



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

События

Городской суд повторно рассмотрел в апелляции дело о строительстве ЖК «Планетоград». Теперь суд считает, что разрешение на его строительство было отменено незаконно.

**Противоречия
под звездами, стр. 2**



События

Госдума РФ приняла в первом чтении законопроект, вносящий очередные изменения в 214-ФЗ.

**Первый шаг
к 214-ФЗ v. 28.0
сделан, стр. 3**



Фото: Никита Крычков



**«Головоломка»
для строителей**

Накануне 2019 года строительный комплекс стоит на перепутье между развитием и стагнацией. Причем точно предсказать, в какую сторону он двинется, не могут ни бизнес, ни чиновники. (Подробнее на стр. 4) ↗



технологии и материалы стр. 8

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПУБЛИКАТОР**

правовых актов
в области проектирования,
реконструкции, строительства,
капитального ремонта

8 (812) 605-00-50, dok@asninfo.ru

Постановление Правительства
Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

РЕКЛАМА



**Мы строим
из модулей!**

Современные быстровозводимые
дома и здания.

Производятся в России с 2010 г.

для возведения временных модульных зданий не требуется получение разрешения на строительство

elmaco.ru

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействию 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 Борникова, Елена Савоскина,

Майя Сержантова, Серафима Редуто

Тел./факс: +7 (812) 605-00-50

E-mail: reklama@asninfo.ru

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



Отдел распространения:

Тел./факс +7 (812) 605-00-50

E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области - 14221.

Подписной индекс в СЗФО - 83723.

Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Конкурс», «Паспорт объекта», «Технологии и материалы», 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

(специальности - по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж - 9000 экземпляров

Заказ № 146

Подписано в печать по графику 07.12.2018 в 17:00

Подписано в печать фактически 07.12.2018 в 17:00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



КАИССА

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



JOY

Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)



CREDO

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



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

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



Цитата номера



Владимир Горбунов, генеральный директор «Центра Развития Рынка Недвижимости»:

«Происходящее сопоставимо с ситуацией, когда компания является ответчиком в судебном деле, но ее представители в процесс не ходят».

Подробности на стр. 6-7



Цифра номера

1,5 млрд рублей –

стартовая стоимость участков Сбербанка на намывных территориях Васильевского острова

Подробности на стр. 2

Намывная распродажа

Михаил Светлов / Российский аукционный дом (РАД) готовится к продаже участков Сбербанка на намывных территориях Васильевского острова. Продаются 6 га под жилье и социальные объекты. Актив оценен в 1,5 млрд рублей. ➔

РАД выставил на продажу четыре земельных надела на намыве Васильевского острова. Участки общей площадью 6 га (4 га – под жилье, 2 га – под объект образования) находятся на намыве рядом с проектами «Лидер Групп» и «Группы ЛСР». Пока они в собственности девелопера территории, компании «Терра Нова», и заложены по кредиту Сбербанка. Актив оценен в 1,5 млрд рублей (из них 440 млн рублей нужно внести в виде задатка, но собственник готов предоставить рассрочку на выплату остальной суммы на 2 года). Аукционная площадка до 9 декабря текущего года собирает предложения потенциальных покупателей в виде заявок. Победителя определяют 19 декабря.

По оценке директора департамента инвестиционных услуг Colliers International Анны Сигаловой, на участках можно построить около 90 тыс. кв. м жилых и около 10 тыс. кв. м коммерческих площадей. «Принимая во внимание то, что это южная часть намыва, которая застраивается преимущественно в сегментах «эконом» и «комфорт», где сейчас довольно высока конкуренция, можно сказать, что стоимость актива в 1,5 млрд рублей выглядит рыночной и вряд ли изменится», – считает она.

«Намыв – пока спорная локация. Поэтому приобретать участки можно под будущие проекты, которые выйдут

на рынок через 3–5 лет, когда район будет активно развиваться и уже будут построены инженерия, социальная инфраструктура, дороги, появятся магазины. Пока же тема не очень интересна. Сомневаюсь, что будет высокий спрос», – говорит исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников. Напомним, что «Терра Нова» до последнего времени была подконтрольна структурам, связанным с депутатом Госдумы РФ Виталием Южилиным. С 2006 года компания занималась намывом на Васильевском острове. Но минувшей весной вынужденно перешла под контроль Сбербанка, который ее активно кредитовал.

КСТАТИ

На данный момент образовано только 170 га из 365 га. Около 33 га занял пассажирский порт «Морской фасад». В перспективе на намыве будет построено 2 млн кв. м жилья и 1,8 млн кв. м коммерческой недвижимости. Здесь будут жить 60 тыс. человек. Сама «Терра Нова» объекты на намыве не строит. Но она продала участки крупным компаниям – Glorax Development, Seven Suns Development, «Лидер Групп», «Группе ЛСР». Пока, по данным «Петербургской Недвижимости», на намыве построено 47,8 тыс. кв. м жилья (13% от объема первичного рынка Василеостровского района). Но действуют разрешения на строительство более 400 тыс. кв. м жилых домов на намыве. В собственности самой «Терра Нова» оставалось около 20 га (в том числе 6 га, которые сейчас продает РАД).



Фото: Никита Крючков

Противоречия под звездами

Михаил Светлов / Городской суд повторно рассмотрел в апелляции дело о строительстве ЖК «Планетоград» на Пулковских высотах. Теперь Фемида считает, что разрешение на его строительство минувшей весной было отменено незаконно.

Информацию о победе в повторной апелляции обнародовал партнер юридического бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов, представлявший в суде сторону девелопера «Планетограда» – компании Setl City. По его словам, заседание длилось 4 часа и закончилось победой застройщика. «Вернуть к жизни разрешение на строительство после проигрыша первой и второй судебной инстанции, выигрыша кассации и повторной апелляции – это круто», – написал Дмитрий Некрестьянов с соцсетей. От других комментариев он отказался. А в Setl City лишь коротко заявили, что удовлетворены возвращением данного дела из эмоциональной плоскости в правовую. Напомним, что речь идет о проекте развития территории пло-

щадью в 240 га на Пулковских высотах, которой уже несколько лет владеет израильская компания «Моргал Инвестментс». В 2015 году в проект в качестве партнера вошла компания Setl City, заявив, что построит к 2030 году на 167 га четыре малоэтажных квартала, где будет 1,4 млн кв. м жилья и сопутствующая инфраструктура. Стоимость проекта тогда оценивалась в 116 млрд рублей. Проект планировки территории «Планетограда» был подписан губернатором Петербурга в конце 2014 года. Первая очередь стартовала летом 2015 года. Но началась дискуссия о том, что строительство жилья около Пулковской обсерватории может помешать астрономическим наблюдениям. Спор перешел в судебную плоскость и продолжается почти два года. Сначала Куйбышевский районный суд, куда обратились градозащитники, выступающие против жилищной застройки, постановил, что разрешение на строительство девелопер получил незаконно. В марте этого года данное решение поддержал городской суд Петербурга. Реализация проекта

была приостановлена, и девелопер, который уже почти построил первую очередь нового жилого квартала, был вынужден вернуть деньги более чем 600 дольщикам, успевшим купить там жилье. Но застройщик обратился в коллегию городского суда, и она решила вернуть дело на повторное рассмотрение в апелляцию. И это, судя по всему, не конец. Оппоненты проекта обещают продолжить борьбу. Но пока они проигрывают. Попытка оспорить утвержденный Правительством Петербурга проект планировки территории кварталов вокруг обсерватории также оказалась неудачной. В мае апелляционная коллегия Верховного суда подтвердила его законность. «Законность выдачи разрешения на строительство является след-

ствием вопроса оценки правомерности утверждения городским правительством проекта планировки территории. Верховный суд в апелляционном определении от 23 мая 2018 года указал, что нарушения процедуры принятия проекта планировки территории, на которые ссылались заявители в суде, не являются существенными и не могли привести к нарушению прав горожан и нормального использования объекта культурного наследия – Пулковской обсерватории. Вынесенное решение городского суда после его предыдущей отмены определением Верховного суда представляется логичным», – рассуждает управляющий партнер Адвокатского бюро Санкт-Петербурга «Румянцев Лигал» Осип Румянцев.

КСТАТИ

На днях также стало известно, что руководство РАН передало в отделение физических наук РАН план переноса наблюдений из Петербурга в другие регионы РФ, с более благоприятными астроклиматическими условиями. И хотя это решение никак не связано с судебным противостоянием в Петербурге, но оно также подтверждает, что строительство жилого комплекса работе обсерватории помешать не должно.

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

декабрь 2018 года

Новогодние скидки: ожидания и реальность

2

В канун Нового года интерес к скидкам и акциям растет. Однако увеличивающийся покупательский интерес запускает обратную тенденцию.



Шушары: новые микрорайоны крайнего юга

6

Территория, которая еще дюжину лет назад считалась далекой окраиной, сегодня набирает популярность.

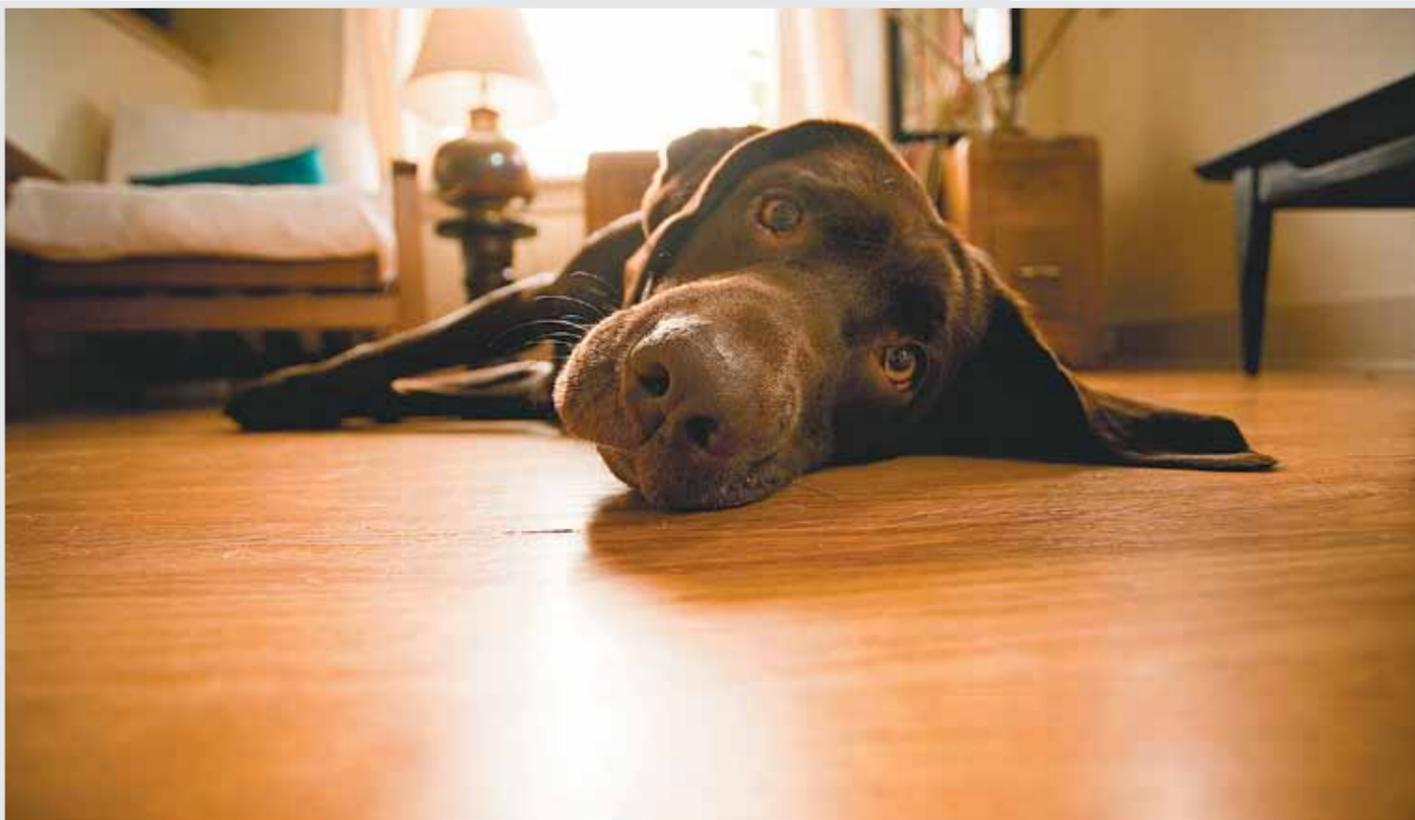


ФОТО: HTTPS://WWW.HQWALLS.COM/

Умный пол

Еще десять лет назад теплые полы занимали небольшую долю рынка систем отопления помещений. Ситуация за последние годы изменилась. Появилось множество производителей данных систем, частично изменилась технология их выпуска. Подробнее на стр. 3.



РОССТРОЙИНВЕСТ

ПРОДАЖИ ОТКРЫТЫ

М. ЧЕРНАЯ РЕЧКА

квартиры

от

2,6

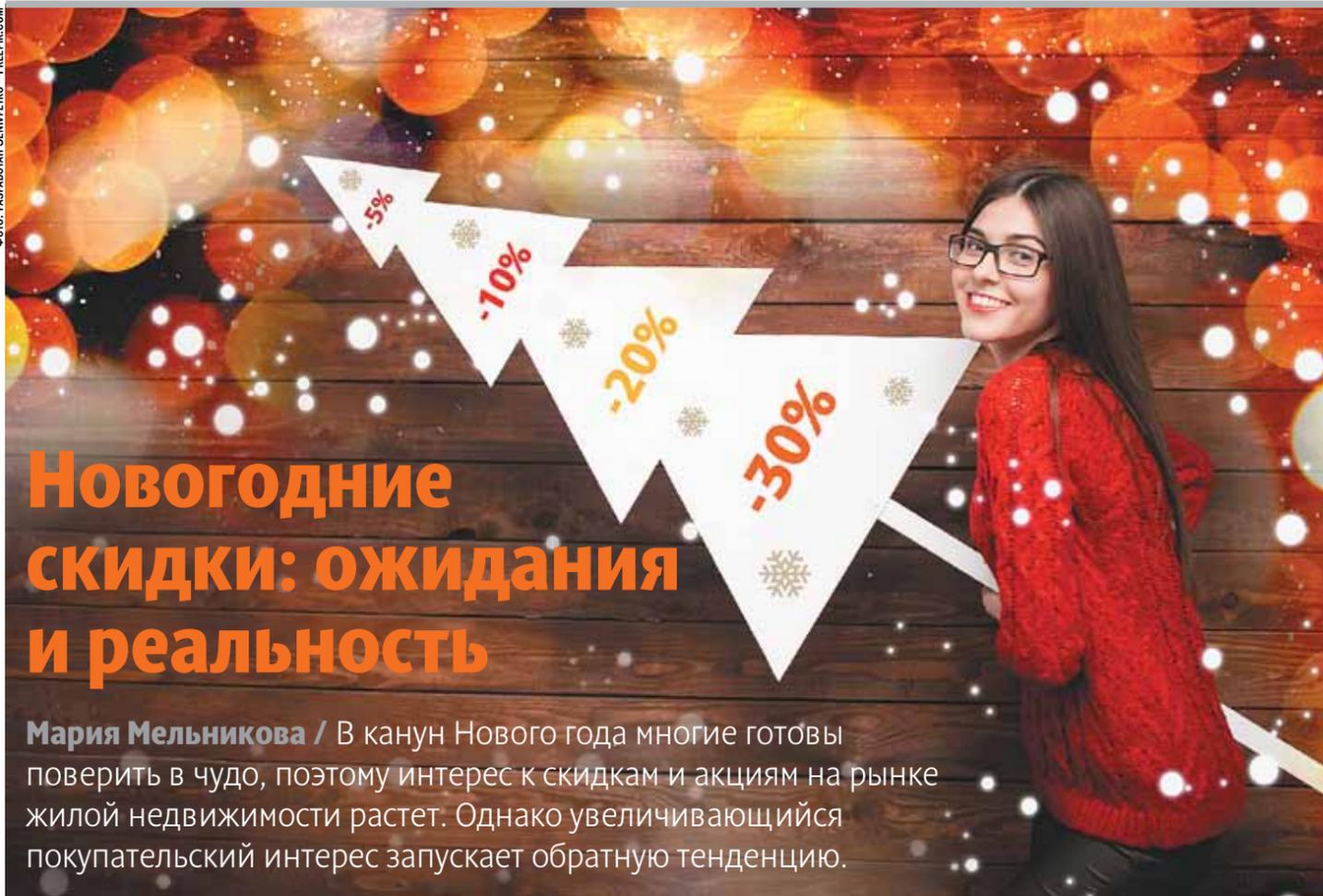
млн руб.

(812)

331.50.00

Застройщик ООО «РСТ»/«Терра». Проектная декларация на сайте rai.nogta.ru
Адрес участка: г. Санкт-Петербург, Зеленодольская улица, дом 3, литера А.

ФОТО: РАЗРАБОТКА SENIPIETRO - FREERPK.COM



Новогодние скидки: ожидания и реальность

Мария Мельникова / В канун Нового года многие готовы поверить в чудо, поэтому интерес к скидкам и акциям на рынке жилой недвижимости растет. Однако увеличивающийся покупательский интерес запускает обратную тенденцию.

Эксперты сходятся во мнении, что реальные скидки – большая редкость, однако «Строительный Еженедельник» все же нашел выгодные предложения.

Высокий сезон

Предновогодняя пора – высокий сезон для рынка недвижимости, а значит, и скидок ждать не стоит, считает **коммерческий директор элитного комплекса Royal Park Константин Гриценко**: «За последние 5–7 лет конец ноября и декабрь – самые активные по продажам месяцы. В этот период количество заключенных сделок возрастает на 20–40%. Многие срочно решают закрыть жилищный вопрос, также не всегда понятно, что будет со ставками по ипотеке в следующем году. И застройщики пользуются ситуацией».

Это мнение разделяет и **заместитель председателя ГК «Охта Групп» Михаил Ривлин**: «В декабре растет как число обращений, так и количество сделок. Если жилищный проект качественный, то необходимости в дополнительных акциях и скидках, по сути, нет».

По словам **директора по продажам «Главстрой Санкт-Петербург» Юлии Ружицкой**, если строительные компании и делают скидки, то не ради увеличения продаж: «Дисконт позволяет привлечь внимание покупателя к конкретному продукту, его новшествам, уникальным особенностям и преимуществам. Такие ценовые предложения являются триггерами, которые помогают заинтересовать клиента и мотивировать к обращению в офис продаж». Эксперт отметила, что для этих целей необязательно делать большую скидку, подойдет любая цифра выше 1%.

Такой стратегии придерживается и «БФА-Девелопмент», рассказала **начальник управления маркетинга и продаж компании Елена Гутман**: «В современных реалиях решение по приобретению квартир принимается неторопливо. Если в одной локации возводятся два-три объекта, то клиенты обойдут всех застройщиков и выберут самое «вкусное» на данный момент предложение. Если необходимо усилить спрос на определенный тип квартир, то мы это делаем, но на ограниченное время. Например, в декабре в ЖК «Огни залива» действует скидка 150 тыс. рублей на квартиры, расположенные на 19-м этаже второй очереди».

Руководитель группы маркетинга Группы ЦДС Пётр Буслов полагает, что максимум, на что могут рассчитывать покупатели – это приятные подарки: сувениры, сладости, игрушки, шампанское.

От больших скидок девелоперы отказываются еще и потому, что покупатели просто не доверяют подобным предложениям. И правильно делают, считает **директор по продажам и маркетингу группы компаний «Ленстройтрест» Ольга Копейкина**: «Чаще всего размер скидки варьируется от 5% до 15% в зависимости от класса жилья. Бывает и более значительный дисконт, но такое «выгодное» предложение должно больше насторожить покупателя, чем подтолкнуть к совершению покупки».

Индивидуальный подход

В этом году часть компаний открыто заявила, что новогодних скидок не будет. «Bonava в ближайшее время не рассматривает варианты дисконта на свои квартиры. Растущие затраты застройщиков – повышение себестоимости строительных материалов и оборудования, затраты на социальные объекты, изменения в законодательстве о долевом строительстве, повышение ставки НДС – все это не дает оснований для предоставления скидок. Напротив, мы планируем

повышение цен на наши квартиры, как и заявляли ранее», – заявила **генеральный директор компании «Бонава Санкт-Петербург» Мария Чёрная**.

«Дополнительно стимулировать покупательскую активность акциями у нас нет необходимости. Своим клиентам мы предоставляем скидку 5% на размер первого взноса по ипотеке или при стопроцентной оплате, а также беспроцентную рассрочку до 11 месяцев от застройщика. Кроме того, предлагаем индивидуальные выгодные условия, которые обговариваем с каждым клиентом в отдельности», – сообщил Константин Гриценко.

За индивидуальный подход ратует и **Ольга Копейкина**: «Обычно «Ленстройтрест» не предоставляет значительных скидок клиентам. Мы сконцентрированы на разработке разных программ рассрочек. У нас есть программа, которая является альтернативой ипотеке, с ежемесячным платежом порядка 20–30 тыс. рублей. Есть рассрочки, которые позволяют составить индивидуальный график платежей для клиента».

Скидки есть

Но выгодные предновогодние предложения на рынке жилой недвижимости все же есть. До конца декабря почти все квартиры в ЖК «Смольный проспект» компании YIT можно приобрести со скидкой в 20%, а также машино-место почти бесплатно. Если квартира стоит более 25 млн рублей, то место в паркинге обойдется в 1 рубль; если более 50 млн, то одно машино-место можно купить за рубль, а второе – со скидкой 50%; если больше 70 млн – то оба машино-места будут стоить по рублю. Покупатели квартир стоимостью 15–25 млн рублей смогут сэкономить на покупке машино-места 50%. Потратившие на квартиру менее 15 млн рублей смогут купить место в паркинге со скидкой 25%.

Компания Euroinvest Development готова подарить кладовку размером до 4,5 кв. м при покупке квартиры площадью от 50 «квадратов» в первом корпусе ЖК «iD Мурино».

До 31 декабря при покупке квартир в ЖК «Охта Хаус» и в корпусах 4Б и 4В ЖК «Царская столица» ГК «Эталон ЛенСпецСМУ» можно сэкономить 15%, в «Доме на Космонавтов» и в «Доме на Обручевых» – 14%, в «Доме на Блюхера» – 13%, в квартале «Галактика» – 11–15%, в ЖК «Петровская Доминанта» – 10%, а в Fusion, BOTANICA и «Галактика. Премиум» – 9%.

До 19 декабря часть квартир в корпусах № 43 и № 37 в ЖК «Приморский квартал» компании «Мегалит – Охта Групп» можно приобрести на 150 тыс. рублей дешевле. В результате «двушка» площадью 65,41 кв. м обойдется в 6,7 млн рублей, а «трешка» метражом 86,11 кв. м – в 7,9 млн.

Практически во всех ЖК «Группы ЛСР» до конца года предлагаются специальные программы и акции. В «Трех ветрах» действует предложение «Квартира месяца», позволяющее сэкономить до 15% стоимости жилья. Помимо этого, действует акция «Нам 25 и вам 25», посвященная дню рождения компании. Так, до конца декабря при покупке любой квартиры в проектах комфорт- и бизнес-класса можно рассчитывать на скидку от 25 тыс. рублей.

«Аквилон Инвест» в декабре предлагает покупателям праздничную скидку в 2019 рублей с 1 кв. м, в результате при покупке трехкомнатной квартиры можно сэкономить до 180 тыс. рублей.

«Строительный трест» запустил сразу несколько акций для покупателей загородной недвижимости, все они действуют до 28 декабря. Дома или таунхаусы в коттеджном поселке «Сад времени» в Петергофе можно приобрести со скидкой от 500 тыс. рублей до 1,5 млн, в поселке «Небо» в Кузьмолово – от 500 тыс. до 1 млн рублей, а виллу в проекте премиум-класса «Озерный край» в Токсово – в 3 млн.

Если предыдущие предложения действуют только при стопроцентной оплате жилья или при оформлении ипотечного кредита, то компания «Отделстрой» готова делать скидки уже при первом взносе, составляющем не менее 40% стоимости. Так, покупатели квартир в ЖК «Новый Лессер» могут рассчитывать на беспроцентную рассрочку на три года. При покупке жилья в ЖК «Новый Оккервиль» отделка квартиры также будет подарком. Кроме того, «однушки» шестой очереди этого комплекса можно приобрести на 100 тыс. рублей дешевле, а «двушки» – на 200 тыс.

Компания «Полис Групп» запустила акцию «Мы замораживаем цены», в рамках которой покупатель может оплатить квартиру в два этапа: внести часть платы, а через полгода внести остаток средств. В рамках еще одной программы – «Квартира за полцены» – можно внести 50% стоимости квартиры до 31 декабря, а остаток внести до конца 2019 года.

«Строительный трест»

Скидка 0,5–3 млн рублей на коттеджи в поселках «Сад времени», «Небо», «Озерный край»

«Группа ЛСР»

Скидка до 15% в ЖК «Три ветра»

«Мегалит – Охта Групп»

Скидка 150 тыс. рублей в ЖК «Приморский квартал»

«Эталон ЛенСпецСМУ»

Скидка 9–15% в ЖК: «Галактика», «Царская столица», «Дом на Космонавтов», «Дом на Обручевых», «Дом на Блюхера», «Петровская Доминанта», Fusion, BOTANICA, «Галактика. Премиум»

«YIT Санкт-Петербург»

Скидка 20% на квартиры в ЖК «Смольный проспект» и до 100% на парковки

«Аквилон Инвест»

Скидка 2019 рублей на квадратный метр

Euroinvest Development

кладовка в подарок

«Полис Групп»

гибкая рассрочка

«Отделстрой»

Скидка 100–200 тыс. рублей в ЖК «Новый Оккервиль», отделка в подарок. Беспроцентная рассрочка на три года в ЖК «Новый Лессер».

Умный пол

Виктор Краснов / Еще десять лет назад теплые полы занимали небольшую долю рынка систем отопления помещений и были представлены сравнительно малым количеством брендов. С осторожностью из-за незнания продукта их выбирали потребители. Ситуация за последние годы изменилась. Востребованность теплых полов в жилых помещениях значительно выросла. Появилось множество производителей данных систем, частично изменилась технология их выпуска.

В настоящее время известными и крупными зарубежными производителями теплых полов, представленных на российском рынке, считаются такие компании, как Devi, Electrolux, Ensto, Rehau, Thermo и др. Некоторые из них выпускают свою продукцию на территории нашей страны. К российским системам напольного отопления относятся бренды «Теплолюкс», «Национальный Комфорт» (принадлежат ГК «Специальные системы и технологии»), продукция ЧТК («Чуваштеплокабель»), RIM и др.

Как отмечает **руководитель продуктового направления «Теплые полы» ГК «ССТ» Наталья Филимонова**, сейчас конкуренция на рынке очень высокая. «Каждые полгода можно наблюдать появление новых брендов. Но, если изучить вопрос поближе, то проверенных временем настоящих производителей не так много. Далеко не все занимаются разработкой систем электрообогрева, многие покупают готовое решение и работают по старым технологиям», – добавляет специалист.

Вода и электричество

Теплые полы делятся на два основных вида: водяной и электрический. У каждого из них есть своя характерная особенность применения, на которую необходимо обязательно обращать внимание. По словам **руководителя группы технической поддержки направления «Инженерные системы» компании REHAU по Восточной Европе Сергея Булкина**, в водяном теплом полу по трубам, проложенным в конструкции напольного покрытия, циркулирует вода или незамерзающий теплоноситель, которые нагреваются до нужной температуры при помощи котла или теплообменника от центральной сети. Однако подключение водяного теплого пола к действующей системе отопления или горячего

водоснабжения многоквартирного дома в своей квартире незаконно. Поэтому он идеально подходит для индивидуального домостроения. Помимо общих для всех напольных систем преимуществ (вроде возможности равномерно прогреть помещение, не поднимая пыль в процессе), особенностью водяных теплых полов является экономичность. В среднем при их использовании потребляется на 6–12% меньше энергии, чем при обогреве классическими радиаторами.

«Электрические теплые полы работают по тому же принципу, что и водяные, только функцию греющих труб в них выполняет кабель, зафиксированный на специальном тонком мате из полимерной сетки. Такая система более универсальна – ее можно применять везде, где есть электричество», – рассказывает Сергей Булкин.

Электрические теплые полы также устанавливаются под основным покрытием. Имеют большие сроки использования. Из сравнительных недостатков – повышение расходов на электричество, если требуется прогревать значительную площадь.

Отметим, что в настоящее время на рынке также появились электро-водяные нагревательные системы. Их особенность в том, что теплоноситель находится на одном месте и подогревается за счет электричества. Такая система не требует установки целого комплекса обслуживающих

приборов – в частности, насоса и коллектора. Использовать такой комбинированный вид теплого пола можно как в квартирах, так и индивидуальных домах.

Кроме того, растет популярность пленочного теплого пола, также называемого инфракрасным. Он относится к подвиду электрических систем отопления. Нагревательным элементом здесь является гексагональная углеродная нанорешетка, заключенная в два слоя прочного полимерного покрытия и соединенная медными шинами, покрытыми слоем серебра. Такой напольной системе не требуется серьезный монтаж. Подключить ее можно самостоятельно.

По словам Натальи Филимоновой, один из трендов в оснащении теплых полов – это IoT («Интернет вещей») и «облачные» технологии. Их использование предполагает возможность управления нагревом теплого пола удаленно, из любой точки мира, через специальное приложение для смартфона, при помощи терморегуляторов с функцией Wi-Fi. Программируемый терморегулятор позволяет экономить до 70% расхода электроэнергии на кабельный обогрев помещения.

Сергей Булкин также отмечает появление новых, более продвинутых технологий автоматического регулирования систем отопления, в том числе дистанционных – через систему «умный дом»

Все виды теплых полов имеют широкий диапазон цен. Стоимость продукции зависит от ее технических характеристик, реализуемого метража, производителя. Самыми дешевыми считают пленочные теплые полы. Самыми дорогими – водяные и электро-водяные. Потребителю не стоит забывать и о дополнительных затратах на монтаж оборудования. Так, установка водяных полов в загородном доме площадью около 100 «квадратов» с подготовкой проектной документации, установкой котла может обойтись в сумму до 250 тыс. рублей. За монтаж электрических теплых полов мастера в среднем возьмут 2–3 тыс. рублей за 1 кв. м. Установка инфракрасных теплых полов специалистами оценивается чаще всего в 1 тыс. рублей за 1 кв. м. В целом, вне зависимости от вида теплых полов, на цену работ будет влиять тип напольных покрытий, под которые будут убираться нагревательные элементы.

или Интернет. Также одной из последних разработок отрасли специалист называет технологию крепления греющих труб при помощи «липучки», позволяющую сократить время на монтаж системы.

Опция комфорта

По данным экспертов, в настоящее время до 75% всех систем напольного отопления реализуется через DIY-сети индивидуальным покупателям. Остальная доля рынка потребления приходится на застройщиков. Сравнительно небольшой объем закупок продукции строительными компаниями объясняется тем, что в большинстве российских многоэтажек теплые полы – не самая важная опция.

Тем не менее, говорить о том, что девелоперам не интересен данный продукт, нельзя. В частности, в Петербурге в отдельных проектах, иногда и локально, используют теплые полы ГК «Пионер», «ЮИТ», «Эталон ЛенСпецСМУ» и ряд других застройщиков.

Как отмечает **руководитель КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева**, в настоящее время компания Setl City начала использовать теплые полы в ванных комнатах жилья комфорт-класса. Это простое, на первый взгляд, решение делает жизнь в новой квартире намного уютнее, считает специалист. В частности, позволяет снизить уровень влажности в ванной и равномерно распределить тепло, а с помощью цифрового терморегулятора – самостоятельно регулировать температуру.

Добавим, что компания «Терминал Ресурс» задействовала тепловые водяные полы вместо радиаторов в квартирах своего ЖК «Образцовый квартал». Система напольного отопления была подключена к автономным газовым котельным на крыше домов.



паспорт объекта

Михаил Добрецов /

Один из ведущих петербургских застройщиков – ГК «РосСтройИнвест» – открыл продажи квартир в жилом комплексе премиум-класса FAMILIA. Он будет построен на Петровском острове, который в настоящее время стал локацией, где сконцентрировались проекты верхнего ценового сегмента.

Фамильная ценность на Петровском



Согласно Большому толковому словарю, «фамильные ценности – это имущество, которое создано предками и передается по наследству. Часто закреплено в особых понятиях, например, «отчий дом». Отличительной особенностью фамильных ценностей является передача их по наследству, уникальный исторический характер (реликвии), а также высокое значение, которое придается предмету из поколения в поколение».

Неслучайно новый проект премиального сегмента от ГК «РосСтройИнвест» получил название FAMILIA. Жилье в этом комплексе вполне достойно того, чтобы стать фамильной ценностью, в строгом соответствии с определением словаря.

По данным компании, несмотря на то, что продажи в ЖК FAMILIA стартовали всего неделю назад, интерес покупателей к проекту очень высок. Число уже заключенных сделок достигло 10, что для премиального сегмента очень высокий показатель. «Интересантов действительно много. Наиболее предусмотрительные предпочли забронировать квартиры, показавшиеся

им наиболее привлекательными, и сейчас, сразу после открытия продаж, заключают договоры о покупке», – рассказали в «РосСтройИнвесте».

Напомним, холдинг приобрел у ОАО «Канат» часть бывшей территории канатной фабрики Гота, находящуюся по адресу: Петровский проспект, д. 20, лит. С, в Петроградском районе Санкт-Петербурга. В этом месте, после очистки его от старых нежилых объектов, не имеющих исторической ценности, началось строительство ЖК FAMILIA общей площадью около 70 тыс. кв. м.

Петровский остров в настоящее время стал одной из тех локаций Северной столицы, где концентрируются проекты верхнего сегмента от ведущих застройщиков города. При этом специалисты единодушно отмечают, что это явление закономерное, вызванное уникальными характеристиками территории. Петровский остров, по сути, – это последняя свободная земля в историческом центре Петербурга, которая обладает характеристиками элитной локации в ее классическом понимании.

Вдоль Петровского проспекта на участке площадью около 3,5 га появятся три 8-этажных корпуса на 555 квартир. Строительство будет вестись по монолитной технологии. Архитектурный облик проекта сочетает классические петербургские стили – северный модерн и ар-деко, в отделке фасадов будут использованы натуральный камень, архитектурный бетон и декоративная штукатурка светлых природных тонов.

Корпуса ЖК FAMILIA будут объединены на уровне цоколя двухъярусным паркингом. В комплексе предусмотрены встроенный детский сад и разнообразная бытовая инфраструктура в коммерческих помещениях. Особое внимание будет уделено благоустройству и озеленению дворовых территорий комплекса. К работе будут привлечены известные ландшафтные архитекторы.

Работы начались в октябре этого года, а ввод объекта в эксплуатацию запланирован на III квартал 2021 года. Объем инвестиций в реализацию проекта составит порядка 6,5 млрд рублей.

МНЕНИЕ

Фёдор Туркин,
председатель
совета директоров
ГК «РосСтрой-
Инвест»:



– Этот проект – сам по себе жемчужина, и реализуется он в действительно драгоценном месте. Квартира в FAMILIA станет настоящей реликвией семьи – тем, что передается по наследству. Мы предлагаем покупателю совокупность уникальных потребительских характеристик. Здесь будет очень удобно жить благодаря и локации, и продуманности проекта, и благоустройству территории, и однородности среды: через каких-нибудь пять лет Петровский остров преобразится и станет микрорайоном с по-настоящему премиальным качеством жизни.





Игорь Креславский: «Выход на новые рынки – естественный этап развития»

Михаил Добрецов / Об освоении новых направлений деятельности, расширении географии, разнице между столичным и петербургским премиум-классом «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель правления ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский.

– Игорь Вадимович, ГК «РосСтройИнвест» осваивает новые для себя направления деятельности. Недавно запущены два проекта, относящихся к премиальному сегменту, в котором раньше компания не работала. Один из них реализуется в Москве, что ознаменовало выход холдинга за пределы Санкт-Петербурга и Ленобласти. С чем связаны такие новации?

– Ничего странного или неожиданного в этом нет. Выход на новые ниши рынка – естественный этап развития ГК «РосСтройИнвест». Это связано с намерением диверсифицировать наше предложение на рынке жилья в Петербурге. Теперь мы можем обеспечить наших покупателей квартирами любого сегмента, включая премиум-класс. Добавлю при этом, что мы расширяем портфель проектов, реализуемых и в других сегментах, в самых различных локациях, предлагая потребителям широкую линейку вариантов жилья. Только за последнее время открылись продажи в относящемся к бизнес-классу ЖК «Терра», который появится недалеко от станции метро «Черная речка», на Земледельческой улице, 3, а также в ЖК комфорт-класса NEW TIME на Глухарской улице в Приморском районе.

То же касается и «вторжения» на столичный рынок. По мере роста нашего холдинга, получения опыта, наработки компетенций выход в Москву становился все более и более естественным шагом нашего дальнейшего развития. Это очень конкурентный рынок, поэтому мы сразу же взялись за очень яркий, сложный и смелый проект, который позволит нам «засветиться» в Первопрестольной. Подчеркну также, что это не разовый эксперимент, мы планируем развиваться в Москве и далее, сейчас присматриваем потенциально интересные участки под застройку. Причем и в столице мы намерены строить жилье разных классов.

– Расскажите, пожалуйста, немного о столичном проекте.

– Клубный дом «11» (такое название дано потому, что проект будет состоять из двух башен, и со стороны они будут напоминать число одиннадцать) появится в центре Москвы, по адресу Звенигородское шоссе, 11. Инвестиции в него составят около 8 млрд рублей. Продажи откры-

ются в начале 2019 года. Архитектурный проект создан ведущим российским архитектурным бюро «Меганом» под руководством Юрия Григоряна.

Высота башен составит 75 м (19 этажей), между собой они будут соединены стеклянной галереей. В доме общей площадью 18,3 тыс. кв. м будет всего 90 квартир, из окон которых открываются виды на «Москва-Сити» и Дом Правительства России. Двухэтажный подземный паркинг, куда можно спуститься на скоростных бесшумных лифтах, рассчитан на 184 машино-места, т. е. по два места на квартиру. Запланировано панорамное остекление, окна всех квартир будут выходить как минимум на две стороны. Последний этаж отведен для роскошных панорамных пентхаусов с бассейнами и каминами. Будут использованы гибкие планировки, предусмотрена возможность объединения нескольких квартир в одну.

В рамках проекта будет благоустроено общественное пространство площадью 3,8 тыс. кв. м. Собственная инфраструктура проекта будет представлена фитнес-центром премиального класса с 25-метровым бассейном, детской комнатой, где ребенка можно оставить с няней. Также предусмотрены зоны для размещения ритейла, магазинов и ресторана под управлением Александра Новикова – одного из ведущих рестораторов Москвы.

– Существует ли разница между премиальным сегментом в столице и Петербурге?

– Разница есть. В Москве требования к жилью премиального сегмента у покупателей гораздо выше. Это касается буквально всего. И проработки деталей проекта, и используемых стройматериалов, и обеспеченности машино-местами, и формирования общественных пространств, и благоустройства дворов и ландшафтной архитектуры. Даже высоты потолков. В проекте клубного дома «11» их высота составляет 3,6–4 м. В Петербурге у тех объектов, которые позиционируются в том же сегменте, – обычно не больше, чем 3,2.

Впрочем, не надо, конечно, забывать, что и цены в Москве существенно выше. Если в ЖК FAMILIA стоимость «квадрата» стартует от 240 тыс. рублей, то в проекте «11» – от 550 тыс. Главная причина этого, безусловно, в стоимости самой земли, но и другие факторы играют роль.

Если еще говорить о различиях, то можно отметить, что в столице востребованы уже отделанные квартиры премиум-класса. Отделка, конечно, тоже премиальная, разработанная классными дизайнерами, сориентированная под желания заказчиков. В Петербурге покупатели жилья этого сегмента предпочитают заниматься этим самостоятельно, а москвичи – хотят сразу въехать в свою квартиру.

– ГК «РосСтройИнвест» практически параллельно проектировала проекты в премиальном сегменте в обоих городах. Были ли какие-то московские «фишки», которые пригодились для ЖК FAMILIA?

– Разумеется, мы не пренебрегали столичным опытом, тем более, что перед тем, как взяться за проект «11», мы очень тщательно изучили московский рынок, побывали на многих объектах, и нашли немало интересных для Петербурга идей. Так что наших покупателей, безусловно, порадует уровень качества, который мы предложим им в ЖК FAMILIA.

Сейчас дорабатываются нюансы и детали проекта, чтобы обеспечить максимальный комфорт. Особое внимание уделяется входным группам, лобби, центральному холлу. Отдельный интерес будет представлять ландшафтный дизайн. Вообще, надо отметить, что, формируя проект, мы не гнались за числом «квадратов», а думали в первую очередь об удобстве. Поэтому здания будут относительно невысокие, психологически комфортного для человека масштаба, плотность застройки – низкая, чтобы было много зеленых общественных зон. Также тщательно прорабатываем вопрос коммерческой инфраструктуры – магазинов, сервисов соответствующего уровня.

Ну и конечно, говоря об этом проекте, нельзя обойти вопрос локаций. Это уникальная территория, аналогов которой по параметрам близости к центру города, к водным пространствам, зеленым насаждениям, главным транспортным магистралям – просто нет. Очень важно, что сейчас по всему Петровскому острову практически одновременно идут строительные работы. Причем все проекты относятся к бизнес- или премиум-классу. А значит, всего через несколько лет, когда возведение комплексов закончится, в Петербурге появится тихий, комфортный анклав, отличающийся современной высокотехнологичной инфраструктурой, однородной социальной средой, общим качеством жизни. С этой точки зрения, думаю, что Петровский остров будет выигрывать даже у Крестовского, который застраивался достаточно хаотично – в разное время, объектами различного класса.



точки роста



ЖК All Inclusive

Застройщик: «Аквилон-инвест»
Ввод в эксплуатацию: II квартал 2021 года



ЖК «Аэросити»

Застройщик: «Лидер групп»
Ввод в эксплуатацию: IV квартал 2021 года

Шушары: новые микрорайоны крайнего юга

Михаил Добрецов / Шушары являются сегодня одной из наиболее активно застраиваемых локаций на юге Санкт-Петербурга. Дефицит свободных участков во внутренних районах города и ряд других факторов привели к тому, что территория, которая еще дюжину лет назад считалась далекой окраиной, сегодня набирает все большую популярность.

Шушары представляют собой муниципальное образование на южной границе Санкт-Петербурга, в составе Пушкинского района. Первые новостройки в этой локации появились сравнительно недавно, и поначалу она считалась местом концентрации жилья сегмента «жесткий эконом». Объективно и сегодня Шушары остаются территорией, где преобладают недорогие проекты. Однако постепенно, под влиянием ряда факторов, ситуация претерпевает изменения.

Транспортная инфраструктура

Серьезным тормозом развития локации в прежние годы были удаленность от основного ядра Петербурга и слабая насыщенность транспортной инфраструктурой. Железнодорожная станция «Шушары» и Московское шоссе – вот и все, что связывало Шушары с остальным городом на рубеже тысячелетий. Ситуация радикально изменилась после запуска движения по Кольцевой автодороге и пробивки продолжения Витебского проспекта, связанных между собой и с Московским шоссе мощной развязкой.

Это помогло автовладельцам сравнительно беспрепятственно добираться до локации. Кроме того, таким образом была обеспечена доступность метро – главного средства транспортного сообщения в городе. Появилась возможность всего за 10–15 мин. доехать до станции «Купчино» синей ветки.

И это еще не все. Весной 2019 года намечен ввод в эксплуатацию новой станции метро «Южная» (рабочее название «Шушары») фиолетовой линии. Она хоть и будет находиться на некотором расстоянии от мест концентрации новой застройки в Шушарах (через Витебский проспект), но все же значительно ближе «Купчино», и несомненно, улучшит транспортное сообщение с локацией. Кроме того, открытие «Южной» позволит разгрузить Витебский проспект.

Есть и другие перспективы. «Уже сейчас завершены проектные работы по реконструкции с расширением Пушкинской улицы – основного выезда из микрорайона сегодня. К концу 2019 года должны быть готовы проекты реконструкции Шушарской дороги от Петербургского шоссе до Новгородского проспекта и продолжения ее до Витебского проспекта, а также строительства Новгородского проспекта от Пушкинской улицы до Шушарской дороги. Кроме

того, власти уже озвучили планы по запуску ветки скоростного трамвая, которая пройдет от станции метро «Купчино» до Шушар и Славянки. Пути от Балканской площади до Новгородского проспекта планируется проложить в 2021 году», – рассказывает **руководитель отдела маркетинга СИХ «Аквилон Инвест» в Петербурге Яна Булмистре**.

«Социалка»

Прирастает локация и социальной инфраструктурой. «Сегодня в Шушарах работают шесть детских садов (включая три частных), две школы, семь медучреждений (из них два – государственные поликлиники). В ближайшей перспективе – открытие еще трех дошкольных учреждений, строительство как минимум пяти детских садов на 1300 мест, четырех школ на

4325 учеников, детской и взрослой поликлиник, а также двух культурно-досуговых объектов», – говорит Яна Булмистре.

«Только этой осенью в Шушарах открылись два детских сада. «Дальпитерстрой» сдал один из них в сентябре – это три помещения под группы детского сада № 38, общей площадью около 2 тыс. кв. м. В ближайшее время мы приступим к возведению еще одного детсада и школы», – добавляет **руководитель пресс-службы СК «Дальпитерстрой» Анна Боченкова**.

Директор по маркетингу и продажам ГК «Лидер Групп» Виталий Виноградов считает, что главный плюс кварталов в Шушарах – это их новизна. «Новый дом, новые дороги, новые школы и детские сады, новые поликлиники, новые развлекательные комплексы, прочие объекты инфраструктуры – все новое, спроектированное и построенное для удовлетворения потребностей современного человека», – говорит он.

Доступные цены

Важнейшим преимуществом локации, несомненно, следует признать низкий ценник строящегося там жилья. Это своего рода традиция, унаследованная с того

времени, когда территория застройки в Шушарах представляла собой «чистое поле».

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», на конец III квартала 2018 года в Шушарах в реализации было представлено четыре жилых комплекса, объем предложения в которых составлял 66,6 тыс. кв. м. В основном реализуется жилье эконом-сегмента. Однако по мере роста транспортной доступности и развития инфраструктуры происходит и сдвиг классности объектов, появилось предложение в сегменте «комфорт».

«По состоянию на 1 декабря 2018 года средняя цена предложения в локации – 77,1 тыс. рублей за «квадрат». Это на 25% ниже средней цены по Петербургу в сегменте «масс-маркете». При этом рост средней цены в локации с начала года составил 25,5%», – отмечает **руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**. По ее данным, за январь–сентябрь 2018 года в Шушарах было реализовано примерно 33 тыс. кв. м жилья. «Локомотивами спроса выступили СК «Дальпитерстрой» и ФСК «Лидер», – уточняет эксперт.

«Шушары продолжают активно развиваться, сегодня это популярная у покупателей локация, граничащая со статусным Московским районом, но предлагающая оптимальное соотношение цены, расположения и качества. В локации уже сложилась торговая, бытовая и социальная инфраструктура, что обеспечивает комфортное проживание в уже сформированной среде», – резюмирует **руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Юлия Голубева**.





ЖК «UP Московский»

Застройщик: ФСК «Лидер»
Ввод в эксплуатацию II очереди: I квартал 2020 года



ЖК «Осень»

Застройщик: «Дальпитерстрой»
Ввод в эксплуатацию: II квартал 2020 года



мнения

Директор по маркетингу и продажам ГК «Лидер Групп» Виталий Виноградов:



– ГК «Лидер Групп» реализует в Шушарах большой и амбициозный проект «Аэросити». Это квартал-миллионник с малоэтажной застройкой, новой транспортной инфраструктурой и современными объектами социального значения. Архитектура выполнена в лаконичном стиле. Предусмотрены передовые системы жизнеобеспечения комплекса, в том числе видеонаблюдение и диспетчеризация. Современные материалы отделки фасада надолго сохранят привлекательный внешний вид здания. Для удобства жильцов прямо в доме предусмотрен подземный паркинг, а современные оборудованные и благоустроенные дворы и детские площадки сделают отдых безмятежным и безопасным. ЖК «Аэросити» отличает высокое качество строительных и инженерных материалов, а разнообразие планировочных решений, включающее европланировку, позволит выбрать квартиру самому требовательному покупателю. За разумные деньги он получит инфраструктуру современного мегаполиса и городскую прописку в экологически благоприятном месте.

Анна Боченкова, руководитель пресс-службы СК «Дальпитерстрой»:



– Мы понимаем, кто наш покупатель, и делаем жилье в соответствии с потребностями людей. Социальная квартира – с отделкой, потому что там будут жить люди из льготной категории, вряд ли они смогут сделать ремонт сами. Ипотечный покупатель – предлагаем варианты отделки от застройщика, предлагаем своих проверенных подрядчиков, которые смогут сделать предчистовую отделку по сниженной цене, потому что у людей и так в ближайшие годы будут расходы на погашение ипотеки. Если большая часть квартир – уютные студии (то есть покупатель молодой; скорее всего, это его первая квартира), – начинаем дом современными техническими устройствами: многофункциональные домофоны, открытие дверей в подъезд с помощью смартфона, возможность следить за своим автомобилем по телевизору (для этого будет выделен кабельный телеканал). При этом, СК «Дальпитерстрой» традиционно обеспечивает на своих объектах самые доступные цены. Поэтому наши квартиры на сегодняшний день – в ряду лучших предложений на рынке.

Яна Булмистре, руководитель отдела маркетинга СИХ «Аквилон Инвест» в Санкт-Петербурге:



– «Аквилон Инвест» возводит в данной локации ЖК All Inclusive, первая очередь которого состоит из двух 11-этажных корпусов. Концепция комплекса, которая выделяет его среди обширного предложения, отражена в названии – «Все включено». Квартиры будут передаваться владельцам максимально готовыми к новоселью, с чистовой отделкой, мебелью и техникой. Реализован принцип инфраструктуры в шаговой доступности. Первый этаж 1-го корпуса отдан под магазины, кафе, сервисы. Одно из помещений будет оборудовано под детский клуб и передано в общую собственность жильцов. Значительная часть участка отдана под благоустройство. Здесь появятся зоны отдыха для детей разных возрастов и взрослых, спортивные площадки и тренажеры, ландшафтный зоопарк, хвойная аллея и искусственный пруд с беседкой. Рядом с ЖК All Inclusive «Аквилон Инвест» совместно с застройщиком соседнего участка планирует строительство детского сада на 320 мест. Сегодня ведутся работы по проектированию дошкольного учреждения

Руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Юлия Голубева:



– UP-квартал «Московский» – один из флагманов локации. Строительство комплекса комфорт-класса началось в 2016 году. Он возводится в четыре очереди: первые три – жилые дома, а четвертая – отдельно стоящий паркинг. Первая очередь уже сдана. Завершение реализации проекта запланировано на 2021 год. Всего в трех корпусах будет расположено 2175 квартир, в паркинге – 1110 машиномест. Сильными сторонами проекта являются его инфраструктура и грамотная планировка территории. Здания в составе комплекса формируют закрытое внутреннее пространство, где предусмотрено все необходимое для комфортного и безопасного проживания: огороженная территория, доступ по смарт-ключам и видеонаблюдение, детские разновозрастные площадки, уличные тренажеры и места для занятий спортом. В близлежащем окружении находятся две школы, пять детских садов, поликлиника, имеется развитая торговая инфраструктура, рядом пруд, Храм Воскресения Христова и Часовня Святой блаженной Ксении Петербургской.



20 лет
на рынке
недвижимости

Входит
в 3-ку
лидеров
по объемам
строительства
в СПб и Лен.
области

Регулярный
партнер
города
по гос.
закупкам
жилья

КВАРТИРЫ НА ЮГЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЖК «Шушары»

М «Купчино» 5 минут
на транспорте

К. 33.1

25,4 м²

1,7
млн.р.**

тел.: **305-36-36**

Офис продаж: Лиговский пр., д. 94, к. 2

www.dalpiterstroy.ru

* Согласно исследованиям, проведенным Национальным объединением застройщиков жилья совместно с порталом www.auditor.ru №2018 год.
** Указана стоимость квартиры общей площадью 25,4 кв. м в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, Новгородский пр., участок 12, (оператор закладной дома 3, корпус 1, анкера А по Вилларской ул.) С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе продаж компании во дворе: Санкт-Петербург, Лиговский пр. 94, к.2 или на сайте www.dalpiterstroy.ru. Реализацию предоставляет застройщик ООО "СК "Дальпитерстрой".

Первый шаг к 214-ФЗ v. 28.0 сделан

Михаил Добрецов / Госдума РФ приняла в первом чтении правительственный законопроект, вносящий очередные изменения в 214-ФЗ и другие законы, регулирующие строительство жилья и схемы привлечения средств в эту сферу. ➔

Предлагаемые изменения, разработанные Минстроем РФ, должны сформировать 28-ю редакцию многострадального 214-ФЗ. Как сообщили в ведомстве, корректировки были разработаны с учетом представленных Минстрою позиций банков и застройщиков. «Цель законопроекта – усиление контроля за целевым использованием застройщиками денежных средств дольщиков, повышение гарантии защиты прав участников долевого строительства, в том числе членов ЖСК», – уточнили там.

Законопроектом уточняется порядок расходования застройщиками средств дольщиков в рамках реализации проектов, предусматривающих не строительство одного конкретного дома, а комплексную застройку территории. Кроме того, предлагается запретить создавать в рамках процедуры банкротства новые ЖСК из числа членов прежнего кооператива. Законопроект также корректирует норму о солидарной ответственности лиц за убытки дольщиков, включая бенефициарных владельцев. «Введение солидарной ответственности таких лиц увеличило риски криминализации отрасли, появления фиктивных руководителей, акционеров, бенефициаров. Помимо этого, солидарная ответственность контролирующих лиц противоречит базовым нормам законодательства о юрлицах», – признали в Минстрое.

Между тем, предлагаемые изменения, по мнению многих депутатов, недостаточны. «Документ небогатый (всего три пункта)

и решает не все вопросы, которые ставились ранее. Ко второму чтению планируем проект закона значительно доработать», – говорит **председатель Комитета Государственной Думы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев**.

Впрочем, в Минстрой говорят о том же и собираются вносить свои корректировки. «Ко второму чтению планируется внести поправки, касающиеся: снижения требований к застройщикам по обязательному вводу жилья с 10 тыс. кв. м сум-

Законопроект в трех пунктах был внесен в Госдуму исключительно с целью инициировать законодательный процесс

марной площади до 5 тыс. кв. м; критериев признания застройщика банкротом; возможности передачи дольщику машиномест и кладовых помещений, а не компенсации за них», – сообщили в ведомстве.

«Среди предполагаемых изменений – упрощение взаимодействия застройщиков с банками при переходе на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов. Группа поправок будет касаться инструментария Фонда защиты прав дольщиков. Мы видим, что нужно дать возможность ему не только привлекать средства, но и распоряжаться ими для достройки», – говорит Николай Николаев.

Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов считает, что законопроект в трех пунктах был внесен в Госдуму исключительно с целью инициировать законодательный процесс. «Самое интересное будет в тех правках, которые с самых разных сторон предлагается внести в него ко второму чтению. Говорят о многом, но что конкретно будет принято – пока совершенно неясно», – отмечает эксперт.

тив, способствующих эффективной адаптации отрасли к новым «правилам игры». «Деловая Россия» их уже озвучивала – это возможность регистрации договоров долевого участия в случае задержки по вводу объекта в эксплуатацию более 6 месяцев не по вине застройщика, исключение ограничения на максимальный размер займов от материнской компании (сейчас – не более 20%), возможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов в зависимости от завершения этапов строительства и ряд других», – говорит эксперт.

Мнение



Лев Каплан, и. о. президента, директор «Союзпестрострой»:

➔ – Что касается готовящихся дополнительных поправок, то основное внимание необходимо уделить механизмам работы с эскроу-счетами – установить четкие сроки рассмотрения банковских заявок застройщиков, исчерпывающий перечень возможных причин отказа, прописать формы взаимодействия банков и застройщиков, чтобы избежать дублирования функций.

«Принятые в первом чтении поправки носят скорее технический характер, нежели стратегический. Примерно такой же характер будут носить и очередные поправки, рассматриваемые во втором чтении. По большей части они касаются работы Фонда защиты прав дольщиков, страховых организаций, достройки проблемных объектов. Принципиального положительного воздействия на рынок жилищного строительства они не окажут», – считает **председатель Петербургского отделения «Деловой России» Дмитрий Панов**.

По его словам, девелоперы ожидают от законодателя более существенных коррек-

ЦДС СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ cds.spb.ru

Приобретаем:

- // земельные участки
- // имущественные комплексы

под жилищное строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

+7 (931) 308 35 18 KnjazevAV@cds.spb.ru

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

<p>17 декабря</p> <ul style="list-style-type: none"> Энергетика и инженерная инфраструктура Жилье Лифтовое оборудование Высотное строительство Технологии и материалы: Рынок металлопроката; Окна 	<p>21 января</p> <ul style="list-style-type: none"> Опрос номера Законодательство Технологии и материалы: Квартыры с отделкой
<p>24 декабря</p> <ul style="list-style-type: none"> Новогодний спецвыпуск Итоги года 	<p>28 января</p> <ul style="list-style-type: none"> Итоги года стройкомплекса Ленобласти Технологии и материалы: Газобетон

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

8 декабря отмечает День рождения Евгений Иванович Целиков, генеральный директор ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

Уважаемый Евгений Иванович! Примите сердечные поздравления с Днем Вашего рождения!

Вы деятельный и ответственный человек. Преданность своему делу и отношению к людям, с которыми Вы идете к поставленным целям, показали Вас прекрасным лидером, разумным руководителем и человеком с глубоким духовным внутренним потенциалом. Вы разумно и вдумчиво подходите к решению всех задач, уважительно относитесь к партнерам и, пользуясь своим огромным опытом, создаете увлеченную команду профессионалов.

Искренне желаем Вам здоровья, душевных сил в многочисленных добрых трудах, семейного тепла, понимания и поддержки коллег и близких. Пусть еще много будет задумано и воплотится в жизнь на благо любимого города.

Генеральный директор С. В. Красновидов

ООО «СМЭУ «ЗАПЕВКА»

«Головоломка» для строителей

Дарья Литвинова / Накануне 2019 года строительный комплекс стоит на перепутье между развитием и стагнацией. Причем точно предсказать, в какую сторону он двинется, не могут ни бизнес, ни чиновники. 

На прошлой неделе в Центре импортозамещения и локализации, в ВК «Ленэкспо», прошел XVI Съезд строителей. Мероприятие состоялось при поддержке Правительства Санкт-Петербурга и Российского Союза строителей. Организатор – Союз строительных объединений и организаций. Официальным информационным партнером Съезда выступила газета «Строительный Еженедельник».

Уметь жить

В своем приветственном выступлении **вр. и. о. губернатора Петербурга Александр Беглов** отметил, что в строительном комплексе сегодня накопилось немало проблем, причем некоторые из них «носят характер головоломок». «Вместе с тем жизнь не стоит на месте, принимаются новые нормативные акты, и нужно уметь выжить в этих новых условиях и сохранить свой бизнес», – напутствовал Александр Беглов участников Съезда и выразил уверенность, что петербургские строители справятся с этой задачей вполне способны.

Один из острых вопросов, по его мнению, – качество городской среды. «Исследования показывают, что критериям качества городской среды Петербург соответствует всего на 60%», – констатировал Александр Беглов и призвал строителей работать над этим вопросом, причем уделить особенное внимание парковкам.

Вр. и. о. губернатора Петербурга также считает необходимым участие строительного сообщества в формировании генплана города, чтобы «исключить имеющиеся на сегодняшний день дисбалансы». «Нам из дисперсного развития генплана пора плавно переходить к его бюджетному развитию, чтобы понимать, какие средства нам потребуются для развития социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры», – считает Александр Беглов.

Городским правительством подписаны разрешения на строительство 24 млн кв. м жилья до 2024 года. «Всего в социальное обеспечение нового жилья необходимо вложить 201 млрд рублей», – сказал Александр Беглов.

По его мнению, только на строителей распределить эту нагрузку невозможно, нужно создать сбалансированную систему, но вместе с тем пора уходить от эгоизма застройщиков, который только они сами и могут победить. «Надо думать о тех людях, которые будут жить в кварталах, которые вы возвели, а я готов оказывать вам в деле создания комфортной среды всяческое содействие», – сказал **вр. и. о. губернатора Петербурга** и сразу перешел к конкретным предложениям – вернуть должность главного художника города, а также пообещал наладить более плотное взаимодействие между финансово-экономическими и строительным комитетом Смольного.

Тревожные тенденции

О тревожных тенденциях в отрасли говорил **президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев**. Он привел статистику: объем ввода жилья в РФ за 10 месяцев 2018 года составил 51,4 млн кв. м, т. е. на 3,6% меньше, чем за соответствующий период прошлого года. При этом Петербург попал в число отстающих регионов. «Можно говорить о высоких налогах, низком спросе, дорогих материалах, недоступных кредитах, недобросовестной конкуренции, ценообразовании и многих других проблемах отрасли,



однако со всем этим сталкиваются строители по всей стране. В связи с этим необходимо разобраться, что стало причиной столь низких темпов ввода жилья в Петербурге», – сказал глава РСС.

Генеральный директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич, отметив отдельные успехи в работе по улучшению предпринимательского климата в городе, указал на необходимость продолжения работы продвижения региональных инициатив по корректировке 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...», предложений по внедрению программы «Стимул» и формированию законопроектов, касающихся аварийного жилья и реновации жилищного фонда.

И. о. президента, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Лев Каплан говорил о необходимости принятия скорейших мер по реанимации

Можно прогнозировать, что ввод жилья в Петербурге в этом году достигнет уровня 3,2 млн кв. м

строительной подрядной отрасли. «Застройщикам тоже не сладко, но то, что происходит с подрядчиками, выходит за все рамки – это занижение цены, систематические неплатежи за выполненные работы, задержка приемки работ», – заключил он.

Директор Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга «Дормост» Кирилл Иванов обратил внимание коллег на важную проблему: «Де-факто в фокус зрения федеральных министерств не попадает ни атомное строительство, ни транспортное, ни другое, а только жилищное. При этом ценообразование всей отрасли определяет именно жилищное строительство. Последствия такого подхода очевидны. В 2010 году в Петербурге было 6 крупных мостостроительных организаций, сегодня осталась одна, да и та вынуждена сокращать свой штат. Было 12 крупных дорожных предприятий, а сегодня осталось 5, из них 2 уже не имеют петербургской прописки, а еще 2 не работают в городе».

Тему ценообразования продолжил **президент Союза инженеров-сметчиков Павел Горячкин**: «Реформа ценообразования необходима. Сейчас сложилась настолько запутанная система, что в умелых руках можно обосновать любое хищение и неосновательную финансовую операцию – с одной стороны. А с другой – госзаказчик через эту систему может оказывать административное, налоговое и уголовное воздействие на подрядчика».

От произвола к правилам

С перечисления проблем начал и свое выступление **вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин**: «Их настолько много, что я для себя оцениваю ситуацию так: строительный комплекс накануне нового года стоит на перепутье между развитием и стагнацией, а может быть, даже и депрессией. Это совершенно точно».

Он привел оперативные данные: исходя из тех заявлений, которые поступили в Госстройнадзор, можно прогнозировать, что ввод жилья в Петербурге в этом году достигнет уровня 3,2 млн кв. м. «Мы вышли на те показатели, которые носили плановый характер в начале годового планирования. Да, ужесточаем требования. Наверное, необходим был переходный период, но рано или поздно в части получения заключения о соответствии и ввода в эксплуатацию объектов капитальных вложений надо было наводить порядок. И мы вместе с вами такой порядок наведем», – констатировал Игорь Албин.

Вице-губернатор рассказал о двух новых законопроектах: «Первый – о реставрации и реконструкции жилищного фонда в исторических зданиях. Такой проект уже есть, буквально в ближайшее время попрошу Александра Дмитриевича Беглова провести установочное совещание для того, чтобы и вас подключить к обсуждению этого законопроекта. Второй

законопроект – о реновации застроенных территорий. Мы очень опасаемся того, что финансовое благополучие Москвы не позволит использовать ее опыт при принятии закона, который сможет эффективно работать во всех субъектах Федерации, в том числе в Санкт-Петербурге. Поэтому альтернативный законопроект нами также подготовлен и в течение ближайшего времени будет рассмотрен – по крайней мере, до Нового года».

Прокомментировал Игорь Албин и создание Фонда социальных обязательств, подчеркнув, что это путь от произвола к правилам: «Давайте создадим инструмент, понятный, экономически обоснованный, где не будет «неизвестных». Мы с вами многое для этого сделали. И вопрос только в последнем шаге».

Важная перспектива следующего года – переход к эскроу-счетам. «Я поднял статистику: за последнее время ЦБ РФ было отозвано 380 лицензий. Наверное, не самый совершенный механизм. И дополнительная нагрузка. Ведь одна из ключевых проблем строительного комплекса – это отсутствие «длинных» и дешевых денег. А так они будут еще более «короткими» и более дорогими. И еще более монопольными», – заметил Игорь Албин.

Коснулся вице-губернатор также проблемы обманутых дольщиков: «В силу тех новелл, которые были приняты по Закону № 214, мы отсекали возможную проблему новых обманутых дольщиков, если считать, что эскроу и банковская система нас не «накроют» окончательно. Но предыдущие вопросы мы решаем в ручном порядке. Нет ни одной универсальной схемы – ни в Петербурге, ни в Ленобласти, ни в Москве. Каждый объект, каждый застройщик – это какой-то индивидуальный механизм». По мнению Игоря Албина, надо создавать систему, которая не допустит появления обманутых дольщиков и поможет решить задачи, созданные предыдущими недобросовестными застройщиками.

«Нам предстоит в соответствии с президентским Указом № 204 предпринять целый комплекс мер для того, чтобы сохранить и увеличить объемы жилищного строительства, но это должно быть комфортное жилье. Кстати, по поручению Александра Дмитриевича Беглова мы начали инвентаризацию объектов жилищного строительства с признаками апарт-ментов. Потому что это лукавство: заходят на апартаменты, в итоге получается жилье», – заметил Игорь Албин.

В заключение своего выступления он озвучил поручение Александра Беглова: по основным наиболее значимым отраслям региональной экономики создать экспертные советы. «Я думаю, что строительная отрасль давно нуждается в таком совете. Нас интересуют изыскания, проектирование, строительство, промышленность строительных материалов, градостроительная политика. Наметьте 12 основных дел на 2019 год и постарайтесь их реализовать совместно. До конца этого года я вас призываю дать предложения по составу, по направлениям и набросать повестку, что нам необходимо обсудить и реализовать».

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



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



Между неизбежным и невозможным

Рост строительной себестоимости – против сдержанной покупательской активности. Как изменятся цены на квартиры в будущем году? Прогноз от экспертов «Строительного Еженедельника». ➔



Станислав Данелян,
генеральный директор
компании Euroinvest
Development:

– Сейчас все застройщики на первичном рынке находятся в ожидании неизбежного роста цен. Во-первых, увеличится НДС, с 18% до 20%, и это скажется на всем строительном рынке – не только на девелопере, но и на подрядчиках, поставщиках. Кроме того, нестабильный курс рубля и меняющаяся ситуация в соседних государствах приводят к удорожанию рабочей силы, что тоже является серьезным фактором.

Рост цен на недвижимость – тема постоянная из года в год, жилье в России в последнее время не дешевеет, как и все остальное. В этом году были зафиксированы исторически минимальные ставки по ипотечному кредитованию, и никаких предпосылок к тому, что в 2019 году они станут ниже, пока нет – ключевой ставке прогнозируют рост.

Немалую роль играют и изменения в законодательстве, такие как отмена ДДУ, введение эскроу-счетов – все это тоже может привести к росту цен на недвижимость в наступающем году, так как будут изменяться привычные отношения внутри строительного рынка, есть высокий риск, что некоторые компании могут вообще оказаться банкротами. Это приведет к уменьшению количества мелких и средних компаний, у которых нет запаса финансовой прочности или своих денег, останутся только те игроки, кото-

рые имеют ресурс строить на свои средства или имеют землю (либо большие обороты) и которые будут диктовать свои правила.



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

– За последние несколько лет строительная себестоимость потихонечку росла, а продажная цена практически стагнировала. Мотивом потребительского поведения в этот период было ожидание снижения цен. Застройщики предлагали большое количество акций, внимательно относились к наполнению своих проектов, привлекали покупателей новыми опциями, «фишками». Но, тем не менее, покупательская активность оставалась довольно сдержанной. Однако в текущем году произошло существенное оживление спроса, которое было вызвано страхом и ожиданием роста цен. Эта установка была сформирована и средствами массовой информации, и экспертами в связи с предстоящей «отменой долевки». Эта формулировка овладела сознанием масс, и в ожидании «отмены долевки» все стали опасаться повышения цен. Конечно, к нам на рынок пришел отложенный спрос. Но хватит ли этого спроса на грядущие периоды? В первую очередь, речь идет о периоде традиционного сезонного снижения рыночной активности, которое наступает в январе-феврале. Обычно зимний период достаточно сложен для рынка,

и цены, как правило, реагируют на это. И, в общем-то, ожидаемо, что такая история может произойти и в этом году.



Николай Гражданкин,
начальник отдела
продаж компании
«Отделстрой»:

– В следующем году цены на недвижимость вырастут из-за очередных изменений в 214-ФЗ – с 1 июля 2019 года будет обязательным использование эскроу-счетов при расчетах. А увеличение НДС на 2% с 1 января следующего года и колебание курсов валют приведут к удорожанию строительных материалов и услуг подрядчиков, что в конечном итоге скажется на стоимости жилья. Кроме того, со следующего года будет организован Фонд социального участия застройщиков, который наложит определенные финансовые обязательства по строительству социальных объектов, что также отразится на стоимости недвижимости.



Ольга Ульянова,
руководитель
департамента
маркетинга и рекламы
компании «Полис
Групп»:

– Как мы могли заметить, в 2018 году цены на первичном рынке жилья стремительно росли. За первое полугодие средние цены по рынку выросли на 8–9%. При этом рост стоимости проектов в Санкт-

Петербурге составил 5–5,5%. В областных локациях – от 4% до 6%. Учитывая ценовую динамику последних трех лет, такой рост можно считать весьма существенным.

Однако на фоне серьезных изменений в 214-ФЗ основной рост цен пришелся на конец года. Только за ноябрь цена предложения на рынке новостроек увеличилась почти на 3–4%. Таким образом, годовой рост цен впервые с 2014 года превысит 15%. По нашим оценкам, в перспективе следующего года можно ожидать увеличения стоимости жилья на 15–20%.



Евгений Межевкин,
руководитель отдела
аналитики
ГК «Пионер»:

– Увеличение среднего показателя цены в сегменте квартир в проектах, реализуемых в границах Санкт-Петербурга, наблюдалось на протяжении всего 2018 года. Этот тренд ценового роста продолжится и в наступающем году. Это вполне ожидаемо с учетом законодательных изменений, которые безусловно сказываются на деятельности девелоперских компаний. Стоит отметить, что объем предложения активно пополняется, но, несмотря на это, за счет достаточно высоких показателей уровня спроса затоваривания не наблюдается. Текущий уровень объема предложения, спроса и цены свидетельствует о том, что ценовой рост будет продолжаться – и, вероятнее всего, увеличится и динамика роста ценовых показателей.

Проект СКК вновь раскритиковали

Михаил Добрецов / Ровно через месяц после первого рассмотрения Градостроительный совет Санкт-Петербурга повторно оценил эскиз спортивно-концертного комплекса «Арена», который намечено возвести на месте нынешнего СКК. И снова одобрения проект не снискал.

Стоит отметить, что к повторному заседанию заказчик – ООО «Хоккейный клуб «СКА» – подготовил гораздо более серьезно. Для убеждения членов Градсовета было подготовлено несколько докладов, приводящих аргументацию в пользу проекта с разных сторон.

Вице-президент Федерации хоккея России Борис Майоров рассказал, какие сложности пришлось преодолеть, чтобы добиться права проведения в Петербурге Чемпионата мира по хоккею 2023 года. «Одним из обязательств с нашей стороны было создание нового современного спортивного комплекса», – подчеркнул он. **Заместитель председателя Совета директоров, вице-президент ООО «Хоккейный клуб «СКА» Роман Ротенберг** подчеркнул масштаб нового

спорткомплекса: «Наша цель – создать символ новой России, самую большую и технически оснащенную хоккейную арену в мире». Он напомнил также, что проект намечено реализовать в формате ГЧП, в результате комплекс станет собственностью города, а инвестор получит право его аренды и эксплуатации.

Руководитель авторского коллектива проекта в «Лайф Кволити Эволюшн» Андрей Литвинов отметил, что современную технологическую «начинку» невозможно «запихнуть» в старое здание СКК. «Мы стоим перед дилеммой: сохранить облик объекта, но при этом окончательно утратить функцию, ради которой он создавался, или сохранить ее, обновив внешний вид комплекса», – заявил он. **Генеральный директор проектного института «Геореконструкция» Алексей Шашкин** перечислил риски, связанные с попыткой реконструкции существующего объекта. «Современные технологии в принципе позволяют сделать все. Вопрос только в затрачиваемых для этого ресурсах – финансовых, временных, технологических. В существующей ситуации реконструкция – это слишком

долго, сложно и дорого», – говорит он.

Но все это не убедило членов Градсовета. Главное возражение заключается в неприятии ими самой идеи демонтажа старого СКК. «Новый эскиз – это гораздо более серьезный и проработанный проект, чем то, что мы рассматривали месяц назад. Если бы речь шла о его строительстве в другом месте, его можно было бы принять за основу и доработать. Но мне кажется необходимым сохранить СКК, который можно считать шедевром архитектурного и инженерного творчества своего времени. Нами проработана предварительная схема, предусматривающая сохранение СКК. При заглаблении объекта на 6 м в него вполне можно «втиснуть» большую часть технологического оборудования, предусмотренного новым проектом», – заявил **руководитель ООО «Студия 44» Никита Явейн**. Добавим, что многие высказали критические замечания и в адрес архитектуры проекта. Официальное решение Градсовета станет известно только через неделю, но, судя по большинству выступлений его членов, проект снова отправлен на доработку.

БЭСКИТ

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

25 лет экспертной деятельности

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

Свидетельство №СРО-ИИ-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков "Союзпроектстрой-Проект"
 Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Владимир Горбунов: «Если строители не консолидируются, то проиграют»

Дарья Литвинова / Как может противостоять профессиональное сообщество натиску законодательных инициатив, стремящихся ограничить строительный бизнес, рассказал в интервью «Строительному Еженедельнику» генеральный директор «Центра Развития Рынка Недвижимости» Владимир Горбунов. ➔

– Владимир Евгеньевич, 214-ФЗ был принят еще в 2004 году и с тех пор многократно корректировался. К чему пришло «долевое» законодательство в своем развитии?

– В этом году наконец-то федеральная власть озвучила не абстрактную цель, каковой была защита неких прав дольщиков, а вполне конкретную – контроль за целевым расходованием денежных средств застройщиками. Ясная цель – это уже большой плюс.

Однако вряд ли можно говорить о том, что во всем этом поставлена финальная точка. Нормативная база, обеспечивающая, по мнению законодателя, прозрачную деятельность строительных компаний, фактически только сейчас начинает формироваться. Что покажет практика? Впереди работы очень много. У банковского сектора есть необходимость осуществлять сопровождение застройщиков. Основные принципы этого сопровождения прописаны в том же 214-ФЗ, но возникает вопрос: в каком виде банкам вести эту деятельность с июля 2019 года, когда привлечение средств на новые проекты застройщиков начнет осуществляться через системное проектное финансирование всего жилищного строительства и эскроу-счета? Существующие у застройщиков запасы разрешительной документации, которые позволят принципиально отдалить необходимость получения банковского проектного финансирования и начало работы по эскроу-счетам, не бесконечны. Законодательство уже регламентирует ведение эскроу-счетов, но на каких основах банковский сектор будет осуществлять системное массовое проектное финансирование – очень серьезный вопрос, который пока остается открытым. Многие застройщики уже обеспокоены этим вопросом.

Не надо забывать и о «дорожной карте» поэтапной отмены долевого строительства, которую в декабре прошлого года утвердило Правительство РФ, в которой четко написано, что государственное участие в области контроля за строительством будет уменьшаться, и получается, что значительная часть контрольных функций будет так или иначе перераспределена на банковский сектор. По каким принципам банк будет осуществлять этот контроль? Очевидно, что это большая системная работа – и формальный подход никого не устроит. Нанять стороннюю компанию или обойтись срочно созданным отделом другим внутри банка, который по-своему будет толковать законодательство, будет недостаточно. Нужны единые критерии работы. Нельзя допустить, чтобы налаженная работа по финансированию нового строительства сокращалась или прерывалась на время установления новых правил. И это вопрос уже не отраслевой, а социальный и политический, затрагивающий интересы и приобретателей жилья, и работников строительного сектора, и городской бюджет, получающий значительные средства от деятельности девелоперов.

В этой связи именно региональным государственным органам исполнительной власти в первую очередь необходимо озаботиться диалогом с банковским сообществом по поводу того, как банк собирается осуществлять эту деятельность в следующем году. Именно данные органы обладают наилучшим инструментарием для



Фото: Никита Кречков

решения вопроса и в не меньшей степени должны быть заинтересованы в положительном результате.

Важно также осознать, когда банки займутся оформлением и контролем взаимодействия с дольщиками, в какой степени на инвестиционный процесс сохранят свое влияние сами девелоперы. Пока сам застройщик определял и объем привлекаемых денежных средств, и скорость их привлечения, но сейчас все идет к тому, что застройщики могут полностью потерять автономию в этом вопросе.

– К каким изменениям на рынке это может привести?

– Если говорить о прогнозах развития рынка, то достаточно быстро банки встанут перед соблазном создания собственных девелоперских структур, которые, кстати, банкам будет проще контролировать. Возникает вопрос конкуренции банковских девелоперских структур и, скажем так, традиционных застройщиков. Возможно, здесь появится повод задуматься и антимонопольным органам. Конфликт интересов может возникнуть в любом случае. Причем это обязанность законодателя – решать такие вопросы не после, а до

Нельзя допустить, чтобы налаженная работа по финансированию нового строительства сокращалась или прерывалась на время установления новых правил

их возникновения. Этим надо заниматься уже сейчас, причем на всех уровнях власти. Правом законодательной инициативы обладают не только Минстрой, Госдума, но и законодательства на местах. Губернатор вправе ходатайствовать о законодательной инициативе к соответствующим органам. Хотелось, чтобы этот вопрос решался не только органами исполнительной власти, но и законодательной, в том числе региональной. Без взаимодействия законодателя с исполнительной властью, профсообществом – сбалансированная нормативная база возникнуть не может.

А банкам – готовиться к усилению своей позиции на рынке и исполнению дополнительных обязанностей.

Но необходимо отметить, что на процесс формирования нормативной базы влияет очень большое количество лиц разной степени профессиональности, которые могут иметь разнонаправленные интересы. Без активного объединенного влияния девелоперов на законодательный процесс, без системной и постоянной защиты ими своих общепрофессиональных интересов нормативная база и дальше будет формироваться без учета их мнения. В этом смысле показательно общероссийское совещание, которое летом провел Минстрой после принятия поправок в 214-ФЗ. Количество вопросов к федеральной власти со стороны бизнеса было гигантским. Происходящее сейчас сопоставимо с ситуацией, когда компания является ответчиком в судебном деле, решается вопрос о ее правах и ответственности, но ее представители в процесс не ходят. Считаю, что сейчас гражданское движение более эффективно и системно отстаивает свои интересы, чем профессиональные участники рынка первичной недвижимости. Строителям надо срочно объединяться и начинать действовать, иначе в выигрыше будут только юристы, представляющие в судах интересы застройщиков, граждан, госорганов,

банков. Кстати, поскольку банковский сектор стал частью девелоперского бизнеса со всеми соответствующими рисками и обязательствами, то все сказанное касается теперь и банковского сообщества. Консолидироваться, конечно, проще всего на базе уже существующих и зарекомендовавших себя строительных общественных объединений, привлекать для этих целей на постоянной основе специалистов в области проектирования, архитектуры, юриспруденции.

– Госдума обещает принять очередные поправки в «долевое» законодательство до конца года. Ждать ли поправок?

– Я начал бы с общего вопроса о законодательской культуре. Как показал опыт июльских поправок, которые вылились в Закон № 175-ФЗ о внесении различных изменений в Закон № 214-ФЗ, те редакции, которые вносились в Госдуму и обсуждались, принципиальным образом отличались от того, что было в результате принято. Логика внесения изменений не всегда понятна. Степень обсуждения этих поправок с профессиональным сообществом, региональными властями я считаю неудовлетворительной. Степень оценки их в Минстрое и Госдуме на предмет последствий принятия также сложно оценить. Поэтому то, что обсуждается сейчас, может быть принято в совершенно ином виде.

– При Штабе по улучшению условий ведения бизнеса в Петербурге, возглавляемом губернатором города, есть Рабочая группа «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», в состав которой Вы входите. Насколько это эффективная структура, если говорить о защите интересов бизнеса?

– В феврале губернатор Петербурга Георгий Полтавченко подписал обращение в адрес спикера Совета Федерации РФ Валентины Матвиенко с предложениями о внесении в 214-ФЗ поправок, подготовленных Рабочей группой. Наверное, впервые в истории города при активном участии частного бизнеса и органов власти были сформулированы предложения по внесению изменений в «долевое» законодательство. Эти изменения были поддержаны многими регионами благодаря активной позиции участников группы. Предложения Рабочей группы были услышаны на уровне Совета Федерации.

Безусловно, далеко не все предложения, которые Рабочая группа внесла на рассмотрение, были приняты, но часть нашла свое отражение в поправках. Были не допущены положения, которые существенно бы ухудшили ситуацию в отношении девелоперов. Если объективно относиться к происходящему – да, это был успех. В любом случае оценивать этот результат работы группы по принципу «Всё или ничего» нельзя, это будет необъективно и пристрастно.

Рабочей группой было также инициировано обращение губернатора в Минэкономразвития и Минстрой по поводу упрощения процедуры предоставления земельных участков под размещение строительных площадок, подъездов к ним. Сделано это было на основании анализа существующей деятельности и государственных органов, и застройщиков. Федеральная власть вступила в диалог с нами не сразу, но мы последовательно обосновывали свою позицию на совещаниях в Минэкономразвития и Минстрое, о том, что необходимо учитывать и мнение тех, кто работает на местах. В конечном итоге экспертами Минэкономразвития было предложено согласовать некую редакцию, которая бы учла и интересы региона, и интересы федерального центра. Дорогу осилит идущий. Есть успехи и на региональном уровне. Были отработаны процедуры передачи застройщиками построенных сетей, ввода объектов в эксплуатацию. Это все только в этом году.

Подчеркну: главное, что Рабочая группа дает бизнесу возможность высказать

практически любое свое пожелание или претензию, услышать от органов исполнительной власти мотивированные объяснения их решений. В ходе совместного обсуждения возникает реальный сбалансированный результат. Наверное, имеет смысл периодически проводить совместные заседания с представителями законодательной власти города, судейского корпуса, правоохранительных органов.

Но не стоит сбрасывать со счетов, что определяющим фактором во многих вопросах является федеральное законодательство, и ни в коей мере не выступая адвокатом региональных органов исполнительной власти, я не могу не отметить, что зачастую они также являются заложниками прямых указаний «сверху».

– Возвращаясь к вопросу долевого строительства: Вы сказали, что наконец федеральная власть озвучила не абстрактную цель, каковой была защита прав дольщиков, а другую, более конкретную. Но насколько эффективно законодательством отрегулирован вопрос завершения недостроев?

– То, как сейчас законодатель пытается решить вопрос достройки брошенных объектов, – максимально неуклюже и, считаю, бесперспективно. Системное решение вопросов достройки в рамках судебной процедуры – это попытка решения вопроса в рамках процедуры, которая в силу закона предусматривает состязательность сторон, противодействие одной стороны другой. То есть предполагаются значительные временные и трудозатраты. Это не может по своей правовой природе быть эффективным способом решения массовой проблемы, требующей системного решения. Суды не должны заниматься организацией хозяйственной деятельности, а законодатель должен исключить ситуацию, когда достройка проблемного объекта – это фак-

тически подвиг нового инвестора и результат ручного напряженного управления местной исполнительной власти.

– Если говорить обо всем законодательном поле, касающемся строительства, какие важные аспекты нуждаются в корректировках в первую очередь?

– Первое. На уровне Градкодекса должен быть снят вопрос строительства социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры. Это вопрос очень сложный и дорогостоящий, и поэтому не может быть частных, индивидуальных вариантов его решения на местах. Да, пусть органам региональной исполнительной власти будет предоставлена максимальная автономия в решении этих вопросов, но базовые

Должно быть создано законодательство, которое одинаково уважает и защищает права и гражданина-потребителя, и застройщика-предпринимателя

вещи должны быть заложены на федеральном уровне. Судя по тому, насколько долго федеральный центр не решает этот вопрос, они сами не знают, как к нему подойти.

Второе. Должны быть упрощены процедура выдачи разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию. То, как сейчас Градкодекс формулирует процедуру выдачи разрешений на строительство, может неоднозначно толковаться разными специалистами и зачастую превращается в мощнейшее испытание для соискателя, хотя по своей сути это абсолютно технический документ. Эта непредсказуемость очень вредит инвестиционному климату. Ведь помимо профессиональных девелоперов и граждан, строящих себе дома ИЖС,

существует множество предпринимателей, которые просто хотят для себя построить цех, склад, дорогу, офис и больше не сталкиваться со строительством никогда. Отмечу, что объем статьи Градостроительного кодекса «Разрешение на строительство» изменился с четырех страниц стандартного шрифта в первоначальной редакции до двадцати двух страниц стандартного шрифта в действующей редакции. Это можно нормально применять? Так, предыдущий Градкодекс определял разрешение на строительство как соответствие проекта кадастровому паспорту земельного участка и архитектурно-планировочному заданию. Понятие «разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» вообще появилось только в 2004 году с принятием настоящего ГрК РФ.

Но дома-то, построенные ранее, не разрушаются и вреда не приносят. Да, были свои минусы, но на фоне нынешней запредельной регламентации градостроительной деятельности и одновременного стремления к улучшению инвестиционного климата старые законы начинают казаться сверхпереводыми.

Третье. Должна быть упрощена процедура разработки и утверждения ППТ. Во всей деятельности нам было бы неплохо вспомнить опыт советской эпохи и первого российского градостроительного кодекса. Например, до настоящего Градостроительного кодекса в состав градостроительной документации о застройке территорий входили: проекты планировки частей тер-

риторий поселений; проекты межевания территорий; проекты застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры. И согласовывались данные документы по-разному, и целей своих все достигали, и не было массового «нарушения благоприятной среды обитания». Не всегда были столь жесткие требования и к нормированию, как и что строить, и одновременно к проведению общественных слушаний.

Четвертое. У нас должно быть создано законодательство, которое одинаково уважает и защищает права и гражданина-потребителя, и застройщика-предпринимателя. Например, штрафные санкции, которые предусматривает 214-ФЗ, сохраняют силу положения Закона о защите прав потребителей. Могут формироваться и дополнительные суммы взыскания с застройщика. Может резко меняться судебная практика. Делается это в целях защиты граждан. Но эти же нормы часто приводят к тому, что массовое взыскание неустойки в пользу граждан приводит к усложнению процедуры достройки объекта и передачи этим же гражданам квартир. Провоцируется банкротство застройщика. Без работы остается множество таких же граждан. В результате кто от этого выигрывает? Я не говорю, что застройщик не должен нести ответственность или эта ответственность должна быть номинальной. Последствия, которые наступают для застройщика в результате ненадлежащего исполнения им своих обязательств перед участником долевого строительства, должны быть изначально понятны и адекватны, но они не должны быть причиной срыва строительства объекта, карой небесной и результатом постоянных судебных экспериментов.

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



ФОТОСТУДИЯ
АСН





Фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок

Выездные фотосессии с оборудованием



Event-фотосъемка



Заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли



Фотоархивы деловых мероприятий



Заказ видеоотчетов бизнес-событий стройкомплекса





АСН-инфо
Агентство строительных новостей

605-00-50
ASNINFO.RU

РЕКЛАМА



Газобетонный вариант

Виктор Краснов / Востребованность автоклавного газобетона в строительстве продолжает стремительно расти. Высокой популярности среди строителей этот материал достиг за счет своих технологических характеристик, позволяющих использовать его при возведении многих жилых, торговых и промышленных объектов.

Крупнейшее в Северо-Западном регионе предприятие по производству автоклавного газобетона принадлежит «Группе ЛСР». Строительный холдинг начал выпуск этого продукта под брендом AEROC еще в 2004 году на заводе, расположенном на Октябрьской набережной в Петербурге. В 2016 году компания выкупила предприятие «211 КЖБИ» в Сертолово Всеволожского района Ленобласти, и сейчас оно становится основной площадкой «Группы ЛСР» по выпуску газобетона.

Ставка на прочность

Газобетон ЛСР под маркой AEROC производится путем замешивания цемента, воды, молотого кварцевого песка, а также измельченной извести и гипса с добавлением алюминиевой пудры. Полученная смесь поступает в теплую влажную камеру, где увеличивается в объеме, становится твердой и нарезается на блоки, которые потом отправляются в автоклавную печь. Там они находятся под давлением в атмосфере насыщенного пара при температуре около 184°C. Благодаря автоклавной обработке образуется уникальная кристаллическая структура, придающая газобетонным блокам прочность, небольшой вес, низкую теплопроводность и много других полезных свойств.

Специалисты «Группы ЛСР» отмечают, что на предприятии предъявляются жесткие требования к исходным сырьевым материалам. В частности, особенностью применяемого песка является высокое содержание диоксида кремния – это основное вещество для гидротермальной реакции в процессе твердения под давлением пара в автоклавах. Промышленные

условия на предприятии и используемые технологии не только обеспечивают высочайшее качество газобетонных блоков ЛСР под брендом AEROC, но позволяют довести их до совершенства по ряду параметров. При этом само производство блоков из газобетона осуществляется по безотходной технологии. Все отходы полуфабриката, возникающие при изготовлении блоков, а также брак готовой продукции перерабатываются и возвращаются в технологический процесс.

Постоянный контроль качества – важная составляющая рутинной жизни завода. Вся готовая продукция поступает на участок переборки и упаковки, где проводится проверка на геометрические размеры и показатели внешнего вида. Каждая партия изделий проходит приемо-сдаточные испытания с определением показателей прочности на сжатие и средней плотности. Также проводятся периодические лабораторные испытания продукции по показателям морозостойкости, теплопроводности, усадки при высыхании и паропроницаемости.

Выбрать необходимое

В настоящее время на предприятии «ЛСР. Стеновые» выпускаются несколько видов газобетонных блоков: EcoTerm Plus (D300), EcoTerm (D400), Classic (D500), Hard (D600). Между собой они различаются по плотности. Чем она ниже, тем лучше теплоизоляционные характеристики, а чем выше плотность, тем серьезнее конструктивные свойства продукта. В зависимости от необходимых работ можно подобрать вид газобетонного блока.

Самые популярные у клиентов газобетонные блоки ЛСР под маркой AEROC – D400 и D500. Блоки D400 толщиной 300, 375 и 400 мм предназначены преимущественно для возведения внутренних стен и перегородок, но могут быть использованы и в несущих конструкциях. D500 идеально подходит для строительства одно- и двухэтажных домов, ведь именно толщина блоков влияет на несущую способность стенового материала.

Специалисты «Группы ЛСР» обращают внимание клиентов и на газобетон D300. Он несколько отличается от аналогов других производителей по прочности. Благодаря этому его можно использовать при строительстве однослойных стен толщиной 200–300 мм, которые удовлетворяют современным требованиям тепловой защиты.

В нашем Северо-Западном регионе для дома постоянного проживания достаточно толщины стены в 300–375 мм. Благодаря своей плотности с этой задачей прекрасно справляются газобетонные блоки D300–D400 без какого бы то ни было дополнительного утепления. Если дом предназначен для сезонного проживания и периодических выездов зимой – толщину стены можно смело уменьшить до 150–250 мм.

Также «ЛСР. Стеновые» производит газобетонные U-блоки, предназначенные для устройства пояса усиления и выполнения опорных конструкций, газобетонные перемычки, газобетонную крошку. Кроме того, выпускается клей AEROC, который позволяет проводить тонкошовную кладку. Он готовится непосредственно на строительной площадке из сухой смеси и воды.

Газобетонный завод «Группы ЛСР» работает напрямую с застройщиками и подрядчиками, а также через дилерские организации. Приобрести продукцию можно и в сетях DIY-магазинов или в интернет-магазине «Группы ЛСР». Доставка продукции осуществляется в пределах Петербурга и Ленинградской области.

Улучшая энергоэффективность

Сейчас газобетон используется при строительстве не только малоэтажных домов, но и высотных, при возведении внутренних конструкций. Благодаря ячеистой структуре он прекрасно удерживает тепло внутри помещения, облегчая его обогрев. При этом теплоизоляционные свойства стен из ячеистого бетона в 3–5 раз выше, чем у кирпича, и в 8 раз выше, чем у тяжелого бетона.

В частности, из газобетона ЛСР под брендом AEROC можно построить теплую наружную стену без использования дополнительной теплоизоляции, отвечающую требованиям энергоэффективности зданий. Воздухонепроницаемая благодаря закрытым порам стена значительно сократит расход энергии. Строительные элементы из газобетона удовлетворяют требованиям любых классов по огнестойкости.

Немаловажно то, что возвести дом из газобетона значительно проще и быстрее, чем из других материалов. С такой работой может справиться даже непрофессиональный строитель! Благодаря этому газобетон завоевал популярность у многих собственников загородных объектов недвижимости.

Л С Р | 25 ЛЕТ

«ЛСР. Стеновые»
188650, Ленобласть,
Всеволожский р-н,
г. Сертолово, ул. Индустриальная, 12
+7 812 454 05 26
www.lsrstena.ru



Комфортная среда. Не сложно. Не дорого

Лидия Туманцева / Студенты кафедры «Градостроительство» Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета провели урбанистическое исследование территории одного из новых жилых комплексов Северной столицы и высказали ряд предложений по улучшению реализованного объекта. Идеи молодых урбанистов просты, но конструктивны. ➔

Напомним, «Урбанистическое исследование территории» – это профильное совместное мероприятие Научно-исследовательского института устойчивого развития в строительстве (АНО «НИИУРС») и Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета. Оно реализуется при поддержке Национального объединения изыскателей и проектировщиков и информационном партнерстве газеты «Строительный Еженедельник» с сентября 2018 года.

Предпосылкой к реализации данной учебно-исследовательской работы стали требования Указа Президента РФ № 204 от 7 мая 2018 года в части создания механизмов развития комфортной городской среды, комплексного развития городов с учетом индекса качества городской среды.

Все материалы для исследования были разработаны на основе российского стандарта для комплексного и устойчивого развития территорий – GREEN ZOOM City, так как он «заточен» на создание комфортной территории для жизни.

Цель обучающей программы – в результате комплексного обследования территории застройки жилых комплексов выявить их соответствие критериям устойчивого развития и создания комфортной среды для жизнедеятельности горожан. Студенты проводят всесторонний анализ объекта, определяют сильные и слабые стороны заселенной территории, а также формулируют задачи для раскрытия потенциала сильных сторон и снижения влияния слабых на комфортность проживания в жилых комплексах.

Отметим, что данные принципы и критерии оценки идентичны при работе с пространствами различного функционального назначения.

Сам проект разбит на три этапа: исследовательский, образовательный и просветительский. Пилотным комплексом для изучения стал ЖК MORE компании Setl Group.

В ходе первого этапа будущие урбанисты изучили историю территории, ее значение, этапы формирования зон. Возможности и угрозы территории оценивались методом SWOT-анализа.

Выездная часть образовательного этапа стартовала на территории жилого



комплекса мастер-классом **народного архитектора России, академика Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), президента НОПРИЗ Михаила Посохина.**

«Сегодня улучшение жилищных условий перестало быть просто получением квадратных метров в отдельной квартире, как это было в советские времена. Сейчас горожане хотят получить комфортную жилую среду, транспортную и социальную доступность, а также инфраструктуру в комплексе. В этом, на мой взгляд, основная задача проектировщика, – считает **Михаил Посохин.** – Мы должны моделировать пространство в комплексе, создавая среду обитания – место, где люди будут жить. Поэтому необходимо четко представлять, какими средствами и способами спроектировать комфорт, уют и практичность. Не забывая при этом применять современные инновационные технологии и материалы».

Изучая ЖК MORE с точки зрения энергоэффективности, водозаэффективности и экологичности, погружаясь в среду устойчивого развития квартала и повышая свою компетентность в области урбанистического исследования территории, молодые архитекторы внесли ряд предложений по улучшению комфорта и безопасности жилых домов.

Особое внимание будущие урбанисты обращали на взаимосвязь планировочной структуры с архитектурным решением и функциональностью.

По итогам исследования студенты СПбГАСУ направили в адрес специалистов АНО «НИИУРС» финальные презентации, иллюстрирующие сильные и слабые стороны объекта, а также сгенерированные

предложения по улучшению состояния территории вокруг объекта, улучшения условий проживания.

Также данные рекомендации будут доведены до сведения застройщика для последующего обсуждения и организации возможности внедрения комплекса предложенных решений в полном объеме или частично на территории ЖК MORE.

«При реализации данной образовательной программы мы ставим себе две равнозначные цели – научить будущих архитекторов грамотно проектировать общественное пространство «с нуля» и корректировать уже функционирующие зоны, что называется, «малой кровью». Безусловно, результат будет не всегда сопоставимым, но мы прекрасно понимаем, что «сломать и заново построить» полстраны – это не выход», – пояснил цели программы **вице-президент, координатор НОПРИЗ по СЗФО, президент АС «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД», д. т. н., профессор СПбГАСУ Александр Гримитлин.**

«В ходе проекта будущим архитекторам прививаются практические умения и навыки, одинаково применимые и к городским общественным пространствам, и к придомовым территориям. Студенты оценивают территории и комплексы по сорока критериям. При этом наибольшее внимание уделяется социальным аспектам, качеству городской среды и обеспечению безопасности общественного пространства», – прокомментировала **директор Научно-исследовательского Института устойчивого развития в строительстве (НИИУРС) Вера Бурцева.**

Навигация и идентификация зданий

Проблема: отсутствие у жильцов возможности лично следить за своими автомобилями или за детьми, гуляющими на детской площадке.

Решение: создать соответствующий онлайн-сервис для жильцов и (или) присоединиться к проекту «Школа горожанина» и подключить к нему установленные на территории камеры слежения.



Декоративно-защитные навесы над детскими площадками

Проблема: незащищенность детских площадок от осадков.

Решение: оборудовать детские площадки декоративно-защитными навесами.



Доступ в здание для МГН

Проблема: затрудненный доступ к специальному лифту для маломобильных групп населения.

Решение: обеспечить входные группы у специальных лифтов средствами, позволяющими автоматически (по потребности) использовать дверь.



Сеть продуманных пешеходных, беговых и велодорожек

Проблема: в ЖК много пешеходных и прогулочных зон, но они не разделены по функционалу.

Решение: создать сеть продуманных пешеходных, беговых и велодорожек, широких и безопасных пересечений.



Контроль главного входа и территории

Проблема: затрудненные навигация и идентификация зданий, так как ЖК состоит из нескольких корпусов, расположенных в разных частях микрорайона.

Решение: разместить на жилых домах или на территории карту ЖК; разместить указатели направлений в точках входа в комплекс и вдоль внутренних маршрутов перемещения; установить на каждом доме табличку с номером и адресом.



Безопасность узких мест

Проблема: узкие пешеходные проходы с улиц во внутренние дворы. Такое решение было принято с целью предотвращения влияния сильных ветров, но так как территория ЖК не является закрытой, безопасность жителей снижается.

Решение: оборудовать проходы зеркалами.



Места для зарядки электротранспорта

Проблема: недостаточно развитая инфраструктура для экологических видов транспорта.

Решение: увеличить количество и емкость велопарковок, предусмотреть специально оборудованные охраняемые места для подзарядки электросамокатов, электроскутеров и т. п.



Сбор и хранение утилизируемых отходов

Проблема: отсутствие возможности сортировки мусора, хотя специализированное место для сбора отходов на объекте предусмотрено.

Решение: разместить дополнительные контейнеры для макулатуры, пищевых (органических) отходов, стекла, пластика и металла.



Сокращение светового загрязнения среды

Проблема: в результате опроса жильцов выявлено недовольство засветом здания до 12-го этажа существующей системой наружного освещения.

Решение: заменить действующие фонари на энергоэффективные с распределением света в нижнюю полусферу.



Стройка на месте бывшей свалки: сложно, но можно

Михаил Добрецов / По оценке экспертов, существующие в Санкт-Петербурге бывшие свалки – это не только проблема, но и серьезный ресурс для городского развития. Его использование осложняется рядом факторов и, возможно, требует поддержки со стороны городских властей. ➔

Алло, мы ищем ресурсы!

Существование в городе дефицита свободных земельных участков, пригодных для девелопмента, давно не новость. «Во внутренних районах Петербурга наблюдается явная нехватка привлекательных локаций для застройки. И девелоперы все большее внимание уделяют оценке перспективности редевелопмента тех или иных участков. Альтернативы сегодня практически нет», – говорит **генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий**.

Главное внимание сегодня уделяется редевелопменту «серого пояса» – территорий промзон, в значительной степени уже не используемых под производственную функцию. Активными темпами идет новая застройка в локациях Черной речки, проспекта Маршала Блюхера, набережных Невы, Московского проспекта и на иных промышленных территориях. Есть, однако, еще один резерв, который, по оценке многих экспертов, задействован пока недостаточно. Речь идет о территориях бывших свалок бытового и строительного мусора, а также золоотвалах.

«Большинство девелоперов идет по пути наименьшего сопротивления. Осуществляется реновация районов «хрущевок», идет редевелопмент бывших и, отчасти, действующих промзон. А вот желающих взяться за свалки в Петербурге не так много, хотя они, прямо скажем, город не украшают, а зачастую становятся не слишком опрятными пустотами, находящимися посреди вполне обжитых кварталов», – отмечает **директор ГК «Арсенал-Недвижимость» Александр Смирнов**. «Некоторые городские свалки и золоотвалы находятся в местах, которые планируются к развитию или расположены в непосредственной близости от сформировавшихся районов застройки. С одной стороны, большой проблемой это соседство не является, но, с другой стороны, оно создает рыночный потенциал для освоения этих территорий», – добавляет **руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев**.

«На территории Петербурга имеется ряд законсервированных свалок, которые нам достались в наследство еще с советских времен. С точки зрения города, безусловно, целесообразно, чтобы эти свалки были ликвидированы, а земля, на которой они расположены, – вовлечена в хозяйственный оборот», – добавляет, со своей стороны, **заместитель председателя Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Петербурга Александр Кучаев**.

Успешный опыт

Александр Кучаев отмечает также, что примеры таких проектов есть в мировой практике. «По нашему мнению, подобный международный опыт может быть применен и в Петербурге», – добавляет он.

Действительно, в мире реализовано немало проектов редевелопмента бывших свалок. Так, на месте самой крупной на планете свалки бытовых отходов на острове Статен-Айленд в Нью-Йорке уже



На месте пустыря может появиться комфортабельный микрорайон

более 10 лет идет создание парка. Первая очередь была сдана в 2011 году – и уже начала пользоваться популярностью.

Другой грандиозный общественный парк раскинулся на месте бывшей свалки под Барселоной (Испания). Такая же судьба постигла и гигантскую свалку в Тяньцзине (Китай). А на месте полигона на острове Зеландия (Дания) появилась рекреационно-креативная зона «Музикон». Аналогичные проекты реализуются во всех частях света.

В Петербурге есть свои примеры успешного редевелопмента свалок, хотя и не столь масштабные. Так, многофункциональный комплекс «Хоккейный город» был построен на бывшем мусорном полигоне к юго-западу от пересечения улицы Латышских Стрелков и Российского проспекта. А жилые комплексы «Город мастеров», «Фламинго», «Ландыши» и «Медалист» построены в районе проспекта Маршала Блюхера на месте бывшей свалки строительных отходов.

Целесообразно, чтобы свалки были ликвидированы, а земля, на которой они расположены, – вовлечена в оборот

Можно припомнить и работы по рекультивации бывшей территории российского научного центра «Прикладная химия» (ранее – Государственный институт прикладной химии) на проспекте Добролюбова. С земель, предполагавшихся под реализацию проекта «Набережная Европы» (сейчас там строится «Судебный квартал»), было вывезено около 700 тыс. куб. м грунта и строительного мусора.

Зона риска

Реализация таких проектов, однако, сопряжена с определенными рисками, отмечают эксперты. Их можно поделить на две группы: экологические и экономические. «Главная особенность, которая как усложняет процесс, так и повышает девелоперские риски, состоит в том, что до начала работ по участку обычно непонятны объем работ и стоимость приведения участка в вид, пригодный для девелопмента. Объем затрат вполне может поставить под удар экономическую эффективность инвестпроекта, а значит,

и его судьбу в целом», – отмечает Игорь Кокорев.

«Просто вывезти свалку недостаточно, необходимо качественно закрыть вопрос экологичности среды и грунтов. Даже если свалка ликвидируется «снаружи», это далеко не всегда включает рекультивацию грунтов. Редевелопмент для приведения участка в соответствие действующим санитарно-экологическим нормам важен и актуален, но такой процесс будет запущен только в том случае, если последующий девелопмент на этом участке будет выгоден для инвесторов. Учитывая затраты на эти работы и существующие требования к застройщикам, соблюсти эти условия будет довольно сложно», – добавляет **руководитель направления девелопмента Becar Asset Management Екатерина Тейдер**.

О том же говорит и Александр Кучаев. «С точки зрения природоохранного законодательства, должны быть обязательно проведены дополнительные инженерно-

экологические изыскания, ведь свалки законсервированы уже давно – и нужно понимать, в каком они находятся состоянии. Только после этого можно принимать какие-то управленческие решения. В частности, помимо вывоза свалочных масс может понадобиться рекультивация территории. И тогда проект должен проходить государственную экологическую экспертизу», – подчеркивает он.

О серьезности рисков можно судить по тому, что проект КВЦ «Дружба» на 700 тыс. кв. м недвижимости, который китайские инвесторы планировали реализовать на территории бывшей свалки на проспекте Маршала Казакова, был свернут. «В результате проведения инвестором комплексных инженерно-экологических изысканий выяснилось, что в свалочных массах полигона продолжаются процессы разложения и газообразования, в результате чего вскрытие полигона при выполнении строительных работ приведет к значительному ухудшению экологической обстановки», – сообщили в Комитете по инвестициям Петербурга.

Есть интересные

Несмотря на такие сложности, в Петербурге есть девелоперы, которые готовы рискнуть и, по крайней мере, оценить возможность реализации подобных проектов. Это, например, ГК «Арсенал-Недвижимость».

«В Приморском районе в квартале, ограниченном улицами Оптиков, Яхтенной, Мебельной и Полиграфмашским проездом, находится законсервированная свалка. Она располагается рядом с принадлежащими ГК «Арсенал-Недвижимость» участками и, на наш взгляд, вполне может быть вовлечена в хозяйственный оборот, поскольку поросший кустарником пустырь район совершенно не украшает. На его месте можно возвести современные спортивные и образовательные центры, а также общественные пространства. Ну а чтобы обеспечить рентабельность проекта, нужно подкрепить его инвестиционной составляющей – это могут быть, например, апартаменты. Мы готовы за свой счет привести необходимые инженерно-экологические изыскания, чтобы оценить состояние свалки и возможность девелопмента на ее месте. По предварительным оценкам, расходы только на рекультивацию могут достичь 2 млрд рублей», – говорит Александр Смирнов.

В Комитете по природопользованию, в ведении которого находится бывшая свалка, идею, в принципе, поддерживают. «Использование внебюджетных средств (то есть привлечение денег инвестора) для решения этой задачи можно только приветствовать. При этом, естественно, интересы города и его жителей обязательно должны учитываться. Такое обоюдное инвестиционное соглашение, на мой взгляд, было бы полезно. Думаю, что нужно выработать механизм, который позволил бы ликвидировать такие свалки с привлечением денег инвесторов», – говорит Александр Кучаев.

Кстати, по мнению некоторых экспертов, проекты, решающие такую важную для города задачу, как ликвидация бывших свалок, резонно было бы стимулировать определенными преференциями со стороны города (общая сумма необходимых инвестиций это позволяет). Например, они могли бы получить статус стратегических. В Комитете по инвестициям ответили в том смысле, что их ведомство не принимает законы, а выполняет; и если в законодательство будут внесены изменения, они будут учитываться. Пока же инвестор, выразивший желание реализовывать инвестпроект на территориях бывших свалок, имеет возможность получить статус стратегического только в случае соответствия проекта требованиям, установленным законом «О стратегических инвестпроектах...».

Впрочем, в ГК «Арсенал-Недвижимость» готовы рассмотреть любые варианты сотрудничества со Смольным в сфере реализации проекта – как по форме (например, это мог бы быть формат КУРТ – комплексного устойчивого развития территории), так и по схеме взаимодействия с городом. «Мы видим общее позитивное отношение к нашей инициативе как в Комитете по природопользованию, так и в Комитете по инвестициям. Хотелось бы надеяться, что решение властей будет положительным – и в городе станет одной свалкой меньше, а одним комфортабельным микрорайоном – больше», – отмечает Александр Смирнов.

цифра

700 тыс. куб. м

грунта и строительного мусора вывезено с территории РНЦ «Прикладная химия»

ШТУЧНЫЙ ТОВАР

Мария Мельникова / Двухуровневые квартиры – один из самых диковинных товаров на отечественном рынке недвижимости. В результате вокруг такого жилья сформировалось множество мифов. Кто-то считает их оплотом роскоши, кто-то – дорогим излишеством. ➔



Впрочем, двухуровневые квартиры – вовсе не новинка для нашей страны. Такие объекты строили и в СССР, и после его распада, однако подобная практика никогда не носила массовый характер.

Дело в размере

Рынок двухуровневых квартир, по сути, не сформирован, считает **руководитель группы маркетинга Группы ЦДС Пётр Буслов**.

Причина – в низком спросе. И виновата здесь, в первую очередь, высокая цена. По данным **руководителя города-курорта Gatchina Gardens Натальи Осетровой**, двухуровневая квартира в среднем на 20% дороже аналогичного по площади обычного жилья.

Директор по продажам и маркетингу ГК «Ленстройтрест» Ольга Копейкина отметила, что цену увеличивает, в первую очередь, размер объектов: «Такая квартира всегда больше однокомнатной и даже среднестатистической двухкомнатной, потому что необходимо выделить место для лестницы, которая занимает около 6 кв. м на каждом из уровней. Минимальная площадь такой квартиры начинается от 80–90 кв. м, а оптимальный размер составляет 100–170 кв. м».

В результате, если в 1990-е и 2000-е двухуровневые квартиры проектировали во многих домах даже массового сегмента, то сейчас такие объекты сосредоточены в более дорогих проектах, говорит Пётр Буслов: «Сегодня большинство двухуровневых квартир, строящихся в Петербурге, являются пентхаусами. Они расположены в элитных жилых комплексах и имеют площадь порядка 300–400 кв. м. Такая недвижимость стоит дорого».

Директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов отмечает, что максимальным спросом пользуются двухуровне-

вые квартиры бизнес-класса. Но подобные объекты можно найти и в ЖК класса «комфорт-плюс». Например, такие предложения есть в комплексе «Самоцветы» ГК «Эталон ЛенСпецСМУ».

В «Группе ЛСР» отметили, что перепродать такое жилье весьма сложно, а это существенно снижает его инвестиционную привлекательность: «Если у покупателя есть возможность обладать большим количеством квадратных метров «по горизонтали», то он остановится на этом варианте. Тем более, если клиент в будущем захочет перепродать такую квартиру, то найти потенциального интересанта будет проблематично».

Еще один минус двухуровневых квартир – лестницы. «Постоянно бегать с этажа на этаж (например, из кухни в гостиную или из детской в спальню) не всегда удобно», – рассуждает Сергей Степанов. Из-за этого подобное жилье непригодно для некоторых категорий людей. «Людам с ограниченными возможностями, пожилым и маленьким детям будет сложно передвигаться в двухуровневых квартирах», – отметили в Компании Л1.

Частный дом в многоэтажке

Несмотря на все вышеперечисленное, двухуровневые квартиры все равно не перестают включать в проекты. «Они украшают квартирографию комплекса, являются «фишкой» и конкурентным преимуществом», – уверены в компании «Мегалит – Охта Групп».

Поскольку такие объекты – штучный товар, девелоперы стараются сделать их по-настоящему уникальными. Как правило, отметили в Компании Л1, двухуровневые квартиры занимают верхние этажи домов, поэтому часто там присутствуют панорамное остекление и просторные террасы. В таких квартирах много света, часто выдающиеся видовые характеристики, отметил **заместитель**

генерального директора компании «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов.

Девелоперы стремятся к тому, чтобы многоуровневое жилье напоминало полноценный дом. «Городская квартира, занимающая два этажа, похожа на загородный дом, в ней ощущается объем свободного пространства. Это достигается за счет большой площади квартиры, что придает такому жилью статусность, респектабельность», – сообщила **директор по продажам холдинга ААГ Анастасия Осипова**.

В Петербурге больше всего в этом вопросе преуспел «Эталон ЛенСпецСМУ» – двухуровневые квартиры в ЖК «Эталон на Неве» по проекту имеют отдельный выход к придомовой территории, в том числе на набережную. Также можно вспомнить ЖК премиум-класса «Маленькая Франция» холдинга ААГ: первые этажи там будут занимать двухуровневые сити-хаусы с индивидуальными входами, наподобие исторической жилой застройки крупных американских городов.

Двухуровневое пространство существенно расширяет возможности планировки, считает Наталья Осетрова: «Такие планировки дают возможность разделить квартиру на приватную и гостевую зоны».

«На первом этаже обычно располагаются гостиная, кухня-столовая, рабочий кабинет и прихожая. Наверху – спальни, ванные комнаты, гардеробные и постирочные. Данное разделение комфортно для большой семьи с детьми», – говорит Анастасия Осипова. «Если спальня расположена на первом уровне, то можно забыть о беспокойстве со стороны соседей, живущих этажом выше», – добавил Сергей Степанов.

Кроме того, отмечают в Компании Л1, двухуровневое жилье дает возможность реализовать интересные дизайнерские решения, «что подчеркнет социальный статус владельца».

Эксперты не пришли к единому мнению о будущем многоуровневых квартир. В «Группе ЛСР» уверены, что пик спроса на такие объекты давно прошел, а в «Мегалите – Охта Групп» – что только начал расти. Однако большинство экспертов уверено, что массовое строительство многоуровневых квартир не начнется никогда, а спрос останется низким, но стабильным.





Комплексное сопровождение строительства социальных объектов

Генподряд



ООО «Солид Билд»

Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, 22-я линия В. О., д. 3, корп. 1, лит. М, комн. 293 (офис 519). Телефон: +7 981 977-77-27

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

E-mail: solid.spb@mail.ru

<http://solid-build.ru>

Руководитель: Маценура Виталий Владимирович



Ваш лучший выбор!

Стройте из газобетона
надёжного производителя!



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

ОФИС: 194044, Санкт-Петербург,
ул. Смольякова, 19, БЦ «ГАП», оф. 506
ПРЕДПРИЯТИЕ: 188560, Ленинградская область,
г. Сланцы, Сланцевское шоссе, 30
ОТДЕЛ ПРОДАЖ: sale@aerobeton.net

<http://aerobeton.ru>

Газобетон – материал XXI века

Газобетон завода «ЕвроАэробетон» признан
победителем конкурса «Лидер строительного качества – 2018»
в номинации «Лучшие строительные материалы».

- Легкий
- Прочный
- Технологичный
- Экологичный
- Теплый
- Сертификаты и дипломы качества продукции
- Online-калькулятор расчета заказа на сайте
- Пожаробезопасный
- Оптимальное соотношение цены и качества
- Оперативная доставка и разгрузка



ЕвроАэробетон. С нами всё сложится!

