобы Ваша жизнь всегда была наполнена уважением и поддержкой коллег, теплотой и любовью близких людей, а присутствие Вам оптимизм и энергия всегда помогали двигаться вперед к новым высотам!

С уважением,
президент НП ГПСК «Возрождение»
И. В. Букато

ВОЗРОЖДЕНИЕ

РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

8 ноября
Харлашкин Сергей Викторович, председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга (КРТИ)

9 ноября
Березин Андрей Валерьевич, председатель правления ИК «Евроинвест»

10 ноября
Булдин Алексей Александрович, директор по строительству СК «ЛенРусСтрой»
Маслак Владимир Александрович, генеральный директор
ОАО «Ленметрогипротранс»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

12 ноября

- Новости по Санкт-Петербургу
- Реставрация: 100-летие КГИОП Санкт-Петербурга
- Проектирование
- Энергоэффективность и энергосбережение

19 ноября

- BIM
- Благоустройство: Освещение новостроек
- Технологии и материалы: Добавки в бетон

26 ноября

- Саморегулирование
- Технологии и материалы: Охрана строительных площадок
- Индустриальная недвижимость
- BIM

3 декабря

- Спецвыпуск к Съезду строителей
- Опрос к Съезду строителей
- Высотное строительство

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

**XVI СЪЕЗДА
СТРОИТЕЛЕЙ
Санкт-Петербурга**

6 декабря 2018 года Начало в 17:00

Центр импортозамещения и локализации Санкт-Петербурга
(ВК «Ленэкспо», павильон № 4, конференц-зал)

Партнеры съезда:

ЛСР | Эталон ЛенСпецСМУ | ТРЕСТ | КТОСТРОИТ!

Генеральный информационный партнер: НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО
Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ
Стратегический информационный партнер: СТО
Ведущий информационный партнер: КТОСТРОИТ!

Дополнительная информация и предварительная регистрация:
Союз строительных объединений и организаций

www.stroysoyuz.ru
(812) 714-23-81, 570-30-63
ssoo_info@mail.ru

РЕКЛАМА 16+

Особенности регулирования

Виктор Краснов / Производство строительных материалов нуждается в дополнительном правовом регулировании. Так считает большинство представителей отечественного строительного рынка. Но мнения специалистов расходятся в вопросе обязательности сертификации выпускаемой продукции. ➔

Сертификация строительных материалов – важная процедура, которая проводится с целью подтвердить качество и безопасность используемых в строительстве продукции и материалов. В зависимости от вида продукции она может быть добровольной или обязательной. В частности, сертификация необходима для бетона, цемента, кирпичей, битума, арматуры и ее производных, материалов для шумо-, гидро-, теплоизоляции.

Сертифицируют строительную продукцию госорганы либо коммерческие аккредитованные организации. Кроме сертификации, на отдельную продукцию для подтверждения качества можно делать декларацию. Этот документ выпускает сам производитель продукции. В нем он подтверждает соответствие товара или услуги установленным стандартам.

По мнению **генерального директора компании Н+Н Нины Авдюшиной**, обязательная государственная сертификация строительных материалов нужна. Эта мера положительно повлияет на само производство строительных материалов и их применение, а также повысит ответственность застройщиков. «Ведь не секрет, что некоторые из них в стремлении сэкономить используют на своих объектах дешевое, а зачастую и просто некачественное сырье. С внедрением госрегистрации стройматериалов, формированием соответствующих реестров на все виды строительной продукции, а главное, при строгом контроле выполнения заявленных требований и производителями, и застройщиками качество строительных работ должно улучшиться», – считает она.

«Лучше сертифицировать все строительные материалы, – считает **начальник отдела лицензирования и системы менеджмента качества (СМК) Института современных строительных технологий (ГК «Развитие») Наталья Худобко**. – В этом случае мы нивелируем соблазн сэкономить на качестве. Сертификация может проводиться как специализированными органами, так и внутренними отделами технического контроля. Я не за перегибы при всеобщей сертификации, поэтому важно было бы разделить строительные материалы на группы, некото-



Фото: Никита Нерочков



Сертификация нивелирует соблазн сэкономить на качестве, считают эксперты

рые из которых имели бы упрощенный порядок. Особое внимание государства хотелось бы обратить на все материалы, содержащие в себе в большом объеме химические элементы. Недопустимо использование заведомо вредных материалов для гражданского строительства и в промышленном строительстве».

Главный эксперт по сертификации ГК «Серконс» Михаил Иванисов считает, что обязательная система сертификации поможет более серьезно подходить к вопросу безопасности строительных материалов. По его мнению, для каждого вида строительных материалов должны быть отдельные требования безопасности и, соответственно, виды испытаний. «Много лет обсуждается вопрос введения отдельного технического регламента. Так, в декабре вступает в силу процедура обязательного декларирования соответствия для теплоизоляционных материалов, строительных смесей и растворов. Это позволит установить единые требования к продукции на всей территории РФ и позволит ограничить обращение

продукции ненадлежащего качества», – делает выводы специалист.

По мнению **директора центра по сертификации продукции «ТестПродукт» Дмитрия Червякова**, правильным было бы сертифицировать только те товарные группы, которые под воздействием окружающей среды или во время проведения работ с ними выделяют токсичные вещества. В частности, обязательная сертификация должна производиться в отношении строительных материалов, которые со временем эксплуатации распадаются, выделяя вредные примеси, – например, гипсокартон и пенополистирол.

Схожая позиция и у **руководителя направления стандартизации и сертификации Корпорации ТЕХНОНИКОЛЬ Сергея Колдашева**. Он полагает, что обязательная сертификация оправдана для продукции, которая применяется в ответственных конструктивных элементах здания, от которых зависит, например, конструктивная прочность строения. Это, в частности, цемент, бетон, арматура – то, без чего не будет здания. Что касается

остальных строительных материалов, то тут необходимо оценить их вклад в основополагающие требования обеспечения безопасности зданий и сооружений. «Например, отслужившие свой срок отделочные материалы можно спокойно заменить на новые. При этом здание от этого опасней не станет. Так вот, ТЕХНОНИКОЛЬ поддерживает для таких материалов менее затратное и в то же время налагающее серьезную ответственность на производителя обязательное декларирование соответствия. Причины банальны: сертификация – дорогостоящая процедура, декларирование в разы дешевле. Считаю, что обязательная сертификация должна быть обоснованной, в противном случае – это ведет к излишним тратам в экономике строительства», – отмечает эксперт.

Между тем, **руководитель компании Orlan System (маркетплейс общестроительных материалов) Андрей Лупий** считает, что обязательная сертификация в нынешнем ее виде и вовсе не нужна, так как ее просто можно купить без проведения экспертизы: «Сертификат не дает никакой гарантии качества, это только дополнительные расходы на производство. Кроме того, в сфере производства цемента (там сертификация обязательна) – сама процедура получения сертификата «сырая» и только «вставляет палки в колеса» работе предприятия».

По мнению **эксперта компании НРВС Алины Виговской**, необходимо обязывать производителей к раскрытию информации о своей продукции, в том числе к предоставлению информации о воздействии материала на окружающую среду, так называемой экомаркировки: «Чтобы мотивировать производителей на разработку экологических деклараций продукции, необходимо, чтобы застройщик в обязательном порядке предъявлял поставщикам требование о наличии экологических деклараций. Такого рода требование способствует повышению качества конечной продукции, а также минимизации негативных воздействий на окружающую среду и человека, так как производителю будет выгодно оптимизировать и улучшать процессы на всем жизненном цикле продукции», – считает специалист.

Мнение



Харийс Чика, генеральный директор российского подразделения PERI:



– Исправить ситуацию с низкокачественными строительными материалами может более жесткое правовое регулирование. В частности, прозрачная методика испытаний опалубочных систем приведет к тому, что заявленные производителями технические характеристики (например, несущая способность) будут верными и подтвержденными независимой экспертизой. В настоящее время также достаточно остро стоит вопрос актуализации ГОСТов. За 15 лет строительная отрасль заметно шагнула вперед. И все изменения должны быть отражены в нормативных документах. Сегодня опалубка, которая произведена при совершенно разных условиях из разных материалов и обладает совершенно разными характеристиками, вся относится к первому, высшему классу. Таким образом, даже самое технологичное оборудование оказывается наравне с опалубкой низшего сорта, что в принципе недопустимо.



Максим Ковалёв, заместитель генерального директора по производству, технический директор компании «МЛМ Нева трейд»:



– Лифтовая отрасль не менее других сфер строительства регламентируется стандартами качества, среди которых есть в том числе и международные договоры. Одним из основополагающих документов является Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011, где обозначено, какое оборудование должно быть установлено и как должно подтверждаться соответствие стандарту. В России, как и в других странах-членах Таможенного союза, есть свой внутренний документ, закрепляющий стандарты качества в лифтовой отрасли, – это ГОСТ Р-53780-2010 «Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке».



Александр Киселёв, главный технолог АО «ПО «Баррикада»:



– На наш взгляд, необходимо ввести обязательную сертификацию на некоторые виды материалов, связанных с производством бетона и железобетона. Но внедрение данной новации должно проходить поэтапно с переходным периодом не менее одного года. Моментальный ввод сертификации может негативно отразиться на производстве продукции и привести к увеличению сроков сдачи строительных объектов. Также, по нашему мнению, нужно сертифицировать вновь построенное предприятие или новый вид продукции и подтверждать соответствие раз в год. На нашем предприятии установлен контроль за качеством как входящих материалов, так и исходящей продукции. Так как мы изготавливаем продукцию по ГОСТу и ТУ, нет необходимости делать сертификацию продукции ЖБИ. Есть добровольная сертификация, которая используется по требованию заказчика.



TERRA

дом и парк

м. ЧЕРНАЯ РЕЧКА

331·50·00

1-к. квартиры

от **3,7** млн руб.

формат недвижимости

БИЗНЕС

ОПЦИИ ПОВЫШЕННОЙ
КОМФОРТНОСТИ

лайт