



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

↓ Полемика

Общественного согласия по вопросу реализации новых проектов в историческом центре города пока нет.



**Стройка в центре:
pro et contra, стр. 6**

↓ Экспертиза

Концепция экспертного сопровождения пока вызывает очень много вопросов у специалистов.



**Непонятно,
что за зверь, стр. 13**

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Фото: https://asninfo.ru/



↓

Условия проектного кредитования хотят подравнять

Хотя представители Минстроя и заявляют оптимистично, что особых проблем с переходом на проектное финансирование отрасль не испытывает, думцы, по просьбе строительных компаний, инициируют принятие новых мер, которые призваны облегчить застройщикам получение кредита. (Подробнее на стр. 3) ↗



ГЛЭСК

+7 (812) 370 70 70

**СТРОИТЕЛЬНАЯ
ЭКСПЕРТИЗА
И ЛАБОРАТОРИЯ
РОСАККРЕДИТАЦИЯ**



**ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ
МОНИТОРИНГ**

**КОММЕНТАРИЙ
Сергея Салтыкова**

стр. 14

РЕКЛАМА

ООО «Союзпетрострой-Эксперт»

свидетельство об аккредитации №РА.РУ.611188 от 07.03.2018
свидетельство об аккредитации №РА.РУ.610981 от 06.09.2016

**ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ
ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ
ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ**

ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

198188, Санкт-Петербург, ул. Васи Алексева, 9, к. 1
Тел.: 923-54-17, 8 (921) 967-06-57
www.expertiza.city, e-mail: info@expertiza.city

РЕКЛАМА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Эп ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ

**ЭКСПЕРТИЗА
ПРОЕКТНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ,
ИНЖЕНЕРНЫХ
ИЗЫСКАНИЙ**

**ПРОВЕРКА
ДОСТОВЕРНОСТИ
СМЕТНОЙ
СТОИМОСТИ**

**ПРОВЕРКА
ПРОЕКТНОЙ И
РАБОЧЕЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ**

/812/ 241-60-07
/812/ 241-60-14
/812/ 242-81-01

www.spb-exp.ru
info@spb-exp.ru

г. Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., д. 68,
литер "А", БЦ Буревестник, офис 401

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



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

Главный редактор: Михаил Николаевич Кулыбин
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya.olga@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50
Над номером работали: Никита Крючков, Ирина Журова, Лидия Туманцева, Елена Зубова
Руководитель PR-службы: Оксана Корнюкова
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44
Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Серафима Редуто
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке (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 «Финансы», публикуются на правах рекламы.

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



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 111
Подписано в печать по графику 20.09.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 20.09.2019 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.)	 JOY Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)
 CREDO Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)	 КАИССА Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)	 СТРОЙМАСТЕР Лучшее СМИ, освещающее саморегулирование в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)

Цитата номера



Константин Мурашкин, начальник отдела продаж ипотечных кредитов Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка:

«Ожидаем, что рефинансирование вернется на рынок ипотечного кредитования».

Подробности на стр. 5

Цифра номера

18%

российских компаний, работающих в сфере недвижимости, уже имеют стратегию цифрового развития

Подробности на стр. 4

коротко

Аэропорт

«Пулково» инвестирует в инфраструктуру 40 млрд рублей

Фото: Никита Крючков



Завершается разработка мастер-плана аэропорта «Пулково», который предусматривает инвестиции в развитие инфраструктуры в объеме около 40 млрд рублей в 2019–2025 годах. Об этом сообщил Леонид Сергеев, генеральный директор ООО «Воздушные ворота Северной столицы» (оператор аэропорта). Ключевыми объектами плана он назвал расширение терминала внутренних авиалиний и галерей аэропорта, а также увеличение количества телетрапов. По итогам реализации мастер-плана к 2025 году пассажиропоток «Пулково» увеличится до 35 млн пассажиров в год (сегодня он составляет около 20 млн пассажиров).

Конкурс

Определен лучший проект зданий для пожилых людей

Минстрой объявил победителей конкурса на лучший проект зданий стационарных организаций социального обслуживания пожилых граждан. Критериями оценки работ стала «оригинальность и уникальность проектных решений, выразительность архитектурного образа, экономическая эффективность стоимость реализации проекта». Первое место, по оценкам жюри, занял проект Московского архитектурного института МАРХИ, второе – архитектурного бюро DK architects из Ярославля, третье – московской «Архитектурной мастерской Сергея Киселёва и Партнеров», четвертое – ООО «СЕМРЕН и МОНССОН МОС» из Петербурга. Проекты-финалисты будут реализованы в рамках национального проекта «Демография». «Мы увидели много хороших проектов на этом конкурсе. Дальнейшая их судьба – апробация в конкретных субъектах РФ, после чего проекты будут внесены в реестр экономически эффективных, их можно будет реализовывать в любом регионе», – отметил глава Минстроя РФ Владимир Якушев.

ЖКХ

Улучшено водоснабжение Красного Села

На Волхонском шоссе начала работать новая насосная станция «Таллинская», которая позволит подавать в Красное Село мягкую очищенную воду из Невы, с Южной водопроводной станции. Ранее жители района получали воду из ордовикского водоносного горизонта через водопроводную насосную станцию «Дудергофская». Эта вода отличалась высокими концентрациями солей кальция и магния, что не только сказывалось на ее вкусовых качествах, но и приводило к частым поломкам водопроводных систем. Протяженность водоводов от насосной станции «Таллинская» до дополнительно построенного узла смешения воды на площадке водопроводной насосной станции «Дудергофская» составляет 30 км (два водовода по 15 км). В настоящий момент качество воды соответствует всем проектным показателям и требованиям СанПиН.

Ввод жилья

Рост объемов ввода жилья в РФ составляет 7%

Фото: Никита Крючков



Несмотря на переход к проектному финансированию, объемы ввода нового жилья в России растут. Об этом заявил глава Минстроя РФ Владимир Якушев. По его данным, по итогам восьми месяцев рост объемов ввода жилья по сравнению с показателями аналогичного периода прошлого года составляет 7,4%. «Год назад нас пугали, что, когда мы начнем реформу, объемы могут упасть на 30%. Этого на данный момент не происходит. Мы не можем говорить, что у нас есть какие-то проблемы или что наблюдается сильный спад», – заявил министр.

Минстрой

Закончена разработка «Стратегии 2030»

Разработка проекта Стратегии развития строительного комплекса до 2030 года завершена; в ближай-

шее время документ будет внесен в Правительство РФ. Об этом сообщил замглавы Минстроя РФ Дмитрий Волков. Он отметил, что цель «Стратегии 2030» можно кратко охарактеризовать через три «К»: конкурентоспособность, компетенции и комфорт. По словам замминистра, в документе будут определены приоритеты, цели и задачи развития отрасли, а также учтены долгосрочные макроэкономические прогнозы развития страны и стратегические документы по развитию других отраслей, взаимосвязанных со строительной. «Мы создали документ, о котором можно сказать, что это – стратегия, которую разработала сама строительная отрасль. Все ее достоинства и недостатки отражают текущее состояние российского строительства, его реальные возможности и компетенции. Сейчас мы формализуем последние возражения, учитываем их в стратегии и планируем в ближайшее время внести проект в Правительство РФ», – заявил Дмитрий Волков.

Транспорт

Петербург получит 13 млрд на шесть дорожных проектов

Минтранс в период до 2024 года выделит Петербургу 13 млрд рублей на реализацию шести крупных транспортных проектов. Об этом сообщил глава ведомства Евгений Дитрих. В приоритете – Широтная магистраль скоростного движения (прежде – Восточный скоростной диаметр), а также Южная широтная магистраль, Южно-Волхонская дорога, реконструкция Приморского и Петрозаводского шоссе и строительство развязки на пересечении Московского шоссе с Дунайским проспектом. «Строительство Широтной магистрали скоростного движения для нас является вопросом номер один. Ее строительство начнется уже в 2020 году», – заявил губернатор Александр Беглов. Широтная магистраль с мостом через Неву в створе улиц Фаянсовой и Зольной пройдет по территории Петербурга и Ленинградской области. Общая протяженность трассы составит 27,4 км: 14,2 км – в городе, 13,2 км – в области. В рамках проекта предусмотрено строительство десяти транспортных развязок. Проект разделен на 6 этапов, в финансировании первого из них планируется участие ООО «Магистраль Северной столицы», федерального и городского бюджетов. Окончание всех работ запланировано на конец 2024 года.

Социнфраструктура

До конца года в Петербурге введут ряд соцобъектов

Фото: Никита Крючков



До конца года в Петербурге планируется ввести в эксплуатацию ряд объектов социальной инфраструктуры. Об этом говорилось на прошедшем в Комитете по строительству Смольного совещании, посвященном исполнению городской Адресной инвестиционной программы. Вице-губернатор Николай Линченко отметил, что первичные задачи по вводу социальных объектов на сегодняшний день уже выполнены. До конца года будут сданы в эксплуатацию еще две школы на 2200 мест, пять детских садов на 880 мест в Приморском, Красносельском, Выборгском, Курортном, Невском и Фрунзенском районах. Из объектов здравоохранения до конца года будут введены подстанция скорой помощи на 15 машин в Пушкине, родильный дом № 9 в Московском районе, детская поликлиника в Зеленогорске и клиническая больница Святителя Луки в Калининском районе.

Трамвай

Одобрен проект трамвайной линии между Купчино и Славянской

Правительство Петербурга одобрило проект линии скоростного трамвая от станции метро «Купчино» через Шушары в Славянку после того, как обсудило соглашение о создании новой трамвайной сети. Об этом сообщил вице-губернатор Северной столицы Эдуард Батанов. По его словам, итоги конкурса подведены в мае прошлого года – и в ближайшее время начнется разработка проекта, на что уйдет два года. Концессионером станет компания «БалтНедвижСервис». Объем инвестиций в проект – 58,1 млрд рублей. Протяженность линии составит 21 км.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru



Условия проектного кредитования хотят подравнять

Михаил Добрецов / Хотя представители Минстроя и заявляют оптимистично, что особых проблем с переходом на проектное финансирование отрасль не испытывает, думцы, по просьбе строительных компаний, инициируют принятие новых мер, которые призваны облегчить застройщикам получение кредита. ➔

Госдума РФ поручила своему Комитету по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям направить запрос в Банк России по вопросу о возможности подготовки и утверждения исчерпывающего единого перечня форм обеспечения кредитов, предоставляемых в рамках проектного финансирования.

Инициатор запроса депутат Госдумы РФ Айрат Фаррахов отмечает, что от девелоперов продолжают поступать вопросы, касающиеся условий предоставления банковского кредита, в частности, о том, какие залоговые требования вправе предъявлять заемщику банк-кредитор. «Застройщики обращают внимание на то, что в разных кредитных организациях существуют различные требования к залоговому обеспечению, ряд требований является избыточным, что приводит к увеличению срока рассмотрения заявок или отказам в предоставлении

финансирования», – говорится в пояснительной записке к инициативе. Там также отмечается, что по состоянию на конец августа в 36 субъектах РФ еще не было открыто ни одного счета эскроу. В связи с этим Банк России просит утвердить исчерпывающий перечень форм обеспечения (залогов) кредитов, предоставляемых

и серьезной проблемы, с которой столкнулись застройщики при получении проектного финансирования. Многие компании, являясь добросовестными участниками рынка, оказались заложниками ситуации, когда банки, не учитывая специфику будущего кредитора-застройщика, предъявляют ему очень жесткие требования

жимости», – считает **руководитель практики «Недвижимость» Объединенной Консалтинговой Группы Юлия Арустамова.**

«Такая унификация банковских требований находится в компетенции Банка России, однако, на мой взгляд, должна носить рекомендательный характер. Но даже в рекомендательной форме такая унификация целесообразна, поскольку позволит застройщикам в едином документе увидеть примерные правила, которые необходимы для выхода на рынок проектного финансирования», – со своей стороны, отмечает **старший юрист практики недвижимости и ГЧП юридической компании «Дювернуа Лигал» Елена Волкова.**

По словам Юлии Арустамовой, выполнение Центробанком этого пожелания должно улучшить взаимодействие между банком и застройщиком и положительно повлиять на рост открытия счетов эскроу

для расчета по договорам участия в долевом строительстве. А вот Елена Волкова в этом не уверена. «Безусловно, такая мера может оказать положительное влияние, но ее значение нельзя переоценивать. Отсутствие достаточного обеспечения является лишь одной из мер, которая препятствует застройщикам перейти к работе на новых условиях. Такая унификация не ликвидирует остальных препятствий на пути к переходу проектного финансирования, среди которых – нерентабельность многих региональных строительных проектов в связи с высокой стоимостью кредитных средств, неготов-

ность покупателей приобретать недвижимость по более высоким ценам, отсутствие у застройщиков опыта реализации строительных проектов на кредитные средства, нестабильность законодательства в сфере строительства», – отмечает она.

Более того, по словам эксперта, такая мера может стать препятствием для тех застройщиков, которые планировали использовать при получении кредита формы обеспечения, не вошедшие в утвержденный перечень, при этом банк в таком случае будет лишен возможности предоставить кредит застройщику на индивидуальных условиях.



Инициатива должна улучшить взаимодействие между банком и застройщиком

на принципах проектного финансирования, и дать банкам соответствующие рекомендации.

По оценке опрошенных «Строительным Еженедельником» экспертов, проблема существует и требует решения. «Инициатива является отражением наиболее

по обеспечению кредита. Учитывая, что проектное финансирование – это целевое кредитование, регулируемое особым правовым режимом, такой подход со стороны банков по отношению к застройщикам блокирует дальнейший рост и развитие рынка строительства жилой недви-

Мнение

Елена Волкова, старший юрист практики недвижимости и ГЧП юридической компании «Дювернуа Лигал»:



– Такая унификация может быть выполнена в различных формах, предусмотренных российским законодательством. Так, Банку России как органу банковского регулирования и банковского надзора принадлежат широкие полномочия по регулированию деятельности кредитных организаций. В частности, к полномочиям Банка России относятся издание нормативных актов, установление обязательных для кредитных организаций нормативов, мониторинг состояния финансового рынка и принятие мер, направленных на снижение угроз финансовой стабильности России. Соответственно, Банк России может как издать обязательные для исполнения кредитными организациями указания, так и принять рекомендации, которые также окажут существенное влияние на правоприменительную практику.

NVD.Y-EXPO.RU

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ

АПАРТАМЕНТЫ

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Деловой партнер
Коммерсантъ

1-3 ноября

ЭКСПОФОРУМ

0+

Специальные предложения для частных инвесторов

Регулярный доход или быстрые инвестиции

Персональные консультации

Готовые предложения

Партнер Ярмарки недвижимости **аэвекс** недвижимость

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости **Петербургская Недвижимость**

Спонсор раздела «Апартаменты» **VERTICAL We&I**

БЭСКИТ

26 лет экспертной деятельности

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

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

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

ПРОВЕРЕНО. БЭСКИТ

Добавить недвижимости «ума»

Петр Опольский / Цифровизация в самых разных ее проявлениях лавинообразно проникает во все сферы жизни современного общества. Естественно, не мог остаться в стороне от обсуждения этого вопроса и один из крупнейших российских форумов по недвижимости, PROESTATE, на днях завершивший работу в Москве. Одной из площадок для обсуждения данной тематики стала панельная дискуссия «Умный дом – умный город».

Собравшиеся эксперты отметили, что цифровые технологии проникают в сферу недвижимости одновременно с двух сторон. Первая из них касается профессионалов отрасли. Диджитализация внедряется во все процессы проектирования, строительства и эксплуатации любых объектов недвижимости. В результате развития второго направления «поумнел» человеческий быт, «цифра» стала частью образа жизни, повседневного пользования людьми их жилищем.

По словам **коммерческого директора Московского территориального управления Группы «Эталон» Василия Фетисова**, современное положение в строительной сфере требует повышения рентабельности бизнеса, в том числе путем оптимизации расходов на все производственные процессы. Одним из наиболее эффективных инструментов здесь может стать использование современных цифровых технологий.

«И игроки строительного рынка это прекрасно понимают. Согласно результатам проведенного недавно специалистами опроса, 18% российских компаний, работающих в сфере недвижимости, уже имеют стратегию цифрового развития. Еще 51% респондентов намереваются внедрять ее



Уже 18% компаний, работающих в сфере недвижимости, имеют стратегию цифрового развития

в ближайшие два года», – подчеркивает он. В то же время, как отметил Василий Фетисов, при осознании большинством необходимости использования цифровых технологий далеко не все понимают, какие именно из них сейчас наиболее актуальны, проще внедряются в строительную практику, позволяют добиться максимального экономического

эффекта. «Поэтому одной из важнейших задач сегодня является анализ рынка технологий, компаний, стартапов в этой сфере. С одной стороны, существуют технологические гиганты, такие как Microsoft, Cisco и др., которые предлагают пакетные решения. Но продукты их весьма недешевы и редко

«заточены» под решение специфических проблем нашей отрасли. С другой стороны, есть небольшие компании, выводящие на рынок свои относительно недорогие разработки как раз для решения конкретных задач. Но качество этого предложения не всегда находится на должном уровне. Поэтому необходим тщательный бенчмаркинг,

сопоставительный анализ предлагаемых продуктов», – говорит эксперт.

Сопредседатель Экспертного совета по инновациям на рынке недвижимости Российской гильдии управляющих и девелоперов Ольга Гусева подчеркнула, что понятие «умный дом» сегодня не получило конкретного, четкого определения. «Каждый толкует его по-своему. Для одного оно подразумевает установку счетчиков энергоресурсов, а другой считает, что это набор приложений на смартфоне, позволяющий управлять бытовой техникой», – отмечает она.

По словам **директора компании «Юникорн» Светланы Перминовой**, в такой ситуации нет ничего удивительного: цифровые технологии вторгаются в жизнь общества очень быстро, и степень их восприятия зависит от многих факторов. «Кроме того, системы «умного дома» очень разнообразны, охватывают множество сторон жизни человека, и каждый выде-

ляет то, что для него нужно и важно», – говорит она. Эксперт также привела данные социологического опроса среди девелоперов, согласно которым уже около 30% компаний закладывают в свои проекты «умные решения». «Конечно, и здесь нет единого стандарта. Каждый планирует установку тех систем, которые кажутся ему наиболее интересными и привлекательными для покупателей», – отмечает Светлана Перминова, уточняя, что «умные решения» могут охватывать множество

справка

Форум PROESTATE проводится с 2007 года и является площадкой, где встречаются основные игроки рынка недвижимости. В числе делегатов форума – представители федеральных и региональных органов власти, инвестиционные, девелоперские и строительные структуры, управляющие и инженеринговые компании, архитекторы, ритейлеры, консалтинговые и другие компании, представляющие рынок недвижимости. Ежегодно форум собирает несколько тысяч специалистов отрасли из десятков стран. Организаторы – «Росконгресс» и ARE, при поддержке Минстроя РФ, Правительства Москвы, Ассоциации инвесторов Москвы и Российской гильдии управляющих и девелоперов.

сфер жизни. Это обеспечение доступа, взаимодействие с управляющей компанией, контроль за использованием и оплатой энергоресурсов, управление бытовой и климатической техникой, в том числе дистанционное, и многое иное.

По данным эксперта, цена максимального комплекта «умных» систем для квартиры для застройщиков в Москве сейчас достигает 200 тыс. рублей, хотя есть, конечно, и сокращенные варианты, стоимость которых стартует от 30–50 тыс.

Санкт-Петербург
Park Inn Прибалтийская

16+

XVII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК
АРХИТЕКТУРА. ИНЖЕНЕРИЯ. ЦИФРОВИЗАЦИЯ. ЭКОЛОГИЯ

21 НОЯБРЯ
2019

Энерго
Эффективность
XXI ВЕК

ОРГАНИЗАТОРЫ

КОНСОЦИИУМ ЛОГИКА ЭНЕРЖ. МОНТАЖ
НОПРИЗ
НОСТРОЙ
ИКС

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

Строительный

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС <http://www.energoeffekt21.ru>

РЕКЛАМА

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА

XI МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА
ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ
ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ

IX МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС
Энергосбережение и энергоэффективность – динамика развития

1-4
ОКТАБРЯ
2019
Санкт-Петербург

Организатор
ForEXPO IFE

Тел.: +7 (812) 777-04-07; +7 (812) 718-35-37; st@forexpo.ru www.forexpo.ru
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: КВЦ «Экспофорум», Петербургское шоссе, 64/1

Генеральный информационный партнер
ЭНЕРГЕТИКА РОССИИ

Официальный информационный партнер
ЭНЕРГИИ ЕДИНОЙ СЕТИ

18+

РЕКЛАМА

Константин Мурашкин: «Ипотека с господдержкой – новый стимул для развития жилищного строительства»

Артём Аладанов / За последние несколько месяцев в ипотечном кредитовании сформировались новые тренды. Связаны они как с понижением ставок, так и с реализацией программы «Семейная ипотека с государственной поддержкой». Подробнее о последних тенденциях «Строительному Еженедельнику» рассказал начальник отдела продаж ипотечных кредитов Северо-Западного регионального центра (СЗРЦ) Райффайзенбанка Константин Мурашкин. ➔

– За последние месяцы ставка рефинансирования ЦБ трижды была снижена. Какие прогнозы можете дать до конца года?

– По мнению макроаналитиков Райффайзенбанка, до конца 2019 года, скорее всего, ставка рефинансирования сохранится на уровне 7%. Вероятность того, что текущая политика регулятора изменится, невысока. Тем более, что годовая инфляция, с которой взаимосвязана ставка, скорее всего, сохранится на уровне 4%. А вот чего ждать в 2020 году, говорить пока сложно. Чтобы ключевая ставка продолжила снижение, необходимо, чтобы на горизонте шести месяцев инфляция сократилась до 3–3,5% годовых.

– Как отреагировал на снижение ставки ЦБ Райффайзенбанк?

– За лето мы неоднократно снижали процентные ставки по нашим ипотечным программам. Последнюю коррекцию провели 21 августа, еще до последнего снижения ключевой ставки ЦБ РФ. Сейчас при размере кредита от 3 млн до 7 млн рублей ставка по кредиту составляет 9,69% годовых. При сумме свыше 7 млн – от 9,29%. Такой формат снижения ставки оказался интересен нашим клиентам. Если одобренная сумма составляла более 7 млн рублей, у них появилась возможность рассмотреть объекты недвижимости более высокого класса, а переплатить по кредиту по ним меньше. На прошлой неделе мы снизили ставку на приобретение недвижимости на первичном рынке у ключевых застройщиков до 8,79% годовых для всех категорий заемщиков, вне зависимости от суммы кредита.

– В целом как Вы оцениваете итоги первого полугодия СЗРЦ Райффайзенбанка в жилищном кредитовании? Какие ипотечные программы пользовались наибольшим спросом и продолжают быть востребованы сейчас?

– Первое полугодие было очень интересным. Если год назад драйвером роста было рефинансирование, которое ураганом прошло по рынку, то сейчас им стали классические программы, по которым с лета начали снижаться ставки. Кроме того, стала пользоваться популярностью программа «Семейная ипотека с государственной поддержкой».

Если же говорить о цифрах, то, по итогам первых шести месяцев 2019 года, ипотечный портфель СЗРЦ Райффайзенбанка достиг почти 25 млрд рублей. Прирост составил 2,3 млрд. Выдано ипотечных кредитов на сумму 5,3 млрд рублей. Нами было принято около 5 тыс. заявок, выдано более 1,6 тыс. кредитов.

Кроме того, в этом году продолжила расти средняя сумма ипотечного кредита. Она увеличилась приблизительно на 30% – до 3,3 млн рублей. Связано это, конечно, с ростом стоимости жилья. Кроме того, как говорилось ранее, увеличился спрос на недвижимость ценой свыше 7 млн рублей, из-за более привлекательных кредитных ставок на нее.



– Можете ли более подробно рассказать о «Семейной ипотеке». Каковы ее особенности?

– Это государственная программа со льготной субсидируемой ипотечной ставкой. Ею могут воспользоваться семьи, в которых после 1 января 2018 года появился второй или последующий ребенок. По условиям программы ставка 6% годовых, однако мы смогли ее снизить для наших клиентов до 4,99% годовых. Наше



Программы с господдержкой создают новое поле для конкуренции банков. Как следствие, условия ипотеки улучшаются

предложение – одно из самых выгодных на рынке. Максимальная сумма по «Семейной ипотеке» составляет 12 млн рублей. Минимальный первоначальный взнос – 20%. Сроки кредитования достигают 30 лет. Приобрести недвижимость по ней можно на первичном рынке у юридического лица, т. е. у застройщика.

Кстати, у данной программы также есть и дополнительные преимущества. На «Семейную ипотеку» можно перейти через рефинансирование взятого ранее кредита. Необходимо только соответствовать требуемым программой условиям. Также «Семейной ипотекой» можно воспользоваться, если действующий кредит уже был рефинансирован.

– Можно ли задействовать в «Семейной ипотеке» материнский капитал? В целом, часто ли его используют заемщики в других программах?

– Материнский капитал, а он сейчас составляет 453 тыс. рублей, очень часто используется в классических ипотечных программах как первоначальный взнос или для погашения текущих платежей. Активно его задействуют и клиенты

нашего банка. Заемщики предоставляют нам документ о получении маткапитала. Мы учитываем денежные средства как первоначальный взнос или вносим в график платежей. По «Семейной ипотеке» материнский капитал пока не действует в качестве первоначального взноса.

Добавлю, что сейчас Правительством также утверждены правила о единовременных выплатах в размере 450 тыс. рублей на погашение ипотеки семьям, у которых с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года родится третий и последующий ребенок. Пока у данного новшества нет подзаконных актов, но думаю, они скоро появятся и будут использованы в ипотечных программах.

– Каковы перспективы ипотечных программ с господдержкой, в частности, «Семейной ипотеки»?

– Любые инициативы со стороны государства мы оцениваем положительно, так как они придают дополнительный импульс для всех участников рынка. Эти кредиты позволят приобрести жилье по более доступной цене с низким ежемесячным платежом и, соответственно, сэкономить семейный бюджет. Кроме того, ипотека с господдержкой (и, в частности, «Семейная ипотека») может стать стимулом для дальнейшего развития жилищного строительства. Это в целом может положительно отразиться на экономической ситуации в стране. Также данные программы создают и новое поле для конкуренции банков. Как следствие, условия ипотеки улучшаются. Действительно, у программы большое будущее, но банковскому сообществу еще многое предстоит сделать для популяризации программы.

– Действительно ли многие российские семьи пока еще не знают о «Семейной ипотеке»?

– Да, пока это так. Райффайзенбанк летом проводил опрос семей, имеющих двух или более детей и планирующих приобретение квартиры в ближайшие пять лет. Оказалось, что 88% из них рассматривают возможность оформления для этих целей ипотеки. Причем 34% из них – в течение ближайших двух лет, 24% – в течение года. 70% опрошенных хотели бы воспользоваться какими-либо льготными условиями кредитования. Но при этом 25% респондентов не располагают подробной информацией о «Семейной ипотеке». Но думаю, ситуация очень быстро изменится. Кстати, о материнском капитале, который как программа действует уже много лет, осведомленность более высокая. 57% опрошенных готовы использовать его для покупки квартиры для личного пользования, а 28% – направить на приобретение дополнительной недвижимости, чтобы получать доход с аренды.

– Какие критерии являются определяющими для ваших клиентов при выборе и покупке жилья?

– Согласно нашему опросу семей с двумя и более детьми, наиболее важным критерий при выборе жилой недвижимости для них – это ее большая площадь. В пользу этого фактора проголосовали 54% респондентов. На втором месте – близость к хорошей школе. То есть семьям с детьми важно, чтобы рядом с их жильем были объекты социальной инфраструктуры. Близость к центру города важна для 16% опрошенных граждан. 11% выбрали парк. В отношении квартирографии мы выяснили, что для 44% семей важна просторная кухня как обязательный критерий качественного жилья. Далее следует дополнительная детская (32%), за нее проголосовало большинство женщин. На третьем месте (11%) – личный кабинет. Он важен для мужской половины семейства.

– Какими будут дальнейшие тренды на ипотечном рынке?

– Как я уже отметил, будет расти популярность ипотечных программ с господдержкой со льготными ставками. Также вернется на рынок рефинансирование. Из нового можно отметить тренд на появление программ, которые дадут возможность приобретать в кредит залоговые квартиры. Такие продукты будут интересны как заемщикам, так и банкам. Конечно же, сохранится основополагающий тренд цифровизации сервисов и повышения качества обслуживания ипотечных заемщиков. Именно они помогут банкам в условиях высокой конкуренции сохранить и нарастить свою клиентскую базу.

Стройка в центре: pro et contra

Михаил Добрецов / Законодательство в сфере градостроительства накладывает довольно жесткие ограничения на реализацию строительных проектов в историческом центре Санкт-Петербурга. Тем не менее, общественного согласия в этой сфере нет. Одни считают, что охранные меры необходимо и далее ужесточать. Другие считают, что город нельзя превращать в неудобный для жизни «памятник». «Строительный Еженедельник» решил провести небольшую дискуссию по вопросу о строительстве в центре. ➔



Александр Кононов



Филипп Грибанов

Газета «Строительный Еженедельник» («СЕ»): Возможен ли индивидуальный подход к разрешению на строительство в историческом центре или запрет должен быть категорическим?

Александр Кононов, заместитель председателя совета Петербургского отделения ВООПИиК: В Петербурге существует четкое законодательство по этому вопросу. В центре города существует охранная зона с самым строгим режимом, который в принципе не допускает никакого строительства. При этом мы видим, что такой запрет отнюдь не мешает быстрому и гармоничному развитию этой части исторического центра. Она с каждым годом становится и все более эстетически привлекательной, и более комфортной – как для петербуржцев, так и для туристов. И никаких намеков на деградацию зданий там не наблюдается. Таким образом, запрет на строительство, даже весьма жесткий, не препятствует жизни и развитию этих кварталов.

Другое дело – территория регулируемой застройки, входящая в историческую часть города, где строительство в принципе допускается. Там возможны разные ситуации, что порой вызывает и некоторую социальную напряженность в сфере градостроительства, которой в охранной зоне, кстати, не наблюдается. Тем не менее, на этой территории, как мне кажется, вполне возможно осуществление и каких-то новых проектов, разрешение на реализацию которых, конечно, должно даваться очень взвешенно и с учетом всех мнений.

Филипп Грибанов, представитель Фонда содействия строительству культовых объектов РПЦ в Санкт-Петербурге: Индивидуальный подход к строительству в историческом центре Петербурга не просто возможен, а он необходим. Потому что одно дело охранять дворцы, где предметом охраны является каждая колонна, и совершенно другое дело – второй-третий двор-колодец, где под охраной может оказаться какой-нибудь сарай. Унифицированный подход практически парализует развитие центральных районов города. Достаточно свернуть с Невского проспекта, пройти по набережной Фонтанки, по Петроградской стороне, по Васильевскому острову, где мы увидим многоквартирные дома, зачастую находящиеся в печальном состоянии. Но полноценная реконструкция, если это объекты культурного наследия, в них практически невозможно, потому что при сохранении объемно-планировочных решений они не смогут пройти экспертизу ни по пожарным, ни

по санитарным, ни по экологическим нормам, ни по нормам обеспечения мало-мобильных групп населения. Петербург не должен быть музеем, у него великое прошлое, очень серьезное настоящее и не менее великое будущее. Так давайте к нему и относиться как к великому городу, а не уездному краеведческому музею.

«СЕ»: Высотный регламент: допустимо ли превышение; если да – в каких случаях?

Александр Кононов: В Петербурге и так в целом достаточно либеральный подход к появлению высоких зданий даже в тех исторических локациях, где допускается строительство. Там появляются новые объекты высотой до 8–12 этажей – при том, что до революции выше 7-этажных домов не возводилось.

К исключениям для охранной зоны города можно отнести такие важные высотные доминанты, как церкви и соборы, которые были утрачены в советский период. Если бы эти здания сохранились до нашего времени, они, безусловно,



Необходимо ввести ответственность за доведение домов до аварийного состояния, вне зависимости от того, кто является их собственником

сами по себе стали бы объектами наследия. И никаких юридических препятствий к восстановлению этих доминант с их историческими высотными характеристиками не существует. В федеральном законе есть специальная оговорка о возможности «регенерации исторической среды», причем это понятие уже раскрыто городским законом. И такие примеры уже есть – например, возрожден храм Рождества Богородицы на Песках. Существует также проект воссоздания знаменитого Спасна-Сенной, там вопрос упирается прежде всего в отсутствие необходимого финансирования.

Филипп Грибанов: Мы допускаем, что превышение высотного регламента возможно. Это и философия основателя Петербурга Петра I, который создавал город небоскребов, – и первым, кстати, стала Петропавловская крепость. Затем появились Исаакиевский собор, Спасна-Крови и многие другие здания, которые в то время были высотными, а теперь только украшают и подчеркивают нашу прекрасную небесную линию. Это и общеевропейская практика – подчеркивать

и выделять ткань города высотными доминантами. Уверен, что они могли бы быть и выше, но во времена великой архитектуры технические возможности не всегда это позволяли. Петербург всегда был городом небоскребов, сумасшедший и захватывающий, построенный по прорывным на тот момент технологиям. Поэтому бояться высоты не нужно. А вот бороться за то, чтобы здания были красивыми, – просто необходимо.

«СЕ»: Исторические здания: возможно ли приспособление для современного использования с изменением внутренних планировочных решений и объемно-пространственных характеристик?

Александр Кононов: Если говорить об исторических зданиях вообще, то никаких юридических запретов на перепланировки в них не существует. Что касается объектов наследия, то все зависит от предмета охраны. В шедеврах архитектуры, конечно, никакие изменения невозможны. А, скажем, если речь идет об историческом жилом доме (а таких объектов

наследия в городе очень много), то там перепланировки возможны в тех частях, которые не имеют высокой мемориальной, культурной или архитектурной ценности. Достаточно зайти на сайт КГИОП, чтобы убедиться, что перепланировки в домах-памятниках – это вполне обычное явление.

Филипп Грибанов: Мы считаем, что и можно, и нужно это делать. Те же самые многоквартирные жилые дома полноценно не реконструировать, не разобрать дворцовые корпуса, их просто не привести в соответствие с сегодняшними нормами. Для города и для истории только малая толика из них представляет какую-то архитектурную и историческую ценность. Люди живут в потемках, люди живут во дворах-колодцах, и если это первый-второй этаж, они света не видят в принципе. При этом к каждому зданию надо подходить индивидуально, вне зависимости от их статуса.

«СЕ»: Снос аварийных исторических зданий: разрешить или ждать, пока рухнут сами?

Александр Кононов: Дилемма поставлена избыточно жестко. Конечно, если объект пришел в абсолютно невосстанавливаемое состояние, что единодушно признается авторитетными экспертами, то иного выхода как снести, казалось бы, просто нет. Но, во-первых, снос исторических зданий в Петербурге запрещен законом. А во-вторых, в реальности при современных технологиях это вопрос финансовых затрат, а не технической возможности укрепления. Но проблема состоит в том, что очень часто собственники не хотят серьезно тратиться на ремонтно-восстановительные работы. Для них выгоднее снести то, что есть, и на освободившемся месте построить что-то коммерчески привлекательное. И вот такой подход, я считаю, – недопустим.

Возьмем «классический» пример: здания на Тележной улице. Действительно, ряд серьезных экспертов дал заключение, что дома не подлежат ремонту. Но, по мнению других, не менее авторитетных специалистов, четыре здания вполне можно сохранить, а в пятом – кстати, самом красивом, – спасти хотя бы «коробку». На наш взгляд, в этом случае необходимо сбросить все, что возможно. Все-таки в Петербурге здания XIX века не становятся больше – наоборот, их число, к сожалению, сокращается. Для сохранения таких объектов нужна только политическая воля, поскольку и специалисты, и технологи, позволяющие это сделать, существуют.

Филипп Грибанов: В первую очередь, необходимо ввести ответственность за доведение домов до аварийного состояния, вне зависимости от того, кто является их собственником. Разрушается огромное количество зданий, но эффективного механизма привлечения собственника к ответственности до сих пор нет. Хотя, что может быть логичнее: довел памятник до разрушения – применили санкции, причем серьезные и действенные.

К сожалению, раньше существовала практика: всеми правдами и неправдами признать здание аварийным, хотя у него и признаков таких не было, обрушить и поставить на его место что-то новое. Это нанесло огромный репутационный ущерб девелоперскому сообществу. Сейчас таких практик почти нет, но и желающих что-то восстанавливать, воссоздавать тоже почти не осталось. На них оказывает серьезный прессинг градостроительное сообщество, которое в каждом инвесторе видит прежде всего врага. При этом они забывают, что есть масса примеров успешно проведенных капитальных ремонтов, реконструкций, реставраций – деликатно, грамотно, с умом.

20 сентября отметил День рождения Леонид Владимирович Кулаков, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга

Уважаемый Леонид Владимирович!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре и от меня лично примите поздравления с Днем рождения!

Благодаря огромной работоспособности и целеустремленности Вам удается успешно решать сложные и ответственные задачи, стоящие сегодня перед Комитетом по строительству. За время Вашего руководства ведомством город динамично наращивает объемы строительства, беря на особый контроль важнейшие вопросы возведения социальной инфраструктуры.

Позвольте пожелать Вам реализации намеченных целей, профессиональных побед, успехов в работе, итоги которой будут позитивными и направленными на процветание нашего города.

Пусть Вам всегда сопутствует удача и понимание со стороны коллег! Крепкого здоровья и благополучия Вам и Вашим близким!

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

Уважаемый Леонид Владимирович!

Примите сердечные поздравления с Днем рождения!

Пусть во всех благих начинаниях Вам сопутствует удача, а Ваши целеустремленность и профессионализм всегда помогают в работе на благо Санкт-Петербурга!

Желаем крепкого здоровья, счастья и благополучия Вам и Вашим близким!

Председатель КГИОП Санкт-Петербурга С. В. Макаров

Уважаемый Леонид Владимирович!

От лица коллектива Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга поздравляю Вас с Днем рождения!

Желаю Вам здоровья, дальнейших успехов, счастья и семейного благополучия!

Вр. и. о. начальника Службы госстройнадзора Санкт-Петербурга Вячеслав Захаров

официальная публикация

ОПОВЕЩЕНИЕ О НАЧАЛЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 63, корпус 13 (кадастровый № 78:10:0005220:44).

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и/или объекта капитального строительства:

Склады (код 6.9)

(информация о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях)

Пояснительная записка к проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Копия сводного заключения.

Проект решения о предоставлении разрешения.

(перечень информационных материалов к проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях)

проводятся с 23.09.2019 по 15.10.2019

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему будут размещены с 01.10.2019 на официальном сайте Администрации Калининского района в сети «Интернет» по следующему адресу: gov.spb.ru /раздел Власть/ Администрации районов /Калининский район/ Публичные слушания и на официальном сайте Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга по адресу: <http://kgainfo.spb.ru/reglamenti/publicnyeslushaniya/>.

Порядок проведения публичных слушаний: в соответствии со ст. 7 Закона Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.07.2006.

Экспозиция проекта проходит в здании Администрации Калининского района по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная набережная, д. 13/1, 1 этаж, главный вход с Арсенальной набережной, в холле здания (напротив поста охраны), с 01.10.2019 по 06.10.2019.

Посещение экспозиции возможно с вторника по четверг с 10.00 до 18.00, в пятницу с 10.00 до

17.00. В выходные дни с субботы по воскресенье: с 10:00 до 12:00.

Консультация по экспозиции проекта проводится в кабинете № 95 здания Администрации Калининского района Санкт-Петербурга по предварительной записи 03.10.2019, в часы: с 16.00 до 17.00. День недели: четверг.

Собрание участников публичных слушаний проходит в здании Администрации Калининского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., д. 13/1, Малый зал, 4 этаж, 07.10.2019, в 18.00.

Предложения и замечания, касающиеся проекта, можно подавать:

- в устной и письменной форме в ходе проведения собрания участников публичных слушаний;

- в письменной форме в адрес районной комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга с 01.10.2019 по 07.10.2019 включительно в будние дни с 09.00 часов до 13.00 и с 14.00 до 17.00 в здании Администрации Калининского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная набережная, д. 13/1, 1 этаж, каб. № 28 – для юридических лиц, каб. № 40 – для физических лиц, посредством сервиса «Электронная приемная» на сайте <https://www.gov.spb.ru/>, а также посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта решения о предоставлении разрешения, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

Участники публичных слушаний представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) — для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения; документы, подтверждающие полномочия представителя; документы, устанавливающие или удостоверяющие права участников публичных слушаний на земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Контактный телефон 417-47-23.



Уважаемый Леонид Владимирович!

Поздравляем Вас с Днем рождения!

Возглавляя Комитет по строительству нашего города, Вы погружены в его жизнь и работу, Ваши профессионализм и управленческий опыт помогают эффективно использовать все доступные ресурсы для развития петербургского строительного комплекса. Ведь строительство – это один из самых значимых драйверов экономического роста Санкт-Петербурга.

Желаем Вам крепкого здоровья, семейного благополучия, плодотворной работы на благо Северной столицы и ее строительной отрасли, успешной реализации всех планов и начинаний!

*С уважением,
Объединение «Строительный трест»*

РЕКЛАМА

ОПОВЕЩЕНИЕ О НАЧАЛЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства по адресу: Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 63, корпус 17 (кадастровый № 78:10:0005220:46).

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и/или объекта капитального строительства:

Склады (код 6.9)

(информация о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях)

Пояснительная записка к проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Копия сводного заключения.

Проект решения о предоставлении разрешения.

(перечень информационных материалов к проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях)

проводятся с 23.09.2019 по 15.10.2019

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему будут размещены с 01.10.2019 на официальном сайте Администрации Калининского района в сети «Интернет» по следующему адресу: gov.spb.ru /раздел Власть/ Администрации районов /Калининский район/ Публичные слушания и на официальном сайте Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга по адресу: <http://kgainfo.spb.ru/reglamenti/publicnyeslushaniya/>.

Порядок проведения публичных слушаний: в соответствии со ст. 7 Закона Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.07.2006.

Экспозиция проекта проходит в здании Администрации Калининского района по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная набережная, д. 13/1, 1 этаж, главный вход с Арсенальной набережной, в холле здания (напротив поста охраны), с 01.10.2019 по 06.10.2019. Посещение экспозиции возможно с вторника по четверг с 10.00 до

18.00, в пятницу с 10.00 до 17.00. В выходные дни с субботы по воскресенье: с 10:00 до 12:00.

Консультация по экспозиции проекта проводится в кабинете № 95 здания Администрации Калининского района Санкт-Петербурга по предварительной записи 03.10.2019, в часы: с 15.00 до 16.00. День недели: четверг.

Собрание участников публичных слушаний проходит в здании Администрации Калининского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная наб., д. 13/1, Малый зал, 4 этаж, 07.10.2019, в 18.00.

Предложения и замечания, касающиеся проекта, можно подавать:

- в устной и письменной форме в ходе проведения собрания участников публичных слушаний;

- в письменной форме в адрес районной комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга с 01.10.2019 по 07.10.2019 включительно в будние дни с 09.00 часов до 13.00 и с 14.00 до 17.00 в здании Администрации Калининского района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, Арсенальная набережная, д. 13/1, 1 этаж, каб. № 28 – для юридических лиц, каб. № 40 – для физических лиц, посредством сервиса «Электронная приемная» на сайте <https://www.gov.spb.ru/>, а также посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта решения о предоставлении разрешения, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

Участники публичных слушаний представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) — для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения; документы, подтверждающие полномочия представителя; документы, устанавливающие или удостоверяющие права участников публичных слушаний на земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Контактный телефон 417-47-23.

Эволюция трехкомнатных квартир

Елена Зубова / Как любой другой сегмент рынка жилья, площади и планировки трехкомнатных квартир меняются вслед за покупательским спросом: процесс эволюции перманентен. 🔄

Если проследить историю массового домостроения, то площадь «трешек», которая в «хрущевках» составляла 56–58 кв. м, в последующих типовых сериях постепенно росла. После наступления рыночных отношений, когда за каждый «квадрат» стало необходимо платить из своего кармана, трехкомнатные квартиры в классе «масс-маркет» в основном снова «сжежились» примерно до 60 кв. м. Затем тренд роста комфортности вновь возобладал. Сегодня даже самые недорогие сегменты предлагают площади от 70 кв. м, в домах повышенной комфортности – они превышают 100 кв. м.

По данным аналитиков Группы RBI, на начало второго полугодия в Петербурге общий объем предложения трехкомнатных квартир составлял 672 тыс. кв. м. Средняя цена «метра» – 125 тыс. рублей. Средняя площадь – 92 кв. м.

Появились разнообразные варианты планировок, включая двухуровневые квартиры и юниты евроформата. По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в Санкт-Петербурге доля квартир евроформата в объеме предложения трехкомнатных лотов достигла 50%. В частности, большинство «трешек» в проектах редевелопмента – именно евро-формат. Двухуровневые квартиры встречаются значительно реже.

Потребности рынка

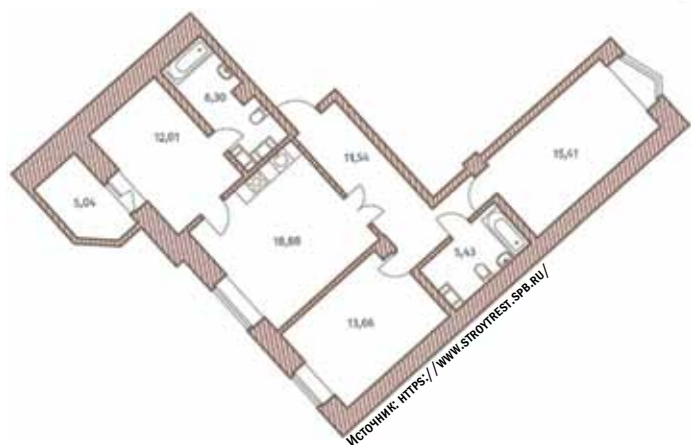
Как правило, небольшие квартиры уходят на ранних этапах проекта, а двух-, трех- и многокомнатные квартиры – ближе к завершению строительства.

Спрос на трехкомнатные квартиры никогда не был особенно высоким, в приоритете в последние годы экономные варианты – студии и однокомнатные объекты. Соответственно, доля трехкомнатных квартир в проекте обычно не превышает 20% площади.

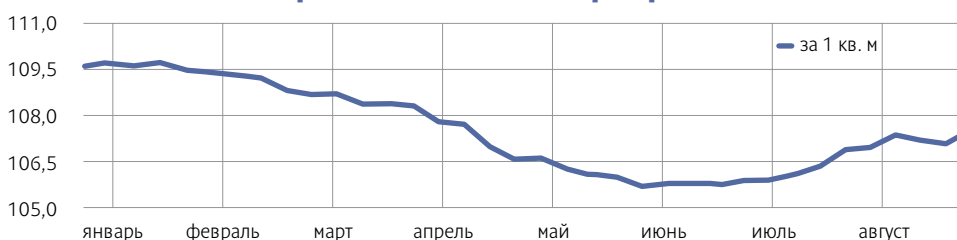
Однако, по данным экспертов, в 2018 году в стране вырос спрос на многокомнатные квартиры, что было связано со снижением ипотечных ставок и программами рассрочек от застройщиков.

Цена трехкомнатной квартиры, безусловно, выше, чем, к примеру, даже двухкомнатной. Однако цена квадратного метра напрямую связана с площадью квартиры и количеством комнат: чем больше площадь юнита, тем дешевле «квадрат». Разница может достигать 15%.

Пример планировки (83,9 кв. м) в ЖК «Капитал» от компании «Строительный трест»



Новостройки Санкт-Петербурга (2019 г.). Трехкомнатные квартиры



Источник: RUCountry

Эргономика и комфорт

Застройщики стремятся включить в трехкомнатные варианты – как в самые дорогие лоты – различные дополнительные опции комфорта.

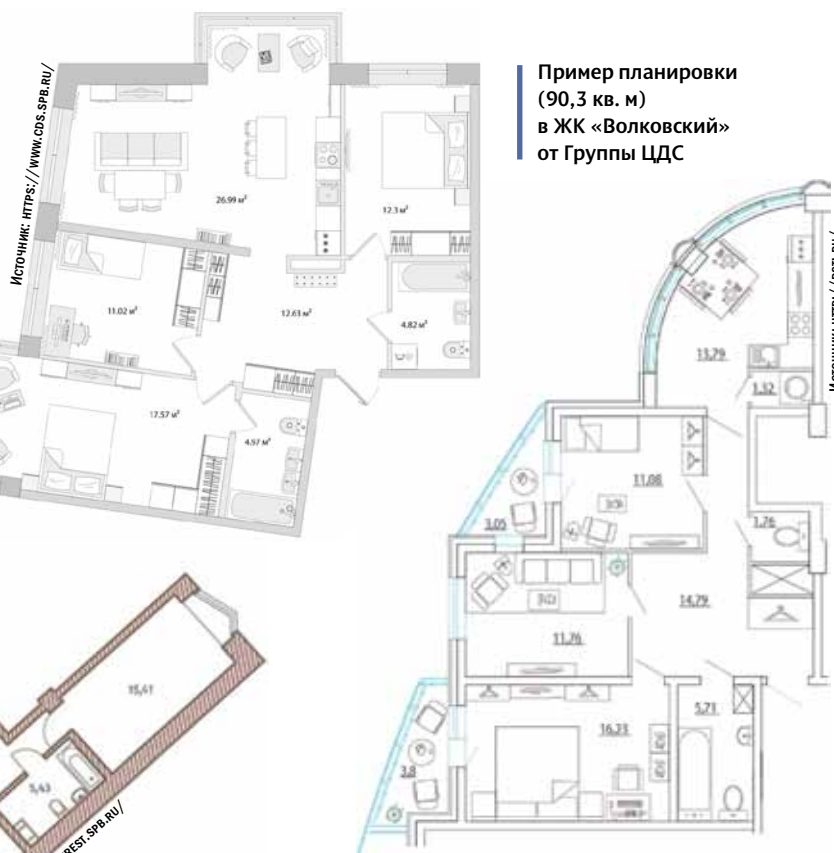
Некоторые вводят в практику квартирографии трехкомнатные квартиры с двумя санузлами. К такому относится, например, трехкомнатная квартира евроформата в ЖК «Волковский» от Группы ЦДС. Строго говоря, квартиру можно отнести к четырехкомнатным вариантам, однако специалисты пока не решили, считать ли кухню-гостиную жилым помещением.

В планировке квартиры Группы ЦДС есть два эркера – выделенное остекленное пространство выполняет и эстетическую, и рациональную функцию. Кроме того, планировка включает просторную прихожую с вместительными зонами хранения, спальню для родителей с гардеробом, ванной и туалетом, детскую, кухню-гостиную площадью 27 кв. м (где есть две зоны освещения и объединены пространства для готовки, приема пищи и отдыха), а также еще одну комнату, предназначенную, например, для гостей, – там может поместиться двуспальная кровать и другая мебель.

«ЖК «Пётр Великий», который холдинг РСТИ строит на излучине Невы, сдается уже в этом году, поэтому уже который месяц мы наблюдаем повышенный интерес к трехкомнатным квартирам. Сейчас видовую «трешку» площадью около 80 кв. м с двумя балконами можно приобрести по цене от 6,89 млн рублей», – рассказывает **Екатерина Пчёлкина, начальник отдела маркетинга РСТИ** (ГК Росстройинвест).

Во всех очередях ЖК «Новый Оккервиль» есть трехкомнатные квартиры площадью от 76 до 87 кв. м. **Начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин** отмечает эргономичные планировки таких квартир – например, все они двусторонние, следовательно, светлые и хорошо проветриваемые. «Более того, такая организация пространства считается оптимальной, поскольку позволяет избежать длинных узких коридоров. При этом ширина коридора в квартире позволяет расположить вместительные шкафы-купе и организовать «грязную» входную зону, через которую не придется постоянно ходить по дороге из комнаты на кухню, из кухни в ванную и пр. Во всех квартирах размер кухни – 12–14 кв. м, есть изолированные помещения под кладовую или гардеробную», – уточняет он.

Пример планировки (90,3 кв. м) в ЖК «Волковский» от Группы ЦДС



Пример планировки (79,87 кв. м) в ЖК «Пётр Великий» от компании РСТИ (ГК Росстройинвест)

мнение

Елена Тянь, руководитель отдела продаж ООО «Терминал-Ресурс»:



– Нашим покупателям интересны квартиры большой площади с эргономичными планировками. Поэтому мы предлагаем разные варианты свободных планировок площадью от 80 до 105 кв. м. Во всех квартирах есть возможность объединить кухню с гостиной, предусмотрены два санузла, просторные, от 6 до 10 кв. м, лоджии. Есть варианты с эркером, есть с «французским» балконом. На мансардных этажах высота потолков достигает 4,5 м. В трехкомнатных квартирах «Образцового квартала 3» проектом предусмотрена установка каминов. Во всех домах применена система отопления «теплый водяной пол», установлены собственные газовые котельные и бесшумные лифты производства Швейцарии. Основные покупатели «трешек» – семьи с детьми, им важно, чтобы у каждого появилось свое личное пространство и осталось место для совместного досуга.

Екатерина Пчёлкина, начальник отдела маркетинга холдинга РСТИ (ГК Росстройинвест):



– Трехкомнатные квартиры закономерно пользуются спросом в первую очередь у семейных покупателей. Таким клиентам важно как можно быстрее заехать в новое жилье, поэтому «трешки» активнее всего продаются ближе ко вводу в эксплуатацию или сразу после него. В первую очередь оценивается планировка квартиры: размер кухни, который бы позволил собраться за столом всей семьей; количество санузлов, чтобы не стоять в очереди по утрам; наличие кладовки рядом со стянком водоснабжения, где удобно было бы разместить стиральную машину.

Пример планировки (82,1 кв. м) в ЖК «Новый Оккервиль» от компании «Отделстрой»



Ипотека становится доступнее

Лев Касов / Постепенное уменьшение Центральным банком России ключевой ставки создает предпосылки для снижения банками ставок по ипотечным кредитам. Это, в свою очередь, делает ипотеку более доступной для широкого круга граждан, что обеспечивает сохранение высокого уровня спроса на рынке жилья. ➔

Впрочем, по оценке экспертов, не только уровень процентной ставки влияет на выбор банка покупателями, но и предлагаемые сервисы, прежде всего – цифровые.

Ставки – вниз

Совет директоров Банка России 6 сентября 2019 года принял решение снизить ключевую ставку на 0,25 п. п., до 7% годовых. Отметим, что это уже третье понижение с начала лета. Больше того, не исключено, что тренд получит продолжение. «При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров», – говорится в сообщении Центробанка. Следующее заседание запланировано на 25 октября 2019 года.

По оценке **генерального директора компании CBRE в России Владимира Пинаева**, вероятность дальнейшего снижения ключевой ставки достаточно высока. «Смягчение кредитно-денежной политики обусловлено продолжающимся сокращением темпов годовой инфляции и уменьшением проинфляционных рисков», – считает он.

Снижение размера «ключа», по экспертным оценкам, создало предпосылки для дальнейшего понижения российскими банками ставок по ипотечным кредитам. Напомним, предыдущие решения Центробанка по уменьшению ключевой ставки также вызывали волны падения снижения ипотечных ставок. В результате средневзвешенная ставка по выдаваемым жилищным кредитам с пикового значения в апреле на уровне 10,56% годовых к июлю снизилась до 10,24%. Более свежих данных, отражающих результаты снижения ставок по ипотеке в августе, Банк России еще не публиковал. Но, по экспертным оценкам, средневзвешенная ставка к началу сентября могла преодолеть психологическую отметку в 10% годовых.

В сентябре же тренд получил дальнейшее развитие. Уже традиционно пионером стал Сбербанк. Он объявил о снижении процентных ставок в тот же день, когда было принято решение Центробанка, – 6 августа. Уменьшение составило 0,5 п. п. на готовое и строящееся жилье, загородную недвижимость, строительство жилого дома, покупку гаража и машино-места, нецелевой кредит под залог недвижимости и рефинансирование кредитов других банков. Кроме того, до 0,2 п. п. был увеличен дисконт для участников зарплатного проекта Сбербанка – до 0,5 п. п. Таким образом, минимальная ставка на приобретение жилья на вторичном рынке снизилась до 9,1% годовых. А минимальная ставка на покупку квартиры в новостройке в рамках совместных программ с застройщиками составила 7,6%.

Следом о снижении ставок сообщили другие игроки ипотечного рынка.

А в середине сентября Сбербанк предложил еще одну меру по улучшению условий для ипотечных заемщиков. Он снизил размер минимального первоначального взноса для получения ипотечного кредита с 15% до 10% для участников зарплатного проекта. Также взнос снижен с 50% до 30% для клиентов, оформляющих ипотеку без подтверждения дохода и занятости на территории Северо-Западного и Уральского федеральных округов. «Ни для кого не секрет, что нередки случаи, когда граждане, имеющие необходимость



Фото: Никала Иеронимов

в улучшении жилищных условий, не берут ипотечные кредиты только по той причине, что не могут собрать достаточную сумму для первоначального взноса. Или период накопления этих денег заставляет их откладывать приобретение квартиры. Уверен, что предпринятые меры по оптимизации условий получения ипотечного кредита в части снижения первоначального взноса позволят людям купить новое жилье, не отодвигая решение квартирного вопроса на неопределенное будущее», – отмечает **директор направления**

Игроки рынка оценивают ее по-разному, но единодушно признают серьезное влияние этого фактора. По данным «Группы ЛСР», в первом полугодии доля сделок с использованием ипотеки составила 48%. В «Строительном тресте» говорят о 51%, в Группе «Эталон» – о 42%, в «БФА-Девелопмент» – о 30%.

По мнению экспертов, снижение процентных ставок банками в июле–сентябре дает новый, еще более сильный толчок росту спроса на рынке жилья. По словам **руководителя Консалтингового центра**



Улучшение условий ипотечного кредитования позволит гражданам найти оптимальный вариант, не откладывая покупку квартиры

по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного банка ПАО Сбербанк Вячеслав Лебедев.

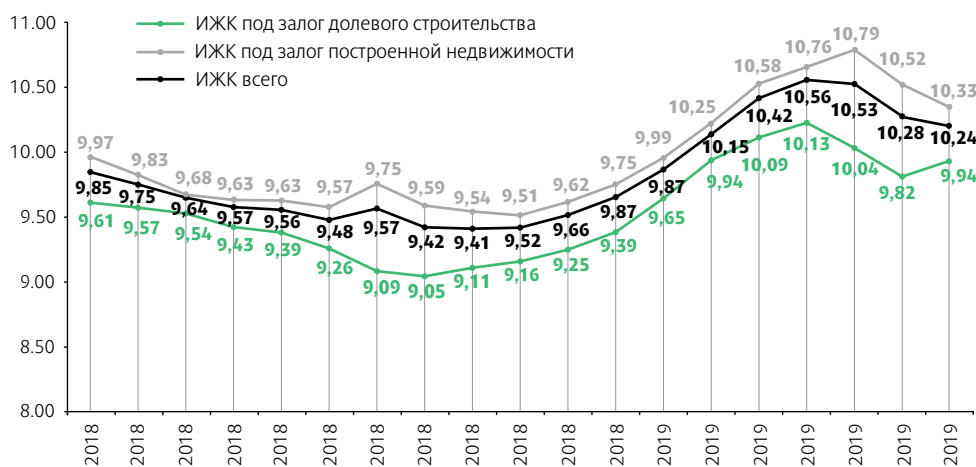
Драйвер рынка

И до формирования тренда на снижение ставок по кредитам ипотека была одним из ведущих драйверов развития жилищного рынка Санкт-Петербурга и Ленобласти. По итогам продаж в первом полугодии 2019 года, доля сделок с использованием ипотеки на первичном рынке, по оценкам экспертов, в среднем находилась примерно на уровне 40%.

«Петербургская Недвижимость» **Ольги Трошевой**, значение ипотеки как одного из драйверов формирования спроса переоценить сложно. «Соответственно, либерализация условий жилищного кредитования граждан станет позитивным фактором для рынка недвижимости», – отмечает эксперт.

С этим мнением согласна **начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова**. По ее словам, в компании ожидают заметного роста числа сделок с использованием ипотечных кредитов по итогам второго полугодия текущего года.

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК, %



Источник: <https://erzrf.ru/>

Не только ставки

По оценке экспертов, уровень ставок, безусловно, является важнейшим фактором для граждан. Но не единственным. В последнее время все большее значение приобретают сервисы, предлагаемые банками покупателям. И в первую очередь это касается возможности работы через сеть Интернет, что позволяет экономить время, а главное, минимизирует необходимость посещения офиса банка.

Именно поэтому цифровые сервисы банков развиваются в последнее время очень динамично. И в этом смысле также показателен опыт Сбербанка. Через свою электронную площадку «ДомКлик» банк сегодня проводит порядка 30% всех ипотечных сделок. Сервис помогает серьезно ускорить процесс – быстро выбрать, оформить, совершить сделку и зарегистрировать недвижимость. И все это – онлайн.

«ДомКлик» дает возможность выбрать наиболее интересный объект в актуальной, ежедневно обновляемой базе недвижимости (как на первичном, так и на вторичном рынке, как жилья, так и апартаментов), а также выполнить индивидуальный расчет кредитных платежей на специально разработанном калькуляторе. Здесь же можно подать заявку и получить предварительное одобрение ипотеки, проконсультироваться по любым вопросам со специалистом.

Но этим его возможности не исчерпываются. Благодаря сервису по анализу цен покупатель или продавец могут узнать рыночную стоимость объекта и сравнить с похожими вариантами – как по размерам, так и по локации. Информация в достаточной мере объективна, поскольку аккумулируется из массива данных по ипотечным сделкам Сбербанка и объявлениям в «ДомКлик». Конечно, сама оценка носит справочный характер. Но она, во-первых, сэкономит время на изучение рынка перед покупкой или продажей квартиры, а во-вторых, предоставит более точную информацию о стоимости жилья.

Но новые возможности делают покупку жилья не только проще и удобнее, но и безопаснее. С помощью сервиса «Правовая экспертиза» потенциальный покупатель может проанализировать документы по объекту недвижимости, проследить всю историю переходов права собственности, проверить надежность продавца на предмет банкротства, судебных споров, задолженности по налогам, наличия исполнительных производств, иных проблемных нюансов.

Действует также «Конструктор сделки» – это сервис для купли-продажи недвижимости без ипотеки. Подготовиться к сделке можно в онлайн-режиме, а в офис банка приехать только на подписание документов.

Немаловажно добавить, что разработанные интерфейсы просты и удобны в использовании даже для людей, не являющихся «ветеранами Интернета». «Мы надеемся, что такие факторы, как заметное снижение ставок по ипотечным кредитам и уменьшение размера первоначального взноса в сочетании возможностями по выбору наиболее подходящего объекта, а также ипотечной программы, которые предоставляет сервис «ДомКлик», позволят гражданам уже сегодня найти оптимальный вариант для улучшения жилищных условий», – резюмирует Вячеслав Лебедев.



Проект КОТ «Новый Оккервиль»

Застройщик: «Отделстрой».
Ввод в эксплуатацию VI очереди:
IV квартал 2019 года.



ЖК «Капитал»

Застройщик: «Строительный трест».
Ввод в эксплуатацию 7–21-го лотов:
IV квартал 2019 года.



Северное Кудрово: край мегапроектов

Михаил Добрецов / Активная застройка Кудрово началась примерно полтора десятка лет назад. За этот период деревня превратилась в новый город в составе Ленобласти, получив соответствующий статус в 2018 году. ➔

Рассмотреть в одном обзоре все новостройки Кудрово сложно, поэтому речь пойдет о северной части города, географически отделенной от южной парком Оккервиль, расположенном на берегу одноименной речки.

Стройка завершается

«Активность девелоперов в Кудрово достаточно высока, но, в отличие от локации Мурино-Девяткино, количество «пятен» под застройку здесь не бесконечно. Хорошие участки в пешеходной доступности от метро уже застроены. Заканчивается реализация последних очередей в популярных проектах», – рассказывает **начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин.**

«В целом локация Кудрово долгое время была одной из наиболее популярных по уровню реализации жилья на первичном рынке. За период 2012–2017 годов здесь было реализовано 1,8 млн кв. м жилья, доля локации составляла 8–9% от общего уровня спроса», – напоминает **руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.**

По ее словам, сейчас доля локации в общем объеме спроса в Петербургской агломерации снизилась. «По результатам первого полугодия 2019 года, там было реализовано 86,6 тыс. кв. м (2,1 тыс. квартир), что составляет 4% объема спроса в агломерации. По сравнению с объемом реализации за первое полугодие прошлого года, показатель снизился на 2,9%», – отмечает эксперт.

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», объем предложения на конец первого полугодия этого года оценивался в 186,9 тыс. кв. м (4 тыс. квартир) – 4% от объема предложения в Петербургской агломерации. «Объем предложения в локации снижается: на конец 2017 года он составлял 448,8 тыс. кв. м, на конец 2018-го – 230 тыс. кв. м», – рассказывает Ольга Трошева.

Она отмечает, что средняя цена предложения в локации в сегменте «масс-

“

В целом локация Кудрово долгое время была одной из наиболее популярных. За период 2012–2017 годов здесь было реализовано 1,8 млн кв. м жилья

маркет» на 1 сентября 2019 года составила 87,1 тыс. рублей за 1 кв. м (рост с начала года составил 5,4%). Это на 20,8% ниже средней цены предложения в черте Санкт-Петербурга в этом классе. Это наглядно демонстрирует одно из главных достоинств жилья в этой локации – сравнительно низкие цены.

Помимо парка Оккервиль с велодорожками и пляжем, местом притяжения в локации стал МЕГА-Парк. «Учитывая то, что в Кудрово основной контингент жителей – это молодые семьи с детьми, этот парк пользуется огромной популярностью. Стоит отметить, что он постоянно развивается, появляются новые развлекательные площадки, зоны спортивной активности и пр.», – отмечает

директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «М2Маркет» Роман Строилов.

Основу застройки Северного Кудрово составляют два проекта комплексного освоения территории: «Капитал» от застройщика «Строительный трест» и «Новый Оккервиль» (в него входят жилые комплексы «Дом у Каштановой аллеи», «Дом у Кленовой аллеи», «Дом у Рябиновой аллеи» и др.) компании «Отделстрой». Реализуется и ряд менее крупных проектов.

Эксперты отмечают отличия между Северным и Южным Кудрово. «Северная часть, где строятся ЖК «Новый Оккервиль» и ЖК «Капитал», представляет собой район, более развитый

мнение

Начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин:

– На данный момент в ЖК «Новый Оккервиль» сосредоточена львиная доля кудровской социальной инфраструктуры. Здесь работают передовая школа на 1600 учащихся (и строится вторая такая же), несколько детских садов, спортивный комплекс с бассейном и ледовой ареной, отделение почты России, отделение Сбербанка, две придомовых государственных поликлиники – детская и взрослая, дневной стационар. Новый Оккервиль – единственный жилой микрорайон в Кудрово, в котором работают государственные медицинские учреждения, обслуживающие население по полису ОМС. Также в северном Кудрово государством будет строиться современная поликлиника, рассчитанная на 600 посещений в смену. Уже согласован проект и получено разрешение на ее строительство. Завершение конкурсных процедур и выход на стройку намечены на 2019 год, ввод объекта запланирован в 2021 году. Особо стоит отметить квартируграфию. В ЖК «Новый Оккервиль» основной упор делается на семейные квартиры – двух- и трехкомнатные варианты. «Однушек» и студий не более 40%. На этаже в среднем располагается по 4–6 квартир.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:

– Наша компания была одним из первых застройщиков, который начал комплексно развивать территории в Кудрово. Старт продаж в проекте «Капитал» состоялся в 2008 году. Сегодня он по праву является архитектурной доминантой Северного Кудрово. Это единственный жилой объект в районе, полностью построенный из кирпича – толщина кирпичных стен здесь начинается от 640 мм. В восьми лотах более чем на 10 тыс. жителей нет ни одной студии – все квартиры созданы для семейного проживания. Их средняя площадь в строящихся корпусах составляет 60 кв. м, а планировки продуманы и эргономичны: есть варианты с просторными кухнями-гостиными, панорамным остеклением, гардеробными и несколькими ванными комнатами. При участии компании построены школа на 1600 учеников, детсад на 250 мест. До конца года должен быть сдан муниципальный детсад на 150 мест в составе одного из лотов, а в 2021 году – открыться еще один садик для 295 малышей. Также намечено строительство еще одной школы на 1600 учащихся. Силами застройщика благоустроен парк Оккервиль, который является главной рекреационной зоной района.



86,6
тыс. кв. м было реализовано в Кудрово в первом полугодии 2019 года

и удобный для проживания, относящийся скорее к комфорт-классу. В Южном Кудрово строятся новостройки ближе к эконом-классу. Можно отметить нехватку собственной инфраструктуры. Жители новостроек Южного Кудрово нередко пользуются социальными объектами «Нового Оккервиля», – говорит Николай Гражданкин.

По его словам, отличие заметно и в квартирографии кудровских новостроек. «В «Новом Оккервиле», например, упор делается на семейные квартиры – двух- и трехкомнатные варианты. «Однушек» и студий – не более 40%. А в Южном Кудрово студий и малометражных «однушек» – суммарно более 80% от общего количества квартир», – отмечает эксперт.

Транспортный вопрос

Эксперты признают, что главным проблемным моментом для Кудрово является транспортная доступность. «В Кудрово сегодня есть потребность развития дорожно-транспортной сети. Достоинствами района является наличие нескольких выездов – на КАД, в сторону Невского района, что дает кудровчанам выбор наиболее оптимальных маршрутов передвижения. Однако транспортная инфраструктура, безусловно, нуждается в серьезном развитии», – отмечает Роман Строилов.

С ним согласен директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов. «Дальнейшее успешное развитие Кудрово как локации для жилья комфорт-класса во многом зависит от реализации программ по строительству новых станций метро и Восточного скоростного диаметра. Наличие этих новых транспортных узлов позволит говорить о перспективах жилищного строительства и реализации недвижимости в Кудрово», – убежден он.

И надо отметить, что власти Ленобласти не игнорируют этот вопрос. «Проект строительства метро в Кудрово – стратегический. Петербург и Ленобласть продолжают работу над проектом строительства станции метро «Кудрово». Администрация города начинает предпроектные проработки продолжения линии, мы же выделяем средства на проект планировки территории и занимаемся переводом земель под депо. Этот проект – агломерационный, с последующим строительством транспортно-пересадочного узла, с международным автовокзалом. Поэтому привлечение федеральных денег обоснованно и ранее подтверждено», – говорит заместитель председателя Правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин.

По его словам, уже определена смета в 57 млн рублей, есть «дорожная карта», ответственные, и процесс уже нельзя остановить. «Мы работаем в рамках договоренностей с правительством страны и руководством Петербурга. Власти Ленобласти приложат максимум усилий для того, чтобы вестибюль станции «Кудрово» открыл двери в 2025 году, как намечено», – подчеркивает чиновник.

Существуют другие проекты по развитию транспортной инфраструктуры Кудрово. Их реализация позволит ликвидировать и это «узкое место», сдерживающее развитие локации.



Власти Ленобласти приложат максимум усилий для того, чтобы вестибюль станции «Кудрово» открыл двери в 2025 году, как намечено

Фото: <https://www.mirkvartir.ru/>



Колясочные – недооцененный элемент комфорта

Лариса Петрова / Колясочная – далеко не главный фактор, влияющий на решение о покупке квартиры в строящемся доме. Однако она уже стала элементом формирования комфортной среды проживания и положительного имиджа застройщика.

Колясочная относится к нежилым помещениям общего пользования и принадлежит всем жильцам дома. Название не совсем верно отражает суть: здесь можно хранить, помимо детских колясок, также спортивный инвентарь – велосипеды, санки и пр. Располагаются колясочные или на первом этаже дома, или для них определены места на каждом этаже. Как правило, под них отводится 8–18 кв. м.

Когда-то для санок и колясок жильцы использовали помещения под лестницами. Затем, в эпоху типовых домов, больших пространств на лестницах и под лестницами не осталось. В новой истории места под колясочные сначала выделяли застройщики жилья высокого ценового сегмента, однако постепенно идея распространилась и в массовой застройке.

«Я думаю, что еще лет 10–12 назад в жилищные проекты стали включать колясочные. Возможно, даже и раньше – 15 лет назад – в домах бизнес- и премиум-класса. А потом застройщики поняли, что эта опция везде востребована, поскольку не всегда используется в принципе или используется, но не по назначению. Поэтому, пожалуй, нет какой-то «памятной даты», с которой можно начать отсчет появления колясочных в новых проектах», – говорит директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «М2Маркет» Роман Строилов.

Не повод для покупки

Существование колясочной – элемент комфортной среды, особенно для жильцов с маленькими детьми, однако само по себе на выбор квартиры оно не влияет.

«Наличие такого помещения напрямую не сказывается на цене жилья и на принятии решения о покупке недвижимости в конкретном проекте, но повышает его

привлекательность в глазах потенциальных покупателей. Так, во всех наших новостройках есть колясочные. Они располагаются на первом этаже, рядом с лифтом. Их метраж зависит от класса объекта. В проектах бизнес-класса они более просторные, чем в новостройках комфорт-класса», – рассказывает директор по развитию Компании Л1 Надежда Калашникова.

С ней согласен Роман Строилов. Он отмечает: о колясочных люди вспоминают, когда семья уже заселилась в новый дом и мама первый раз с коляской выходит на улицу. «Наличие колясочной никак не будет влиять на конечную стоимость квартиры, потому что продаются квадратные метры. И девелоперу не хочется отдавать жилые площади под колясочные», – добавил он.

Повод для конфликта

Колясочные, по меткому выражению экспертов, – это «общее имущество жильцов, которое они никак не могут поделить».

Назначение помещений указывается в строительных нормах, отмечают специалисты Delologic.ru. Этот документ, согласно Градкодексу, применим для проектирования, а эксплуатация дома регламентируется другими документами. Эксперты делают вывод: если назначение колясочной определено проектной документацией дома, то функционал очевиден. Но если в проекте это четко не оговаривается, помещение может использоваться по-разному.

Известно довольно много случаев, когда возникали конфликты между владельцами колясок и велосипедистами: каждый отстаивал свои права на колясочную. Но такие конфликты хотя бы можно

разрешить внутри дома. Гораздо сложнее ситуация, когда отдельные умельцы умудряются приватизировать или присвоить общедомовое имущество. В этом случае конфликт интересов разрешается долго и сложно.

Европейская практика

Колясочные оборудованы во многих странах Европы, но далеко не всегда они – обязательное помещение в доме. Они есть во многих домах в Швеции, Финляндии, Польши. «Европейский опыт в данном вопросе сильно зависит от конкретно взятой страны. В скандинавских странах зачастую колясочных вообще нет, так как жильцы всё оставляют у входа – и коляски, и велосипеды», – отмечает Роман Строилов.

«В большинстве многоквартирных домов в Европе для хранения колясок и спортивного инвентаря используются подвальные помещения. Там же обычно находятся кладовые, общественные прачечные, а в Северной Европе – еще и сауны», – добавляет Надежда Калашникова.

В соседней Финляндии, например, иной подход к функционалу площадей в принципе. Если строится дом с небольшими квартирами, где совмещены комната с кухней и ванна с туалетом, то жильцы непременно получают в пользование просторные кладовые в первом или подвальном этаже. Здесь можно хранить все, что у нас принято складировать на балконе, в коридоре, на антресолях и в других местах.

«Честно говоря, такое отношение к детям, как в нашей стране, редко где можно встретить. И по большому счету, вопросами устройства колясочных в домах нигде специально не озадачиваются», – отмечает Роман Строилов.

мнение

Роман Строилов, директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «М2Маркет»:

– Если мы говорим о многоэтажном доме, то и колясочная потребует внушительных размеров. На этих метрах выгоднее продать квартиры или «коммерцию». Выделять большое пространство для таких помещений экономически просто неоправданно. И надо понимать, что вместе с колясочными появляется необходимость обеспечить в них сохранность оставленного имущества. Современная хорошая коляска стоит 50–60 тыс. рублей. И многие предпочли бы их не оставлять в колясочной, а поднять на лифте и хранить «под боком», на лестничной площадке.

Дмитрий Ефремов, руководитель аналитического центра «Главстрой Санкт-Петербург»:

– Опция отдельной колясочной или велосипедной, как правило, имеет ценность в сочетании с проработанными и стильными общественными пространствами жилого дома. Именно комплекс предлагаемых опций может повлиять на решение о покупке квартиры в классе «комфорт» и выше, а также на стоимость лота.



Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:

– Колясочные, которыми могут пользоваться все жильцы дома, являются лишь одной из составляющих комфортной жилой среды, благодаря которым в ЖК решается сразу несколько проблем. Прежде всего, это удобство. Молодым родителям после прогулки с маленькими детьми не нужно тащить коляски-трансформеры к себе в квартиры, где их также нужно где-то хранить; подросткам (да и взрослым людям) без надобности поднимать велосипеды. Если семья предпочитает активный туризм, то в колясочной можно хранить и специальный инвентарь. Кроме того, чем меньше крупногабаритных вещей жильцы будут перемещать в холлах, лифтах, коридорах, тем сохраннее будет общедомовое имущество и места общего пользования. Наконец, пользуясь колясочной в подезде, семья перестает использовать лоджию в качестве склада, а организует на ней пространство для отдыха или зимний сад.





Экспертное сопровождение: законодательный тупик

О том, что российское законодательство, в том числе в строительной сфере, отличается противоречивостью, запутанностью и разнонаправленностью посылов, заложенных в различные акты, сказано уже немало. Генеральный директор ООО «ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ» Максим Яковлев рассказал «Строительному Еженедельнику» о проблемах в законодательстве, касающихся экспертного сопровождения в строительстве и проектировании. ➔

– Как отмечают в Министерстве строительства и ЖКХ РФ, по поручению министра Владимира Якушева Минстроем разработаны меры, при которых экспертиза «встраивается» в процесс строительства, – это новый подход Минстроя к ликвидации административных барьеров при проектировании и строительстве, с полным сохранением требований к безопасности объектов. Законодательные изменения, по мнению Минстроя, призваны ликвидировать один из самых болезненных на сегодняшний день вопросов в области экспертизы и строительства – необходимость повторной экспертизы при любых, в том числе незначительных, изменениях проектной документации.

Федеральным законом от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" и отдельные законодательные акты РФ» **создан институт экспертного сопровождения** в строительстве и проектировании.

Что же понимается под этим звучным громким названием «института экспертного сопровождения»? Можно предположить, что имеется в виду совокупность правовых норм, образующая обособленную часть отрасли права, правовые нормы которого обладают самостоятельностью и автономией, так как регулируют независимые друг от друга, но возникающие в одной отрасли права самостоятельные вопросы.

В настоящее время институт экспертного сопровождения состоит из внесения изменений и дополнений в статью 49 Градостроительного кодекса РФ.

Давайте рассмотрим часть этих институциональных новелл.

Несмотря на то, что, по всей видимости, эти изменения в Градостроительный кодекс разрабатывал новый состав юристов (для написания норм применен особо изощренный искусственный язык), к сожалению, необходимо обратить внимание не на нормативную сторону документа, а на некоторые существенные нюансы, сокрытые в недрах «буквосочетания» и требующие их пояснения.

Рассмотрим **части 3.8 и 3.9** статьи 49 ГК РФ:

В соответствии с **частью 3.8** Градостроительного кодекса РФ, экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений, внесенных в проектноую документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, если такие изменения одновременно:

1) не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы;

2) не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально

установленных показателей функционирования линейных объектов;

3) не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;

4) соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий.

В соответствии с частью 3.9 Градостроительного кодекса РФ, оценка соответствия изменений, внесенных в проектноую документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации (в том числе изменений, не предусмотренных частью 3.8 настоящей статьи), требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий по решению застройщика или технического заказчика может осуществляться



Принятые положения ГК РФ и предполагаемые изменения подзаконного акта не раскрывают ни сути, ни порядка экспертного сопровождения

в форме экспертного сопровождения органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, которые подтверждают соответствие внесенных в проектноую документацию изменений указанным в настоящей части требованиям.

Подтверждение соответствия вносимых в проектноую документацию изменений требованиям, указанным в **части 3.8** статьи 49 ГК РФ исполняется специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта (часть 4.2 статьи 51 ГК РФ), а подтверждение соответствия вносимых в проектноую документацию изменений требованиям, указанным в **части 3.9** статьи 49 ГК РФ, исполняется организацией по проведению экспертизы (часть 4.3 статьи 51 ГК РФ).

Рассмотрим пункты 3 и 4 части 3.8 статьи 49 ГК РФ

В соответствии с пунктом 3, если какие-либо изменения внесены во все разделы и подразделы проектной документации (ПЗ, ПЗУ, АР, КР, ОВ, ВК, ЭО, СС, ТХ, ЭЭ, ПОС, ПОД, ООС, ПБ, ОДИ, ТБЭ), главный инженер проекта обязан единолично подтвердить, что они не приводят к нарушениям, указанным в пункте 3 части 3.8 статьи 49 ГК РФ (требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта).

Между тем оценка соответствия именно этим требованиям и **является предметом экспертизы**, который определен частью 5 статьи 49 ГК РФ.

Таким образом, главный инженер проекта при подтверждении внесенных изменений проводит экспертизу этих разделов и заменяет собой 7-10 экспертов, аттестованных на право проведения экспертизы по различным направлениям деятельности.

В соответствии с пунктом 4, главный инженер проекта должен подтвердить, что изменения, внесенные в проектноую документацию, соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование.

Задание на проектирование оформляется до начала проектирования, и, соответственно, этот пункт подразумевает, что главный инженер проекта, выполнив свою функцию по подготовке утверждения задания на проектирование (пункт 1 части 3 статьи 55.5-1 ГК РФ),

в процессе проектирования может решить не выполнить требования утвержденного им же задания!

Рассмотрим пункт 4 части 3.9 статьи 49 ГК РФ.

Именно в этой статье введено понятие процедуры экспертного сопровождения. Какие же изменения в проектноую документацию подпадают под экспертное сопровождение по смыслу части 3.9 статьи 49 ГК РФ?

В части 3.9 статьи 49 ГК РФ отсутствует перечень этих изменений, а есть норма, которая говорит о том, что в их число входят изменения, которые **не предусмотрены частью 3.8** статьи 49 ГК РФ.

Какие же изменения **не предусмотрены частью 3.8** статьи 49 ГК РФ?

1. В пункте 1 части 3.8 – это проектная документация, в которую внесены



Законом № 151-ФЗ создан институт экспертного сопровождения

изменения, затрагивающие несущие строительные конструкции объекта капитального строительства.

2. В пункте 2 части 3.8 – это изменения проектной документации линейных объектов, влекущие за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов.

3. В пункте 3 части 3.8 – если изменения **приводят к нарушениям** требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта.

4. В пункте 4 части 3.8 – если изменения **не соответствуют** заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий.

Если первые два пункта понятны, то моя трактовка смыслов пунктов 3 и 4 вызвала у меня сомнения в собственной адекватности. Неужели я не в состоянии постичь смысл документа, текст которого прошел сотни согласований, принят Государственной Думой, Советом Федераций и подписан Президентом?

Но мои сомнения развеяло знакомство с проектом изменений в Постановление Правительства РФ № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», официально опубликованным для обсуждения и наверняка прошедшим не одно согласование.

В этом «удивительном» по содержанию документе появилась новая форма самой экспертизы, **«государственная экспертиза в форме экспертного сопровождения»**, что противоречит Градостроительному кодексу РФ, в котором предусмотрена исключительно одна форма экспертизы.

Также в измененной статье 44 (в развитие частей 3.8 и 3.9 статьи 49 ГК РФ) изложены два абсурдных требования о том, что проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий направляются повторно (2 раза и более) на государственную экспертизу:

в) при внесении изменений в проектноую документацию, получившую положительное заключение государственной экспертизы, **в случае если изменения приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований,**

требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;

г) при внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение государственной экспертизы, в **случае если изменения не соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование**, а также результатам инженерных изысканий;

То есть застройщик должен сначала как-то провести экспертизу (так как именно оценка этим требованиям является предметом экспертизы проектной документации) и должен выяснить, соответствуют или не соответствуют проектные решения установленным требованиям и заданию на проектирование, только в случае выявления несоответствия обязательно обратиться в организацию экспертизы для проведения экспертизы проектной документации.

В этом случае ГИП сознательно должен разработать документацию, не соответствующую техническим регламентам и заданию на проектирование!

Также, из смысла Градостроительного кодекса РФ и подпункта «а» статьи 44 проекта изменений к Постановлению Правительства РФ № 145 от 5 марта 2007 года, после устранения недостатков, **указанных в отрицательном заключении государственной экспертизы**, проводится повторная государственная экспертиза. Но она не может проводиться в форме экспертного сопровождения, а проводится в виде «обычной» повторной экспертизы.

По моему скромному мнению, в результате такого извращения здравого смысла принятые положения Градостроительного кодекса и предполагаемые изменения подзаконного акта не раскрывают ни сути, ни порядка экспертного сопровождения и не устанавливают требований к документу о подтверждении соответствия вносимых в проектную документацию изменений требований, указанным в части 3.9 статьи 49 ГК РФ.

В связи с тем, что изменения к Постановлению Правительства РФ № 145 от 5 марта 2007 года еще не приняты, есть надежда, что в процессе его обсуждения родится адекватный нормативно-правовой акт, соответствующий декларируемым задачам, а статьи Градостроительного кодекса, относящиеся к «институту экспертного сопровождения», будут откорректированы или уточнены.

КСТАТИ

Официально сообщается, что Минстроем РФ до 2024 года планируется принятие 289 новых и актуализация 635 действующих нормативно-технических документов, обеспечивающих внедрение передовых технологий и установление ограничений на использование в проектировании и строительстве устаревших технологий. Также в настоящее время осуществляется подготовка Стратегии развития строительной отрасли РФ на период до 2030 года. В ее разработке, по данным Минстроя, приняли участие более 1000 экспертов, которые работали в 11 проектных командах по основным направлениям Стратегии. В то же время Федеральным законом № 342-ФЗ от 3 августа 2018 года были внесены корректировки в часть 12 статьи 48 ГК РФ. Изменен состав проектной документации. Для приведения Постановления Правительства РФ № 87 от 16 февраля 2008 года в соответствие Градостроительному кодексу введение части 12 статьи 48 ГК РФ было отложено до 1 января 2019 года. Сейчас уже сентябрь, изменения до сих пор не приняты.

Непонятно, что за зверь

Петр Опольский / Тема экспертного сопровождения проектирования и строительства вызывает интерес у представителей экспертного сообщества. Однако сегодняшние законодательные и нормирующие документы оставляют больше вопросов, чем дают ответов. ➔

Экспертное сообщество высоко оценило недавние поправки в Градкодекс РФ, исключая принятые в августе 2018 года положения 342-ФЗ, согласно которым экспертизу проектов, если они находятся в зонах с особыми условиями использования территорий, могут проводить только органы госэкспертизы (подробнее см. «Негосэкспертизе вернули полномочия», «Строительный Еженедельник», № 23 от 5 августа 2019 года). Однако этим вопросы к законодателям не исчерпываются.

Нужна ясность

Закон № 151-ФЗ предполагает совершенствование порядка проведения повторной экспертизы проектной документации, а также введение института экспертного сопровождения. Минстроем при участии Главгосэкспертизы РФ подготовлен ряд проектов нормативно-правовых актов, в том числе проект поправок к постановлению Правительства РФ № 145 от 5 марта 2007 года. Предполагается, что государственная экспертиза в форме экспертного сопровождения будет осуществляться теми же организациями, которые ранее проводили экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий. Все последующие изменения в проектную



Расходы застройщика на экспертизу проекта столь малы, что взимания платы за экспертное сопровождение он и не заметит

документацию будут вноситься на основании договора об экспертном сопровождении. И в таком случае дополнительное направление проектной документации на проведение повторной экспертизы не требуется. При этом за проведение экспертного сопровождения взимается плата за год в размере 10% размера платы за проведение первичной госэкспертизы.

Эксперты отмечают непроработанность и противоречивость концепции экспертного сопровождения. «Пока совершенно непонятно, что это за зверь. Насколько эффективным будет это нововведение – трудно сказать, а уж какие деньги будут брать госэкспертизы в процессе сопровождения – вообще предсказать невозможно. Думаю, что финансовая нагрузка на заказчика только возрастет», – считает президент ГК «Н.Э.П.С.», вице-президент НОЭКС Виктор Зозуля.

«В законе об отмене повторной экспертизы и введении экспертного сопровождения заложен ряд внутренних противоречий и несоответствий, которые необходимо устранить. Например, в одном из пунктов указано, что заявитель для проведения экспертного сопровождения предоставляет «часть проектной документации». При этом Градостроительный кодекс четко определяет полноту и состав проектной документации и не дает определения ее «части», – добавляет президент ГК «ННЭ», вице-президент НОЭКС Александр Орт.

Также, по его словам, законом предполагается заключение годового договора с оплатой 10% от стоимости пер-

вичной экспертизы. «Но не понятно, за что эти 10% – за период, за услугу или за заключение, которое необходимо выдать в течение 10 дней, – и какова будет конечная цифра. На данный момент не понятен результат оказания услуги: форма его оформления, порядок загрузки в Единый государственный реестр заключений (ЕГРЗ). Если направлять в ЕГРЗ каждое изменение, то реестр будет просто завален такими сведениями. Эти моменты обязательно нужно урегулировать, и об эффекте от этого законопроекта и экономике говорить пока рано», – говорит эксперт.

Кому выгодно?

Эксперты выражают серьезные сомнения в том, что для застройщиков сопровождение окажется дешевле услуг по экспертизе разовых внесений изменений в исходный проект. «При отмене повторной экспертизы затраты застройщиков могут незначительно уменьшиться, но в некоторых случаях могут и возрасти – при принятии проектировщиками неграмотных, некомпетентных решений, тем более что в последнее время квалификация проектировщиков оставляет желать лучшего», – полагает генеральный директор ООО «Союзпетрострой-Эксперт» Анатолий Плотников.

«Затраты застройщиков останутся примерно на том же уровне. По нашей статистике за шесть лет, застройщик в среднем обращался два-три раза за повторной экспертизой для одного объекта. То есть, с учетом понижающего коэффициента, оплачивал 1,3–1,6 стоимости первичной экспертизы», – отмечает генеральный директор ООО «Главэкспертиза» Сергей Тиунов. «На мой взгляд, затраты застройщика на экспертизу проекта столь малы в структуре общих расходов на строительство и проектирование, что взимания платы за экспертное сопровождение он и не заметит», – добавляет руководитель экспертизы, директор ООО «СеверГрад» Виталий Реут.

А вот по мнению генерального директора ООО «Независимая экспертиза строительных проектов» Алексея Чепика, предлагаемый вариант застройщикам выгоден. «Стоимость повторной экспертизы определена п. 58 Постановления Правительства № 145 от 05.03.2007 в размере 30% от первоначальной экспертизы. А согласно требованиям Госстройнадзора согласовывать любые изменения в проектной документации заказчик вынужден был проходить повторную экспертизу неоднократно. Естественно, при введении экспертного сопровождения всего лишь за 10% от цены первоначальной экспертизы затраты заказчика на экспертизу в целом существенно сократятся», – считает он.

Мнение

Президент ГК «ННЭ», вице-президент НОЭКС Александр Орт:



– В советское время существовал такой рабочий механизм, как «авторские листы». Если и не возвращаться к нему, то можно было бы взять его в качестве отправной точки и решать вопросы внесения изменений такими способами. Строительный процесс на объекте идет от 1 года до 3 лет. Чтобы не останавливать процесс на время получения заключений по изменениям, нужно принимать важные технические решения на уровне ГИП, ГАП, РП – и только на заключительной стадии их оформлять в виде повторного заключения экспертизы. Поэтому я считаю, что по данному законопроекту необходимо провести доработку, уточнить уполномоченные организации, объект, предмет и результат экспертного сопровождения.

При этом все специалисты отмечают, что годовое обслуживание за 10% от стоимости первичной экспертизы будет невыгодно самим экспертным организациям. «Исходя из вышеизложенного, можно предвидеть: существенно сократятся доходы органов экспертизы, а объем их работы, наоборот, возрастет. Было бы правильнее вернуться к предыдущей схеме и определить размер платы за экспертное сопровождение в размере 30% от первоначальной экспертизы», – считает Алексей Чепик. «Экспертное сопровождение – идея хорошая и полезная, но при оплате в предлагаемых размерах нереальна», – уверен Анатолий Плотников.

«Наверное, 10% в год от стоимости первичной экспертизы не покроет реальные трудозатраты экспертизы, работающей в режиме ежедневной консультации для одного объекта. Однако при большом количестве объектов или при завышении стоимости первичной экспертизы это будет приемлемо», – со своей стороны, отмечает Сергей Тиунов.

Виталий Реут напоминает, что для негосударственной экспертизы плата за экспертное сопровождение не будет зависеть от установленной нормы в законодательстве. «Плата будет устанавливаться договором – и только. Она будет зависеть от объема и сложности работ, а также сроков. Определение некоего процента, по моему мнению, не соответствует принципам рыночной экономики. И если такой процент будет установлен, появятся пути его обхода», – говорит эксперт.

Того же мнения придерживается и Виктор Зозуля. «Пока Правительством не будут установлены соответствующие положения об институте сопровождения, говорить о плате за данную услугу преждевременно. К тому же, согласно действующим нормам, размер платы за проведение негосударственной экспертизы определяется договором. Скорее всего, и ее услуги по сопровождению проектной документации будут оплачиваться на договорной основе», – говорит он.

10%
от стоимости первичной экспертизы может составить ежегодная плата за экспертное сопровождение

На особом контроле

Виктор Краснов / Строительство и реконструкция уникальных зданий и сооружений требуют особого технического контроля за производимыми работами. Современные технологии и оборудование помогают специалистам вести эффективный мониторинг на объектах. ➔

Российские строители все активнее возводят технически сложные объекты. Многие из них имеют нестандартную конструкцию, фундаментную и фасадную часть, повышенную высоту и т. д. Строительство таких объектов должно проходить под особым контролем независимых экспертов. Дальнейшая эксплуатация этих зданий также требует постоянного мониторинга их состояния. Особый технический контроль необходим и при реставрации исторических зданий. По словам экспертов, методы мониторинга исторических и сложных современных объектов очень схожи между собой.

Учет все факторы

По словам генерального директора компании «КБК Проект» **Василия Костина**, строительство, реконструкция и эксплуатация уникальных объектов требуют повышенного внимания к методам диагностики их состояния. В частности, в работе экспертам необходимо использовать возможности быстрой оценки на соответствие определенным нормам конструкции здания. При этом она должна быть проста в использовании на любом этапе строительства и (или) эксплуатации объекта и сочетается с основными программными продуктами мониторинга.

«В диагностике таких объектов важно учесть множество факторов. Например, запас прочности, статические и динамические параметры, особенности материалов и грунтового основания, характер внешних воздействия на конструкции и т. п. И если в процессе строительства работа экспертов – это регулярный анализ на соответствие проектной документации, то в процессе эксплуатации – уже постоянный технический анализ состояния конструкций объекта, с постоянным режимом наблюдения. Системы для такого мониторинга разрабатываются на стадии проектирования и устанавливаются во время строительства. Как правило, это комплексные автоматические стационарные системы, создаваемые индивидуально для каждого здания. Они следят за своевременным выявлением деформации конструкций и рядом других параметров», – поясняет Василий Костин.

Генеральный директор компании «Энигма-С» Виталий Соколов рассказывает, что большинство методик мониторинга уникальных объектов в основе идентичны между собой, но имеют и различия. В особенности это касается исторических зданий. Это связано с конструктивными особенностями таких объектов. «В частности, в Петербурге, да и в других городах страны, в послевоенные годы велись активные, но иногда технологически разные работы по восстановлению и строительству зданий. В связи с этим фундаменты, стены, перекрытия, колонны и другие несущие конструкции могут отличаться и, соответственно, иметь различную структуру, вес и несущую способность. Именно для определения этих параметров мониторинг рекомендуется проводить совместно с комплексным техническим обследованием, которое даст полную картину о состоянии конструкций здания и уже на первичном этапе позволит найти «слабые места», на которые стоит обратить более пристальное внимание», – подчеркивает он.

Технологии, стандарты, профессионализм

Вести эффективный мониторинг строительства, реконструкции и реставрации уникальных сооружений сейчас помогают новейшие технологии и оборудование. Также специалисты задействуют их в наблюдениях и при эксплуатации объектов.

Виталий Соколов отмечает, что современные технологии позволяют вести циклические инструментальные наблю-

дения в режиме автоматизированного мониторинга с использованием роботизированных тахеометров, инклинометров, датчиков раскрытия трещин и другой регистрирующей аппаратуры, с возможностью пост-обработки и передачи данных в реальном времени. Также мониторинг может быть полуавтоматизированным. При этом регистрирующая аппаратура в местах наблюдений работает в автоматическом режиме, с комбинацией инструментальных наблюдений.

По мнению **Василия Костина**, из новых технологий можно выделить ультразвуковое сканирование, которое помогает анализировать геометрию конструкций, прочность материалов и несущую способность фундаментов. Также важны разнообразные датчики для измерения напряжений конструкций, системы термометрии, предназначенные для непрерывного измерения температуры объектов на базе волоконно-оптических датчиков. Современные технологии, добавляет он, позволяют существенно снизить стоимость мониторинга – при повышении качества и достоверности получаемой информации.

Специалисты также отмечают, что за последние годы начали совершенствоваться и нормативные отраслевые стандарты. На них теперь можно ориентироваться, применяя новое оборудование.

Генеральный директор компании «ГЛЭСК» Сергей Салтыков напоминает, что сам термин «геотехнический мониторинг» начал обретать четкое наполнение не только в сознании потребителей услуги, но и у исполнителей работ лишь с выходом СП 305.1325800.2017. Новая

Мнение

Сергей Салтыков,
генеральный директор
компании «ГЛЭСК»:



– Геологические условия зачастую непредсказуемы – и всегда есть шанс столкнуться с пластом, течением или пустотами, ускользнувшими из взора изыскателей. Сверхточные современные измерительные комплексы, используемые в соответствии с требованиями проекта геотехнического мониторинга, позволяют на начальном этапе выявить и предотвратить ошибку, грозящую стать фатальной, а следовательно, сберечь средства и репутацию застройщика.

нормативно-техническая документация РФ детализировала объемы и состав работ, необходимых к выполнению при мониторинге. По его словам, совсем скоро качественный проект геотехнического мониторинга (а не копия общих рекомендаций из геотехнического обоснования) станет нормой на каждой строительной площадке, ведь его значимость не меньше проекта организации строительства или проекта производства работ.

«Могу добавить, что главным при мониторинге является пылкий ум специалиста, знающего, что он измеряет, и не болеющего звездной болезнью, мешающей второй и третий раз свои же измерения перепроверить. Лишь таким экспертам я доверяю сверхточные цифровые нивелиры, тахеометры, инклинометры, тензодатчики, пьезометры и многое другое. Кроме того, наблюдения, осуществляемые при геотехническом мониторинге, являются комплексными и в обязательном порядке требуют привлечения специалистов различных направлений. Так, в «ГЛЭСК» каждый геотехнический мониторинг осуществляется в тесной связи штатного геотехника, геолога, геодезиста, инженера по обследованию зданий и сотрудника нашей измерительной лаборатории», – резюмирует Сергей Салтыков.

справка

Основными регулирующими документами для мониторинга строительства, реконструкции и эксплуатации уникальных зданий и сооружений в России являются: ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования», ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», ГОСТ 32019-2012 «Мониторинг технического состояния уникальных зданий и сооружений. Правила проектирования и установки стационарных систем (станций) мониторинга», ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», статьи ГК и ЖК РФ, а также профильные СП (в частности, СП 305.1325800.2017) и СНиПы.

Информационно-культурное мероприятие «Под крылом Петербурга»

18 сентября в Доме еврейской культуры ЕСОД состоялось информационно-культурное мероприятие для иностранных граждан «Под крылом Петербурга», организованное Комитетом по международным отношениям и реализации миграционной политики в Санкт-Петербурге.

В рамках мероприятия состоялись бесплатные консультации по вопросам миграционного законодательства, трудоустройства, получения медицинской, социальной и иных видов помощи. На вопросы гостей отвечали специалисты отделов Адми-



нистрации Петроградского района Санкт-Петербурга, представители Налоговой инспекции, Управления по вопросам миграции, а также представители социально ориентированных некоммерческих организаций.

Приятным подарком стало знакомство иностранных граждан с тра-



дициями русского чаепития, а для маленьких гостей были организованы интерактивные игры, викторина и мастер-классы.

Также состоялось награждение победителей конкурса детского рисунка, организованного под эгидой мероприятия. В конкурсе при-



няли участие более 30 учеников школ и воспитанников детских садов Петроградского района.

Перед началом концертной программы к участникам мероприятия с приветственным словом обратились первый заместитель председателя Комитета по между-

циональным отношениям и реализации миграционной политики в Санкт-Петербурге **Вадим Яковлевич Окрушко** и заместитель главы Администрации Петроградского района Санкт-Петербурга **Андрей Андреевич Цибиногин**.

Мероприятие завершилось яркими выступлениями танцевальных и вокальных коллективов Грузии, Казахстана, Узбекистана, Азербайджана, Таджикистана и России.

В ходе мероприятия получили бесплатные консультации и посетили концерт более 130 иностранных граждан.



Фото: Никита Крючков



Расширяя границы

Виктор Краснов / Собственникам разрешили узаконить излишки используемых ими земельных участков. Легализовать можно будет только те «прирезы», которые соответствуют ряду важных требований. ➔

С 16 сентября 2019 года в России вступили в силу изменения в Законах «О кадастровой деятельности» и «О государственной регистрации недвижимости». Часть поправок касается положений «дачной амнистии», которая продолжается в стране.

«Прирезы» в законе

Как отмечает **генеральный директор ООО «Гео-Вектор» Сергей Мясников**, теперь у собственников появилась возможность узаконить в рамках проведения комплексных кадастровых работ фактически используемые земельные участки, если их площадь больше указанной в ЕГРН. Эта возможность, поясняет эксперт, предоставляется при соблюдении ряда условий: участок фактически используется более 15 лет, в отношении него отсутствуют споры с соседями и претензии со стороны органов власти. При этом возможность увеличения площади ограничена. Она не должна превышать предельного минимального размера участка, установленного администрацией региона. Если предел не установлен – площадь «прирезаемой» земли должна составлять не более 10% от основного участка, находящегося в собственности.

«Закон направлен на защиту интересов как государства, так и граждан. Кроме того, в рамках рассматриваемых изменений расширены полномочия кадастровых инженеров. Они получили право связываться с владельцами земель в случае возникновения спорной ситуации: запрашивать их почтовый и электронный адрес через ЕГРН. Также правообладатели земельных участков и зданий вправе предоставить кадастровому инженеру имеющиеся у них материалы и документы для использования их при проведении ком-

плексных кадастровых работ», – добавляет Сергей Мясников.

Вр. и. о. начальника отдела землеустройства и мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Управления Росреестра по Ленобласти Дарья Сердцева подчеркивает, что нововведение не подразумевает легализации самовольно занятых земель, а регулирует вопрос уточнения границ земельных участков в ходе комплексных кадастровых работ. Это процедура, в ходе которой определяются границы участка, уже принадлежащего физическому или юридическому лицу, без первоначального описания местоположения границ.

«Общезаконная норма, устанавливающая, что в случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ участка его границами считаются существующие на местности 15 и более лет, осталась неизменной. При этом необоснованное увеличение участков является недопустимым, поскольку представляет собой злоупотребление правом», – сообщила специалист.

Право собственности

Как поясняет **руководитель аудиторского и юридического отделов BLSops Group Мария Стригалёва**, в Гражданском кодексе РФ с 1995 года действует норма о приобретательской давности (ст. 234 ГК РФ). В соответствии с ней, приобретение права собственности произошло по истечении 15 лет добросовестного, открытого и непрерывного владения недвижимостью. Ввиду того, что данная норма была новой, в течение первых 15 лет владельцы недвижимости не могли

ее реализовывать. После 2009 года применение принципа приобретательской давности начало набирать обороты, в том числе и в отношении самовольно занятых участков (на бытовом уровне также используется понятие «прирезка»).

«В России (и, в частности, в Петербурге и Ленобласти) еще сохранилось множество участков, владельцы которых не озаботились установлением границ. Сложившаяся ситуация связана с тем, что координаты характерных точек границ участка начали устанавливать только с 1 марта 2008 года. Поэтому большинство из них в ЕГРН точных границ не имеет», – отмечает Мария Стригалёва.

По словам **старшего юриста практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и Партнеры» Вероники Перфильевой**, на практике самозахват земель, т. е. использование участка без учета границ, сведения о которых внесены в ЕГРН, встречается достаточно часто, в том числе на территории Петербурга и Ленобласти. При этом сложившийся порядок пользования участка в фактических границах нередко является устоявшимся, существующим длительное время.

С этим согласна и **генеральный директор ООО «Институт градостроительного проектирования» Марина Плотникова**. «Из опыта работы по Ленобласти можем сказать, что гражданами в большей степени происходит самозахват прилегающей территории к уже сформированному и находящемуся в собственности участку. Размер «прирезки» составляет, как правило, 10–30% от уже имеющейся в собственности земли. Случаи самовольно занимаемых участков без имеющегося рядом собственного участка очень редки», – добавляет она.

10%
от площади участка, находящегося в собственности, может составлять легализованный «прирез»

Особенности легализации самозанятых земель физлицами

- Сроки использования самовольно занятых земель – более 15 лет
- Отсутствие споров с соседями и претензий от властей
- Необходимо провести кадастровые работы

Генеральный директор ООО «РУС-ТЕХРЕЕСТР» Константин Климушин отмечает: на первый взгляд может показаться, что 15-летний срок владения – достаточно внушительный, а объем обращений граждан или юридических лиц будет незначительным, но это мнение ошибочно. «Достаточно вспомнить огромное количество садоводств и иных дачных кооперативов, где забор практически каждого второго домовладения отодвинут на 1–2 м в сторону проезжей части. Помимо садоводов также необходимо учитывать крупные предприятия, в окружении собственности которых оказались так называемые «незанятые участки», в отношении которых, я уверен, у них появятся однозначные взгляды на их приватизацию», – резюмирует эксперт.

Мнение

Константин Климушин, генеральный директор ООО «РУС-ТЕХРЕЕСТР»:

– Конечно, новшество потребует «обкатки» и внесения необходимых поправок в случае возникновения так называемых «подводных камней». Законы, предполагающие возникновение или ограничение в правах, всегда требуют доработок. Что касается исполнения новшества, то, как говорится, практика покажет. Но уже сегодня можно сказать, что легкой эта работа не будет. Наверняка мы столкнемся с проблематикой спорных границ кадастровых кварталов и округов, наложением земельных участков и неопределенностью субъекта права.

Бесплатные автобусы от м. Приморская
Программа выставки на сайте exposfera.spb.ru

23-я МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ
ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

12-13 октября
м. Приморская
ЛЕНЭКСПО, 7 павильон
г. Санкт-Петербург, Большой пр. 8.О. 103, с 11:00 до 18:00

Партнеры: ЛСР, ISOPLAAT, ГЕОМЕТРИК, POLYNOR, KNAUF, FOREST HOUSE

Бесплатный вход! exposfera.spb.ru тел. (812) 600-92-92

Полный спектр кадастровых услуг и работ по землеустройству
в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

- ПРОВЕДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ, ВЕДОМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ, СПРАВКА О ТЭП);
- КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ (ИЗГОТОВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ, МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ, АКТОВ ОБСЛЕДОВАНИЯ);
- ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (РАЗДЕЛ, ОБЪЕДИНЕНИЕ ЗУ, КИС, ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЕМКА).

РУС-ТЕХРЕЕСТР
ГРУППА КОМПАНИЙ
WWW.RTR-KADASTR.RU

Адрес: Санкт-Петербург, улица Химиков, дом 28, лит. АС, БЦ «Н2О», 11 этаж, офис 1110. **Телефон: +7 (812) 775-70-50**
Эл. почта: info@rustehreestr.ru. **Сайт: www.rustehreestr.ru**

РЕКЛАМА



**Новый
Леснер**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

*Респектабельный и комфортный дом
от надежного застройщика*



250 м до **Выборгской наб.**
Б.Сампсониевский / А. Матросова

Срок сдачи: IV квартал 2021 г.

*ЖК «Новый Леснер»
отличает:*

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



ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

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

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

Представительство на объекте:
т. +7 921 951-67-42

* Среди соседних новостроек



ООО «СевЗапЭлектроСтройМонтаж»

**специализируется на выполнении электромонтажных работ
в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а именно:**



Новая МТП 6/0,4кВ построена в городе Лодейное поле для АО «ЛОЭСК». В сентябре 2019 года планируется ее включение под рабочее напряжение и ввод в эксплуатацию.

- Строительство и реконструкция эл. кабельных линий напряжением 0,4–10 кВ
- Строительство и реконструкция эл. воздушных линий ВЛЗ-10 кВ, ВЛИ-0,4 кВ
- Монтаж наружного освещения, в том числе с использованием светодиодных светильников
- Монтаж ТП, БКТП, КТП, МТП, СТП
- Электромонтажные работы в зданиях и сооружениях
- Проектирование систем внешнего и внутреннего электроснабжения
- Выполнение пусконаладочных работ систем электроснабжения
- Проведение работ по инженерно-геодезическим изысканиям

Предлагаем в аренду строительную технику:

- манипулятор ISUZU, г/п 5 т
- БКМ KANGLIM KDC 5600 на шасси КАМАЗ 43502
- полноколесный экскаватор-погрузчик CASE 695ST

НОВОСТИ КОМПАНИИ:



Введена в эксплуатацию

Новая БКМ

БКМ JUNJIN на шасси КАМАЗ-43118

На фото – строительство ВЛЗ-10кВ в городе Подпорожье (ЛО).