



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

События

Отношения, возникающие в сфере долевого строительства, хотя и исключают из Закона «О защите прав потребителей».

Закон защитит застройщиков от «потребительских террористов», стр. 2

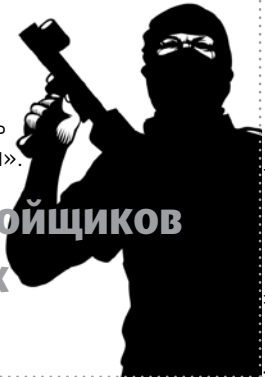


Фото: <http://suprem-club.ru.com/>

Интервью

Владимир Романовский, директор холдинговой группы «Институт проблем предпринимательства»:

«Если бизнесмен не может быть гибким, ему пора идти на госслужбу», стр. 5



фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Фото: Никита Кречков



Новый надзирающий

Руководитель Службы госстройнадзора Петербурга Евгений Ким покинул свой пост. Должность (пока с приставкой и. о.) получил его бывший зам Вячеслав Захаров. Строители этому назначению рады. (Подробнее на стр. 4) ➔

ООО «Небострой»

срочно ищет подрядчиков для выполнения монолитных, фасадных и кирпичных работ по строительству жилого дома в Санкт-Петербурге

Тел.: 8 (921) 917-75-75
E-mail: nebostroy2019@gmail.com

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Строительство
Проектирование
Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»
Лич. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.com
тел.: 430-33-90, 430-15-41,
факс 430-27-72

Санкт-Петербургский Союз строительных компаний

«Союзпетрострой»

ПРИГЛАШАЕТ К ВСТУПЛЕНИЮ

Наша работа – это:

- Защита прав и законных интересов компаний Союза в органах власти
- Мониторинг изменений правоприменительной практики в сфере строительства
- Обучение в области современных систем управления строительством
- Юридическая помощь компаниям Союза
- Экспертиза споров между заказчиком и подрядчиком

Вместе мы можем больше!

тел. 275-46-69, м. тел. +7 921 323 00 55
prsouz@sp.ru www.spbssk.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Квартиры на любой вкус!
• в готовом доме
• в строящемся доме

670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Над номером работали: Никита Крючков, Максим Еланский, Ирина Журова, Мария Мельникова

Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru
Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Серафима Редута
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 (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу АО «Агентство «Роспечать») и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубрике «Юбилей», 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.** Издаётся с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (специалы - по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж - 9000 экземпляров
Заказ № 8
Подписано в печать по графику 01.02.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 01.02.2019 в 17:00

 СТРОИТЕЛЬ ГОДА Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)	 ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)
 СТАНДАРТ КАЧЕСТВА Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)	 КАИССА Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)
 CREDO Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)	 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.)	 JOY Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)

Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Владимир Якушев, министр строительства и ЖКХ РФ:

«30% проектов по строительству жилья сегодня у нас в «красной» зоне. По предварительной оценке, после 1 июля они не получат кредит ни в одном банке».

Подробности на стр. 3

ИТОГИ НЕДЕЛИ

Госдума

Закон о запрете на размещение хостелов в жилых домах будет принят весной

Закон, запрещающий размещение хостелов в жилых домах, может быть принят Госдумой РФ в весеннюю сессию. Об этом сообщил председатель Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская. «Мы согласовали поправки, которые были предложены Правительством, у них было очень много замечаний. Я думаю, что мы справимся с этой проблемой в весеннюю сессию», - отметила Галина Хованская. Напомним, эта инициатива прошла первое чтение в Госдуме еще 13 мая 2016 года. Законопроект направлен на защиту прав людей, проживающих рядом с хостелами. Авторы законопроекта отмечают, что размещать гостиницу в помещении можно будет только после того, как оно будет переведено в нежилой фонд.

Новый закон защитит застройщиков от «потребительских террористов»

Госдума РФ в апреле нынешнего года рассмотрит проект Закона «О внесении изменений в статью 1 Закона РФ "О защите прав потребителей"», предусматривающий исключение из сферы регулирования Закона «О защите прав потребителей» отношений, возникающих в сфере долевого строительства. Согласно действующим нормам законодательства, если участник долевого строительства до обращения в суд предъявил к застройщику требование о выплате неустойки, которое не было удовлетворено в добровольном порядке, суды взыскивают с застройщика не только неустойку, но и штраф в размере 50% от суммы неустойки. Автор законопроекта, депутат Валерий Гартунг, считает, что применение данной нормы ставит под угрозу финансовую устойчивость застройщиков, создает дополнительные риски для самих участников долевого строительства, выражающиеся в повышении вероятности банкротства застройщика. Напомним, что взысканием штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителей активно пользуются в целях обогащения так называемые «потребительские террористы».

Петербург

В 2019 году в городе отремонтируют более 130 км дорог

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга утвердил Адресную программу ремонта дорог на 2019 год, стоимостью 5 млрд рублей. Всего в текущем году будут отремонтированы объекты общей площадью 2,4 млн кв. м и протяженностью 131 км по 127 адресам. Лоты на проведение дорожно-ремонтных работ были сформированы по территориальному принципу и включают в себя ремонт дорог в нескольких административных районах. Конкурсы по выбору подрядчиков на выполнение ремонтных работ планируется объявить в марте 2019 года.

Ленобласть

Олег Коваль останется в СИЗО до конца марта

Фото: Никита Крючков



Дзержинский районный суд Санкт-Петербурга решил оставить вице-губернатора Ленобласти под стражей до 28 марта текущего года, сообщает объединенная пресс-служба судов Санкт-Петербурга. Чиновник обвиняется в организации мошеннического хищения 28 млн рублей. По версии следствия, Олег Коваль, являясь заместителем гендиректора по капитальному строительству и инвестициям ОАО «Газпром газораспределение» и фактическим владельцем ООО «Межрегионстрой», организовал и руководил исполнением хищения денежных средств, выделенных в соответствии с инвестиционной программой ООО «Газпром газораспределение» и перечисленных на счет ООО «Межрегионстрой», в сумме не менее 28 млн 14 тыс. 600 рублей.

Долевое строительство

Директор «Ленспецстроя» Дмитрий Астафьев вышел из СИЗО

Девелопера скандального недостроя «Ленинградская перспектива» выпустили на свободу

Цифра номера

11 млрд рублей

направит на мероприятия Адресной инвестиционной программы Комитет по строительству Петербурга в 2019 году

Подробности на стр. 4

под подписку о невыезде. Мера пресечения Дмитрию Астафьеву была обжалована на апелляционном заседании в Санкт-Петербургском городском суде. Напомним, гендиректор и владелец компаний «Ленспецстрой» и «ЛенОблСтрой» Дмитрий Астафьев был задержан в августе 2018 года. Куйбышевский районный суд предъявил бизнесмену обвинение в мошенничестве в особо крупном размере и избрал меру пресечения в виде заключения под стражу. Кроме того, Приморский районный суд вынес постановления об аресте имущества Астафьева и некоторых его родственников. Сдача первой очереди ЖК «Ленинградская перспектива» в Мурино, в которой более 2 тыс. квартир, должна была состояться в 2016 году. Долящиками объекта успели стать около 1 тыс. человек. Следствие полагает, что часть средств дольщиков (как минимум 200 млн рублей) была потрачена не по целевому назначению. Всего же покупатели отдали по договорам долевого участия 2,4 млрд рублей.

ЖК «Воронцов» в Мурино достроит ЛеноблАИЖК

Фото: Никита Крючков



Представители кооператива, созданного в процессе банкротства застройщика долгостроя, согласились на новую схему завершения строительства, предложенную Правительством Ленобласти. На состоявшемся собрании членов кооператива зампред по строительству Правительства Ленинградской области Михаил Москвин представил финальную схему достройки проблемного объекта. Она содержит три условия. Во-первых, между кооперативом и областным агентством ипотечного кредитования (ЛеноблАИЖК) заключается договор технического заказчика на строительство дома. Во-вторых, агентство получает права на все непроданные квартиры. Контроль за решениями кооператива, касающимися строительства дома, переходит к структурам областного правительства. Большинство членов кооператива, путем голосования, высказались за предложенный вариант. Кооператив решил оставить правление в прежнем составе и продлил полномочия АНО «Дирекция КРТ

Ленинградской области» в качестве единоличного исполнительного органа ЖК «Охтинский». Договор технического заказчика будет заключен в течение недели, договор ДДУ на пустые площади - в течение месяца. Проектирование начнется в феврале-марте.

Совладелец ГК «Норманн» вышел на свободу, подписав обязательство о явке

Гендиректора и совладельца ГК «Норманн» Владимира Смирнова отпустили из-под стражи под обязательство о явке. Девелопер был задержан 30 января текущего года вместе с топ-менеджером компании Борисом Бросалиным. Причиной задержания стало расследование уголовного дела по ч. 4 ст. 159 УК «Мошенничество в особо крупных размерах». Дело возбудило Главное следственное управление ГУ МВД. Через день оба задержанных были отпущены под обязательство о явке в следственные органы. Мера не подразумевает подписки о невыезде.

Ипотека

Ипотечные каникулы могут начаться с января 2020 года

Разработанный Центробанком законопроект о внесении изменений в Закон «О потребительском кредите» (353-ФЗ), которые позволят заемщикам брать ипотечные каникулы, должен вступить в силу 1 января 2020 года. Речь в законопроекте идет о том, чтобы граждане в трудной жизненной ситуации (болезнь, потеря работы и т. п.) имели право полностью приостановить платежи по соответствующему ипотечному кредиту или уменьшить сумму ежемесячного платежа. Документ предполагает, что на ипотечные каникулы может претендовать заемщик, совокупный доход семьи которого снизился не менее чем на 30%. Брать перерыв в выплатах можно будет раз в пять лет на срок от полугода до года. При этом право на временную отсрочку по выплате кредита не распространяется на страховые взносы на приобретаемую в ипотеку недвижимость. Эти взносы заемщику придется выплачивать полностью даже в период ипотечных каникул. Право на приостановку выплат по кредитам получают не все граждане, попавшие в сложную жизненную ситуацию. Эта возможность будет предоставлена только тем, у кого в кредит куплено единственное жилье.

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

февраль 2019 года

Доступные варианты

2

Квартиры в пешеходной доступности от метро являются самыми востребованными объектами недвижимости. По законам рынка, они существенно дороже более удаленных от «подземки» аналогов.



Психологический фактор

8

Ипотечный рынок России в 2018 году установил ряд рекордов. На перспективы этого года эксперты смотрят по-разному.



Разнообразие форм

Застройщики создают самые разнообразные планировки «однушек», предлагая покупателю самому выбрать, что для него важнее – личная зона или гостевая, и исходя из этого принимать решение. Подробнее на стр. 6–7.

КВАРТАЛ

на берегу залива

ФИНСКИЙ ЗАЛИВ

100 000 РУБЛЕЙ СКИДКА НА ВСЕ 1-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ В ФЕВРАЛЕ*

ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ 10%**

II ОЧЕРЕДЬ
Срок ввода в эксплуатацию II и IV кв. 2020 г.

I ОЧЕРЕДЬ
Дома сданы и заселены

пр. Патриотов
ул. Маршала Захарова
Ленинский пр.
пр. Героев



ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОМФОРТ-КЛАССА

ПР. ГЕРОЕВ/
ЛЕНИНСКИЙ ПР.

КВАРТИРЫ
С ПОЛНОЙ
ОТДЕЛКОЙ

БФА
DEVELOPMENT

* Скидка 100 000 руб. на покупку любой 1-комнатной квартиры в 14 и 15 корпусах действует при заключении ДДУ с 01.02.2019 г. по 28.02.2019 г.
** Рассрочка предоставляется застройщиком ООО «Дудергофский проект», ФЗ-214. Адрес строительства II очереди ЖК «Огни залива»: Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 247 и 248 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова). Подробная информация и проектная декларация на сайте www.ognizaliva.ru

+7 812 421 7209

ognizaliva.ru

Доступные варианты

Мария Мельникова / Квартиры в пешеходной доступности от метро – одни из самых востребованных объектов недвижимости. По законам рынка, они существенно дороже более удаленных от «подземки» аналогов. Единственный способ «бюджетно» приобрести жилье у метро – купить квартиру в еще строящемся доме. «Строительный Еженедельник» отобрал наиболее интересные предложения.

Для начала стоит оговориться, что в строительном сообществе близкими к метро объектами считаются жилые комплексы на расстоянии не более 2 км.

Масс-маркету есть место у метро

Максимальным спросом среди всех «околометрошных» проектов пользуются ЖК сегмента «масс-маркет». Как поясняет **начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин**, чаще всего такими объектами интересуются люди, для которых «подземка» – наиболее удобный способ перемещения по городу: «Близость к метро позволяет не зависеть от пробок, парковок, завалов снега на дорогах и т. д. Даже если у клиента есть личный автомобиль, для него все равно важно наличие поблизости метро, поскольку это дает ему свободу для маневра».

Кроме того, эти квартиры пользуются спросом у рвантэ. Недорогое жилье у метро всегда на пике спроса, поэтому проще окупается. «Цена аренды квартиры при наличии станции метрополитена в шаговой доступности – выше на 15–20%», – сообщил **директор по маркетингу УК «Новоселье» Алексей Муравьев**.

В результате на данный момент большинство проектов, реализуемых в 1,5–2 км от метро, относится к сегменту «масс-маркет». Однако если до «подземки» меньше километра, то ситуация несколько меняется. «Такие объекты – большая редкость. Класс у них, как правило, выше, как и цены», – добавила **руководитель отдела маркетинга холдинга «Аквилон Инвест» в Петербурге Яна Булмистре**.

По данным Группы RBI, на данный момент в Петербурге в радиусе километра от метро расположено порядка 50 новостроек, в которых открыты продажи (т. е. около 15% от всего объема предложения), и цены в них начинаются от 100 тыс. рублей за «квадрат». Проектов со средней ценой до 120 тыс. за 1 кв. м – порядка 30.

Ищем подешевле

Естественно, высокий спрос влияет на стоимость жилья, однако есть нюансы. «Квартира комфорт-класса в 15 мин. пешком от станции метро будет стоить

на 5–7% дороже квартиры в похожем проекте в 10 мин. езды от этой же станции», – сообщил **заместитель генерального директора компании «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов**. При этом разница в цене может достигать до 20%, отметил **руководитель проектов компании «Мегалит – Охта Групп» Денис Казберов** и тут же оговорился, что это не единственный фактор, влияющий на финальную стоимость жилья.

Яна Булмистре отметила, что цены зависят и от локации, и от характеристик проекта: «Жилье возле перегруженных станций «подземки» в районах с недостаточным развитием транспортной инфраструктуры будет существенно уступать в стоимости квартирам в развитых частях города. Различаться по цене будут и квартиры в разных по престижности локациях – к примеру, у конечных станций метро Невского и Московского районов».

Это мнение разделяет и **директор коммерческого департамента Glogax Development Андрей Кугий**: «Наценка «за метро» может быть незначительной в локации с хорошо развитой транспортной инфраструктурой. Если же новостройка расположена в районе с низким уровнем транспортной доступности, тогда цены на квартиры, расположенные на расстоянии 10 и 20 мин. от ближайшей станции метро, могут различаться серьезно».

Яна Булмистре добавила, что при прочих равных ЖК возле областных станций метро (включая планируемые) будут дешевле, чем у расположенных в черте города. Играет роль и плотность окружающей застройки – жилье в точечных проектах обычно дороже.

Алексей Муравьев отметил, что цена зависит и от обеспеченности ЖК социальной, торговой и медицинской инфраструктурой, автомобильными парковками и зелеными зонами: «Транспортная инфраструктура остается ведущим фактором выбора, но это может быть близость к Кольцевой автодороге, наличие благоустроенных подъездов к дому, закрытые

территории. К сожалению, в большинстве развитых районах города, в шаговой доступности от станций метро, таких объектов практически не найти».

Руководитель группы маркетинга компании ЦДС Пётр Буслов напоминает, что цена объекта зависит и от его уровня: «Видовой ЖК бизнес-класса в 2 км от метро все равно будет стоить дороже объекта комфорт-класса, расположенного в 500 м от «подземки». Важную роль играют бренд застройщика, архитектура комплекса и уровень отделки в нем, дополнительные опции, благоустройство территории и т. д.».

Директор управления стратегического маркетинга Группы RBI Вера Серёжина отметила, что слишком близкие к метро ЖК (т. е. в 100–150 м) интересуют далеко не всех: «Станция метрополитена и ее ближайшие окрестности – это всегда скопление людей, что является минусом для комфорта и безопасности».

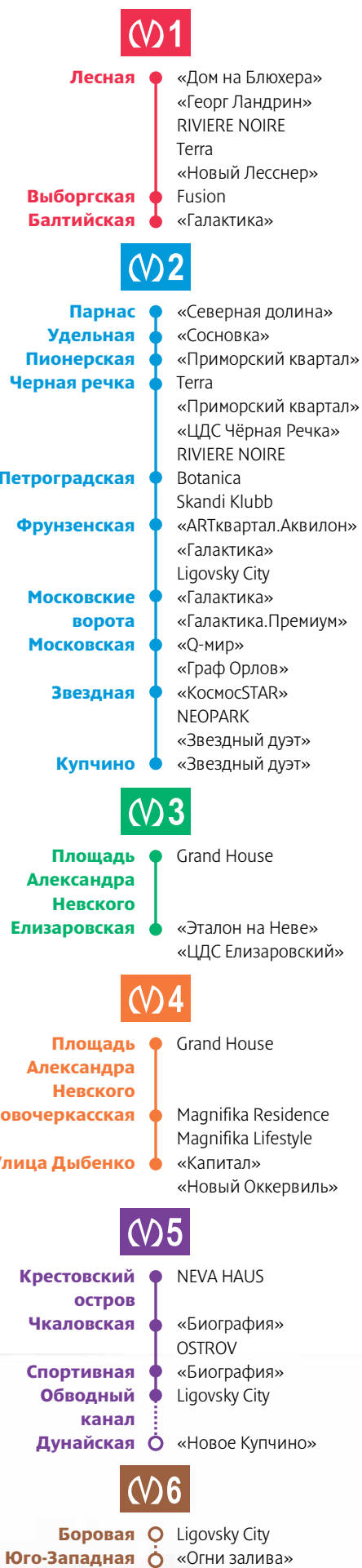
«Оптимальное расстояние ЖК от метро – 15–20 мин. прогулочным шагом. В этом случае люди не будут весь день наблюдать под своими окнами большие потоки людей», – добавил **директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов**.

Не существуют, но влияют

Терпеливые покупатели могут обратить внимание на проекты возле перспективных станций метро, однако грандиозной экономии все равно не выйдет. **Начальник управления маркетинга и продаж компании «БФА-Девелопмент» Елена Гутман** отметила, что спрос на такое жилье весьма высокий, поэтому выше и цены.

Обычно, добавил Алексей Муравьев, «девелоперы заранее учитывают развитие метро, поэтому закладывают этот фактор в цену объекта».

«Анонсирование открытия новых станций метро увеличивает стоимость квартир в проекте как минимум на 10%. Причем, чем ближе дата открытия станций, тем более очевиден рост цен», – сообщила **директор департамента внешних коммуникаций компании «MASTER Девелопмент» Дарья Баранова**.



ЖК «Сосновка»



мнение

Игорь Креславский,
председатель
правления
ГК «РосСтройИнвест»:



– 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. Добавлю при этом, что мы расширяем портфель проектов, реализуемых и в других сегментах, в самых различных локациях, предлагая потребителям широкую линейку вариантов жилья. Так, в конце прошлого года мы открыли продажи в нашем проекте в новой локации – Черная речка. Это жилой комплекс бизнес-класса «Терра», который появится недалеко от станции метро «Черная речка».

Между «Лесной» и «Черной речкой»

Рынок новостроек Петербурга пестрит объявлениями «Квартира у метро». Вместе с тем современное комфортное жилье рядом с метро можно считать если не редким, то уж точно уникальным предложением. В ряду таких проектов – жилой комплекс бизнес-класса «Терра» от компании «РосСтройИнвест».

В Петербурге осталось не так много мест, где еще можно возвести комфортное жилье в шаговой доступности от метро. Особенно в районах, близких к историческому центру города. Тем более, если этот район – Черная речка – давно обжитый, с развитой инфраструктурой, благоустроенный и зеленый.

Одно из главных преимуществ ЖК «Терра» – его расположение. Жилой комплекс возводится на участке, ограниченном улицами Сердобольской, Студенческой, Белоостровской и Земледельческой.

Ближайшие к жилому комплексу станции метро – «Лесная» и «Черная речка» – находятся в 1,1 и 1,5 км соответственно. До центра города можно доехать

за 20 мин., до Петроградской стороны – за 10 мин. В радиусе километра есть детские сады и школы, поликлиники, рынок, кафе и рестораны. Напротив – ТК «Ланской», до ТЦ «Европолис» на автомобиле можно доехать за 7 мин.

Расположение ЖК «Терра» имеет уникальное сочетание – жители квартала будут пользоваться развитой инфраструктурой района, при этом наслаждаться тишиной и спокойствием места.

Совсем рядом с ЖК «Терра» находятся Ланской сад и парк Лесотехнической академии, а дорога к крупнейшим городским паркам на Крестовском и Елагином островах займет не более четверти часа.

Прямо напротив будущего комплекса расположен Пионерский сад. В нем есть все, что должно быть в саду у дома – живописные дорожки, скульптуры и маленький пруд.

«Зеленая» составляющая проекта нашла отражение и в архитектурном облике ЖК «Терра». Большая арка, которая станет главным входом в жилой комплекс, визуально соединит Пионерский сад и внутриквартальную территорию.

Пространство двора самого ЖК «Терра» будет тоже зеленым, благоустроенным и приспособленным для отдыха взрослых и детей. Зеленой станет даже крыша встроенно-пристроенного гаража,

на которой разместят детские и спортивные площадки.

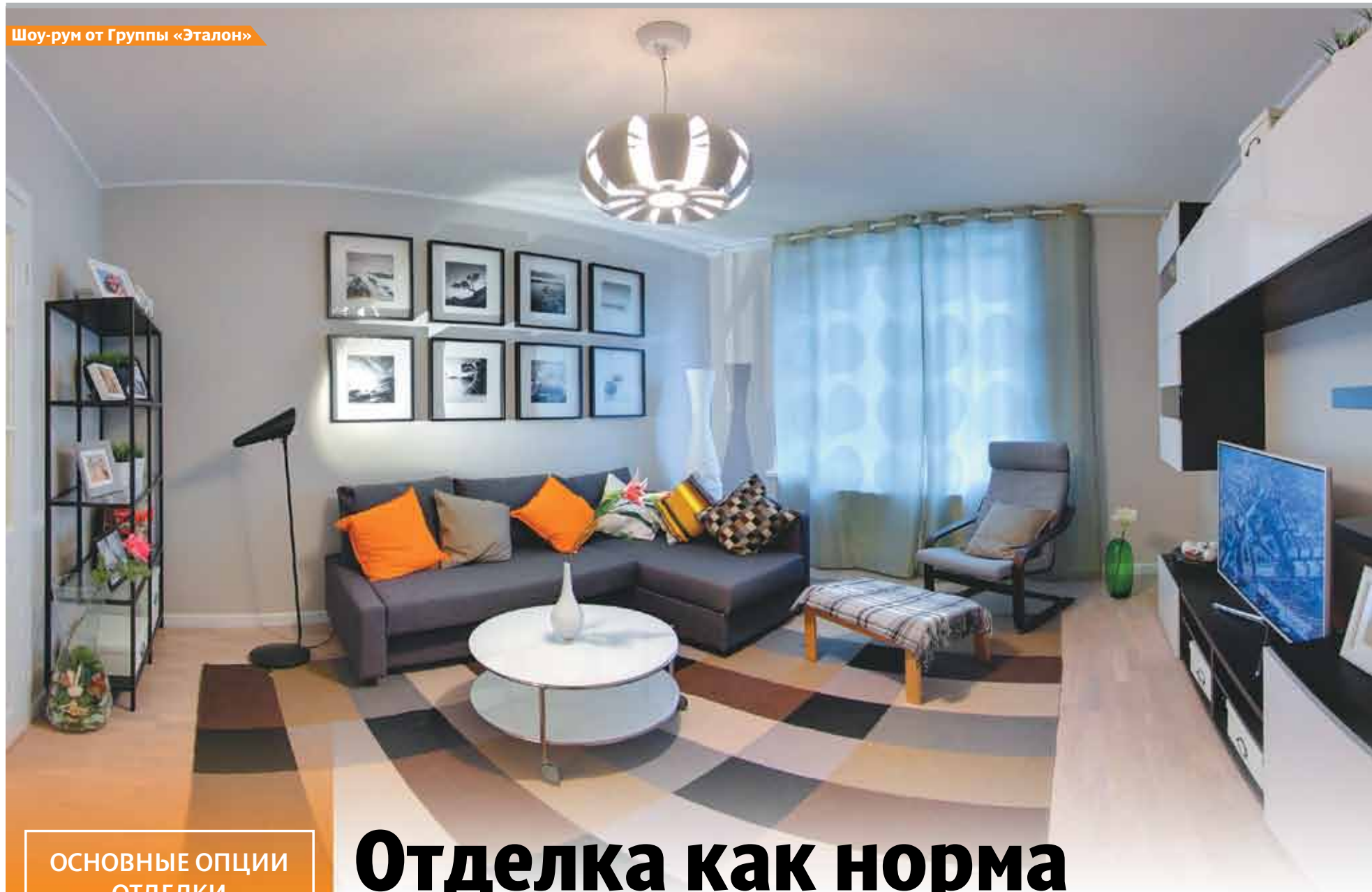
Локация – далеко не единственное преимущество объекта. Жилой комплекс обладает всеми опциями жилья бизнес-класса. «Терра» будет состоять из трех домов высотой всего 40 м (13 этажей), с выразительными фасадами, облицованными современными панелями природных оттенков. К элементам бизнес-класса можно отнести техническое оснащение (дом будет отличаться высоким классом энергоэффективности), безопасность (системы видеонаблюдения, консьержи), места для хранения детских колясок и велосипедов, подземный паркинг, в который можно спуститься на лифте.

Квартирография комплекса также соответствует проектам бизнес-класса. В ЖК «Терра» есть как эргономичные студии, так и просторные одно-, двух- и трехкомнатные квартиры с большими кухнями-гостиными, гардеробными и террасами. Кроме того, во всех квартирах предусмотрено место под кондиционер, в ванных комнатах – под стиральную машину, а в прихожих – под шкафы-купе. Во всех квартирах есть лоджии.

На данный момент стартовали продажи в 3-м корпусе жилого комплекса, который будет сдан первым – в III квартале 2021 года. Там запроектировано 586 квартир.



Шоу-рум от Группы «Эталон»



ОСНОВНЫЕ ОПЦИИ ОТДЕЛКИ



ДВЕРИ



ЭЛЕКТРОФУРНИТУРА



РАДИАТОРЫ



КАФЕЛЬ

САНТЕХНИЧЕСКОЕ
ОБОРУДОВАНИЕ

ОБОИ

ДУШЕВАЯ
ГАРНИТУРА

Отделка как норма сегмента «масс-маркет»

Михаил Добрецов / Новые квартиры с чистовой отделкой, еще несколько лет назад бывшие на рынке Санкт-Петербурга довольно экзотической новацией, сегодня стали нормой. Во всяком случае, в сегменте «масс-маркет». Эксперты считают, что этот тренд останется неизменным и в обозримой перспективе. Конкуренция между застройщиками в этой сфере смещается в область варибельности отделки.

Плюсы довлеют

Эксперты рынка называют целый перечень причин, почему квартиры с чистовой отделкой, появившись на рынке, стремительно завоевали огромную популярность. «Львиная доля покупок на первичном рынке жилья совершается с использованием ипотеки; и в таком случае кредит распространяется и на стоимость отделки», — отмечает **начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин**. А значит, не надо брать других кредитов (как известно, процентная ставка по потребительским кредитам выше, чем по ипотеке). Кроме того, оплата отделки «растягивается» на достаточно длительный срок погашения жилищного займа, не создавая единовременной сильной финансовой нагрузки на покупателя жилья.

Покупка квартиры с отделкой избавляет покупателя от необходимости тратить свое время на поиск и закупку материалов, поиск квалифицированных мастеров, осуществление контроля за тем, как они выполняют работы. «Покупателям не нужно расходовать силы на ремонт. После передачи ключей можно сразу въезжать в квартиру», — отмечает **директор по продажам и маркетингу ГК «Ленстройтрест» Ольга Копейкина**. Для ряда категорий приобретателей жилья это очень важный фактор. Например, для региональных покупателей, тех, кто на момент строительства дома снимает квартиру, или тех, кто приобретает квартиру для сдачи в аренду.

Ремонт своими силами обходится новоселу дороже, чем отделка от застройщика. «Дело в том, что все материалы и оборудование, используемые для отделки квартир, закупается компанией централизованно по оптовым ценам у проверенных поставщиков. Это позволяет существенно снизить себестоимость отделочных работ», — отмечают в Группе «Эталон». «В среднем, отделка от застройщика обойдется покупателю на 50% дешевле, чем при заказе

в батах, коридорах и кухне, оклейку стен обоями под покраску, установку ванны, душевого гарнитура и смесителей, окраску потолка во всех помещениях. Иногда в чистовую отделку входят также натяжные потолки, установка светильников, устройство теплых полов в ванных комнатах.

Заместитель генерального директора СК «ЛенРусСтрой» Максим Жабин оценивает стоимость чистовой

Отделка от застройщика обойдется покупателю на 50% дешевле, чем при заказе аналогичного ремонта частником

аналогичного ремонта частным лицом», — добавляет **руководитель группы маркетинга Группы ЦДС Пётр Буслов**.

Что и почему?

Большинство игроков рынка в рамках чистовой отделки предлагает довольно широкий спектр опций. Обычно он включает в себя металлическую входную дверь, межкомнатные двери, плинтусы, разводку электричества и системы отопления, электрофурнитуру, радиаторы, плитку на полу и стенах в санузлах, домофон, счетчики расхода ресурсов, комплект сантехнического оборудования, полотенцесушитель, настил ламината на полах в жилых ком-

отделки на уровне примерно 10% цены квадратного метра в новостройке. «Сегодня стандартная отделка от застройщика стоит от 6 тыс. рублей за 1 кв. м, улучшенная — от 9 тыс. рублей», — говорит **начальник управления маркетинга и продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Елена Гутман**.

«Себестоимость отделки зависит от класса жилья. В бюджетном сегменте ее цена составляет 5–8 тыс. рублей за 1 кв. м. В проектах комфорт-класса стоимость находится в диапазоне 10–15 тыс. рублей. Сравнительно небольшие цифры достигаются благодаря масштабу проекта и скидкам с объема», — рассказывает Пётр Буслов.

Маркетинг с пользой для покупателя

Эксперты отмечают также, что фактор отделки стал распространенным маркетинговым ходом, причем, в отличие от некоторых других, безусловно выгодным для покупателя, а потому весьма им востребованным. «Для многих покупателей наличие отделки является важным аргументом в пользу принятия решения о покупке квартиры. Спрос на жилье с отделкой в петербургских новостройках стабильно высок. Это устойчивый тренд, который сохранится в ближайшие годы», – уверена Ольга Копейкина.

«В условиях конкуренции и ограниченной платежеспособности покупателей хорошая отделка становится дополнительным УТП (уникальным торговым предложением)», – считает Елена Гутман.

Часто именно чистовая отделка становится предметом маркетинговых бонусов от застройщиков, призванным привлечь дополнительных клиентов. «Отделка в подарок – часть нашей акционной политики. Она пользуется очень большим спросом у покупателей», – отмечает Максим Жабин. «В ЖК «Новый Оккервиль» проходит акция, в рамках которой мы предоставляем на избранные квартиры предчистовую, базовую или полную отделку в подарок», – говорит Николай Гражданкин. Подобные акции предлагают и другие застройщики.

Игра в классики

«В новостройках эконом- и комфорт-классов востребована чистовая отделка. В более дорогих сегментах недвижимости преобладает предчистовая и черновая отделка. Покупая дорогую квартиру, люди хотят обустроить ее по собственному вкусу», – отмечает Ольга Копейкина. «Как правило, небольшие квартиры (студии, «однушки») клиенты предпочитают заказывать с полной отделкой. Более крупные квартиры («двушки», «трешки») берут с предчистовой отделкой для того, чтобы впоследствии самостоятельно выбирать обои, плитку и пр.», – добавляет Николай Гражданкин.

По оценке экспертов, тренд полной чистовой отделки постепенно получает все более широкое распространение, причем не только по доле рынка, но и по классам новостроек.

«Еще три-четыре года назад подавляющее большинство квартир с отделкой приобреталось в сегменте жилья эконом-класса. Во многом это было маркетинговым решением для привлечения новых клиентов, когда типовая отделка закладывалась в стоимость недвижимости. Сегодня рынок развивается стремительно – и квартиры с готовым ремонтом предлагают многие застройщики и в объектах комфорт-класса. Высокий уровень качества отделки – это дополнительное



Шоу-рум от «Строительного треста»

конкурентное преимущество, не уступающее по значимости, например, фасадным решениям или благоустройству придомовой территории», – отмечает **руководитель проектов комплексного освоения территорий «Строительного треста» Анзор Берсиров**.

«В Петербурге доля квартир с отделкой в общем объеме предложения составляет около 60%, в Красносельском районе, где мы строим, – 43%. Сегодня в районе приобрести квартиру с полной отделкой можно в 7 из 16 проектов (это жилые комплексы «Огни залива», «Английская миля» (третья очередь), «Солнечный город», «Клены», «Наутилус», «Паруса», «Премьера-2»), – рассказывает Елена Гутман. «У нас более 80% квартир приобретается с отделкой "под ключ", – говорит Пётр Буслов. «Наша компания фокусируется на сегментах «комфорт», «комфорт-плюс» и «бизнес». По нашим оценкам, отделкой квартир интересуются приблизительно 30% покупателей», – сообщают в Группе «Эталон».

Повышая индивидуальность

Основным минусом отделки от застройщика считается отсутствие уникальности и не всегда хорошее качество. Однако ситуация за последние годы изменилась в лучшую сторону. Строительные компании стали предлагать несколько вариантов отделки, позволяя покупателю выбрать оформление квартиры по своему бюджету. «Большинство застройщиков применяют в отделке обои под покраску, что позволяет новоселам по своему усмотрению выбрать цвет стен в квартире», – говорит Пётр Буслов.

Но это самый минималистичный вариант действий в борьбе за индивидуализм. «Долгое время мы использовали два типа оформления, схожих по материалам и стоимости, но разной гаммы: «Пломбир» (светлые тона) и «Брауни» (темные). Но жизнь не стоит на месте. После изучения запросов клиентов и тенденций рынка мы пришли к решению внедрить новый

мнение

Елена Гутман,
начальник управления маркетинга и продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:



– Мы реализовали возможность покупки квартир с меблировкой в первой очереди ЖК «Огни залива», но потенциала для дальнейшего развития этой идеи не увидели. К продаже предлагались трехкомнатные квартиры площадью 78,89 кв. м, оборудованные встроенной кухней и шкафами в прихожей. Повышенного интереса идея не вызвала

Николай Гражданкин,
начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:



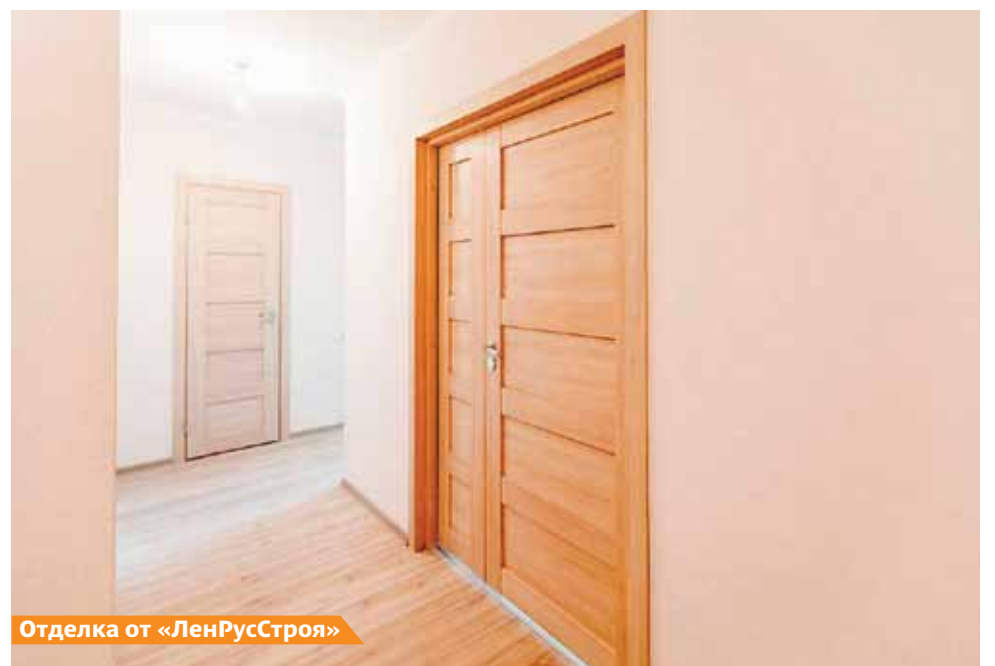
– У нас разработан вариант отделки под названием «базовая». Это квартира с предчистовой отделкой, в которой санузлы выполнены «под ключ», с установкой сантехнических приборов. Этот тип отделки очень популярен среди наших покупателей, поскольку освобождает их от всех «грязных» работ, связанных со штукатуркой, укладкой плитки, шпателькой. Им остается только поклеить обои, выбрать напольное покрытие и установить межкомнатные двери.

универсальный стандарт для наших квартир. Он предполагает соблюдение качества работ и материалов, но при этом создает более широкие возможности для нашего клиента влиять на дизайн квартиры уже после приемки. Человек может принимать простые дизайнерские решения, которые подчеркнут индивидуальность его дома. Например, у него будет возможность без лишних временных и финансовых затрат покрасить стены в цвет, который устраивает именно его», – рассказывает Максим Жабин.

«Ленстройтрест» расширил возможности выбора для покупателей, предложив онлайн-услугу «Конфигуратор отделки». «Данный сервис позволяет разработать индивидуальный дизайн-проект квартиры в соответствии с личными вкусами клиента и сразу рассчитать затраты на выполнение ремонта. Таким образом, покупатель получает качественную чистовую отделку, которая соответствует его пожеланиям», – добавляет Ольга Копейкина.



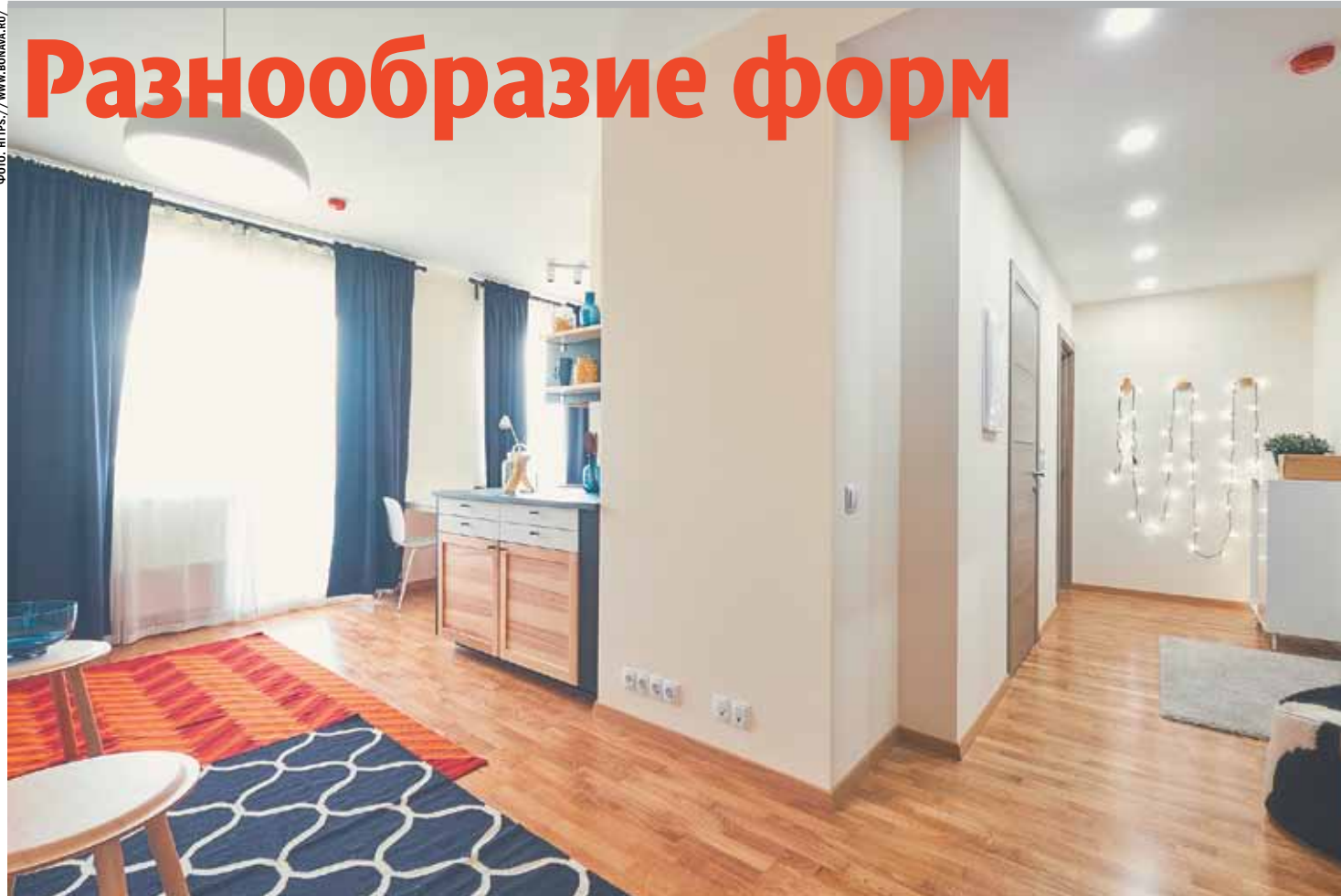
Отделка от «ЛенСтройТреста»



Отделка от «ЛенРусСтроя»

Разнообразие форм

ФОТО: HTTPS://WWW.BONAVA.RU/



Екатерина Иванова /
Казалось бы, само понятие – однокомнатная квартира – не предполагает многих вариантов планировочных решений. Что может быть стандартнее, чем соединить одну комнату, кухню и санитарный узел? Впрочем, это не мешает застройщикам создавать самые разнообразные планировки «однушек», предлагая покупателю самому выбрать, что для него важнее – личная зона или гостевая, и исходя из этого принимать решение.

Лаконичность квадрата

Наиболее часто встречающийся вариант планировки однокомнатных квартир близок к квадратной форме. На самом деле именно эта классическая форма считается и самой практичной. Комнаты с острыми углами, круглой стеной, с изгибами и прочими геометрическими фантазиями могут вызвать проблемы при ремонте и мебелировке.

Квадратная квартира также отлично поддается зонированию, разделению на личное и общее пространство. Кроме того, прямоугольная форма идеальна для устройства ниш, мест для хранения вещей.

«В небольших квартирах эргономика важна даже больше. Потому что необходимо максимально эффективно использовать площадь. Группа «Эталон» уделяет внимание многим деталям еще на этапе создания концепции и проекта жилого комплекса. Например, вопросу хранения вещей (в том числе сезонных или спортивных), проектируя для этого специальные ниши под кладовки или вместительные шкафы-купе», – говорит **коммерческий директор Группы «Эталон» Андрей Останин.**

Во все стороны

Тип планировки «распашонка» особенно популярен в квартирах с количеством комнат больше одной – с двумя или тремя. Слово «распашонка» или «бабочка» в отношении квартирной планировки означает квартиру, комнаты которой располагаются друг напротив друга и разделяются коридором, а окна комнат выходят на разные стороны дома (например, на улицу и во двор).

Варианты однокомнатных «распашонок» в нашем обзоре представляют Группа «Эталон» и Группа ЦДС.

В европейском стиле

В спектре предложений растет доля европланировок однокомнатных квартир с просторной кухней-гостиной. «Особенно данная тенденция заметна в части двух- и трехкомнатных квартир, однако покупатели квартир с одной спальней также все чаще делают выбор в пользу жилья с объединенной зоной кухни-гостиной и небольшой уютной спальней», – рассказывает **руководитель группы маркетинга Группы ЦДС Пётр Буслов.** – Такое планировочное решение сегодня становится доминирующим

у многих застройщиков, так как оно лучше отвечает потребностям современной жизни. Объединенная зона кухни и гостиной становится пространством, где может собраться вся семья. В современном мире гаджетов и сфокусированности на личном росте такая возможность становится жизненно необходимой для поддержания крепких отношений внутри семьи».

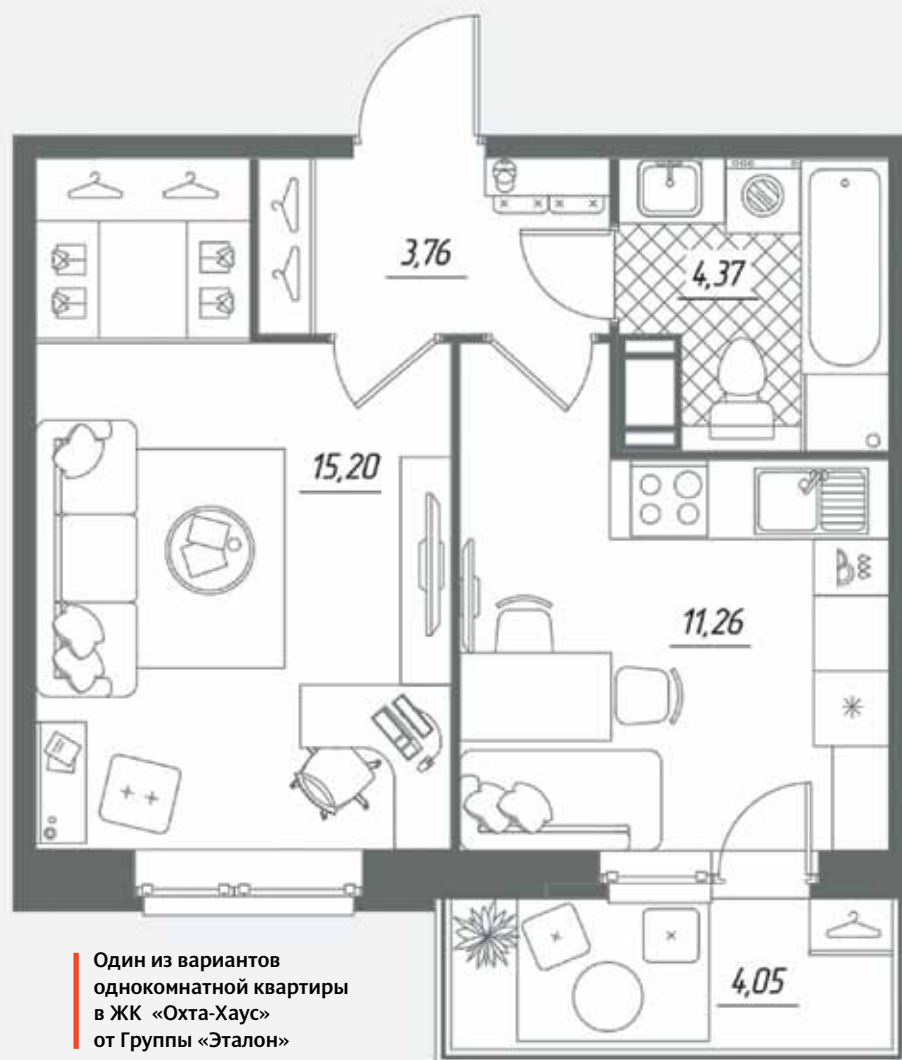
Готовы к переменам

К несомненным достоинствам современных планировок относят возможность переобустройства квартиры, если того требуются меняющиеся потребности семьи. Однокомнатные квартиры – не исключение.

«Планировочные решения должны основываться на сценариях проживания, которые предполагает та или иная квартира. Если мы говорим об одноком-

натных квартирах, то в них наиболее комфортно будут чувствовать себя холостой взрослый или пара. Поэтому в ЖК «Приморский квартал» мы предлагаем нашим покупателям для части квартир не только базовый вариант, но и возможные перепланировки, которые как раз и учитывают разные сценарии проживания», – говорит **директор по маркетингу и продажам компании «Мега-лит» Андрей Кириллов.**

«Квартиры с функциональной и эргономичной планировкой популярны у молодых пар, которые намерены расширять семью в ближайшем будущем и любят принимать у себя гостей. Когда ребенок подрастет, родители смогут перебраться в гостиную, а спальню реформатировать в детскую», – приводит пример **заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов.**



Один из вариантов однокомнатной квартиры в ЖК «Охта-Хаус» от Группы «Эталон»



Один из вариантов однокомнатной квартиры в ЖК «Дом на Блюхера» от Группы «Эталон»

В ЖК Skandi Klubb компании Bonava предусмотрена даже круговая планировка однокомнатной квартиры. «Это дает возможность применения нестандартных дизайнерских решений. Комнаты можно оставить проходными либо зонировать их – пространство квартиры готово к любым изменениям. Кухня-гостиная, спальня и холл с гардеробной расположены вокруг ванной комнаты, в которую ведут пути всех жителей квартиры», – рассказал Александр Свинолобов.

Один из вариантов
однокомнатной квартиры
в ЖК ЦДС «Полюстрово»
от Группы ЦДС



Один из вариантов
однокомнатной квартиры
в ЖК «Стрижи в Невском»
от компании Setl City

КОММЕНТАРИИ



Пётр Буслов,
руководитель группы
маркетинга Группы ЦДС:

– Вместе со все большим распространением европланировок уже несколько лет на рынке наблюдается тенденция к сокращению площади коридоров в пользу других функциональных зон – санузла, комнат или кухни. Также вместо большого коридора покупатели отдают предпочтение гардеробным или просторному балкону, которые проще приспособить под места для хранения вещей.

Однокомнатные квартиры с европланировками представлены во всех наших новых проектах: ЦДС «Чёрная Речка», ЦДС «Елизаровский», ЦДС «Полюстрово», ЦДС «Северный».

европейский манер часто выступает гостиной, где можно собраться с семьей или гостями за одним столом. Поэтому наши проектировщики стремятся создать кухонные метры максимально функциональными и избегают длинных и узких планировок. Балкон или лоджия также может стать частью жилища, из которой можно сделать зону отдыха или небольшой утепленный зимний сад. Очень важным является и то, куда выходят окна квартиры. На мой взгляд, оптимальный вариант, когда окна спальни выходят во двор или другое тихое место.



Ольга Трошева,
руководитель
КЦ «Петербургская
Недвижимость»:

– Одна из последних тенденций на рынке первичного жилья – создание эргономичных планировок. Например, в последних проектах компания Setl City оптимизировала жилые площади так, чтобы жители могли рационально использовать каждый квадратный метр: в квартирах отсутствуют длинные коридоры, при этом есть специальные ниши для установки шкафа в прихожей. Также в спектре предложений выросла доля европланировок с просторной кухней-гостиной. Особое внимание уделяется тому, чтобы пространство квартиры можно было зонировать в различных вариациях. Все направлено на то, чтобы квартира была комфортна для разных семей и не появилось желание заняться перепланировкой. Однокомнатные квартиры представлены в разных вариантах, в том числе с европланировкой или с большими комнатами в несколько окон. Есть и необычные планировки, например, в ЖК «Стрижи в Невском» в продажу выставлены квартиры с просторной кухней-гостиной, ванной с окном и спальней с двумя окнами, при этом в прихожей есть просторная ниша для небольшой гардеробной.



Александр Свинолобов,
заместитель генерального
директора ООО «Бонава
Санкт-Петербург»:

– Однокомнатные квартиры с функциональной и эргономичной планировкой пользуются стабильным спросом у петербуржцев, поэтому к ним предъявляется больше всего требований. В наших жилых комплексах мы проектируем однокомнатные квартиры с европейской планировкой, которая дает больший простор по сравнению с планировками типовых серий и повышает качество жизни одного человека или даже целой семьи. Покупатели могут зонировать совмещенное пространство кухни и гостиной, поэтому к ним предъявляется больше всего требований. В наших жилых комплексах мы проектируем однокомнатные квартиры с европейской планировкой, которая дает больший простор по сравнению с планировками типовых серий и повышает качество жизни одного человека или даже целой семьи. Покупатели могут зонировать совмещенное пространство кухни и гостиной, поэтому к ним предъявляется больше всего требований. В наших жилых комплексах мы проектируем однокомнатные квартиры с европейской планировкой, которая дает больший простор по сравнению с планировками типовых серий и повышает качество жизни одного человека или даже целой семьи.



Андрей Кириллов,
директор по маркетингу
и продажам компании
«Мегалит»:

– Взгляд современного застройщика предполагает разнообразие планировочных решений. Тот же формат «евро» пользуется спросом, но подходит далеко не всем. Поэтому и в наших жилых комплексах – «Приморский квартал» и «Дом на Львовской» – существуют несколько вариантов квартир одного типа. Вы можете выбрать, что для вас важнее, общественная или частная зона, и исходя из этого принимать решение.

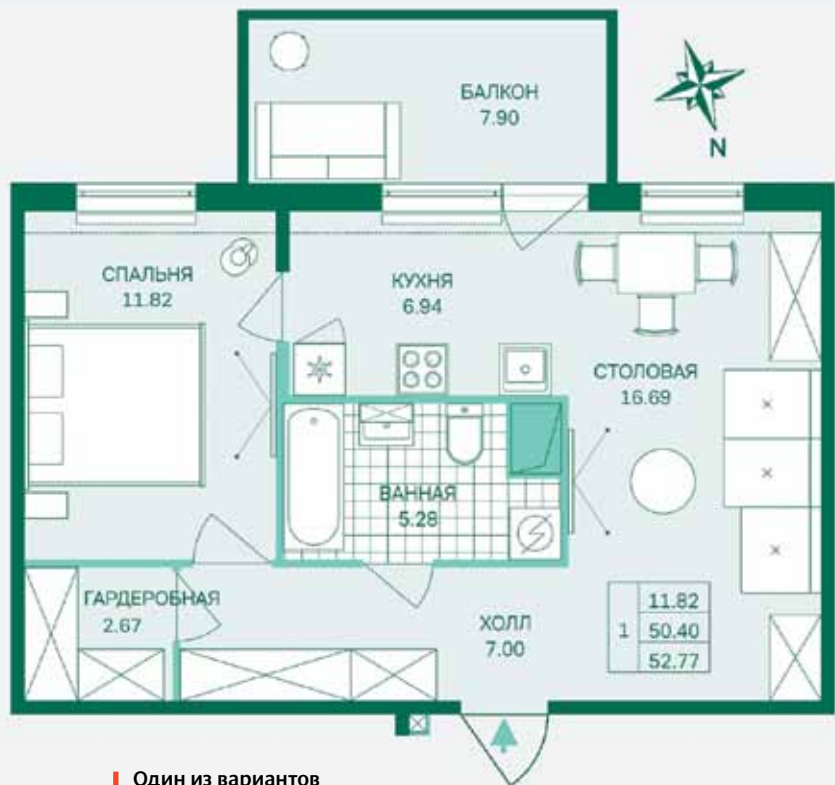
В качестве примера мы подобрали однокомнатную квартиру в одной из башен ЖК «Приморский квартал». Даже в базовом варианте это очень удобная планировка. Есть места для хранения, в квартире будет достаточно света. Для частной зоны выделено большее пространство, но и кухня при этом остается довольно просторной.

Но при минимальных усилиях мы можем переформулировать базовое решение. Более компактная спальня с выделенной гардеробной и расширенной зоной кухни-гостиной – комфортное решение для пары. Для холостого взрослого мы предлагаем немного другой вариант – здесь мы оставляем возможность объединения всего пространства квартиры, за счет раздвижных дверей, которые отделяют зону спальни.



Андрей Останин,
коммерческий директор
Группы «Эталон»:

– Покупатели сегодня очень требовательны к функционалу жилой среды. При выборе недвижимости они обращают внимание на эргономичность планировочных решений – или, если говорить на простом языке, на функциональность и комфорт жилья. Важным является и вопрос зонирования пространства. Планировки квартир Группы «Эталон» предусматривают разделение пространства на частную (или личную) зону, где располагается спальня, и гостевую часть с кухней, прихожей и санузлом. В однокомнатных квартирах кухня на



Один из вариантов
однокомнатной квартиры
в ЖК Skandi Klubb
от компании Bonava



Один из вариантов
однокомнатной квартиры
в ЖК «Приморский квартал»
от компании «Мегалит»

Рекордная база

Окончательные итоги прошлого года еще не подведены, но совершенно очевидно, что он стал рекордным для российского рынка ипотеки. Так, по данным дом.рф (ранее – АИЖК), была зафиксирована минимальная за всю историю средняя процентная ставка по выданным кредитам – осенью 2018 года она составила около 9,6% годовых (на «первичке» – еще меньше, порядка 9,3%). А итоговый суммарный объем выдачи составил примерно 3 трлн рублей, что в 1,5 раза больше, чем в 2017 году. В целом по России доля сделок с ипотекой на первичном рынке в 2018 году составила 56%, на вторичном – 49%.

По данным **руководителя Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой**, в Петербургской агломерации в среднем по рынку доля сделок с использованием ипотечных кредитов по итогам 2018 года достигла 65%. Данные девелоперов это подтверждают. «Доля заключенных контрактов с участием ипотечных средств в 2018 году составила 53% по сравнению с 47% в 2017-м», – сообщили в «Группе ЛСР». В Группе «Эталон» этот показатель оценивают на уровне 41%. «По итогам 2018 года доля ипотечных сделок в нашей компании составила 68%. Все 12 месяцев спрос был равномерным – без резких скачков и перепадов», – говорит **руководитель группы ипотеки отдела недвижимости «Строительного треста» Максим Разуменко**.

Результатом стали высокие объемы продаж новостроек. «В Петербурге и пригородных локациях Ленобласти было реализовано около 5 млн кв. м первичного жилья. Это чуть меньше, чем в рекордном докризисном 2014-м», – рассказывает Ольга Трошева.

Ключевая ставка etc.

Однако, по оценке экспертов, появился целый ряд факторов, которые затормозят триумфальное шествие ипотеки по стране. Прежде всего, это двойное (14 сентября и 14 декабря 2018 года) повышение Центробанком ключевой ставки суммарно на 0,5 п. п., до 7,75% годовых. «В условиях роста стоимости фондирования банки были вынуждены повышать процентные ставки по кредитным продуктам. Ставки по ипотеке начали расти еще осенью прошлого года, а в начале 2019 года ключевые игроки ипотечного рынка вновь повысили процентные ставки. С высокой вероятностью остальные участники рынка также увеличат стоимость ипотечных кредитов», – отмечает **главный аналитик банка «ДельтаКредит» Наталья Ващелюк**. «Каждый банк решает этот вопрос индивидуально, в среднем мы ожидаем роста ставок в диапазоне от 0,5 до 1 п. п.», – добавляет **территориальный менеджер по работе с партнерами по ипотеке Северо-Западного филиала банка «Открытие» Татьяна Хоботова**.

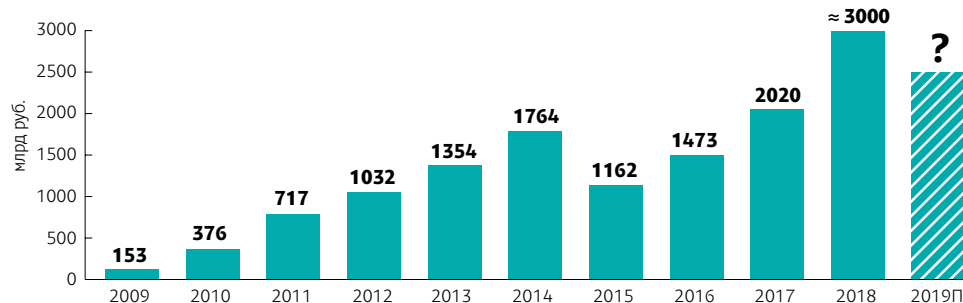
К этому ключевому, во всех смыслах, фактору добавляются и другие, способные негативно повлиять на развитие ипотеки. «Законодательное реформирование строительной отрасли, предполагающее ликвидацию «долевки» и полный переход на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов, вступает в решающую фазу. Цены на жилье уже в прошлом году дали рост в среднем на 8% – и тренд этот продолжится, что может отпугнуть многих потенциальных покупателей – заемщиков по ипотеке», – считает **начальник отдела продаж компании «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова**.

Кроме того, из-за решения ЦБ, для клиентов, которые не могут внести первоначальный взнос не менее 20%, банки теперь должны применять повышенные коэффициенты риска при резервировании средств. «В результате банки вынуж-

Ипотека: ждем влияния психологического фактора

Елена Тюрина / Ипотечный рынок России в 2018 году установил ряд рекордов. На перспективы этого года эксперты смотрят по-разному. По их мнению, очень многое зависит от психологического фактора.

Объем выданных ипотечных кредитов



Источник: дом.рф (АИЖК)

дены поднять процентную ставку по кредитам для таких заемщиков еще на 0,5–0,7 п. п.», – говорит Татьяна Хоботова.

Однако **главный экономист «Альфа-Банка» Наталия Орлова** полагает, что ипотечный сегмент имеет потенциал для роста: «Мое основное беспокойство по поводу розницы вообще и ипотеки в частности связано с тем, что экономика сейчас выходит из электрального цикла – и динамика доходов населения будет ухудшаться. Вместе с тем ипотечный сегмент по-прежнему имеет потенциал для роста. Мы ожидаем роста на уровне 13% по итогам 2019 года».

Промежуточные итоги

Большинство экспертов говорит, что оценивать результаты влияния роста ставок и других факторов еще рано, а благоприятные условия для приобретения

ипотеки, – говорит она.

«На фоне прогнозов экспертов рынка о повышении цен на квартиры на 10–20% в 2019 году, увеличение ставки банками на 1–1,5 п. п. не должно сильно повредить рынку ипотечного кредитования. Перспектива удорожания жилья парадоксальным образом рождает увеличение интереса к покупке квартир и может подтолкнуть клиентов быстрее принимать решение об улучшении жилищных условий с привлечением ипотеки. Возможно, это краткосрочная тенденция», – отмечает, со своей стороны, Максим Разуменко.

Что день грядущий...

В оценке того, какие же последствия для ипотечного рынка будут иметь негативные факторы, эксперты расходятся, причем довольно серьезно.

По мнению экспертов, не исключена возможность того, что могут быть запущены определенные государственные механизмы поддержки ипотечного кредитования.

Татьяна Хоботова считает, что повышение ставок не сильно повлияет на рынок, так как имеющуюся у людей необходимость в улучшении жилищных условий рост ставки не отменит. «Платеж по кредиту изменится незначительно, в среднем – в диапазоне от 500 до 1000 рублей в месяц. Это явно не та сумма, чтобы отказываться от приобретения жилья в кредит», – уверена она.

Относительно прогноза по объемам выдачи ипотеки единства тоже нет. «В 2019 году мы прогнозируем двузначный темп прироста ипотечного кредитования – по нашим оценкам, рынок вырастет на 16–17%», – сообщили в ВТБ. «По нашим прогнозам, в 2019 году ипотечный портфель банков вырастет на 15–17% и составит 8,2 трлн рублей», – говорит **начальник ипотечного центра Петербургского филиала ПАО «Промсвязьбанк» Светлана Четина**. «Несмотря на все негативные факторы, рост объема выдачи ипотечных кредитов в этом году сохранится, хотя, конечно, не с такими темпами, как в 2018 году», – соглашается Татьяна Хоботова.

«В 2019 году из-за увеличения процентных ставок спрос на ипотеку не сможет остаться на таком же высоком уровне, как в 2018-м. Ситуация на первичном рынке, вероятнее всего, будет более сложной, чем на вторичном, из-за перехода к проектному финансированию жилищного строительства», – со своей стороны, отмечает Наталья Ващелюк. Самый пессимистичный прогноз дает Максим Ельцов, предполагающий, что в 2019 году объем выдачи ипотеки может рухнуть на 20% – и «это не самый худший вариант».

Интересно, что эксперты называют психологический фактор одним из решающих для перспектив ипотеки в этом году. «Практически весь 2017 год процентная ставка была на уровне 10–11% годовых, и это не мешало ипотечному рынку активно расти», – напоминает Ольга Трошева. «Реальная сумма удорожания кредита не велика. Очень важен информационный фон. Если будет не эмоциональная реакция на слово «подорожание», а прагматичный расчет с цифрами в руках, то люди увидят, что причин отказываться от кредита нет», – отмечает Татьяна Хоботова. «Ожидание роста цен после перехода на проектное финансирование сейчас создает скорее благоприятный фон для принятия решения о покупке жилья», – добавляет Светлана Денисова.

По оценке большинства экспертов, психологически приемлемой для большинства приобретателей квартир является процентная ставка ниже 12% годовых, и пока нет оснований считать, что существует риск перехода этого рубежа.

В Петербургской агломерации в среднем по рынку доля сделок с использованием ипотечных кредитов по итогам 2018 года достигла 65%

ипотечного кредита сохраняются. «Следует учитывать, что, как правило, одобрение кредита действует 3 месяца, поэтому в статистике по выданным ипотечным кредитам повышение ставок отразится позднее», – отмечает Наталья Ващелюк. «Оценить изменение спроса по январю, после повышения ставок ведущими банками, невозможно ввиду сезонности. Однако можно отметить, что он уступает значениям января 2018 года», – добавляет **заместитель руководителя бизнеса ипотечного кредитования и расчетов по сделкам с недвижимостью банка «Санкт-Петербург» Антон Комаров**.

По оценке Светланы Денисовой, спрос на жилье сохраняется на высоком уровне, но без какой-то ажитации. «Сейчас сложно делать какие-то выводы. С одной стороны, январь никак нельзя назвать типичным месяцем; с другой – на рынок действуют одновременно слишком много факторов, чтобы можно было четко выч-

Расхождения начинаются уже в оценке средних ставок в наступившем году. «Можно ожидать, что средняя ставка на ипотечном рынке в 2019 году будет почти на 1 п. п. выше, чем в 2018 году (10,5% по сравнению с 9,6%)», – считает Наталья Ващелюк. «В 2019 году ставка может остановиться на уровне 11,5% годовых. А для клиентов с небольшим первоначальным взносом по ипотеке ставка станет еще немного выше – ведь банки заключают в эти кредиты непосредственные риски», – полагает Максим Разуменко. «Уровень средней процентной ставки по ипотеке может подняться до 11–11,5% годовых – при позитивном развитии событий, и выше 12% – при негативном», – прогнозирует **генеральный директор «Первого ипотечного агентства» Максим Ельцов**.

А Наталия Орлова ожидает, что ключевая ставка останется на прежнем уровне в течение 2019 года.

КСТАТИ

Федеральные власти намерены оказать помощь заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации. Первый зампред Центробанка Сергей Швецов выступил с инициативой предоставить таким гражданам «ипотечные каникулы», то есть разрешить временно приостанавливать выплаты по кредитам. Речь идет о том, чтобы в стандарте ипотечного жилищного кредитования предусмотреть схему, по которой человек, в случае заболевания, несчастного случая или потери работы, мог объявить мораторий на текущие выплаты. По словам председателя думского Комитета по финансовому рынку Анатолия Аксакова, законопроект об «ипотечных каникулах» может быть принят уже в первом полугодии 2019 года.

Переходя в практическую плоскость

Михаил Добрецов /

Все ближе и ближе 1 июля 2019-го – день X для строительной отрасли, переход на новую схему привлечения средств. Все острее игроки рынка нуждаются не в общей схеме, а конкретном понимании, как она будет работать. На совещании в Совете Федерации на тему «Меры обеспечения финансовой устойчивости застройщиков жилья в условиях реализации законодательства о долевом строительстве» власти постарались ответить на некоторые волнующие застройщиков вопросы.

На совещании был рассмотрен вопрос о разработке проекта постановления Правительства РФ, устанавливающего критерии готовности проектов строительства многоквартирных домов; соответствие таким критериям даст застройщикам право не переходить с 1 июля на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов. **Замглавы Минстроя Никита Стасишин** отметил, что чем раньше выйдет постановление Правительства РФ, в котором излагаются эти критерии, тем лучше и для застройщиков, и для граждан. Предложенный одним

из участников совещания уровень – 10% строительной готовности – он назвал «несерьезным». Более реалистичный вариант был выдвинут представителем Сбербанка – 30% объемов выполненных работ. При этом позиция самого Минстроя по этому вопросу четко озвучена не была. Никита Стасишин призвал застройщиков активнее вносить свои предложения для того, чтобы строительное ведомство могло определить консолидированную позицию отрасли. При этом в Минстрое считают, что нужно концентрироваться не столько на отсрочке внедрения новой системы, сколько на ее скорейшем практическом освоении. **Замглавы Банка России Ольга Полякова** отметила, что для обеспечения конкуренции число банков, уполномоченных работать по эскроу-счетам, может увеличиться в полтора раза – до 95, если будет принято решение снизить требования к рейтингу кредитных организаций, имеющих право работать по новой системе. При этом она подчеркнула, что застройщики, находящиеся в дефолтном или преддефолтном состоянии, кредитов в любом случае не получат. «Относительно того, что будет

с компаниями в случае неплатежа под критерии: для тех, у кого есть дольщики и кто будут переходить на эскроу-счета, но не получат проектного финансирования, будет создан небанковский продукт, позволяющий достроить эти объекты», – сообщил Никита Стасишин, не уточнив, впрочем, подробностей, отметив лишь, что в настоящее время этот механизм обсуждается. Между тем, судя по всему, такой продукт будет необходим примерно для трети реализующихся проектов жилищного строительства в России. «30% проектов по строительству жилья сегодня у нас в «красной» зоне. По предварительной оценке, после 1 июля они не получат кредит ни в одном банке. Это ориентировочно 14,3 млн кв. м жилья», – заявил ранее **глава Минстроя Владимир Якушев**. При этом Никита Стасишин поддержал одну из главных просьб застройщиков к законодателям, а именно – разрешить поэтапное раскрытие эскроу-счетов, что в целом соответствует зарубежной практике и позволило бы снизить кредитную нагрузку на компании. Против этого, однако, ранее последовательно выступал Центробанк

России, мотивируя это тем, что даже на финальных стадиях строительства нет гарантии, что объект будет введен в эксплуатацию. На совещании стало известно, что Банк России готов поступиться этой позицией в том случае, если будет разработан обоснованный механизм раскрытия эскроу-счетов. «У нас есть плохой опыт потери банками кредитов, выданных застройщикам. Но мы готовы рассмотреть предложение, и если в нем будет механизм, который обеспечит гарантии возврата кредита, то ЦБ поддержит поэтапное раскрытие», – заявила Ольга Полякова. Из позитивных для застройщиков известий можно выделить окончательный отказ от идеи увеличения ставки отчислений в Фонд защиты дольщиков до 6%. «Вопрос снят с повестки. Планируйте бизнес, исходя из уровня 1,2%», – подчеркнул Никита Стасишин. Он также заверил застройщиков в поддержке со стороны Минстроя при ухудшении макроэкономических условий: «Если произойдет рост ключевой ставки, то будет субсидирование кредитования или иные формы поддержки. Никто отрасль в беде не бросит».

МНЕНИЕ



Дмитрий Панов, председатель Петербургского отделения «Деловой России», генеральный директор ГК «Доверие»:

– Ключевым событием мероприятия, на мой взгляд, стала позиция, озвученная зампреда Центробанка и заместителем министра строительства и ЖКХ, относительно готовности рассмотреть возможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов по мере выполнения определенных этапов строительных работ. Уже в ближайшее время ЦБ ждет от профессионального сообщества предложений по конкретным механизмам, позволяющим производить раскрытие эскроу-счетов при условии четко прописанных гарантий соблюдения прав дольщиков.

ВАЖНО

Вопрос поэтапного раскрытия эскроу-счетов пока не стоит на повестке дня в Минстрое РФ. Об этом в минувшую пятницу сообщил замглавы ведомства Никита Стасишин на форуме Сбербанка «Открытый диалог». «Мы пока сегодня, честно говоря, не смогли доказать, что поэтапное раскрытие эскроу-счетов возможно и будет безопасным», – заявил он. При этом, по словам чиновника, анализ этой тематики продолжается. «Надо запустить эскроу, и через полгода, я думаю, мы вернемся к этому вопросу, наработав опыт», – пояснил Никита Стасишин. Переход на эскроу-счета произойдет с 1 июля. Таким образом, рассмотрение этого вопроса может состояться не ранее конца 2019 года.

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>11 февраля</p> <ul style="list-style-type: none"> Модульное строительство – новые возможности Технологии и материалы: Фасады Кадастровые работы 	<p>25 февраля</p> <ul style="list-style-type: none"> Контроль и автоматизация строительных процессов Технологии и материалы: Качество в строительстве
<p>18 февраля</p> <ul style="list-style-type: none"> «Зеленые» технологии – лучшие технологии строительства Технологии и материалы: Изоляция Портрет создателя (приурочено ко Дню защитника Отечества) 	<p>4 марта</p> <ul style="list-style-type: none"> Спецвыпуск к MIPIM Объект BIM Лифтовое оборудование Архитектурный баланс Энергоэффективность: взгляд инженера, энергоаудитора, профессионала в проектировании и строительстве

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

БЭСКИТ

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

МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных конструкций и фундаментов

Государственная историко-культурная **ЭКСПЕРТИЗА** проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ** строительства

ПРОВЕРЕНО. БЭСКИТ

26 лет экспертной деятельности

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

НОВОСТИ

➔ Каждый пятый покупатель новостроек хотел бы жить в Московском районе, свидетельствуют опросы посетителей Ярмарки недвижимости. На втором месте в рейтинге предпочтений – Приморский район, за него проголосовали 18% респондентов. В пятерку фаворитов также вошли Выборгский район (12% ответов), Невский (10%), Фрунзенский (9%).

Северные районы (Приморский, Выборгский, Калининский) суммарно лидируют в перечне предпочтений, набрав 29% ответов, в то время как юг города (Московский и Фрунзенский районы) выбрали 25% опрошенных. Интересно, что больше половины покупателей хотели бы вместе с приобретением новой квартиры сменить и район проживания. Однако это усредненный показатель, который сильно колеблется в зависимости от локации. Настоящими патриотами показали себя жители Приморского района – 74% подыскивают себе новое жильё здесь же.

Самым «нелюбимым» районом является Всеволожский (Ленобласть) – на него приходится 32% отказов от идеи покупки квартир.

➔ В России вступили в силу поправки к федеральному закону «О кредитных историях». Теперь россияне могут узнать свой персональный кредитный рейтинг, который будет выдаваться вместе с кредитным отчетом бюро кредитных историй. Получить выписку о своей кредитной истории и данные об индивидуальном рейтинге все желающие могут через портал госуслуг. Дважды в год документы можно получить бесплатно – один раз в бумажной форме и один раз в электронной.

Новый надзирающий

Михаил Светлов / Руководитель Службы госстройнадзора Петербурга Евгений Ким покинул свой пост. Должность (пока с приставкой и. о.) получил его бывший зам Вячеслав Захаров. Строители этому назначению рады. ➔

Глава Службы госстройнадзора и эксперты Санкт-Петербурга Евгений Ким покинул свой пост. Он написал заявление об увольнении по собственному желанию. Некоторые источники поспешили связать эту отставку с состоявшимся 24 января этого года визитом в Госстройнадзор сотрудников ФСБ. Но, по официальным данным, обыски в ведомстве никто не проводил и никаких уголовных дел в отношении сотрудников организации не возбуждалось.

Вакантный пост главы Госстройнадзора, с приставкой и. о., занял Вячеслав Захаров, бывший заместитель Евгения Кима. О кадровой перестановке коллективу надзорного ведомства сообщил «строительный» вице-губернатор Николай Линченко. Он поблагодарил Евгения Кима за плодотворную работу и призвал коллектив Госстройнадзора к большей прозрачности.

«Уверен, что слаженная работа Службы будет продолжена. Вы должны полагаться не только на свой опыт, но и учесть достижения в развитии электронного документооборота федеральных органов исполнительной власти, таких как Главгосэкспертиза и Ростехнадзор. Важно работать на результат. А основная задача на текущий год – строительство и ввод в эксплуатацию городских объектов по государственному заказу», – подчеркнул Николай Линченко.

Напомним, что Евгений Ким занимал должность главы Госстройнадзора Петербурга с апреля 2018 года. До этого он с 2008 года был первым замом начальника Службы Леонида Кулакова, который перешел на работу в городской Комитет по строительству. До работы в ведомстве Евгений Ким был генеральным директором в совместном советско-норвежском предприятии «Внешстройсервис», работал в предприятии «Фирма Русский



«Фирма Русский» вопросы с бизнесом. А Евгений Ким непосредственно в надзоре не участвовал. Решал, видимо, какие-то другие задачи. Вячеслав Захаров – профи. Знает работу службы «от и до». Если назначат именно его постоянным главой Службы, это будет очень неплохо. Он знает всех застройщиков города, поскольку работает в ведомстве со времен Александра Орта», – отмечает глава ЛенОблСоюзСтроя Руслан Юсупов.

Некоторые источники поспешили связать отставку Евгения Кима с состоявшимся 24 января этого года визитом в Госстройнадзор сотрудников ФСБ

Дизель», руководил финансово-экономическим управлением Российского агентства по государственным резервам, а также внешнеэкономическим объединением «Тяжпромэкспорт» Минэкономразвития.

Его отставку бизнес воспринял спокойно. «Неожиданно немного. Но для рынка в этой рокировке никакой беды не вижу. Застройщикам региона Вячеслав Захаров известен даже лучше Евгения Кима, поскольку именно он работал «на земле» – то есть решал основные рабо-

«Строителям важна четкая работа Госстройнадзора и прозрачность процедур, определяющих его взаимодействие с бизнесом. Поэтому от нового главы Службы ждем желания и готовности создавать условия, в которых ведомство будет четко функционировать в соответствии с утвержденными процедурами. Надеемся, что переходный период, связанный со сменой руководителя, пройдет быстро и без потерь», – говорит **руководитель направления девелопмента Bescar Asset Management Екатерина Тейдер.**



Достроить в срок

Виктор Краснов / По мнению экспертов ОНФ, ускорить строительство объектов по госконтрактам невозможно без совершенствования 44-ФЗ и улучшения качества проектирования.

На площадке регионального отделения Общероссийского Народного фронта прошло совещание по вопросам строительства объектов социальной инфраструктуры в Петербурге. В нем приняли участие представители профильных ведомств Смольного, а также эксперты ОНФ. Отметим, что ранее Президент России, лидер Общероссий-

ского Народного фронта Владимир Путин призвал усилить общественный контроль за строительством социальных объектов. Активисты ОНФ в Петербурге уже неоднократно проводили рейды по городским долгостроям и выработали свои предложения по их завершению. В ближайшее время общественники расскажут о них вр. и. о. губернатора Петербурга Александру Беглову. **И. о. первого заместителя СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» Александр Киселёв** подробно рассказал об исполнении Комитетом

по строительству Петербурга Адресной инвестиционной программы (АИП), в рамках которой возводится множество городских соцобъектов. Фонд выступает их техническим заказчиком. В 2018 году АИП была выполнена комитетом на 75,5%, было введено 14 объектов на 9,6 млрд рублей. По словам Александра Киселёва, основная причина низкого освоения объема финансирования АИП связана с невыполнением подрядчиками своих обязательств, срывом сроков работ и, как следствие, расторжением с ними госконтрактов. Заключение

договоров с новыми подрядчиками также требовало дополнительного времени из-за необходимости перепроектирования, проведения повторной экспертизы. За три года на реализацию АИП Комитету по строительству Петербурга будет выделено 22 млрд рублей. В том числе на строительство в 2019–2021 годах 103 объектов 20,4 млрд рублей, на проектирование 156 объектов – 1,6 млрд рублей. «До конца 2019 года мы планируем сдать в эксплуатацию 52 объекта на сумму 11 млрд рублей. Из них 15 должны быть введены до 1 сентября

2019 года. Для выполнения АИП Комитет по строительству уже осуществляет ряд системных мероприятий, направленных на усиление контроля за сроками проведения подрядными организациями своих работ», – подчеркнул Александр Киселёв.

Директор СПб ГАУ «Центр госэкспертизы» Игорь Юдин отметил, что в настоящее время при заключении госконтрактов на проектирование и строительство объектов наблюдается явное смещение критериев отбора в пользу ценообразования. Подрядчики демпингуют и рискованно занижают стоимость проведения работ, что может приводить к снижению их качества и безопасности. «Для исправления ситуации необходимо совершенствовать 44-ФЗ. Сделать так, чтобы заказчик работ рассматривал в первую очередь компетентные преимущества

конкурсантов. В частности, ориентировался на то, каким потенциалом собственных ресурсов обладают подрядчики», – считает он. Игорь Юдин также добавил, что в этом году вступили и вступят в силу законодательные новшества, касающиеся прохождения экспертизы проектной документации. В частности, с 1 января текущего года начали действовать некоторые поправки в Градкодекс РФ, согласно которым теперь проектная и сметная экспертиза будет проводиться как единая услуга. Ранее процедура была раздельной. Официально новшество уже вступило в силу, но необходимых нормативных актов пока нет. Вероятнее всего, в ближайшие полгода специалистам придется работать в «режиме временных регламентов», что может отразиться на процессе проведения экспертизы проектной документации.

КСТАТИ

Строительство Центра реабилитации инвалидов, расположенного на Камской улице в Василеостровском районе, будет передано другому подрядчику. Объект является долгостроем, ситуация на строительной площадке находится под особым контролем ОНФ. Контракт с предыдущим подрядчиком был расторгнут в конце прошлого года. Сейчас ожидается перепроектирование объекта.

Владимир Романовский: «Если бизнесмен не может быть гибким, ему пора идти на госслужбу»

Дарья Литвинова / Консолидация, как часть антикризисной бизнес-стратегии предприятий, имеет весомые шансы на успех, однако в российской практике случается нечасто.

Почему в бизнес-среде сегодня человек человеку скорее волк, чем партнер и товарищ, рассуждает в интервью «Строительному Еженедельнику» директор холдинговой группы «Институт проблем предпринимательства» Владимир Романовский. ➔

– В последнее время различные эксперты, авторитетные и не очень, говорят о том, что экономика России «пробивает новое дно». Какие факторы, с Вашей точки зрения, действительно вызывают тревогу, а какие рассуждения можно отнести к разряду популистских?

– Чтобы ответить на этот вопрос, надо пуститься в рассуждения о политике, а это вредно для здоровья. Если делать заключения, исходя из запросов клиентов Института проблем предпринимательства, то здесь все сугубо индивидуально: есть отрасли и компании, положение которых не внушает оптимизма, а есть те, кто находится в хорошем состоянии, а некоторые и в отличном.

Бывает так, что при встрече владелец компании демонстрирует тебе оптимизм и абсолютную уверенность в завтрашнем дне, а через полгода – просит экстренно ему помочь в процедуре банкротства.

К большому сожалению, часто обращаются к нам тогда, когда предотвратить самое плохое уже трудно. В нашей группе компаний есть структура, которая занимается банкротными делами, – это компания «РАУД». Она обеспечена работой минимум на год вперед. Причем другие отделы – аудиторы, финансово-маркетинговые консультанты – также выполняют работы по контрактам «банкротчиков». Казалось бы – информация о состоянии своего предприятия и эффективности происходящих бизнес-процессов должна интересовать собственника до, а не после возникновения угрозы банкротства. А мы начинаем изучать рынок и писать антикризисные стратегии, когда основной задачей уже становится «удержание периметра».

– Это следствие общей экономической нестабильности, законодательной чехарды?

– Нет, это прежде всего следствие менталитета некоторой части российских бизнесменов. Причем это не зависит от размера компании или от той или иной сферы предпринимательской деятельности. Я, безусловно, далек от обобщений и вижу примеры, когда бизнес четко выстроен и все решения принимаются вовремя, но такие структуры – в меньшинстве.

Факт: талантливых бизнесменов в России существенно больше, чем талантливых управленцев. Причем обе эти стороны в одном лице не совпадают практически никогда. Просто некоторые владельцы бизнеса готовы доверить свое предприятие эффективным управленцам, а некоторые – нет. И это сложно списать на козни правительства, недобросовестную конкуренцию или очередную волну санкций.

Я вообще вижу мало примеров, когда, допустим, две небольшие компании объединяются в одну среднюю, чтобы сохранить экономику, оптимизировать затраты и удержать долю рынка. Таких ситуаций ничтожно мало. Это, кстати, весьма характерно и для рынка консалтинговых компаний, в котором мы работаем. Если уж консультанты не способны договориться



между собой, что требовать от предприятий реального сектора?

– Недоговороспособность – это тоже следствие менталитета?

– Это звенья одной цепи. Неготовность адекватными способами локализовать свои проблемы и своевременно их анализировать, неумение работать с консультантами, пассивность в принятии решений – это взаимосвязанные вещи.

– Негибкость свойственна и компаниям строительного комплекса?

– В немалой степени да. Вызовов предостаточно: переход на проектное финансирование, новации в работе с госзаказом, снижение спроса на промышленное строительство и т. д. Часто ли мы слышим

Информация о состоянии своего предприятия должна интересовать собственника до, а не после возникновения угрозы банкротства

о консолидации строительных предприятий? Увы. Мало желающих делиться властью в компании, да и необходимость прозрачности при подготовке сделки слияния многих удерживает даже от начала переговоров.

– Если говорить о гибкости при переходе на проектное финансирование, какие компании переживут это максимальной безболезненно?

– Прежде всего – банки. Хотя я беседовал с некоторыми банкирами – и не все из них рады. Очень много открытых вопросов, плохо урегулированных в «нормативке», а вот ответственность будет конкретной и корпоративно персональной.

Спорен тезис и о том, что переход на проектное финансирование убьет мелкий

бизнес и выживут только крупнейшие. Я не думаю, что это так. И с мегакомпаниями, как известно, случаются печальные истории. В таких громоздких структурах масштабируются не только успехи, но и ошибки.

В прошлом году мы получили и уже отработали несколько запросов от застройщиков, относительно того, как будет строиться экономика проектов, как будет выглядеть модель работы с проектным финансированием. Игроки рынка заранее просчитывают риски, что, конечно, нас окрыляет.

Кроме того, мне кажется ошибочным, когда переход на проектное финансирование обсуждается как основное условие существования или несуществования жилищного строительства

в целом. Это не так. Вводятся жесткие меры по привлечению денег дольщиков, но кто сказал, что в искусстве корпоративных финансов только две главы: «Взять у дольщиков» и «Взять в банке»? Это тоже к вопросу о том, что бизнес должен быть недогматическим, надо искать альтернативные решения, изучать международный опыт. Если в бизнесе ты не можешь быть гибким, надо бросать его и идти на госслужбу.

– Два года назад Вы говорили, что «самая хитовая отрасль – стройка», и объясняли, что это наиболее доступный способ инвестирования, привлекающий большое количество непрофильных игроков. Сейчас ситуация изменилась?

– Хит, конечно, как и два года назад. Стройка для нас – это почти треть выручки, порядка 40 основных заказчиков. Вообще, в отраслевой структуре наших клиентов по-прежнему преобладают три сферы – это уже упомянутая стройка, энергетика и транспорт. А в «тройке» самых востребованных услуг – банкротство, арбитраж и оценка.

– С какими игроками строительного рынка и по каким проектам Вы работали в последнее время?

– В прошедшем году мы закончили большую работу, по результатам которой «Метрострой» и концерн «Титан-2» подписали мировое соглашение, поставившее точку в двухлетней судебной тяжбе вокруг «ЛАЭС-2». Для нас это был гигантский объем судебной работы. Мы завершили в 2018 году крупный комплексный юридически-консалтинговый проект в интересах предприятий «Спецстрой» Министерства обороны РФ (правопреемники), точное содержание работ раскрыть невозможно по режимным причинам. Мы продолжаем быть аудиторами предприятий Группы «Эталон», эта работа очень интересна для нас в профессиональном плане, меняется само предприятие, меняется нормативное регулирование – и наши задачи на объекте становятся сложнее.

– Вы говорите о росте бизнес-конфликтов в современном деловом мире. Какого типа конфликты встречаются чаще всего Вам?

– Если уходить от частностей к общим тенденциям, могу констатировать, что большая часть претензий в судах – это долги, невыплаты по произведенным работам. Причем бывает, что значительные дела начинаются с копеечных требований мелких кредиторов. Для крупного заказчика эти деньги не существенны, а для мелкого кредитора – вопрос жизни и смерти. В итоге все выливается в крупное дело с растущим объемом задач и с серьезными последствиями.

Кстати, бывало, и не раз, что по делу компания для нас является оппонентом, а по итогам работы обращается к нам за решением своих собственных вопросов.

– Исследователи рынка российских консалтинговых компаний год от года говорят о росте выручки в этой сфере. Вы чувствуете этот тренд?

– Мы закончили год с ростом, но довольно незначительным. Мы, конечно, в тренде, но в несколько другом – у нас давно не было такой недоплаты от заказчиков по выполненным работам. Трагедией такую ситуацию не назову, но из песни слов не выкинешь. Что касается роста выручки, здесь многое зависит от направления консалтинга. Например, ежегодно растет в объемах и будет расти юридический рынок. В отличие от рынка аудиторов, который сейчас очень далек от того уровня, на котором он находился 10 лет назад, и дальше будет только хуже.

– Входит ли в Ваши деловые планы на текущий год приобретение компаний-конкурентов?

– За всю историю существования Института проблем предпринимательства мы приобрели около 30 компаний нашего профиля – юридических, аудиторских, оценочных фирм. В ряде ситуаций эта тактика была оправдана и дала положительные результаты.

Сейчас мы рассматриваем некоторые индустрии для обслуживания, но понимаем, что наша практика недостаточно сильна и надо укреплять команду. В таких ситуациях наем сильного эксперта не всегда решает задачу в комплексе, и, возможно, мы будем приобретать компании, которые имеют необходимые компетенции.

В работе в целом скорее надеемся на органический рост.

➔ Специалисты Севастопольского государственного университета создали новую технологию производства дешевых нанопорошков, которые могут существенно изменить характеристики строительных материалов.

«Ноу-хау заключается в том, что мы используем живые организмы для переработки твердосплавных отходов. На Земле существует 360–370 штаммов бактерий, способных поедать сплавы, это одни из древнейших организмов на Земле. Мы подобрали и адаптировали определенный состав, который решает наши проблемы», – рассказал начальник научно-образовательного центра «Перспективные технологии и материалы», к. т. н. Владимир Гавриш. Инновационная технология позволяет вырабатывать нанопорошки в промышленных объемах, при этом уменьшив их стоимость в 3–4 раза. В настоящее время продолжают исследования нового материала. Наномодификаторы показывают отличные свойства. Так, всего 1–2% нанопорошка повышают прочность бетона на сжатие на 95%. Уже в этом году ученые СевГУ планируют проверить влияние нанопорошка на другие свойства бетонов, в том числе на морозостойкость, влагопоглощение и влагонепроницаемость.

➔ Компания «ЛСР. Базовые» («Группа ЛСР») расширила ассортимент продукции, начав производство щебня для габионов на производственном комплексе «Гаврилово» в Выборгском районе Ленобласти.

Габионы – объемные конструкции, состоящие из металлической или полимерной сетки, заполненной камнем, чаще всего гранитным щебнем, размером не более 700x150 мм. Сегодня габионы используют в реализации инфраструктурных объектов, промышленном и жилищном строительстве, в качестве самостоятельного элемента декора в ландшафтном дизайне.

«Габионный камень пользуется спросом на рынке, в первую очередь у основных наших клиентов – компаний, занимающихся крупными инфраструктурными проектами и дорожным строительством», – отмечает генеральный директор компании «ЛСР. Базовые» Сергей Бегоулев.

➔ На заседании рабочей группы при Минстрое РФ был представлен и одобрен проект концепции внедрения системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием BIM-технологий.

«Мы сегодня активно работаем над вопросами внедрения технологии BIM на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства. Нам необходимо убрать все барьеры, связанные с нормативно-правовым регулированием в этой части», – отметил замглавы Министра Дмитрий Волков.

Основная задача Минстроя России в части развития BIM-технологий – создание законодательных условий для беспрепятственного использования информационного моделирования в строительстве. В настоящее время ведомством дорабатывается законопроект по информационному моделированию, в весеннюю сессию он будет внесен на рассмотрение в Государственную Думу.



Зимний вариант

Виктор Краснов / Технологии зимнего бетонирования активно совершенствуются. Значительная часть из них предполагает использование противоморозных добавок в бетон. ➔

Длительное время строительные процессы, связанные с бетонированием в зимний период, старались сводить к минимуму. Обусловлено это особенностями отвердевания бетона при отрицательных температурах. Присутствующая в материале вода при замерзании превращается в лед и после оттаивания разрушает структуру бетона.

Самая простая защита от холода – укрытие бетонной смеси ПВХ-пленкой и другими утеплителями. Чаще всего эти материалы используют при строительстве индивидуальных домов, но при сильных морозах они малоэффективны. Очень часто на стройках задействуется принудительная термообработка бетона нагревательными проводами и электродами. Продолжительность обогрева зависит от требуемой конечной прочности бетона.

Активно используют строители временные укрытия с прогревом тепловыми пушками. Причем такие навесы бывают весьма современны. Как отмечает директор по развитию бизнеса, первый заместитель генерального директора компании «Дока Рус» Алексей Мотов, обеспечение нужного температурного режима осуществляется с помощью устройства теплозащитных межэтажных штор или шатров. В частности, так называемый «теплек» был оборудован на высоте более 13 м в одном из недавних масштабных энергетических проектов – при возведении завода по сжижению газа «Ямал СПГ», где Дока выступила проектировщиком и поставщиком опалубочных систем.

Химией по морозу

Последние два десятилетия в зимнем бетонировании применяются специальные химические противоморозные добавки. Они активируют в бетоне процессы твердения и понижают температуру замерзания жидкой фазы. Количество видов противоморозных добавок постоянно растет, а технологии их производства совершенствуются.

Руководитель направления «Добавки в бетон» корпорации ТЕХНИКОЛЬ Катарина Путкова отмечает, что когда среднесуточная температура опускается до +5 °С, строительные нормы регла-

ментируют переход на зимний вариант работ, и здесь уже необходимо использование противоморозных добавок.

По словам эксперта, после укладки бетонной смеси, в том числе с применением противоморозных добавок, необходимо провести ряд мероприятий по уходу за свежеложенным бетоном по СП 70.13330.2012, особое внимание уделяя п. 5.3 и п. 5.11. Полученная смесь должна готовиться из подогретых материалов – для создания теплой и влажной среды, необходимого условия для твердения бетона. Чтобы сохранить эту среду на продолжительное время, после укладки следует утеплить поверхность бетона. В процессе твердения, изолированный от холодного воздуха щитами и матами, он будет выделять дополнительное тепло. На разных строительных участках, в зависимости от их особенностей, и в конструкциях разного объема эта экзотермическая реакция будет проходить с разной интенсивностью.

«Если сразу же после бетонирования накрыть открытую поверхность гидроизоляционным материалом, это поможет избежать не только потерь влаги, но и образования высолов. Также не рекомендуется производить заливку в снегопад. Если снег начнется во время этого процесса, то уже уложенный бетон необходимо экстренно укрыть слоем гидроизоляции», – рассказывает Катарина Путкова.

Внимание к опалубке

По словам Алексея Мотова, для опалубочных работ при бетонировании в зимний период крайне важно, чтобы основные конструкции и другие примыкающие поверхности опалубки были тщательно очищены от снега и льда. «Причем очистка должна производиться сухой стругей сжатого воздуха, с использованием щеток или скребков. Мы всегда предупреждаем наших клиентов, что использование для данных целей солевых растворов запрещено», – отметил он.

Также всегда необходимо помнить, что при снижении температуры воздуха до -10 °С поверхность вместе с арматурой желательно прогреть до достижения положительной температуры. Прогрев осуществляется с помощью калориферов или

инфракрасных обогревателей, которые устанавливают рядом с прогреваемой конструкцией. Время прогрева зависит от температуры окружающей среды и назначается специальной лабораторной службой непосредственного производителя работ.

Кроме того, очень большое значение для высокого качества получаемой конструкции, отмечает Алексей Мотов, имеют мероприятия по уходу за бетоном уже после распалубивания. В частности, необходимо иметь возможность постепенного выравнивания температур твердеющего бетона и наружного воздуха. Для этого в зонах выдерживания и охлаждения конструкций устанавливаются теплозащитные межэтажные шторы или шатры, а при необходимости – калориферы или тепловые пушки.

Мнение



Катарина Путкова, руководитель направления «Добавки в бетон» корпорации ТЕХНИКОЛЬ:

➔ – Часто обстоятельства вынуждают начинать строительство в холодное время года. Это не критично, так как качественная противоморозная добавка позволяет работать с бетоном зимой, улучшает его прочностные характеристики и антикоррозионные свойства. Даже летом, применяя противоморозную добавку при плюсовых температурах, мы получим дополнительный эффект ускорения набора прочности бетона.



Из жизни «беспокойного» человека

Лев Касов / Бывают такие «беспокойные» люди, которым мало в жизни ежедневных маршрутов «дом – работа» и «работа – дом». У них множество интересов, они хотят действовать, помогать, поддерживать. Мало того, они и других увлекают своим примером. Один из таких людей – президент ЗАО «СМУ-2» Виктор Никитин – отмечает на днях свое 70-летие. ➔

Интересов и увлечений в жизни Виктора Фёдоровича столько, что хватило бы на несколько менее энергичных человек. Помимо руководства крупной строительной компанией, он является депутатом муниципального образования и председателем попечительского совета Петербургского Кадетского корпуса Следственного комитета РФ, ведет благотворительную деятельность, оказывает помощь подшефной школе, интересуется оперным пением, искусством и культурным наследием, занимается спортом. Но обо всем по порядку.

Строительство

Впервые на стройку Виктор Никитин пришел юношей в далеком 1967 году. Затем, непрерывно учась и накапливая профессиональный опыт, прошел все ступени карьерной лестницы вплоть до руководителя предприятия. А в 1992 году на базе строительного подразделения Главленавтотранса СМТ «Автострой» он основал ЗАО «СМУ-2».

«Те, кто помнит 1990-е годы, знает, в каком кризисе из-за необходимости научиться работать по-новому находилась строительная отрасль Санкт-Петербурга – как, впрочем, и всей страны. Выживали на рынке в то время, действительно, сильнейшие компании – самые профессиональные, надежные, способные быстро и грамотно реагировать на происходящие изменения. И в том, что «СМУ-2» вышло из этого периода со стабильным коллективом, портфелем заказов и репутацией надежной, ответственной компании – главная заслуга именно Виктора Фёдоровича», – рассказывает **генеральный директор ЗАО «СМУ-2» Сергей Булатов**.

Под непосредственным руководством Виктора Никитина в Северной столице в последние десятилетия построено и введено в эксплуатацию несколько десятков объектов самого разного назначения. Это и производственная база «Первой мебельной фабрики», и ТК «Мебель-сити», и здание Пенсионного фонда РФ, и хирургический корпус Покровской больницы, и отель Red Stars, и бизнес-центр класса B+ Mezon Plaza, и школа № 616 «Динамика».

Очень много компания работает и в сфере жилищного строительства выполняя функцию генподрядчика. Среди заказчиков – такие известные в городе девелоперы, как «Северный город» (Группа RBI), Setl Group, ГК «С.Э.Р.», Концерн «Питер», «Газпромбанк Инвест – Северо-Запад». Среди построенных объектов – ЖК «Петровская Ривьера», ЖК «У Елагина острова», ЖК «Мироздание», ЖК «Зенит», ЖК Time, ЖК «Современник» и др.

«Производственные мощности «СМУ-2» позволяют ежегодно выполнять работы по строительству более 100 тыс. кв. м недвижимости разных сегментов. Сегодня компания работает на строительстве и реконструкции санаторно-курортного комплекса «Сестрорецкий курорт», строительстве ЖК «Питер», ЖК «Дом у Невского» и ряда других объектов. Несмотря на не самую простую для строительной отрасли ситуацию, наши мощности загружены полностью. И хотя сегодня Виктор Фёдорович отошел от оперативного управления «СМУ-2», осуществляя стратегическое руководство, он продолжает активно влиять на все процессы в компании», – говорит Сергей Булатов.

Виктор Никитин удостоен звания «Заслуженный строитель России», награж-



ден почетным знаком «Строителю Санкт-Петербурга» и другими федеральными и городскими наградами.

Муниципалитет

Казалось бы, руководства крупной строительной компанией вполне достаточно, чтобы жизнь была насыщенной. Но не для Виктора Никитина. Живя в пос. Песочный Курортного района и желая помочь его развитию, он становится депутатом местного муниципального образования.

«Виктор Фёдорович – удивительный человек, очень трудолюбивый, неравнодушный, по-настоящему болеющий за дела поселка, за людей, которые здесь проживают. Его отличает очень высокая степень ответственности, я не помню случая, чтобы он пропустил заседание совета депутатов, всегда активно проявляет инициативу, выступает с изложением своей позиции по разным вопросам, участвует в различных мероприятиях, связанных с жизнью нашего муниципального образования», – рассказывает **глава МО «Песочный» Елена Чапаева**.

По ее словам, Виктор Никитин уделяет много времени благотворительной деятельности, помощи социально не защищенным жителям поселка. Он также является членом попечительского совета библиотек Курортного района. «Виктор Фёдорович уже пятый год за свой счет покупает новогодние подарки для детей из многодетных и малообеспеченных семей – активных читателей библиотеки в Песочном, организует для них праздник с участием Деда Мороза и Снегурочки. Маленькие пациенты НИИ онкологии им. Н. Н. Петрова тоже получают от него подарки на Новый год. Оказывает он материальную или практическую помощь (если нужно выполнить какие-то небольшие ремонтные работы) нашим школам, – говорит Елена Чапаева. – А несколько лет назад, еще до того, как стал депутатом, он профинансировал протезирование ног травмированного ребенка».

Подшефная школа

Виктор Никитин связан со школой № 616 «Динамика» для детей с последствиями полиомиелита и церебральных параличей, можно сказать, с самого ее основания. Ведь именно «СМУ-2» в 2006 году реконструировало здание

в самые сжатые сроки. Объект посетили тогдашний губернатор Петербурга Валентина Матвиенко, а затем – и Президент России Владимир Путин.

«С Виктором Фёдоровичем мы подружились еще на этапе строительства, в котором он принимал самое деятельное участие. Уже тогда он проявил себя не просто как руководитель компании-подрядчика, но как человек неравнодушный, болеющий за объект, и многие вещи делал не по проекту, а, по его собственному выражению, "по уму"», – вспоминает **директор школы № 616 Саня Поршнева**.



По ее словам, и после ввода объекта в эксплуатацию Виктор Никитин не оставляет его без внимания и поддержки (благо школа находится по соседству со штаб-квартирой «СМУ-2»): «Есть немало хозяйственных вопросов, которые нам, будучи бюджетной организацией, решить оперативно очень сложно. И всегда в таких случаях Виктор Фёдорович приходит нам на помощь, поддерживает многие наши начинания».

Культура

«Виктор Фёдорович очень любит музыку и оперное пение. Но это не ограничивается только посещениями филармонии и театра и знанием всех лучших современных исполнителей. Является преданным поклонником таланта М. Магомаева. Старается не пропускать мероприятия, посвященные творчеству любимого певца, проводимые Тамарой Синявской. Он прекрасно поет сам (причем занимается вокалом с преподавателем) и даже записал диск со своим исполнением романсов и оперных арий», – рассказывает **ведущий инженер производственного отдела «СМУ-2» Маргарита Холупо**, которую сам Виктор Никитин называет «замом по культуре».

Как любой увлеченный человек, Виктор Никитин и других стремится привлечь к теме своего интереса. В результате

многие сотрудники компании также стали заядлыми театрами. Но этим «культурная программа» не исчерпывается. Компания организует для сотрудников экскурсии по городским и пригородным достопримечательностям.

«Мы объездили уже очень много крупных объектов наследия, – говорит Маргарита Холупо. – Были в Царском Селе, Павловске, Кронштадте, Ораниенбауме, Стрельне. В самом городе мы побывали с экскурсиями в особняке А. Половцова (Дом Архитектора), во дворце Великого князя Владимира Александровича (Дом ученых), Меншиковском дворце, Строгановском дворце, а также посетили Золотую и Бриллиантовую кладовые Эрмитажа и многие другие музеи».

Спорт

Но и этим не исчерпываются интересы Виктора Никитина, который всегда увлекался еще спортом – опять же не в диванно-телевизионном, а в самом практическом смысле: играл в волейбол, футбол, настольный теннис.



«Несмотря на солидный возраст, Виктор Фёдорович ведет очень активную спортивную жизнь. Например, в настольный теннис мы тренируемся (не играем, а именно тренируемся!) пять раз в неделю, причем для него характерна очень агрессивная, динамичная манера игры. Мне 40 лет, но и мне нелегко справиться с теми нагрузками, которые он задает», – отмечает **начальник транспортного отдела «СМУ-2» Олег Фомин**, «зам по спорту».

И опять свое увлечение Виктор Никитин смог передать сотрудникам компании (кстати, для них в офисе оборудован спортзал с различными тренажерами). «Команды «СМУ-2» принимали активное участие в различных турнирах, которые проводятся между предприятиями строительного комплекса города – по волейболу, русскому бильярду, футболу, настольному теннису, пулевой стрельбе и др., – рассказывает Олег Фомин. – И не раз наши команды становились победителями или призерами различных соревнований».

В какой бы сфере деятельности ни проявлял себя Виктор Никитин, он всегда находит единомышленников. Ведь именно такие люди делают красивее наш город, интереснее нашу жизнь, лучше наше общество, и к ним тянутся все неравнодушные люди.





ЦДС ЧЁРНАЯ РЕЧКА
квартал бизнес-класса

До Петроградки
пара шагов

квартирьы
от **105 000** ^{*} **₽/м²**

320 12 00
cds.spb.ru

*СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ 74,97 М². ЗАСТРОЙЩИК ООО «ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА». СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ ПЕР. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.GOR-P.RU. ПОДРОБНОСТИ ПО ТЕЛ. (812) 320-12-00 ИЛИ НА САЙТЕ WWW.CDS.SPB.RU.