



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

События

Центробанк РФ дополнил перечень документов, которые застройщик обязан представить в банк, чтобы получить проектное финансирование.

Банкам нужно больше бумаги, стр. 3

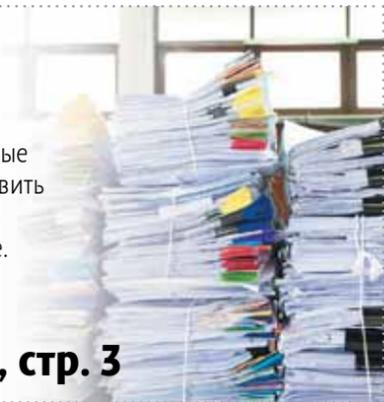


ФОТО: HTTPS://A-D-CD.NET/

Интервью

Директор СПб ГБУ «Ленсвет»
Сергей Мителёв:

«Модернизация освещения делает город еще более комфортным», стр. 7



ФОТО: НИКИТА КРЮЧКОВ

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

ФОТО: НИКИТА КРЮЧКОВ



Социально ориентированный съезд

На прошедшем XVII Съезде строителей Санкт-Петербурга многие говорили о сложностях в строительстве социальных объектов. Градоначальник даже попросил строителей о помощи в решении проблемы. (Подробнее на стр. 4) ➔

НЭСП
ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы

ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- ✓ Экспертиза проектной документации инженерных изысканий
- ✓ Экспертное сопровождение

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611640 от 20.03.2019 г.

195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е
+7 (812) 966-57-60
www.nespspb.ru

WWW.RUSTEHREESTR.RU

Новый ГОДОМ!

РУСТЕХРЕЕСТР
ГРУППА КОМПАНИЙ

Пусть 2020 год подарит благополучие, укрепит веру в будущее, а всем начинаниям всегда и во всем сопутствует успех.

Ваш надёжный партнёр
ООО «РУСТЕХРЕЕСТР»

КАДАСТРОВЫЕ И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

195030, г. Санкт-Петербург, улица Химиков, д. 28, лит. АС, БЦ «Н2О», 11 этаж, офис 1110
тел. +7 (812) 775-70-50
e-mail - info@rustehreestr.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



Генеральный директор: Инга 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, районных администрациях, деловых центрах, агентствах недвижимости и Сбербанке.

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.

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 № 153
Подписано в печать по графику 13.12.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 13.12.2019 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 вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)

Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Никита Явейн, руководитель Архитектурного бюро «Студия 44»:

«Наше градостроительное регулирование жутко переусложнено и в целом исходит из предположения, что все вокруг враги, стремящиеся изуродовать город».

Подробности на стр. 9

Цифра номера

12%

составил рост объемов продаж апартаментов в Петербурге с начала года

Подробности на стр. 6

коротко

Экология

Строительство очистных сооружений в Курортном районе ускорят

Фото: https://www.gov.spb.ru/



Губернатор Александр Беглов с рабочим визитом посетил строительную площадку водопроводных очистных сооружений с блоком ультрафиолетового обеззараживания в пос. Молодёжное Курортного района.

Как сообщили главе города, сегодня готовность объекта составляет 40%, уже проложено 9,6 км водопроводных сетей, общая производительность которых составит 21 тыс. куб. м воды в сутки. Первый этап строительства, согласно графику, должен быть завершён в декабре 2020 года, однако губернатор дал поручение ускорить строительство и сдать объект к началу будущего отопительного сезона. Также Александр Беглов осмотрел введенные в эксплуатацию новые канализационные очистные сооружения. Они обеспечат очистку стоков и качественное водоотведение в трех поселках - Молодёжном, Серово и Смолячково. Эта площадка стала первой в Петербурге, где внедрена технология очистки сточных вод с применением мембранных биореакторов. После полного цикла очистки сточные воды будут попадать в Финский залив по глубоководному выпуску на расстоянии 1200 м от берега.

Проект

«Россети» построят тестовый полигон цифрового оборудования за 2,2 млрд

Экспертный совет ОЭЗ «Санкт-Петербург» одобрил проект нового резидента - АО «НИЦ ЕЭС» («дочка» ПАО «Россети»). Оно планирует создание тестового полигона, предназначенного для испытаний цифрового оборудования электросетевого комплекса. Компании предоставят в аренду участок площадью 8,4 га и 60 кв. м в здании ЦТТ на площадке «Ново-орловская». Объем инвестиций в проект составит 2,23 млрд рублей. Ввод в эксплуатацию первого

пускового комплекса запланирован на IV квартал 2020 года, второй этап работ завершится в III квартале 2021 года. Также Совет одобрил расширение проектов трех действующих резидентов: ООО «НПЦ «ЛКТ», ООО «ЛС-инжиниринг» и АО «СмитХелскеа». По всем проектам (создание производства газотурбинных двигателей, строительство НПК по изготовлению полимерных композиционных материалов и предприятия по выпуску медицинского оборудования) предусмотрено значительное увеличение инвестиций и мощностей.

Транспорт

Новый мост через Свирь к концу 2026 года

Фото: https://marinemetal.ru/



Компания «ЕвроТрансСтрой» подписала контракт с ГУ «Ленавтодор» на строительство нового моста через реку Свирь в Подпорожском районе Ленобласти. Заключить работы предполагается до 1 декабря 2026 года. По словам первого заместителя генерального директора ООО «ЕвроТрансСтрой» Сергея Солдатенкова, это довольно сложный проект: строительство будет проходить на участке протяженностью 2,5 км. Длина переправы составит 726 м, ширина проезжей части - 7,5 м. «Значение этого объекта трудно переоценить: мост позволит перенести поток транспорта с близлежащей дамбы, которая находится в аварийном состоянии. Он соединит населенный пункт Подпорожье и Санкт-Петербург. Сейчас же, из-за отсутствия надежной переправы, автомобилистам приходится проезжать лишние 150 км», - отметил Сергей Солдатенков.

Законодательство

Принят закон о защите добросовестных покупателей жилья

Госдума РФ приняла закон о защите собственности добросовестных покупателей недвижимости. Как заявил председатель Комитета Госдумы по законодательству и госстроительству Павел Крашенинников, принятым законом закрепляется в Гражданском кодексе

РФ презумпция добросовестности лица, полагавшегося на данные государственного реестра. «Указывается, что добросовестным приобретателем недвижимости является тот, кто при его приобретении полагался на данные государственного реестра, пока в судебном порядке не доказано, что он знал (или должен был знать) об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого к нему перешли права», - отметил он. Если же недвижимость решением суда все-таки будет истребована у добросовестного покупателя, то ему положена компенсация, которая может быть выплачена в размере реального ущерба либо исходя из кадастровой стоимости истребованной недвижимости.

Банкротство

В ЗАО «Пилон» введено наблюдение

В отношении ЗАО «Пилон» решением Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти введена процедура наблюдения по заявлению Федеральной налоговой службы о банкротстве. При этом после погашения части задолженности налоговой уменьшили требования до 138,77 млн рублей. Судом был утвержден временный управляющий - Альбина Кармеева (СРО АУ «Лига», Пенза), мировое соглашение на данный момент не достигнуто, а вопрос о введении следующей процедуры банкротства будет слушаться в апреле 2020 года. Напомним, два месяца назад Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга сообщил о расторжении госконтрактов с ЗАО «Пилон» на проведение работ по реконструкции Гореловского и Лиговского путепроводов в Красносельском районе.

Минстрой

Почти треть объектов по программе «Стимул» строится с нарушением графика

Строительство 42 объектов по программе «Стимул» идет с отставанием от графика. Основная причина - корректировка проектной документации. Об этом сообщил глава Минстроя РФ Владимир Якушев. В этом году из федерального бюджета на строительство социальных объектов в регионах по программе «Стимул» направлено 22,5 млрд рублей. На данный момент в 42 субъектах РФ идет строи-

тельство 142 объектов, 21 - уже введен в эксплуатацию, еще по 40 ведется оформление ввода. «Работы необходимо закончить до конца года. Это непростая задача», - заявил министр, призвав местные власти отнестись к этому вопросу «максимально ответственно». В следующем году, согласно плану Минстроя, по программе «Стимул» намечено строительство еще около 215 объектов. «В будущем министерство будет еще активнее администрировать и контролировать процесс строительства в субъектах. Таким образом мы намерены навести порядок в инвестиционных программах, идущих за счет средств федерального бюджета», - подчеркнул Владимир Якушев.

Инженерия

Регионы получат 50 млрд рублей на строительство магистральных сетей

Фото: Никита Крючков



На строительство магистральных сетей водоподготовки, водоотведения и теплоснабжения в 2020 году Минстрой планирует направить в регионы около 50 млрд рублей. Об этом сообщил замглавы федерального ведомства Никита Сташин. «Пока говорить об объеме, который реально будет выделен, преждевременно, потому что не мы принимаем решение. Но я думаю, что за январь мы сформируем минимальный необходимый объем - и он будет точно не меньше 50 млрд рублей по году», - заявил он. По мнению замминистра, для роста объемов жилищного строительства необходимо вовлечение в оборот новых земель, а это невозможно без строительства сетевой инфраструктуры, износ которой сегодня достаточно высок. «Площадки внутри городов существуют, а текущий на подклевке нет либо они такие, которые не потянет экономика проекта. Вот здесь мы готовим дополнительные меры поддержки», - отметил Никита Сташин.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru



Банкам нужно больше бумаги

Ирина Карпова / Получить проектное финансирование становится сложнее: с 10 декабря Центробанк РФ дополнил перечень документов, которые застройщик обязан представить в банк. Таким образом, предложение НОСТРОЙ об исчерпывающем перечне отвергнуто. ➔

Напомним, выступая на XVII Съезде строителей Санкт-Петербурга, **вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз** рассказал, что подготовлен стандарт, который позволит упростить получение проектного финансирования. В нем прописан перечень процедур и документов, больше которых банки не могут требовать от застройщиков. Попутно он признал, что регулятору этот стандарт не нравится. На прошлой неделе перечень необходимых документов пополнился еще более чем десятком бумаг – финансисты сочли недостаточным действующий перечень для определения кредитоспособности застройщиков, которые переходят на схему эскроу и претендуют на заем. Это документы, раскрывающие движение средств на расчетном счете девелопера. Они предусмотрены Постановлением Правительства РФ «Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика» (№ 897 от 01.08.2018). По словам **директора по развитию Компании Л1 Надеж-**

ды Калашниковой, банки и до 10 декабря требовали документы из нового перечня, не считая прочих. «У нас весь коридор был заставлен коробками с документами», – сказала она. «С одной стороны, решение Банка России понятно. В чем смысл перехода на эскроу-счета? Так дольщик получает защиту от банкротства строительной компании и недобросовестных застройщиков. Поэтому строгие требования банков к заемщику-застройщику в отношении его кредитоспособности – необходимость, которая страхует от рисков и делает схему эффективной и работоспособной для всех ее участников. В то же время и без того непростой процесс получения проектного финансирования теперь станет еще более длительным, бюрократизированным и трудозатратным. Девелоперам придется еще более детально планировать свою деятельность и подстраивать свою работу под новые банковские требования. Насколько сильно нововведения усложнят процесс перехода на эскроу для застройщиков, мы поймем уже при первой попытке пред-

ставить необходимый перечень документов», – говорит **директор по развитию СИХ «Аквилон Инвест» Виталий Коробов**. Ранее **заместитель председателя Банка России Ольга Полякова** озвучила некоторые причины отказов застройщикам в проектом финансировании. Более половины случаев – 65% отказов – происходит из-за того, что застройщики предоставляют неполный пакет документов. Примерно треть – из-за несоответствия проектов кредитной политике банка.

В частности, банки интересуются, сколько проектов реализовал застройщик, возникали ли проблемы при реализации проекта, нет ли претензий от партнеров и заказчиков. Судя по всему, пополнение списка документов – попытка угодить всем банкам в стране. К сожалению, список все еще не исчерпывающий. Как рассказала **генеральный директор «Ленстройтреста» Валерия Малышева**, компания получила отказ в финансировании, поскольку банк считал выбранную для строительства локацию неудачной.

Дополнительный перечень документов:

- правоустанавливающие документы на земельный участок под объектом строительства;
- заключение строительного эксперта или независимой инженеринговой компании, подтверждающее наличие положительного опыта застройщика, технического заказчика, генподрядчика, являющихся участниками проекта, а также сметную стоимость строительства;

- договоры страхования строительномонтажных рисков на весь срок строительства;
- данные бухгалтерской (финансовой) отчетности подрядчика, генподрядчика, инвестора, при условии их аффилированности с застройщиком, не менее чем за три последних финансовых года;
- данные официальных источников в целях оценки финансового положения, опыта работы подрядчика, генподрядчика, инвестора;
- договоры поручительства генподрядчика и (или) техзаказчика при условии их аффилированности с застройщиком;

- реестр платежей, акты выполненных работ, документы, подтверждающие обоснованность авансовых платежей и выход на место строительства;
- договоры поручительства юрлица, входящего в группу, в которую входит заемщик-застройщик;
- прогнозная модель движения денежных средств по проекту;
- иные документы (информация), в том числе ценовые параметры проекта, данные о темпах продаж, источники финансирования, затраты на строительство.

Источник: Единый реестр застройщиков

«Строительный Еженедельник» доступен в агентствах недвижимости Санкт-Петербурга и Сбербанке

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

<p>23 декабря</p> <ul style="list-style-type: none"> • Новогодний выпуск • Интервью с заместителем председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Евгением Барановским • Рейтинг: объемы текущего строительства • Итоги года • Перспективы на 2020 год • Праздничный опрос 	<p>3 февраля</p> <ul style="list-style-type: none"> • Специальное приложение «Где комфортно жить» • Тренды: балконы и лоджии • Локация: ст. м. «Московские ворота» • Юридические вопросы • Технологии и материалы: <ul style="list-style-type: none"> • Отопительные приборы • Сухие смеси • Строительство из дерева • Акустические конструкции
<p>27 января</p> <ul style="list-style-type: none"> • Технологии и материалы: <ul style="list-style-type: none"> • Безопасность в строительстве • Отечественные строительные материалы: забота об экологии • Объект: «Невская Ратуша» 	<p>10 февраля</p> <ul style="list-style-type: none"> • Технологии и материалы: <ul style="list-style-type: none"> • Стеклопакеты и остекление фасадов • Мониторинг в строительстве • Роллетные системы • Особенности зимнего бетонирования

Узнайте больше в рубрике «Технологии и материалы» на ASNinfo.ru

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** строительномонтажных работ
- **ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительномонтажных 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 «Союзпетрострой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

НОВОСТИ

ГК «ПИК» готова завершить долгострой в Шушарах

Завершение строительства проблемного ЖК «Вариант», который компания «Ареал» 5 лет назад начала возводить в Пушкинском районе (поселок Шушары, территория предприятия «Ленсоветское»), планирует осуществить ГК «ПИК». Об этом сообщил вице-губернатор Петербурга Николай Линченко.

Строительство ЖК «Вариант», состоящего из 8 корпусов примерно на 900 квартир, началось в 2014 году, а сдача намечалась на начало 2017-го. Однако уже на стадии 20-процентной готовности объекта стройка встала. Вскоре в отношении руководства застройщика было возбуждено уголовное дело за мошенничество, совершенное группой лиц по предварительному сговору (ч. 2 ст. 159 УК РФ). По словам Николая Линченко, Смольный уже обсудил проект возможного соглашения с ГК «ПИК», согласованы общие параметры. «Проект соглашения сейчас доработают и конкретизируют. Предварительные сроки начала достройки: конец 2020 – начало 2021 года», – рассказал он, отметив, что предварительно необходимо провести экспертизу технического состояния конструкций заброшенных зданий.

Сдан очередной корпус ЖК Magnifika Residence

Компания «Бонава Санкт-Петербург» ввела в эксплуатацию первый дом второй очереди ЖК Magnifika Residence в Красногвардейском районе.

Проект реализуется в квартале, ограниченном проспектом Шаумяна, Магнитогорской улицей, проспектом Энергетиков и набережной реки Охта. В корпусе – 199 квартир площадью от 28,7 до 133,7 кв. м (13 студий, 81 одно- 68 двух-, 22 трех- и 15 четырехкомнатных). В составе проекта подземный паркинг на 287 автомобилей и 13 мест для мотоциклов, а также 97 индивидуальных кладовых. Следующий этап проекта включает два жилых дома высотой 14 этажей на 239 квартир площадью от 28,95 до 142,93 кв. м. Окончание строительства намечено на IV квартал 2023 года.

Началось строительство апарт-отеля «Про.Молодость»

ГК PLG начала строительство апарт-отеля «Про.Молодость», который появится на проспекте Большевиков в Невском районе.

Общая площадь объекта составит 95,5 тыс. кв. м. В нем разместятся 2072 номера площадью от 21 до 68 кв. м. Объем инвестиций в проект составит 4,5 млрд рублей. Строительство планируется завершить в декабре 2022 года.

Инфраструктура апарт-отеля «Про.Молодость» включает фитнес-клуб площадью 3,6 тыс. кв. м с бассейном, медицинский центр, коворкинг, лекторий с образовательными программами от городских вузов.

Это второй объект сети гостиниц массового сегмента, которую PLG создает в рамках стратегического партнерства с Петербургом. В августе 2018 года компания вывела на рынок апарт-отель IN2IT на Витебском проспекте.



Социально ориентированный съезд

Лариса Петрова / На прошедшем XVII Съезде строителей Санкт-Петербурга многие говорили о сложностях в строительстве социальных объектов. Градоначальник даже попросил строителей о помощи в решении проблемы. ➔

XVII Съезд строителей Северной столицы не только подвел итоги уходящего 2019 года, но также обозначил сложности, существующие в строительной отрасли. Представители общественных организаций, чиновники, бизнесмены говорили о проблемах кредитования строительного комплекса, сохранения исторического центра, об уходе с рынка подрядных компаний, обманутых дольщиках и т. д. Но, вольно или невольно, главной стала тема дефицита в городе объектов социальной инфраструктуры и сложности их сооружения.

Тему обозначил губернатор Петербурга Александр Беглов, сделавший доклад по итогам года. Для начала он отметил сложность работы в строительной отрасли. Затем немного посетовал на то, что «год прошел не так, как бы хотелось», однако настрой остается оптимистичным.

Хотя за 11 месяцев текущего года в эксплуатацию введено 2,45 млн кв. м жилья, Александр Беглов рассчитывает на исполнение плана (3,4 млн кв. м). Гораздо больше его беспокоит сложившийся дисбаланс между жильем и социальными объектами. По официальным данным, сейчас дефицит мест в детских садах составляет 37 тыс. единиц, в школах также не хватает 24 тыс. мест.

До 2025 года в Петербурге будет построено примерно 25 млн кв. м жилья,

инвестиционной программы. Как сообщил губернатор, в течение года Смольный расторг 26 контрактов с подрядчиками на сумму около 7 млрд рублей. «Деньги есть – почему не строят?» – удивляется он.

На этот вопрос ответили в своих выступлениях представители бизнеса. Так, вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз отметил недостаточное финансирование возведения социальных объектов на фоне низкого спроса на жилье. Директор Петербургского Союза строительных компаний Лев Каплан указал на подход к формированию АИП, которая, по его словам, «принимается кулуарно», условия торгов заставляют подрядчиков демпинговать, а ценообразование – вообще неясная сфера.

При этом выяснилось, что у компании «Главстрой Санкт-Петербург» получены разрешения на строительство 17 социальных объектов. Однако строительство идет по очереди и в невысоком темпе. Как пояснил генеральный директор компании «Главстрой Санкт-Петербург» Александр Лелин, объекты плохо вписываются в экономику. Он пояснил: пока проект проходит согласование, чиновники в них

эти деньги использовать нельзя. Средства дольщиков можно тратить, если передать объект в общедолевую собственность или безвозмездно государству.

По ее словам, новая система финансирования не заработала так, как было обещано: кредитовать строителей должны были 94 банка, в реальности их 10. Кроме того, банки часто отказываются предоставлять деньги, причем по достаточному странному, с точки зрения застройщиков, причинам. Прокладанный срок рассмотрения заявок – 45 дней, в реальности – три-четыре месяца, и т. д.

В случае, когда застройщик решается потратить на «социалку» собственные средства, они окажутся фактически заморожены. Если власти и выкупят объект, это случится года через два. А передача социального объекта в общедолевую собственность – вообще странная идея: зачем покупателям квартир платить за содержание детсада, если у них, например, уже взрослые дети?

Валерия Малышева полагает необходимым подправить законодательство. Например, кредиты на строительство социальных объектов могли бы получать подрядчики. Еще лучше – разрешить использовать застройщикам деньги дольщиков для возведения социнфраструктуры – по сути, это часть жилого комплекса. Также, по ее мнению, необходимо исключить из документа слово «безвозмездно» относительно передачи соцобъектов муниципалитетам.

Кроме проблемы с дефицитом социальных объектов, на съезде также говорилось о сохранении исторического центра, развитии транспортной инфраструктуры, решении проблемы обманутых дольщиков. В частности, президент ЛенОблСоюзстроя Руслан Юсупов назвал создание Фонда защиты прав дольщиков в Ленинградской области главным итогом года. Александр Беглов в 2020 году пообещал решить эту проблему в городе.

Также съезд утвердил отчет работы Союза строительных объединений и организаций (ССОО) и планы на будущий год, продлил полномочия исполнительного директора Олега Бритова, вновь переизбрал президентом ССОО Александра Вахмистрова. Последний в заключительном слове пообещал, что Союз продолжит диалог с властью.

310 млрд
рублей необходимо
вложить в социальную
инфраструктуру
Петербурга
до 2025 года



Ввод социальных объектов в Петербурге тормозится и регулярным неисполнением Адресной инвестиционной программы

прогнозирует губернатор. Для их обеспечения инфраструктурой надо 189 социальных объектов. На это требуется 310 млрд рублей. И это только на «социалку»! На прочую инфраструктуру требуется еще 320 млрд. Для сравнения Александр Беглов привел размер бюджета на 2020 год – всего 711 млрд рублей. «Я за то, чтобы объекты строились вместе», – подчеркнул он, имея в виду жилье и социальные постройки.

По словам губернатора, застройщики в 2019 году безвозмездно передали городу 24 соцобъекта. При этом Петербургу удалось получить от российского правительства 10 млрд рублей на «социалку». «Мне удалось вам помочь», – сказал Александр Беглов и попросил строителей, со своей стороны, тоже помочь городу – вводить жилье вместе с социнфраструктурой.

Ввод социальных объектов тормозится и регулярным неисполнением Адресной

«напихивают все свои «хотелки», но денег они не считают». В результате утвержденный проект выходит за рамки экономических реалий.

Строительство социальных объектов сегодня убыточно, подчеркнул эксперт. И если полностью строить социальную инфраструктуру, застройщик может попасть в коллапс. «Тогда вообще ничего строиться не будет», – резюмировал Александр Лелин.

«У застройщика нет прибыли для опережающего строительства «социалки». Откуда деньги?» – соглашается генеральный директор компании «Ленстройтрест» Валерия Малышева. По новому законодательству, средства, аккумулированные на эскроу-счетах, должны расходоваться исключительно целевым образом – на строительство жилья. На возведение социальной инфраструктуры

Фоторепортаж
о мероприятии
смотрите на новостном
портале ASNinfo.ru

ASNINFO.RU
Агентство строительных новостей



«БФА-Девелопмент» переходит на проектное финансирование

Виктор Краснов / Третья очередь строительства ЖК «Огни залива» будет реализовываться с привлечением проектного финансирования и эскроу-счетов. Банковский партнер проекта уже определен. ➔

Компания «БФА-Девелопмент» в феврале 2020 года выведет на рынок третью очередь жилого комплекса «Огни залива». Строительство будет проходить с использованием проектного финансирования. Сделка с покупателем будет осуществляться с использованием эскроу-счетов.

Для девелопера это будет начало работы в рамках обновленного законодательства о жилищном строительстве. Банк-партнер проекта уже определен. В настоящее время стороны завершают согласование документов. Подробности сделки будут раскрыты в ближайшие недели.

Напомним, ЖК «Огни залива» расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга. Комплекс относится к проектам комплексного освоения территорий и реализуется на площади 31,99 га. Первая его очередь была завершена и заселена в 2016 году. В настоящее время продолжается строительство двух корпусов второй очереди. Продажи в них идут по 214-ФЗ, так как на момент ввода новых правил готовность объектов составляла более 30%. Ключи от своих квартир дольщики полу-

чат во второй половине 2020 года. Всего в ЖК «Огни залива» запланировано пять очередей. Полностью комплекс предполагается завершить в 2026 году.

Представители «БФА-Девелопмент» признаются, что в связи с переходом на новую модель финансирования строительства им пришлось вносить определенные коррективы в проект. Это было продиктовано необходимостью соответствовать ряду требований кредитных учреждений. Кроме того, стоимость квартир будет выше, чем в том случае, если бы покупка проходила по старым правилам долевого строительства. В настоящее время начальная стоимость жилья в третьей очереди определяется.

Дмитрий Сухотин, генеральный директор ООО «Дудергофский проект» (застройщик ЖК «Огни залива»), рассказывает, что как для банка, так и девелопера очень важна рентабельность проекта. «К сожалению, ее сложно оценить, так как себестоимость работ, строительных материалов постоянно увеличивается, причем темпами выше, чем инфляция. Также на

рентабельность могут повлиять и другие факторы, в том числе и форс-мажорные. Другой критерий для банков – это репутация застройщика. В этом плане у нас все хорошо. «БФА-Девелопмент» все знают как качественного и надежного девелопера», – добавил он.

Отметим, что со стартом третьей очереди ЖК «Огни залива» должно начаться и возведение в проекте объектов социальной инфраструктуры. Запланировано строительство детских садов, школы и поликлиники за счет средств застройщика. Уже уточняется способ их передачи городу.

По словам Дмитрия Сухотина, строительство соцобъектов – вполне понятные и логичные задачи для застройщиков при комплексном развитии территорий. «Но, конечно же, это повышенная финансовая нагрузка на девелопера. Особенно в новых реалиях, – считает он. – Поэтому важно разработать четкую и прозрачную модель финансирования строительства таких объектов кредитными организациями – это не должно быть излишней нагрузкой по процентам и платежам для застройщика».

Мнение

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



– Конечно, пока сложно и застройщикам, и банкам. Процедура проектного финансирования еще не отработана. Соответственно, возникает множество шероховатостей и притирок с обеих сторон. В частности, ранее застройщики инициировали ограничение списка необходимых документов, которые могут требовать банки. Однако сами кредитные организации это предложение не поддержали, так как хотя бы в подробностях все детали о компании, которая планирует получить проектное финансирование. Всем представителям строительного и банковского сектора предстоит еще длительная работа по оптимизации совместной работы.

Потерянные лифты. Что скрывают парадные Петербурга

В Санкт-Петербурге немало не только исторических дворцов и исторических храмов, но и исторических лифтов. Об этом «Строительному Еженедельнику» рассказала ведущий специалист отдела по связям с общественностью компании «МЛМ Нева трейд» Мария Аргучинская:



Фото: Компания «МЛМ Нева трейд»

– В Петербурге сегодня насчитывается не менее полсотни исторических лифтов XIX–XX веков. И это только известные подъемники, которые могут увидеть петербуржцы и гости нашего города. Однако в Северной столице есть и скрытые лифты – спрятанные за фанерой и закрытыми дверями подъемники, которые когда-то было проще замуровать, чем заменить. Сейчас важная для общества задача – такие лифты сохранить и уберечь от разрушения. В жилых домах Петербурга

более 43 тыс. лифтов. Ежегодно меняют порядка 1 тыс. единиц! В программе участвуют не только многоквартирные дома, но и исторические особняки рядом с Казанским собором специалисты «МЛМ Нева трейд» обнаружили лифт, спрятанный в стене. Догадаться о его местонахождении можно было только по выступу в центре парадной. Доступ к лифту был закрыт металлическим щитом, за которым скрывалась кабина из дорогих пород дерева с изящ-

ными узорами. Она сохранила свою красоту несмотря на сантиметры пыли, слои паутины и годы консервации. Подъемник может представлять культурную и историческую ценность. Дом, в котором он расположен, является памятником архитектуры. Находкой сразу заинтересовались краеведы, которые хотят сообщить об обнаруженном лифте в КГИОП. Свою историю петербургские лифты ведут от «подъемного стула» императрицы Елизаветы Петровны. Он был уста-

новлен в 1762 году в Зимнем дворце и работал на ручной тяге. Через десятилетия начали появляться первые паровые и гидравлические лифты. Предполагается, что первый лифт в многоквартирном жилом доме был установлен в 1890 году в доме купца Елисеева на Фонтанке. Его можно увидеть и сегодня – это прекрасная композиция, состоящая из винтовой лестницы и изящной открытой шахты лифта. Историки утверждают, что из-за появления лифтов пару

веков назад изменилась даже стоимость недвижимости. Петербуржцев так увлекали поездки на подъемниках, что квартиры на верхних этажах стали пользоваться небывалой популярностью. Жилье, которое считалось непривлекательным еще за десять лет до этого, резко подорожало. Стало даже модным приглашать в гости «прокатиться на лифте». Сегодня стоимость жилья также может зависеть от состояния подъемника. В домах, где лифтов нет или они не работают,

продать недвижимость сложнее. Ближе к началу XX века в жилых домах появились более привычные нам электрические лифты. Их устанавливала компания «Сименс и Гальске», которая провела первые в мире испытания электроподъемников. Жители и владельцы домов, в которых был установлен лифт, гордились этим чудом техники, но в то же время несли дополнительные расходы. В лифте должен был работать управляющий подъемником лифтер, зарплату которому платили жильцы. Во времена СССР в городе массово утилизировали дореволюционные лифты. Восстанавливать их было затратно, а людям нужно было подниматься и поднимать грузы. Так что старые подъемники с чугунной ковкой, дорогой древесиной и отделкой из латуни разбирали на металлолом и ставили вместо них современные на тот момент лифты. Сегодня на рынке существует тенденция к упрощению конструкции подъемников, что позволяет снизить их стоимость. Спрос на лифты с коваными шахтами и кабинами из красного дерева, увы, ушел в прошлое. Они стали артефактами, свидетелями своей эпохи. Тем важнее их сохранять как исторические раритеты.

блог-эксперт

Приборы учета:
законодательные
новации

Евгений Гельгорн,
директор
по реализации
услуг транспорта
электроэнергии
АО «ЛОЭСК»:

– С 1 июля 2020 года в соответствии с Федеральным законом № 522-ФЗ от 27 декабря 2018 года с потребителей снимается обязанность по приобретению, установке и замене приборов учета электрической энергии. Эта обязанность теперь переносится на гарантирующих поставщиков и сетевые организации, в том числе и на АО «ЛОЭСК».

Объем работ предстоит выполнить колоссальный. В первую очередь сетевикам необходимо будет устанавливать приборы учета там, где они отсутствуют в принципе. Также обязательной замене подлежат приборы с просроченным межповерочным интервалом, показания которых по закону не могут являться расчетными. Плюс параллельно мы начнем осуществлять внеплановые замены приборов там, где они по разным причинам вышли из строя. Понятно, что самая большая нагрузка придется на первый год.

С одной стороны, это позитивные изменения, потому что сетевые компании сейчас в основном испытывают трудности с получением доступа к приборам учета, установленным у потребителей для проведения контрольных снятий показаний и инструментальных проверок. Если потребитель – физическое лицо не захочет допустить специалистов сетевой компании к прибору учета, на данный момент ему практически нечего противопоставить.

С другой стороны, новый закон предъявляет большой объем требований – к самому прибору учета, к качеству собираемой информации, ее хранению, составу данных, которые сетевая организация обязана будет предъявлять потребителю, времени устранения неисправностей и многому другому. Например, для потребителей должны будут доступны порядка 30 показателей качества электроэнергии, в числе которых отклонения по напряжению, отклонение по частоте, почасовые объемы, значения максимальной, минимальной и фактической мощности.

На мой взгляд, они избыточны (зачем физическому лицу почасовые объемы потребления и иные параметры?) и будут очень сильно утяжелять процесс и заметно повышать стоимость приборов учета. Между тем оплачиваться их установка и содержание будут из тарифных средств, а ведь это очередная финансовая нагрузка на потребителя.

Поэтому надеюсь, что после внесения изменений в законодательство в подзаконных актах будут учтены все существенные нюансы для постепенного перехода из нынешнего состояния (когда доля приборов учета, позволяющих осуществлять дистанционный сбор и передачу данных, не превышает 15% от общего числа установленных счетчиков) к интеллектуальным системам и удаленному доступу к информации по потреблению электроэнергии для всех потребителей.

Апартаменты: в будущее – с уверенностью

Петр Опольский / Активное развитие рынка апартаментов, идущее уже несколько лет, в ближайшие годы продолжится. Серьезный потенциал для роста сохраняется, заявили эксперты на пресс-конференции «Итоги 2019 года на рынке апартаментов Санкт-Петербурга. Тенденции и перспективы сегмента в 2020 году». ➔

Поводом встретиться стало окончание строительства апарт-комплекса Like, который ГК «ПСК» возвела по адресу: ул. Политехническая, 6, а также начало работы на объекте УК «МТЛ. Управление недвижимостью». Проект реализован в 2017–2019 годах. В сервисном апарт-отеле комфорт-класса – 1112 юнитов площадью от 19 до 84 кв. м. На сегодняшний день 95% из них уже проданы. На первых этажах здания располагается собственная инфраструктура: кафе, ресторан, фитнес-клуб площадью 2,4 тыс. кв. м с бассейном, а также бытовые сервисы.

«На данный момент с собственниками юнитов подписано около 250 договоров на управление. Ожидаем, что объем номерного фонда в нашем управлении превысит 300 юнитов. Пока процесс оценки классности апарт-отеля еще не завершен, но, думаю, у него есть все шансы получить "4 звезды"», – сообщил **Николай Антонов, генеральный директор компании «МТЛ. Управление недвижимостью»** (входит в ГК «БестЪ»).

По его словам, компания берет на себя работу по продвижению апарт-отеля на туристическом рынке, привлечению и обслуживанию гостей. Апартаменты будут сдаваться как в краткосрочную, так и среднесрочную и долгосрочную аренду.

Комплекс Like – не единственный проект ГК «ПСК» в этом сегменте. В настоящее время компания возводит сервисный апарт-отель комфорт-класса START по адресу: пр. Энгельса, 174. Это будет один из крупнейших комплексов в городе – 3244 юнита (суммарная площадь – 72,6 тыс. кв. м). Проект также предусматривает богатую собственную инфраструктуру: детсад, фитнес-центр с бассейном, коворкинг, магазины, заведения общепита и сервиса. Объект ориентирован на частных инвесторов: «точка входа» в проект начинается от 1,6 млн рублей.

Тенденции роста

«Наш опыт наглядно демонстрирует, что сегмент апартаментов сегодня – один из самых перспективных на рынке недвижимости. И мы твердо намерены работать в нем и далее. Это логичная позиция и в смысле дифференциации работы, что обеспечивает нашему холдингу дополнительную стабильность», – подчеркнул **руководитель департамента развития ГК «ПСК» Сергей Мохнар**. Кстати, компания, по данным Единого реестра застройщиков, занимает первую строчку в топ-10 застройщиков по объему текущего строительства апартаментов в Петербурге на 1 декабря 2019 года.

Оптимизм в отношении перспектив развития петербургского рынка апартаментов разделяет и **руководитель отдела исследований Knight Frank Светлана Московченко**. «По нашей оценке, увеличение объемов продаж апартаментов как минимум на текущем уровне сохранится в ближайшие три-четыре года», – сообщила она, уточнив, что рост этого показателя в 2019 году составил примерно 12%.

По словам эксперта, объем рынка постоянно увеличивается, сейчас он составляет порядка 400 тыс. кв. м, что достигает примерно 10% от общего объема рынка жилья. Большая часть (до 60%) – представляет собой сервисные апарт-проекты,



добавила Светлана Московченко. «В этом отношении Петербург разительно отличается от Москвы, где большинство апарт-проектов – это, по сути, «псевдожилье», построенное в тех местах, где возведение жилья по закону недопустимо», – отмечает она.

Доходное дело

По оценке экспертов, особую роль в росте привлекательности апартаментов играет то, что они стали понятным для граждан инструментом инвестирования. «Банковские депозиты сейчас дают доходность 4,5–5% годовых. На этом фоне 12–13% доходности, которые могут обеспечить покупателям юниты, например, в комплексе Like, выглядят очень выгодно», – отмечает Сергей Мохнар.

«Высокие показатели доходности по предлагаемым программам обеспечиваются эффективной деятельностью управляющей компании. Умение работать с разными потоками съемщиков апартаментов – туристами, студентами, командировочными, «событийными» визитерами и другими группами – позволяет нам снизить время простоя находящихся в управлении юнитов до 10–15% в году», – сообщил Николай Антонов.

По его словам, если при оценке доходности апартаментов учесть и рост капитализации самих юнитов, ее уровень достигнет 14–15% годовых. «В среднем за время строительства цена юнита вырастает на 20%», – уточнил он. Сергей Мохнар добавил, что рост цены «квадрата» в комплексе Like со времени запуска проекта превысил 40%.

Следствием этого является растущая доля юнитов в апарт-проектах, приобретаемых гражданами в инвестиционных целях. По оценке Николая Антонова, она сегодня уже превысила 50% от общего числа. «Доля инвестиционных покупок в настоящее время в среднем приближается к 60%. В некоторых проектах она доходит до 80%», – отмечает Светлана Московченко.

Перспективный вариант

По мнению экспертов, есть дополнительные ресурсы для дальнейшего роста интереса граждан к формату апартаментов. «Апарт-отели уже сегодня составляют заметную конкуренцию классическим гостиницам. В дальнейшем эта тенденция будет только укрепляться. Туристический

поток растет из года в год. И здесь есть серьезные перспективы. Думаю, что городским властям нужно больше внимания уделять этой теме. Туризм может стать прекрасным дополнительным источником доходов для бюджета Петербурга», – уверен Сергей Мохнар.

Он отмечает также, что растет число людей, стремящихся к минимуму повседневных бытовых забот. «Они предпочитают ужинать в кафе и ресторанах. Их устраивает, что порядок в их жилье будет поддерживать соответствующая сервисная служба. Они не хотят заниматься бытовыми проблемами и могут оплатить соответствующие услуги. Апартаменты – прекрасный вариант», – говорит эксперт.

Николай Антонов считает, что большой потенциал имеется также в сфере долгосрочной аренды. «По мере установления цивилизованных отношений в этой области, выхода рынка аренды из «серой зоны», условия найма квартир или съема апартаментов сблизятся по цене. А поскольку апарт-отели обеспечивают дополнительные сервисы, безопасность, имеют свою инфраструктуру, их востребованность будет расти», – отмечает он.

«Если не возникнет каких-то непредвиденных негативных факторов, рынок апартаментов на дистанции ближайших четырех-пяти лет ждет продолжение активного роста», – резюмирует Сергей Мохнар.

Топ-10 застройщиков по объему текущего строительства апартаментов в Петербурге на 1 декабря 2019 года

КОМПАНИЯ	ОБЪЕМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЫС. КВ. М
ГК «ПСК»	125,7
Seven Suns Development	116,7
«Группа ЛСР»	103,5
Becar Asset Management	86,3
ГК «ВиПС»	79,5
«ГАЛС»	78,9
«Стайл-Строй»	69,9
Docklands development	35,1
Группа RBI	34,6
Setl Group	31,6

Источник: Единый реестр застройщиков

Фото: Никита Кречков



Сергей Мителёв: «Модернизация освещения делает город еще более комфортным»

Михаил Добрецов / В наступающем году СПб ГБУ «Ленсвет» планирует реализовать пилотный проект «умного» освещения целого квартала. Об этом, а также о других перспективах на будущий год и итогах работы в году уходящем «Строительному Еженедельнику» рассказал директор учреждения Сергей Мителёв. ➔

– **Сергей Викторович, год подходит к концу, можно подводить предварительные итоги. Расскажите, пожалуйста, о реализации АИП в уходящем году. Удалось ли сделать все, чтобы было запланировано?**

– Уходящий год был для нас богатым на события. Пожалуй, важнейшим из них стала консолидация всего светового хозяйства Санкт-Петербурга под эгидой ГБУ «Ленсвет». С 1 января 2019 года к нам на баланс перешли светильники окраинных районов Петербурга и пригородов.

Надо отметить, что мы получили сети с большим уровнем износа. Кроме того, из 58 тыс. светильников около 15 тыс. (в Колпинском, Петродворцовом, Пушкинском, Курортном районах) использовали устаревшие ртутные лампы, которые в «Ленсвете» выведены из эксплуатации уже давно. Соответственно, значительные объемы работ в этом году мы выполняем в сфере модернизации перешедшего к нам оборудования. В частности, более трети доставшихся нам ртутных светильников уже заменены на светодиоды. Это дало очень существенное (примерно в 2,5 раза) снижение потребления и оплаты электроэнергии. Ежегодная экономия составит порядка 15 млн рублей. Также стартовала программа реконструкции переданных сетей. В Ораниенбауме (Петродворцовый район) проводится комплексная модернизация всего светового хозяйства.

В рамках Адресной инвестиционной программы (АИП) проводились большие работы. В этом году более полусотни вводных объектов, из которых 21 – реконструкция, около 30 – новое строительство. Работой охвачены практически все районы города. В Выборгском районе закончена комплексная модернизация освещения в нескольких микрорайонах, где проживает суммарно 130 тыс. человек. Многие сделано в Красносельском районе: в нескольких кварталах в этом году установлено свыше 3 тыс. светильников. Крупные проекты реализованы также в Калининском, Невском, Фрунзенском районах.

Важно отметить, что реконструкция носит комплексный характер. Организуется освещение не только улиц, но и дорожек, дворовых территорий, детских и спортивных площадок, территорий социальных объектов – детсадов, школ, поликлиник. В итоге освещенность увеличивается примерно в 3-4 раза.

В сфере нового строительства большая работа идет по освещению парков и иных зеленых насаждений. Например, в парке Сосновка, в рамках первого этапа проекта, установлено 640 опор с современными экономичными светодиодными светильниками. Создано освещение в Опочнинском, Свердловском садах, сквере Малые Гаванцы и других садово-парковых пространствах.

Общий объем инвестиций в рамках АИП в 2019 году составил около 1,2 млрд рублей на реконструкцию и примерно 1,3 млрд – на новое строительство. Сум-

марный прирост новых светильников в этом году составил свыше 21 тыс. единиц. В принципе это сравнимо, например, со всем световым хозяйством небольшого города.

– **Помимо бюджетных объектов, «Ленсвет» работает и с частными инвесторами. Какие проекты были реализованы в этом направлении?**

– На протяжении уже примерно десяти лет нашим главным партнером в этой сфере является ПАО «Газпром», на благотворительные средства которого реализуется большая программа в сфере благоустройства и, в частности, освещения. В этом году завершена реализация комплексного проекта модернизации освещения Большого проспекта Петроградской стороны. После установки современных светодиодных светильников освещенность выросла в 1,8 раза – и он прямо-таки заиграл новыми красками, стал еще более привлекателен и для горожан, и для туристов, и для бизнеса. Аналогичные работы завершены на Невском проспекте. Работая в центре Северной столицы, мы учитываем исторический фактор: несмотря на использование самых современных светильников, опоры стилизованы под XIX век, чтобы гармонично вписаться в архитектурное окружение.



Устаревшие, энергоемкие и вредные для здоровья ртутные лампы будут окончательно выведены из эксплуатации в Петербурге в 2020 году

Кстати, Невский проспект стал первой магистралью исторического центра города, полностью переведенной на светодиодное освещение. Если раньше такие светильники использовались по преимуществу на новых объектах, например, в парках, то теперь пришло время постепенно переводить на них весь Петербург. Работа эта не будет носить аврального характера, но будет вестись целенаправленно и планомерно, и, думаю, через 18–20 лет город полностью будет переведен на светодиодное освещение.

– **Создание комфортной городской среды стало одной из целей нацпроекта по жилью. Освещение – неотъемлемая часть комфорта. Какова роль «Ленсвета» в этой программе?**

– Программа развития комфортной городской среды вышла в этом году на новый уровень. Если раньше наша работа по ней касалась прежде всего детских и спортивных площадок, то теперь главным приоритетом стали общественные пространства. В этом году программа имела около 120 адресов практически во всех районах города, из которых 47 – с участием «Ленсвета».

Реализованы несколько знаковых проектов, которые получили награды на Всероссийском конкурсе по благоустройству. Это и освещение новой пешеходной зоны на набережной реки Карповки, и комплексный проект в Ивановско-Щемиловском саду в Невском районе, и Малый Ильинский сад в Красногвардейской районе. Особо хочу выделить Сад Ощущений рядом со школой К. К. Грота для слабовидящих детей. Это уникальный проект, учитывающий особенности воспитанников. Использовались специальные краски, звуки, специально подобранная цветовая гамма – даже для опор. Этот проект получил первую премию, и, думаю, что он будет тиражироваться в других регионах России как одна из лучших практик освещения пространств для слабовидящих.

Кроме того, в этом году на новом уровне возобновилась работа по благоустройству и модернизации освещения дворов центральных районов города, которая активно велась в начале 2000-х годов. В этой сфере могу выделить проект, реализованный в квартале между Галерной улицей и набережной Адмиралтейского канала, рядом с островом Новая Голландия.

пожарных. Начнем работы в Парке Интернационалистов, Парке Городов-Героев в Московском районе. Будет выполнен проект освещения парка Академика Сахарова в Калининском районе.

Продолжатся работы по благоустройству в рамках программы повышения комфортности городской среды. Среди крупных объектов – Заневский сад, Ново-смоленская набережная на Васильевском острове и другие.

– **В прошлую нашу беседу Вы рассказывали о внедрении в практику цифровых технологий. Сформировались какие-то новые проекты в этой сфере?**

– В этой сфере мы реализуем ряд пилотных проектов по управлению светильниками, диммированию (регулировке яркости освещения), по возможным сервисным моделям и дополнительным функциям – это могут быть различные датчики, фиксирующие погодные условия, загазованность, уровень шума и т. д. Уже сделан корпоративный «пилот» по управлению телеметрией на улице Кораблестроителей в Василеостровском районе.

Также реализован проект экспериментального пешеходного перехода с управляемыми светильниками в Кировском районе. Думаю, направление «умного» освещения нерегулируемых переходов мы продолжим – с применением комплексов отраженного света, асимметриков, управляемых светодиодов, которые подсвечивают выходы на переход, когда к ним подходит пешеход. В будущем году мы хотим выйти на новый уровень работы в этой сфере. Намечен к реализации проект «умного» освещения уже целого квартала. Выполнен он будет, скорее всего, в Кировском районе.

Также ведутся исследования и разработки в области адаптивного света, интеллектуального света, вовлечения человека в управление локальным освещением и пр. Эти технологии сегодня вызывают большой интерес в Европе, и мы стараемся быть в курсе всех инноваций. По преимуществу, конечно, это пока «технологии будущего», но тренд цифровизации освещения очевиден, и мы работаем в этом направлении. Те решения, которые докажут эффективность при реализации «пилотов», будут затем постепенно внедряться в широкую практику.



В 2020 году финансирование сохранится примерно на уровне 2019-го – около 2,3 млрд рублей

21 тыс.

светильников добавилось в световом хозяйстве Петербурга в 2019 году

«Нева» привлекает инвестиции

Ирина Карпова / Крупнейший в истории современной России транспортный проект – скоростная автотрасса, соединившая две столицы, М-11 «Нева» – станет драйвером развития территорий пяти российских регионов. ➔

Скоростная платная трасса проходит по территории Москвы, Московской, Тверской, Новгородской и Ленинградской областей, а также Санкт-Петербурга. Общая протяженность – 669 км.

Как пояснил **глава Минтранса РФ Евгений Дитрих**, М-11 – часть единого транспортного коридора в Западный Китай. Приступить к строительству следующих этапов транспортного коридора планируется в следующем году. В частности, продолжить М-11 от Москвы в сторону Владимира, а также начать строительство трассы вокруг Казани.

Отметив хорошую работу строительных подразделений в ходе сооружения М-11, Евгений Дитрих заявил: есть задача – перегруппировать их на новые участки.

От МКАД до КАД

На стадии идеи проект стартовал с 2005 году. А в конце ноября этого года был торжественно открыт последний, восьмой, участок трассы протяженностью около 34 км. Он проходит в основном по территории Ленобласти.

Сразу после официального открытия состоялось совещание «О влиянии реализации инвестиционного проекта строительства скоростной автомобильной дороги М-11 «Москва – Санкт-Петербург» на социально-экономическое развитие субъектов РФ», с участием Президента РФ Владимира Путина и глав пяти регионов.

Участники совещания отметили оживление инвестиционного процесса на территориях, по которым проходит трасса. Так, **губернатор Подмосковья Андрей Воробьев** сообщил, что в регионе вдоль трассы уже начали работать 15 индустриальных парков, есть и другие заявки от инвесторов. **Губернатор Тверской области Игорь Руденя** отметил рост турпотока и привлечение дополнительных инвестиций. О росте турпотока на 25% также объявил **губернатор Новгородской области Андрей Никитин**. Кроме того, по его словам, М-11 также позволила «оживить два моногорода».

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко подчеркнул – центром стратегического роста в регионе становится Тосненский район: «Он получает новый импульс развития экономики за счет возможности размещения вдоль трассы производственных площадок и логистических комплексов. Это новые рабочие места и налоги для территории, не говоря уже о сокращении расходов на транспортировку грузов». По расчетам, откры-



Фото: Никита Крючков



Фото: https://mos.spb.com/



Фото: https://mos.spb.com/

тие дороги позволит привлечь в район до 10 млрд рублей инвестиций: их объем уже вырос на 33%, но заявлены новые проекты.

«После ввода М-11 на всем ее протяжении мы рассчитываем на повышение деловой активности, снижение транспортных издержек и сроков доставки товаров, увеличение туристического потока из Москвы», – заявил **губернатор Петербурга Александр Беглов**. Он, кроме того, рассчитывает на будущую кооперацию с предприятиями областей, по которым протянулась М-11. Импульс для развития, по мнению градоначальника, получают промзоны на юге города – Шушары, Ижорские заводы и Металлострой.

Однако, как отметил Владимир Путин, работа губернаторов «только начинается». Дорожники, по его словам, «сделали свое дело», а главам регионов предстоит заниматься обустройством трассы: наладить пункты питания, связь, построить АЗС и пр.

Первый блин

Первый крупный транспортный проект состоялся, реализация прочих, очевидно, пойдет быстрее.

Идея родилась в 2005 году, в 2006-м к проекту подключились иностранные компании – французские и турецкие. В 2006–2007 годах проведена экспертиза и получены положительные заключения Главгосэкспертизы и Государственной экологической экспертизы.

Распоряжение Правительства РФ о проведении конкурса на право заключить концессионное соглашение для головного участка (с 15-го по 58-й километр) вышло также в 2007-м. ГЧП в форме концессии было применено впервые для реализации федерального проекта.

Как подчеркнул Евгений Дитрих, головной и два последних участка, 7-й и 8-й, реализованы на основе концессии. От имени Правительства РФ выступала компания «Автодор», другим участником было ООО «Магистраль двух столиц» – консорциум в составе банка «ВТБ Капитал» и компании VINCI Highways (дочернего предприятия VINCI Concessions). Соглашение заключено на период строительства и период эксплуатации до 2041 года. Как отметил **президент – председатель правления банка ВТБ Андрей Костин**, завершение проекта доказывает эффективность механизма ГЧП, который позволяет реализовывать самые сложные инфраструктурные проекты.

справка

Объем инвестиций в проект составил 500 млрд рублей, в том числе 138 млрд – частные инвестиции.

Инвестиции в строительство последних двух участков от Петербурга до деревни Мясной Бор составили около 80 млрд рублей, в том числе капитальный грант от государства – 57,6 млрд, остальное – собственные и заемные средства инвесторов.

Среднее время в пути от Москвы до Петербурга сократилось с 9 до 5,5 часов.

На трассе расположены 16 пунктов взимания платы, 6 многофункциональных сервисных зон, 15 контейнерных заправок, построены 330 мостов и виадуков.

Сейчас на трассе «Нева» разрешенный режим – 110 км/час, летом скорость планируется увеличить до 130 км/час.

Прогнозируемая интенсивность движения – 21 тыс. автомобилей в сутки.

В строительстве были задействованы до 7 тыс. человек и 1,2 тыс. единиц техники.

Стоимость проезда по трассе М-11 – около 2 тыс. рублей. ГК «Автодор» установила дифференцированные тарифы для дневного и ночного трафика. При этом проезд с транспондером – заметно дешевле.

Само строительство (первого участка, на территории Подмосковья) началось в 2011 году и завершилось в 2014-м.

Трассу планировалось запустить к лету 2018 года, к Чемпионату мира по футболу. Однако ряд участков не был готов, и запуск отложили. Четыре участка вводились уже после мундиала, а последний, от Тосно до Петербурга (с 646-го по 684-й километр), торжественно открылся 27 ноября.

Планы на будущее

Кроме нового участка в сторону Владимира, предстоит еще так называемый третий этап строительства – 60-километровый обход Твери, который позволит связать регион с Ярославской, Вологодской областями и подмосковной Дубной. Средства на строительство выделяет региональный бюджет.

В Петербурге казна выделяет 2,7 млрд рублей на строительство третьего съезда с трассы – к аэропорту «Пулков». «Есть решения по расширению аэропорта и увеличению пассажиропотока к 2025 году до 35 млн человек. Новая развязка с М-11 позволит облегчить доступ в «Пулково» жителям соседних областей, а также снизить транзитный поток по Пулковскому шоссе», – отметил Александр Беглов.

мнение

Сергей Лазарев, заместитель генерального директора ООО «Гидьдя Геодезистов», эксперт «Деловой России»:

– На строительстве трассы М-11 наша компания выполняла работы по геодезическому сопровождению строительства одного из участков дороги, расположенного примерно на границе Новгородской и Ленинградской областей. Для геодезических работ это не самый простой объект. На участке отсутствовала сотовая связь – и приходилось использовать геодезическое GPS-оборудование с радиоканалами, что требует дополнительных финансовых и трудовых затрат. Как и на любом линейном объекте, большая потеря времени связана с непростой логистикой и регулированием рабочих смен персонала. Существовали и дополнительные высокие требования к оборудованию, документации, точности и использованию дополнительных компьютерных программ. В наш функционал входили работа по сущению геодезической разбивочной сети, выноске основных осей трассы, выполнению исполнительной геодезической съемки, подсчет объемов насыпных материалов при их приемке и др. В целом компания успешно решила поставленные задачи. С заказчиком продолжаем работу по новым проектам. Хочется отметить крайнюю важность построенной дороги. Думаю, что экономический эффект для России будет значительным. Не так давно удалось самому протестировать дорогу – у меня одни позитивные эмоции.



Сергей Морозов, генеральный директор ООО «СкайТрейд»:

– Трасса М-11 – очень важный и ответственный проект, и мы рады, что смогли принять участие в его реализации. Одним из специфических моментов, связанных с ее строительством, является удаленность мест работ от локаций производства стройматериалов. Таким образом, бетонные смеси должны были иметь особые свойства, позволяющие их транспортировать на большие расстояния, а также иные специфические характеристики. Для строительства трассы М-11 мы поставляли следующие продукты: добавка ST 4.3.1 – суперпластификатор на основе поликарбоксилатного эфира (применение этой добавки позволило сохранять требуемую подвижность бетонной смеси при транспортировке в течение 6 часов); добавка ST 5.0 – суперпластификатор на основе поликарбоксилатного эфира (данный продукт использовался для барьерных ограждений, его применение позволило получить самоуплотняющуюся бетонную смесь и обеспечить раннюю расплывочную прочность, на поверхности готового изделия отсутствовали поры и раковины); добавка ST Air – воздухововлекающая добавка на основе природного сырья (применение этой добавки позволило обеспечить вовлечение требуемого количества воздуха в бетонную смесь, в процессе транспортировки вовлеченное количество воздуха оставалось неизменным).



Градостроительные ошибки или шедевры?

Михаил Добрецов / В мировой практике немало примеров того, как объекты, изначально сильно критиковавшиеся и считавшиеся «градостроительными ошибками», впоследствии признавались шедеврами и становились визитной карточкой городов, где они расположены. Классический пример – Эйфелева башня в Париже. Эту проблематику обсудили эксперты, приглашенные «Строительным Еженедельником» к участию в очередном заочном круглом столе по вопросам градостроительства. ➔

«Строительный Еженедельник» («СЕ»): На ваш взгляд, как «градостроительные ошибки» становились шедеврами? Почему менялось их восприятие обществом?



Филипп Грибанов, председатель Фонда содействия строительству культовых сооружений РПЦ в Петербурге:

Многие объекты, которыми сегодня гордятся петербуржцы и без которых сложно представить наш город, в свое время воспринимались современниками в штыки. Каких только эпитетов ни удостоивали тот же Исаакиевский собор. Искусствовед Наталия Толмачева приводит такие цитаты. Например, Владимир Стасов, критик и историк искусства, сын архитектора, говорил следующее: «Русский каменщик Тон может дружески пожать руку французскому каменщику Монферрану. Оба сумели заставить наше государство потратить множество миллионов на создания не красивые, безвкусные по формам, ничтожные по остову, с неописанною роскошью мраморов, бронзы и позолоты, и несмотря на это, все-таки мрачные и скучные».

Я читал, что художник, основатель и главный идеолог объединения «Мир искусства» Александр Бенуа называл Спасна-крови жалким подражанием Василию Блаженному, которое «поражает своим уродством, являясь в то же время настоящим пятном в ансамбле петербургского пейзажа». Дом компании «Зингер» и вовсе называли «гнилым зубом в челюсти Невского проспекта». Мы найдем десятки примеров, когда шедевры становились объектом нападок именитых современников. Здание городской Думы тоже критиковали постоянно.

Однако прошли сотни лет – и мы видим только предмет для гордости, вся эта критика оказалась погребена временем.



Рафаэль Даянов, руководитель Архитектурного бюро «Литейная часть-91»:

Опираясь на конкретные примеры при рассмотрении проблематики градостроительных ошибок очень сложно. Дом компании «Зингер», который нам сегодня известен, радикально отличается от того, что изначально предполагалось проектом, а именно – небоскреба, на манер уже начинавших в то время строиться американских. Но главным архитектором и градостроителем Петербурга в то время был сам император, который и «укоротил» здание до привычной нам высоты. К тому же ревнители чистоты стиля и сегодня скажут, что этот дом противоречит эстетике Невского проспекта.

Если же говорить о массовом восприятии объектов, то надо понимать, что очень многое зависит от привычки. Мало кто задумывается над тем, что в историческом центре, даже на том же Невском проспекте, многие здания за советский период были надстроены двумя и даже тремя этажами. Горожане привыкли к их сегодняшнему облику, и он их ничуть не смущает, они считают, что дома изначально были именно такими. Подобные примеры были и в постсоветское время, и к ним тоже довольно быстро привыкли. Город живет, растет, меняется – это неизбежный есте-



Фото: Никита Явейн

ственный процесс. Таким образом, отношение большинства к тому или иному объекту – это вопрос скорее привычки, чем какой-то оценки его эстетических характеристик.



Никита Явейн, руководитель Архитектурного бюро «Студия 44»:

В любое время были люди, негативно относившиеся к новым объектам, новым архитектурным стилям. Имела место и обратная ситуация, когда критиковались старые направления, а новшества отстаивались. По-человечески это понятно, новое часто старается самоутвердиться за счет вытеснения старого. В любом случае критика отдельными людьми того или иного проекта – и раньше, и сегодня – обычно выражение частных предпочтений.

«СЕ»: По вашему мнению, возможно ли «превращение» того, что сегодня многие считают градостроительной ошибкой, впоследствии в шедевр? Получил или получит в будущем признание, например, «Лахта Центр»?



Что скажут об архитектуре начала XXI века через 100 лет? Ничего, потому что сказать особенно и нечего

Никита Явейн: Если говорить конкретно о «Лахта Центре», не думаю, что когда-либо его будут считать шедевром. И дело тут не в архитектуре – сам по себе проект вполне имеет право на существование, претензий нет – а в величине, масштабах, которые входят в диссонанс с традиционным архитектурным ландшафтом Петербурга.

Филипп Грибанов: «Лахта Центр», который был предметом ожесточенных споров и протестов, уже сейчас становится достоянием города, новым открыточным видом.

Рафаэль Даянов: Что в будущем будут считать шедеврами – сказать сложно, я не пророк. А вот то, что к новым объектам

привыкнут – я практически не сомневаюсь. Собственно, к «Лахта Центру» по большей части уже привыкли. И не называют его «кукурузиной», как во время активной борьбы с проектом, еще когда его хотели разместить на Охте. Больше того, некоторые уже восхищаются комплексом новых, современных сооружений – мостами ЗСД, стадионом на Крестовском острове и «Лахта Центром». Думаю, лет через пятьдесят все эти объекты будут называть «архитектурным наследием начала XXI века». Так же, как сейчас наследием своего периода именуют здания 1960–1970-х годов, тот же СКК.

«СЕ»: Некоторые градозащитники считают самым надежным способом избежать градостроительных ошибок в центре города полный запрет на появление в нем новых объектов. Как вы оцениваете такую позицию?

Рафаэль Даянов: Термин «градозащитники» сейчас непонятно на каких основаниях присвоила себе некая группа людей, которая всех остальных – в том числе

и специалистов: архитекторов и реставраторов – рассматривает как каких-то врагов наследия. Хотя, между прочим, первое выступление о недопустимости строительства башни «Газпрома» на Охте было написано именно Союзом архитекторов.

Строительство в центре можно остановить, но тогда не взыщите – город начнет очень быстро умирать. Никакие системы не работают вечно, их надо модернизировать и обновлять. Город – живой организм, и останавливать в нем любое движение значит просто его губить.

Никита Явейн: Полная остановка строительной деятельности в историческом центре – подход, имеющий некоторое распространение в мировой практике. Применительно к небольшим городкам

это вполне допустимый вариант. Как правило, в таких случаях основным источником дохода является туризм, а население в этих «музеях под открытым небом» не проживает. Других положительных примеров такой практики мир не знает. Для Петербурга (мегаполиса, где в историческом центре по-прежнему живут люди, а доход от туризма вряд ли превышает 5% бюджета) пытаться реализовать этот подход – глупость несусветная. Город без постоянного развития, в том числе центра – разумеется, в строгом соответствии с законами, – имеет свойство умирать.

«СЕ»: Как, на ваш взгляд, можно обеспечить, с одной стороны, развитие центра, а с другой – избежать появления новых градостроительных ошибок?

Никита Явейн: Подавляющее большинство современных градостроительных ошибок – это превышение допустимых параметров либо же снос исторических объектов. То есть имеются определенные, достаточно объективные критерии, следование которым позволяет избежать появления новых диссонирующих объектов. В то же время наше градостроительное регулирование жутко переусложнено и в целом исходит из предположения, что все вокруг враги, стремящиеся изуродовать город. Поэтому регламентируется каждая мелочь, каждая деталь, и, кажется, даже авторы этих законов уже не могут в них разобраться.

Впрочем, основные его посылы можно признать верными. Хуже то, что это законодательство никак не коррелирует со строительными нормативами. И следствием этого становится то, что мировая практика, допускающая реконструкцию исторических зданий и даже объектов наследия, у нас становится невозможной.

Рафаэль Даянов: Обеспечить развитие исторического центра могут только законодательные изменения, для чего нужна соответствующая политическая воля власти. Необходимо сформировать целую систему реконструкции зданий исторического центра. Только не так, как это было в советские времена, когда практиковались достаточно резкие преобразования, а с максимально корректным подходом. Необходимо и изменение нормативов применительно к реконструкции, поскольку соблюсти современные требования по санитарной, противопожарной безопасности, инсоляции и др. просто невозможно.

Филипп Грибанов: Пора отходить от аргумента «не нравится», который является основным в градостроительной дискуссии. Нужно думать о красоте и о будущем. Что мы можем вспомнить из ярких архитектурных произведений за последние двадцать лет? Что скажут об архитектуре начала XXI века через сто лет? Ничего, потому что сказать особенно и нечего. Я убежден, что сейчас не хватает новых ярких объектов, которые впишутся в городскую среду и станут гордостью нашего города спустя годы. Для этого необходимо в корне менять подход к строительству и ограничениям, которых сейчас слишком много и которые не позволяют развивать город.

Дом компании «Зингер»: шедевр или «гнилой зуб в челюсти Невского проспекта»?

Европланировки трансформируются

Елена Зубова /

Квартиры-трансформеры – объекты с заложенной на этапе проектирования возможностью перепланировки – эксперты называют следующим этапом в развитии квартир европланировок. ➔

Проектировщики создают универсальное пространство, которое можно переформатировать с помощью раздвижных перегородок и трансформируемой (как правило, встроенной) мебели.

В Петербурге пока немногие застройщики предлагают квартиры-трансформеры. По данным генерального директора АН «Городской Центр Недвижимости» Анны Павловой, есть всего несколько девелоперов, активно продвигающих такой формат. Это «Группа ЛСР» с проектом «Цветной город», «ЮИТ Санкт-Петербург» с ЖК TARMO, «Технополис» с двумя очередями ЖК «Премьера» и ряд других.

В «ЮИТ» гордятся тем, что стали пионерами нового направления. «Наша компания, разработав инновационный продукт квартиры «Трансформер», зарегистрировала соответствующий товарный знак в Роспатенте», – говорит руководитель направления маркетингового анализа бизнес-сегмента «Жилищное строительство, Россия» концерна «ЮИТ» Вадим Лавров. Трансформеры компании, помимо базового варианта планировки, имеют также два-три альтернативных. Изменение конфигурации помещения позволяет менять в том числе количество комнат.

Трансформируемые параметры

О числе комнат речь не идет. Можно определить лишь с площадями. По подсчетам Анны Павловой, площадь квартир-трансформеров может варьироваться от 18 до 120 кв. м.

По словам директора по развитию Компании Л1 Надежды Калашниковой, обычно площадь трансформеров колеблется в диапазоне от 35 до 50 кв. м. В то же время показатель зависит от конкретного проекта и ценовой категории новостройки. «Сегодня подобная недвижимость наиболее широко представлена в объектах комфорт-класса. Например, варианты квартир-трансформеров есть в ЖК «Маршал». Площадь такого жилья разнится от 40 до 46 кв. м», – уточнила она.

Пока трансформеры не слишком известны массовому покупателю – это не позволяет застройщикам увеличить на них цену относительно обычных квартир одного и того же проекта. «Только возможность выполнения перепланировки не может значительно повысить стоимость объекта. Сегодня застройщики соревнуются

в создании удобных планировок и других «фишек», но все равно главным определяющим фактором цены объекта остается его локация», – полагает консультант по долевого строительству ГК «Адвекс. Недвижимость» Яна Теслева. Надежда Калашникова называет другие параметры, которые формируют цену на жилье в первую очередь: метраж и видовые характеристики; но и она согласна с тем, что планировка вторична.

Тем не менее разница в цене все же есть. По словам Вадима Лаврова, в среднем цены на квартиры-трансформеры могут быть на 3–7% выше, чем на обычные. «Возможность запроектировать свою собственную планировку на этапе строительства очень заманчива, так как обычно делать перепланировку до вступления

в собственность невозможно. К таким объектам сейчас можно отнести также квартиры с несущими стенами из стеновых бетонных блоков СКЦ, так как их можно самостоятельно сносить и возводить, но все же после оформления собственности на жилье», – добавляет Яна Теслева.

В перспективе доля трансформеров может вырасти до 20%

Достоинства и недостатки

Как у любого вида недвижимости, у трансформеров есть свои безусловные плюсы, но есть и минусы. Главное достоинство таких квартир, как считает Надежда Калашникова, – шанс максимально приспособить объект под нужды конкретного человека на каждом этапе жизни. «Преимуществом является возможность перепланировки, создания уникального пространства для жизни в обычной с виду квартире», – согласна Яна Теслева.



мнение

Роман Строилов, директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «M2Market»:



– Что такое квартиры-трансформеры? Это скорее маркетинговый ход. Нужно понимать: трансформер – это то, что может принимать разную форму. Сейчас одну, а через пару минут другую. Поэтому квартир-трансформеров не бывает, потому что нельзя передвинуть за пару минут межкомнатную перегородку, независимо от материала строительства. Нет никаких трансформируемых квартир. Есть квартиры свободной планировки. И то – важно понимать, что планировка условно свободна, потому что каждый при реализации своего проекта мечты привязан к «мокрым местам» – кухонной зоне и санузлам, которые нельзя переносить. Есть студии, или квартиры евроформата, которые при грамотном зонировании или использовании элементов дизайна якобы можно видоизменять. Однако на практике это довольно унылое зрелище, если рассматривать такие варианты как трансформер. Зачастую это просто квартиры меньшей площади. Почти все квартиры в монолитных домах, которые реализуются на рынке без отделки, – свободной планировки.

Преимуществом является возможность перепланировки, создания уникального пространства в обычной с виду квартире

«Для начала стоит определиться, что мы называем трансформером и какие возможности предоставляются. Собственно, это квартира с минимальным количеством несущих стен. Реализована она может двумя способами. Первый вариант: для зонирования помещений предусмотрены мобильные перегородки, которые можно передвигать и тем самым выделять места для различных нужд (причем производить ремонтные работы в этом случае не придется). Второй – выбор покупателем будущей планировки из нескольких возможных (так это реализовано у «ЮИТ»). Трансформации нельзя подвергать только «мокрую зону»: санузел и кухню», – отмечает Анна Павлова.

По ее мнению, к минусам квартир-трансформеров следует отнести «или достаточно высокую цену, или феноменальную слышимость». «Такое жилье всегда сдается без отделки, что не очень удобно. Кроме того, для создания комфортной среды обитания придется приложить больше усилий или прибегнуть к помощи профессионального дизайнера», – добавляет Надежда Калашникова.

Доля с перспективой

Пока доля квартир-трансформеров на петербургском рынке невелика. По мнению Анны Павловой, говорить о популярности рано. «Но в перспективе доля подобных квартир может вырасти до 20%», – полагает она.

В проектах «ЮИТ» такой процент уже достигнут. Так, в ЖК TARMO в первой очереди их около 15%, во второй – 25%. «Доля таких квартир в проекте, как правило, определяется естественным образом, поскольку наиболее интересные квартиры

с возможностями трансформации расположены в торцах здания», – поясняет Вадим Лавров.

Повышенный спрос на квартиры-трансформеры – на фоне небольшого объема предложения – также пока не сформирован. По мнению Яны Теслевой, интерес к ним есть в сегментах «бизнес» и «комфорт-плюс»: люди с определенным достатком стремятся по-особенному оформить свое жилище, сделать его уникальным и удобным.

Надежда Калашникова говорит, что объем спроса невелик, но он существует: «Есть покупатели, которые предпочитают недвижимость традиционного формата, есть и те, кто хочет сам организовывать внутреннее пространство в квартире».

Анна Павлова отмечает, что квартиры-трансформеры с перепланировкой, возможность которой уже заложена в проект, – это интересный продукт. Однако пока речь может идти только о потенциале спроса. А Вадим Лавров настроен оптимистично: «С учетом текущих и перспективных потребностей клиентов в условиях динамично меняющегося ритма жизни мы видим хорошие перспективы у квартир-трансформеров».

3–7% может достигать превышение цены квартир-трансформеров над обычными аналогами



Общие места облагораживаются

Лариса Петрова / Наполнение и отделка мест общего пользования (МОП) в новых жилых проектах становятся все разнообразнее. С одной стороны, это может быть конкурентным преимуществом объекта, с другой, не влияет на выбор квартиры в конкретном доме. ➔

Всяческое улучшение МОП и входных групп началось лет десять назад. Сначала это было атрибутом дорогого жилья, сегодня – почти любого проекта.

Площадь, отведенная под МОП, варьируется в зависимости от класса жилья и размера самого дома. По словам **генерального директора ГК «Абсолют Строй Сервис» Евгения Жукова**, в эконом-классе она может составлять 20%, в «бизнесе» – 25–30%, в премиум-сегменте – до 35%. **Руководитель проектов компании «Мегалит – Охта Групп» Денис Казберов** отмечает, что минимальная доля площадей МОП в жилых домах сегмента «масс-маркет» – 10%, в новостройках высокой ценовой ниши доля может достигать 40%.

«Девелопер стремится построить и продать как можно больше жилых квадратных метров, но в проектах высокого класса вынужден увеличивать площадь МОП из-за необходимости оборудовать полноценные холлы и лобби. Единых требований к метражу входных групп не существует. Решая, какую площадь под них выделить, застройщики руководствуются экономическими параметрами проекта. В эконом-классе входные группы могут отсутствовать в принципе», – подчеркивает Евгений Жуков.

По расчетам **директора департамента управления проектами Glogax Development Андрея Лопатина**, часть площадей МОП, которая приходится конкретно на входные группы, составляет примерно 10% в бизнес-классе и около 8% – в сегменте «комфорт».

В абсолютных цифрах это, по данным **руководителя аналитического центра «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрия Ефремова**, составляет 15–20 кв. м. «Чтобы подчеркнуть особый уровень жилого комплекса, для входных групп может быть предусмотрено 35–40 кв. м», – добавляет он.

Эксперт также уточняет: «С ростом класса ЖК коридоры на типовых этажах могут становиться чуть меньше, чтобы больше места выделить для квартир. Холлы на первых этажах, напротив, несколько увеличиваются, добавляются комфортные зоны ожидания, колясочные и другие опции».

Разумные траты

В масштабах проекта затраты на МОП относительно невелики. По данным Андрея Лопатина, средний уровень затрат на устройство МОП в стоимости «квадрата» жилья составляет 5–6%. «Организация пространства и дизайн мест общего пользования зависят от класса проекта.



ФОТО: HTTPS://I.PHIMG.COM/

В домах эконом-класса застройщики стараются минимизировать затраты на устройство МОП. В комфорт- и бизнес-классах – уже придают вопросу определенное значение. В премиальном и элитном сегментах МОП уделяется максимальное внимание», – уточнил он.

В абсолютных цифрах затраты на 1 кв. м МОП варьируются от 12 тыс. до 50 тыс. рублей – в зависимости от класса недвижимости, этажности дома, ширины лестничного марша и ряда других факторов, отмечает Денис Казберов. «Стоимость

“**За последние пять лет произошла эволюция взглядов на то, как должны выглядеть МОП в современных ЖК**”

«квадрата» складывается из многих позиций – локация, класса объекта, качества стройматериалов, стадии готовности, политики ценообразования застройщика. Вычленив отдельно нагрузку МОП довольно сложно», – добавляет он.

При этом, по словам **генерального директора агентства недвижимости ГК «КВС» Анжелики Альшаевой**, застройщику необходимо найти баланс между функциональностью МОП и их разумным метражом, поскольку затраты на содержание общедомового имущества ложатся на жильцов.

Какая красота!

«Если раньше дольщики редко задавались вопросом, как будут оформлены места общего пользования, то теперь стали придавать этому существенное значение. Соответственно, и застройщики уделяют больше внимания тому, как будут выглядеть входные группы, лифтовые холлы, этажные площадки и т. д.», – говорит **начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова**.

Как поясняет **директор по маркетингу и рекламе компании «Аквилон Инвест» Надежда Зотова**, основная причина – требования покупателей, которые сегодня «смотрят не только на площадь или цену квартиры, а стремятся к определенному качеству жизни, которое складывается из множества деталей, в том числе и из того, как выглядит вход в новый дом, лифтовый холл, подъезд».

Застройщики признают, что качественная отделка МОП может стать неким конкурентным преимуществом, которое заставит покупателя сделать выбор в пользу объекта. По словам Дениса Казберова, в условиях растущей конкуренции она становится существенным преимуществом ЖК, а для привлечения покупателей застройщики все чаще экспериментируют с архитектурными решениями входных групп, цветовыми гаммами в холлах, с материалами отделки и зонированием пространства.

При этом дизайн и функциональное назначение МОП – не самый первый и главный критерий выбора жилья. «Их дизайн – не ключевой фактор при выборе

квартиры, но заходить в красивый холл всегда приятнее, чем в серый бетонный коридор», – резюмирует **директор по маркетингу ГК «Ленстройрест» Ян Фельдман**.

Тренды МОП

«За последние пять лет произошла эволюция взглядов на то, как должны выглядеть МОП в современных ЖК. Раньше даже в проектах крупных застройщиков была система узких коридоров, над головой нависали коммуникации, а проход к лифту представлял собой целый лабиринт. Сегодня подобных вещей не встретишь», – говорит Светлана Денисова.

Сейчас МОП – поле для проб и экспериментов. Отделка проводится по дизайнерским проектам, нередко используются натуральные материалы. Как отмечает Евгений Жуков, чем выше сегмент, тем дороже используемые материалы отделки, интереснее архитектурные и интерьерные решения. «Отделка по принципу «дорого-богато» уходит в прошлое. Сейчас в тренде оформление в соответствии с модными, современными тенденциями», – подчеркивает **руководитель группы маркетинга компании ЦДС Пётр Буслов**.

«Все чаще используются технологии «умного дома» с оборудованием систем видеодомофонии, энергосберегающие решения с установкой датчиков движения и другими опциями», – рассказывает Дмитрий Ефремов. Анжелика Альшаева отмечает появление более рациональных планировок МОП. «Постоянно улучшается и навигация в парадных. Застройщики делают ее максимально легко читаемой», – добавляет Пётр Буслов.

Свежих тенденций в оформлении МОП все больше. Так, Денис Казберов указывает на новые опции в виде оборудованных мест для мойки лап домашних питомцев, а также на установку светопрозрачных входных групп для лучшей инсоляции. А Надежда Зотова напоминает о принципах безбарьерной среды. Впрочем, **директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «M2Маркет» Роман Строилов** подчеркивает, что и это зависит от сегмента жилья. «Приспособления для маломобильных граждан не являются трендом, а должны находиться в доме по закону. А вот колясочные, помещения для охраны или консьержа, помещения для мойки лап четвероногих друзей встречаются все чаще. Довольно редко встречаются зоны для отдыха или общения жильцов, еще реже детский клуб, например, или комната для собраний по общим интересам для взрослых», – отмечает он.

мнение

Роман Строилов, директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «M2Маркет»:



– На решение о покупке, как правило, внешний вид мест общего пользования не влияет. А если клиент и рассматривает рендеры мест общего пользования, то они, скорее, станут приоритетом второго и даже третьего порядка. Однако уже после покупки, пока идет строительство, клиенты начинают активно интересоваться, какими будут их МОП.

Яна Теслева, консультант по долевого строительству ГК «Аввекс. Недвижимость»:



– Застройщики в стремлении придать уникальности своим проектам все чаще озадачиваются созданием уютной атмосферы в местах общего пользования жилых комплексов и формированием среды добрососедства. Дизайн и оформление входной группы и мест общего пользования могут оказать влияние на покупку квартиры, так как встречают «по одежке». Входя в красивый и уютный холл, начинаешь чувствовать себя как дома уже с порога. Также создаются пространства, в которых жители могут встречаться, проводить собрания, праздники, играть, работать, ожидать гостей. Процент площадей, отведенных под места общего пользования, не очень большой, но все же в этих местах можно разместить коляски и велосипеды или посидеть в ожидании курьера.

Анна Павлова, генеральный директор «Городского Центра Недвижимости»:



– Отделка мест общего пользования становится визитной карточкой домов не только высокого ценового сегмента, но и комфорт- и даже эконом-класса. Поэтому мы сегодня видим красивые парадные даже в местах массовой застройки в Девяткино и Кудрово. На сегодняшний день появилась тенденция: использование качественных отделочных материалов для МОП, а также келлеров (дополнительных колясочных, индивидуальных кладовых). Дизайнерская, продуманная и удобная среда становится изюминкой жилых комплексов. Оформление этих пространств формирует общее впечатление о проекте, а значит – является ярким конкурентным преимуществом.



ФОТО: [HTTPS://WWW.BLUESKYLEARN.COM/](https://www.blueskylearn.com/)

Надежное звено цепи

Лев Касов / Несмотря на все изменения на первичном рынке жилья, риэлторы остаются неотъемлемой его частью. По мнению экспертов, живое общение и индивидуальный подход сохраняют востребованность и в цифровой век, а агентства недвижимости не подменяют, а дополняют отделы продаж застройщиков. ➔

Опрошенные «Строительным Еженедельником» специалисты убеждены, что риэлторы не избыточная «прокладка», а надежное звено в цепи взаимоотношений на рынке жилья, одинаково выгодное и необходимое как застройщикам, так и покупателям квартир.

АН и покупатели

Эксперты отмечают, что агентства недвижимости не ограничиваются рассказом клиентам об объектах, имеющих на рынке, а осуществляют комплексное обслуживание – от выяснения предпочтений покупателей до оформления сделки. «Полнота предложения, доскональное знание рынка, объективная информация об объектах, безопасность и надежность – неполный список преимуществ сотрудничества с АН для покупателей строящейся недвижимости. Персональный менеджер сопровождает клиента на каждом этапе сделки, начиная с первой консультации и заканчивая получением ключей», – говорит директор по развитию АН «Итака» Светлана Дьякова.

Генеральный директор «Городского Центра Недвижимости» Анна Павлова добавляет, что агентства недвижимости нередко выполняют роль «единого окна». «Например, при покупке квартиры в новостройке с предварительной продажей вторичного жилья. Также покупатель может сравнить варианты, цены, объекты сразу в нескольких понравившихся новостройках от разных застройщиков», – отмечает она.

«Рынок недвижимости становится все более зависим от информации, данной потенциальному покупателю в электронном виде. Можно не выходя из дома даже в другом регионе забронировать себе квартиру или нежилое помещение. Казалось бы, все просто. Но на практике многие клиенты теряются в потоке такой информации, не учитывают нюансы сделки, не всегда понимают сущность документов. Таким покупателям и требуется помощь грамотных риэлторов», – со своей стороны, добавляет исполнительный директор АН «Дарко» Наталья Лаврова.

Она отмечает также, что в агентстве недвижимости клиент получает все необходимые юридические консультации, в том числе по налогообложению, и технического характера, и по семейно-правовым вопросам.

«Агенты – это независимые эксперты! Мы знаем, как менялся рынок, как исполнялись обещания застройщиков, как и кто держал позиции. Мы видели, как новостройки становились «вторичкой» и какие недочеты у кого были. Застройщик знает только свои объекты, мы знаем о недвижимости всё», – резюмирует генеральный директор компании «ВамКнам» Анна Симашова.

АН и застройщики

Однако риэлторы полезны не только покупателям, но и девелоперам, позволяя привлечь тех покупателей, которые не охватываются отделами продаж. «Для



Агрегаторы в основном аффилированы, продают рекламу комплексов и отметку «проверено», а также место в рейтинге

застройщиков работа с агентством остается главным инструментом расширения клиентской базы. У агентства есть как собственная, изученная и «теплая» база, так и множество инструментов для привлечения покупателей, которые они используют за свой счет», – отмечает вице-президент Bescar Asset Management Катерина Соболева.

«Чаще всего квартиры через агентства реализуют подрядчики, с которыми застройщики расплатились жильем, или девелоперы с небольшим пулом объектов. Содержать собственный отдел продаж и тратить значительные деньги на рекламу могут позволить себе не все, а достаточно большое агентство может», – подчеркивает Анна Павлова.

Руководитель группы управляющих проектами компании «Адвекс-Новостройки» Дмитрий Божков отмечает, что аудитория у агентств недвижимости и отделов продаж самих застройщиков – разная. «Агентства при правильно работающей схеме взаимодействия не перетягивают клиентов у прямого отдела

продаж. Застройщику при сотрудничестве с нами не нужно расширять штат сотрудников, а достаточно одного человека. Мы являемся сервисом агрегации сделок от своих внутренних клиентов и внешних, агентств города. Оптимальным соотношением продаж у застройщика между своим отделом и агентствами видим 70% на 30% или 60% на 40%», – говорит он.

«Главный плюс сотрудничества с АН для застройщика – охват более широкой целевой аудитории, в том числе за счет переориентирования клиентов на первичный рынок, которое зачастую происходит в процессе консультации с риэлтором. Изначально многие покупатели, будучи не осведомленными обо всех возможностях и предложениях, вовсе не рассматривают новостройки или считают новую квартиру недоступной по стоимости», – добавляет Светлана Дьякова.

«Агентство на первичном рынке выступает в качестве канала продаж, охватывающего тех клиентов, которых застройщик сам не может охватить. Это клиенты с продажей своей вторичной недвижимости, клиенты, находящиеся в зоне влияния агента, региональные клиенты и клиенты, для которых важна сторонняя экспертиза агента. Агентства дополняют и значительно увеличивают продажи застройщику. Этот союз выгоден обоим сторонам», – подводит итог Дмитрий Божков.

АН и сервисы

После появления цифровых технологий и различных сервисов по подбору недвижимости, предлагаемых агрегаторами, интернет-порталами, банковскими приложениями и пр., некоторыми пессимистами высказывалась мысль, что теперь услуги риэлторов окажутся не востребованными рынком. Однако практика уже наглядно продемонстрировала, что этого не произошло. «Электронные сервисы никогда не заменят живой выбор. Несмотря на то, что они развиваются и становятся максимально удобными для клиента, они никогда не ответят на вопрос человека, а это поистине важно для него при выборе. Не покажут они и реальное наличие квартир. Не расскажут о регламенте продаж застройщика. За любой сделкой стоят люди. Мы работаем с людьми», – подчеркивает Анна Симашова.

Анна Павлова считает, что любой агрегатор или сервис вольно или невольно работает на агентство. «Да, прямых клиентов становится меньше, но мы работаем с людьми, которым надо помочь определиться. А к кому же им идти, кроме как к профессионалам, занимающимся различной недвижимостью?» – задается вопросом она. «На сегодняшний день электронные сервисы скорее помогают риэлторам, нежели являются для них конкурентами. Сервисы упрощают и сильно облегчают жизнь риэлтору. Они создают дополнительный поток клиентов для агента, помогают ему самому более качественно работать», – соглашается Дмитрий Божков.

«Электронный сервис может подобрать объект, учитывая стандартные параметры. Подбор ограничен ими, а профессиональный брокер знает неочевидные особенности места, план планировки территории вокруг комплекса на десять лет вперед. Пока алгоритм электронного сервиса не может дать такой глубокой информации. Агрегаторы, кроме того, в основном аффилированы, продают рекламу комплексов и отметку «проверено», место в рейтинге. Риэлтор знает историю застройщика, объекта, места, часто исчезнувшую из Сети, использует глубокую аналитическую базу для своих рекомендаций и предложений», – добавляет Катерина Соболева.

Газета «Строительный Еженедельник» расширяет сотрудничество с агентствами недвижимости. Теперь в офисах многих ведущих риэлторских компаний Санкт-Петербурга установлены стойки для распространения нашего издания среди проходящих покупателей квартир. В числе партнеров газеты – агентства недвижимости «Авентин», «Адвекс», «Итака», «Бекар», «Городской Центр Недвижимости», «Прогаль», «Мир Квартир – Элит», «Северная Венеция», «Ваш Дом», «ВамКнам», «Дарко», «Форпост» и др.

мнение

Наталья Лаврова, исполнительный директор АН «Дарко»:

– В случае, если потенциальный покупатель проживает далеко, то сориентировать его на местности – наиглавнейшая задача агента, вплоть до того, что присылается видеоматериал с места стройки, а также информация об окружении строящегося дома. Важно также определить, для каких целей приобретается недвижимость: для собственного проживания, сдачи в аренду или в качестве инвестиции. Очень часто студию или небольшую квартиру загодя приобретают родители для своих детей, тех, кто, окончив университет, остается работать в Петербурге и Ленинградской области. Конечно, в такой ситуации важно учесть и наличие отделки, и локацию объекта, ведь зачастую молодой специалист должен без проблем добираться до рабочего места, а машин обычно еще нет. Другой часто встречающийся вариант – покупка жилья на первичном рынке после продажи недвижимости на вторичном. Конечно, и в этом случае выбор строительной компании или строящегося жилого комплекса крайне важен. Но при этом у специалиста по недвижимости появляется задача максимально скоординировать сроки продажи имеющейся квартиры и оформления покупки недвижимости на первичном рынке.



В фазе роста

Виктор Краснов / Производители цемента, бетона и ЖБИ заканчивают 2019 год в плюсе. Однако с неуверенностью смотрят в будущее из-за общей неопределенной экономической ситуации в стране и в строительной отрасли. ➔

По данным объединения производителей цемента «Союзцемент», по итогам десяти месяцев 2019 года выпуск материала увеличился на 8,3% в сравнении с аналогичным периодом 2018-го и составил 50,7 млн т. Его потребление показало схожие результаты, поднявшись на 8,2% до 50,8 млн т.

Согласно исследованию, СЗФО стал единственным федеральным округом, продемонстрировавшим за этот период отрицательную динамику. Снижение производства цемента составило 3%, это 2,7 млн т. Такой результат эксперты связывают с коррекцией после скачка производства по итогам прошлого года. СЗФО был лидером в выпуске цемента (+10,6%). Все остальные округа, кроме ДФО и ЮФО, продемонстрировали в 2018 году снижение объемов выпуска.

Ожидается, что по итогам ноября и декабря этого года СЗФО преодолит нулевой показатель и покажет рост на уровне 1–2%. В целом, полагают игроки рынка, по итогам 2019 года российская цементная отрасль впервые за пять лет будет в плюсе. Рост производства и потребления продукта составит 8% и достигнет 58 млн т.

Девелоперская активность

По итогам десяти месяцев положительную динамику показали и производители бетона и ЖБИ. По данным аналитиков СМ ПРО, выпуск бетона за данный период увеличился на 13,1% и достиг 27,7 млн куб. м. Производство ЖБИ выросло на 5,4%, до 14,7 млн куб. м.

Эксперты связывают увеличение производства и потребления цемента, бетона и ЖБИ с реформированием механизма финансирования жилищного строительства. Девелоперы активизировали в первом полугодии работы на своих объектах, чтобы достигнуть готовности на уровне 30% и тем самым обеспечить возможность привлечения денежных средств дольщиков по старой схеме.

Следующий год, полагают аналитики и игроки рынка, может быть более сложным. Переход на проектное финансирование, по оценке многих специалистов, грозит существенным замедлением темпов строительства. Также на отрасли негативно может отразиться общая неопределенная экономическая ситуация в стране.

В среднесрочной перспективе положительными факторами для производства цемента, бетона и ЖБИ должны стать выполнение национального проекта «Жилье и городская среда», а также реализация проектов реновации жилищного фонда, комплексного развития территории и увеличение объемов строительства дорог.

Начальник отдела продаж Торгового Дома «АльфаЦем» Константин Архипов говорит, что, несмотря на положительные показатели, в целом уходящий 2019 год был непростым для отрасли



Фото: Никита Крючков

Годовой объем потребления цемента в РФ, млн т



Источник: «Союзцемент»

ЖБИ. Влияние оказывали падение платежеспособности покупателей, постоянное изменение нормативов, внедрение схемы эскроу-счетов. Также многие производители, не вписавшись в новые реалии, обанкротились. При резко наступивших изменениях стало невозможно обслуживать ранее взятые кредиты.

Тем не менее, для самой ГК «АльфаЦем» год был удачным. «Прирост выручки по железобетонным изделиям составил 50%. Это произошло прежде всего за счет поставок ЖБИ на инфраструктурные объекты промышленного сектора, оптимизации внутренних процессов, увеличения количества и номенклатуры выпускаемых изделий и, конечно, за счет ухода других игроков рынка ЖБИ. Мы стали более гибкими – и сейчас быстрее реагируем на запросы рынка», – отметил Константин Архипов.

Нормативная оптимизация

По словам специалистов, в этом году, как и ранее, зарегулированность старыми нормативами продолжала тормозить развитие цементной и бетонной отрасли. Некоторые из стандартов находятся в противоречии с другими необходимыми к исполнению требованиями. Это затрудняет работу игроков рынка.

В настоящее время, по словам Константина Архипова, избыточное количество отраслевых норм зашкаливает. Это и нормативы СССР, РФ, Таможенного Союза и т. д. Созрела необходимость упразднить те стандарты, которые уже утратили свое значение или имеют более современные аналоги, навести порядок в сфере сертификации продукции.

С этим согласен и **руководитель НТЦ ООО «Полипласт Северо-Запад» Игорь Коваль**. В частности, он считает, что в области добавок и бетонов очень много вопросов накопилось к критериям в ГОСТ 2421 и методам проверки в ГОСТ 30459, к неопределенному статусу еще действующих федеральных норм по расходу

цементов от 1998 года. Также есть «хронические недостатки» положений ГОСТ 18105, который весьма громоздок, сложен в использовании, и отдельных разделов ГОСТ 26633, которые уже не поспевают за техническим прогрессом, и т. д.

«При этом требуемые базовые взаимосвязи ряда важных ГОСТ по изготовлению бетонов и строительных Сводов правил (СП) выглядят слабыми и порой противоречивыми, а иногда и не имеют четкого научно-инженерного обоснования. Например, новый ГОСТ на коррозионную стойкость бетона, где относительно базового СП 28.13.330-2012 просто сильно захотелось снизить классы бетона, обеспечивающие параметры долговечности. Все это уменьшает ценность нормативов в глазах потребителей и пользователей документации. Накопилось также много вопросов по цементным ГОСТ. В частности, о том, где и когда будет введено ограничение по максимальной допустимой температуре отгружаемого потребителям цемента и т. д. Сейчас в этом направлении наблюдается откровенный хаос: так, можно отгружать цемент с температурой 50, или 80, или 90 градусов. Так что работы по регулированию и коррекции стандартов более чем много», – резюмирует Игорь Коваль.

мнение

Константин Архипов, начальник отдела продаж Торгового Дома «АльфаЦем»:



– В 2020 год мы смотрим без лишнего оптимизма. Надеемся на более четкие механизмы работы с застройщиками. Также крайне необходима стабильность ситуации во всей строительной отрасли. Это поможет росту рынка. При этом, если будут опять происходить какие-то излишние кардинальные изменения в строительной сфере, ни к чему хорошему это не приведет – и нас ожидает очередное укрупнение бизнеса.

НОВОСТИ

В Китае изобрели самоочищающийся бетон

Китайские ученые разработали новый легкий бетон, который обладает высокой водо- и пылеотталкивающей способностью. Здания из этого материала, как утверждают его создатели, могут полностью очищаться благодаря осадкам.

Явление самоочищения часто встречается в природе. Так, листья лотоса и лапы гекконов практически никогда не покрываются грязью. Этот феномен объясняется природной гидрофобностью. В связи с этим разработка уникальных самоочищающихся строительных материалов считается перспективным направлением. Помимо гидрофобности, новый материал отличается высокой пористостью, обладает отличными теплозащитными и звукоизолирующими свойствами.

Размер отверстий в новейшем бетоне составляет всего 30 микрон, что оказалось значительно меньше, чем у обычного бетона (1 мм). Поэтому он более легкий, но в то же время более прочный и износостойкий.

Кроме того, он способен сохранять гидрофобное свойство после механической и термической обработки, а также химической коррозии.

В ноябре вырос завоз сталеπροката заводам ЖБИ и ДСК

В ноябре 2019 года, согласно железнодорожной статистике, прямые поступления стального проката на предприятия по производству железобетонных конструкций (заводы ЖБИ, ЖБК), а также на домостроительные комбинаты составили 14,1 тыс. т.

По отношению к октябрю этого года объемы поставок выросли на 8%, а в годовом исчислении – на 10,3%. В целом за период с января по ноябрь 2019 года объемы поставок железнодорожным транспортом достигли 182,2 тыс. т, что на 10,6% выше уровня аналогичного периода прошлого года.

«ПЕНОПЛЭКС СПб» вложит 6,5 млн долларов в производство в Азербайджане

ООО «ПЕНОПЛЭКС СПб» вложит 6,5 млн долларов в создание в Азербайджане предприятия по производству теплоизоляционных плит из экструзионного вспененного полистирола (XPS).

Состоялась закладка фундамента предприятия, которое будет создано на территории Гаджикабульского промышленного квартала. В церемонии закладки участвовали замминистра экономики Азербайджана Ниязи Сафаров и замминистра экономического развития России Азер Талыбов.

Площадь участка – 7 га, мощность предприятия составит 100 тыс. куб. м в год. Ввод в строй предприятия планируется в I квартале 2021 года. Сырьем для предприятия будут: полистирол общего назначения (GPPS) различных марок; вспенивающие агенты: углекислота и этанол; добавки: антипирены, красители, нуклеирующие компоненты. Основными рынками сбыта готовой продукции будут: Азербайджан, Грузия, Иран, Казахстан и Россия.

Награды нашли лучших по профессиям

Лидия Туманцева / В Великокняжеской гостиной Николаевского дворца (Дворец труда) в торжественной обстановке лучшие монтажники каркасно-обшивных конструкций и лучшие плиточники-облицовщики впервые получили награды Национального конкурса «Строймастер». ➔

Конкурс появился в Санкт-Петербурге в 2007 году, и вышел на федеральный уровень с 2010-го. Однако соревнования в номинациях «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций» и «Лучший плиточник-облицовщик» проводятся впервые. И пионером их проведения вновь стала Северная столица. Отметим, что это накладывает на Петербург особую ответственность. Ведь от успешности проведения конкурса будет зависеть дальнейшая судьба этих номинаций и принятие решения об организации по ним всероссийского этапа соревнования.

Для реализации проекта была представлена одна из самых современных производственных площадок города – Колледж Метростроя. Выбор был обусловлен одной из задач конкурса – повышением престижа рабочих строительных специальностей, профессиональной ориентацией молодежи и участием в соревнованиях будущих мастеров по номинациям, нынешних учащихся профильных вузов.

«Наша строительная индустрия остро нуждается в талантливых, преданных своему делу специалистах. Надеюсь, что юные мастера будут и дальше стараться овладевать всеми навыками истинных профессионалов, а зрелые участники еще продемонстрируют свой талант в международном движении – таком, например, как WorldSkills, – отметил в приветствии к участникам конкурса **сопредседатель оргкомитета, координатор НОСТРОЙ по Петербургу Александр Вахмистров.**

Победителей в номинации «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций – 2019» награждал **председатель Экспертного совета НОСТРОЙ, директор СРО АС «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.** «Уверен, что новые номинации достойно пополнят спектр конкурсных специальностей. Знания, умения и навыки, полученные в конкурсе, пригодятся не только в наступающем году, но и на протяжении всей трудовой деятельности. Всех с Новым годом и дальнейших успехов!» – заявил он.

В этой номинации призовые места распределились следующим образом: III место – мастер-универсал «ЦИСТ» Филипп Шаповалов, II место – рабочий компании «Меридиан» Андрей Травников, а победу одержал специалист по сухому строительству предприятия «Баженов» Александр Фадейчев.

В номинации «Лучший учащийся по специальности монтажник каркасно-обшивных конструкций – 2019» победите-



лями стали: III место – Владислав Баранов (Колледж Метростроя), II место – Давид Казмирчук (Академия управления городской средой, градостроительства и печати), I место – Евгений Лопухов (Колледж Метростроя).

Победителей номинации «Лучший плиточник-облицовщик – 2019» награждал **вр. и. о. директора СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Комитета по строительству Петербурга Юрий Кабушка.** «Профессия плиточника среди строительных специальностей одна из самых древних. Плиткой выложены египетские пирамиды и древнегреческие храмы, – провел он экскурс в историю. – И сегодня, награждая победителей конкурса профмастерства, хотелось бы напомнить, что по качеству работы этих

мастеров о современных строителях будут судить будущие жители нашего города».

В этой номинации призовые места распределились следующим образом: III место досталось облицовщику-плиточнику 4-го разряда компании «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» Александру Оцабрику, вторым стал плиточник «ЦИСТ» Виталий Гребенюк, а победу одержал плиточник компании «Дартс» Александр Сюрись.

Лучших учащихся по специальности плиточник-облицовщик награждал **директор Ассоциации СРО «Балтийский строительный комплекс» Владимир Быков.** «Рад вручить награды достойным преемникам достойной профессии, – отметил он, обращаясь к юным мастерам-плиточникам. – Перенимайте опыт ваших

старших коллег, осваивайте профессию и достойно несите звание строителей Петербурга».

В номинации победили: III место – учащийся Академии управления городской средой, градостроительства и печати Дмитрий Лебедев, II место – учащийся Колледжа «ПетроСтройСервис» Владимир Кузнецов, а I место занял также учащийся этого колледжа Николай Гоголаури.

Отметим, что лауреаты и победители получили не только дипломы, но и памятные подарки от организаторов и партнеров конкурса.

В завершение церемонии Алексей Белоусов вручил благодарственные письма информационным партнерам конкурса, в том числе порталу ASN-info и газете «Строительный Еженедельник».



Организаторы конкурса:

- Ассоциация «Национальное объединение строителей»
- Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга
- Комитет по образованию Правительства Санкт-Петербурга
- Профсоюз строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области
- «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
- «Балтийский строительный комплекс»
- Колледж Метростроя
- Петербургский строительный центр

Деловые партнеры конкурса:

- ООО «КНАУФ ГИПС»
- ОАО «Нефрит-Керамика»

Не забыть поздравить с Днем рождения!

19 декабря

Марьин Сергей Борисович, генеральный директор ЗАО «БЕТОМИКС ЛО»

22 декабря

Красновидов Сергей Владимирович,
генеральный директор ООО «СМЗУ «Заневка»
Окунь Марк Леонидович, генеральный директор ООО «Отделстрой»

Узнайте больше в рубрике «Персона» на сайте asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

НОВОСТИ, СОБЫТИЯ, ОБЗОРЫ, АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ,
ИНТЕРВЬЮ, МНЕНИЯ, ВАЖНЫЕ И ОСТРЫЕ ПРОБЛЕМЫ
СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА.

@ podpiska@asninfo.ru ☎ 605-00-50



Фото: Никита Креченов



Потребители оказали доверие

Ирина Карпова / В двенадцатый раз в Петербурге и Ленобласти прошел независимый конкурс рынка недвижимости «Доверие потребителя». В Театре эстрады им. Аркадия Райкина состоялась церемония награждения победителей. ➔

Награды вручены победителям в 11 номинациях – лучшим компаниям и проектам региона. Победители получили стеклянные статуэтки (символ открытости и прозрачности ведения бизнеса) и дипломы.

Всего заявки на участие подали 179 компаний и проектов. До финала дошли 39. Отбор был многоступенчатым и сложным: голосование в Интернете, голосование на Ярмарке недвижимости, профессиональное экспертное жюри из 25 человек, исследование «Тайный покупатель» по оценке работы отделов продаж, оценка сайтов, объезды выдвинутых на конкурс жилых комплексов.

Кроме того, награды от правительств города и области получили: АО «ЮИТ Санкт-Петербург» и ООО «БалтИнвестСтрой» (РСТИ) – за весомый вклад в соинфраструктуру Петербурга; Setl Group, «Строительный трест» и ООО «Самолет ЛО» – за весомый вклад в соинфраструктуру Ленобласти.

Специальными призами Оргкомитета конкурса «За личный вклад в развитие рынка недвижимости Петербурга» награждены: председатель Совета директоров Setl Group Максим Шубарев, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, вице-президент РСС по СЗФО Олег Бритов и вице-президент РГР, вице-президент АРСПП, президент ГК «Авентин» Валерий Виноградов.

«Доверие потребителя» – единственный на рынке недвижимости Петербурга конкурс, в котором в выборе лауреатов принимают участие сами потребители. За 12 лет наработан уникальный опыт многоступенчатого отбора победителей. Генеральным профессиональным партнером выступила газета «Строительный Еженедельник».

Мнение

Юрий Грудин, председатель Оргкомитета конкурса «Доверие потребителя», председатель Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

– Уже двенадцатый раз потребители и эксперты выбрали строительные компании, банки, работающие с ипотекой, риэлторские агентства, жилые комплексы, пользующиеся наибольшим доверием жителей города и области и заслужившие высокие оценки профессионалов рынка недвижимости. Достаточно объективно сделать выбор им позволили такие факторы, как учет мнения потребителей, тщательный анализ конкурсной документации, непосредственное знакомство с вышедшими в финал комплексами.

Инга Удалова, генеральный директор ООО «АСН»:

– Газета «Строительный Еженедельник» поддерживает конкурс «Доверие потребителя» с момента его появления. Мы рады, что на рынке недвижимости растет число и компаний, в добросовестности которых клиенты могут не сомневаться, и интересных проектов. Петербуржцы голосуют не только рублем, но и своим добрым отношением.



Победители конкурса «Доверие потребителя – 2019» по номинациям:

Ипотечный банк, пользующийся наибольшим доверием потребителей на рынке недвижимости Санкт-Петербурга: ПАО «Сбербанк».

Строительная компания, пользующаяся наибольшим доверием потребителей на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти: Setl Group.

Риэлторское агентство, пользующееся наибольшим доверием потребителей на рынке недвижимости Санкт-Петербурга: АН «МИР недвижимости».

Лучший реализованный проект ЖК класса «стандартное жилье» и комфорт-класса в Ленобласти: ЖК «Форвард» (ИСК «Мавис»)

Лучший реализованный проект ЖК класса «стандартное жилье» в Санкт-Петербурге: ЖК «Астрид» (ООО «СПб Реновация»).

Лучший реализованный проект ЖК комфорт-класса в Санкт-Петербурге: ЖК «Дом на набережной» («Северный город», Группа RBI).

Лучший реализованный проект ЖК бизнес- и элит-классов в Санкт-Петербурге: ЖК Stockholm (Setl Group).

Лучший строящийся ЖК класса «стандартное жилье» в Санкт-Петербурге: ЖК «Юнтолово» («Главстрой Санкт-Петербург»).

Лучший строящийся ЖК класса «стандартное жилье» и комфорт-класса в Ленобласти: ЖК «NEWПИТЕР» («Строительный трест»).

Лучший строящийся ЖК комфорт-класса в Санкт-Петербурге: ЖК Magnifika Lifestyle (ООО «Бонава Санкт-Петербург»).

Лучший строящийся ЖК бизнес- и элит-классов в Санкт-Петербурге: ЖК «Биография» (Группа RBI).

Названы обладатели юбилейной «КАИССЫ»

На прошлой неделе состоялась торжественная церемония награждения победителей XXV конкурса в сфере недвижимости «КАИССА – 2019». Премия, учрежденная Ассоциацией риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, вручена победителям в 20 номинациях.



Фото: Ассоциация Риэлторов

В «КАИССЕ» за почти четверть века существования конкурса принимали участие представители самых разных сфер рынка недвижимости. Это были как агентства недвижимости, так и брокерские, юридические фирмы, строительные компании, представители банков, страховых структур, а также отраслевые средства массовой информации.

В 2019 году, наряду с традиционными риэлторскими номинациями, упор был сделан на девелоперские проекты. В настоящее время связка «риэлтор – девелопер» приобретает все большее значение. Застройщики отмечают, что до 40% продаж в их проектах осуществляется благодаря помощи агентов по недвижимости. Поэтому современному ри-

элтору особенно важно знать рынок строящегося жилья. В этом году девелоперам было посвящено целых 7 номинаций.

В ходе конкурсного отбора независимое жюри конкурса «КАИССА» оценило презентации более чем 90 претендентов. Проекты и агентства недвижимости, набравшие максимальное число голосов, получили традиционные статуэтки и дипломы лауреатов. Кроме того, медаль и свидетельство «Почетный член АРСП» получил председатель Исполнительного комитета Гражданского Жилищного Форума Владимир Николаев.

Генеральным партнером «КАИССЫ» в этом году стало ПАО «Московский кредитный банк».



Фото: Ассоциация Риэлторов



Фото: Ассоциация Риэлторов

Победители конкурса «КАИССА – 2019» по номинациям:

Лучший проект комплексного освоения территории: квартал «Янила» от ГК «Ленстройтрест».

Лучший проект на рынке жилья эконом- и комфорт-класса: ЖК «Цветной город», квартал 19, от «Группы ЛСР».

Лучший проект на рынке жилья повышенной комфортности: ЖК «Жемчужный берег» от ЗАО «Балтийская Жемчужина».

Лучший проект на рынке жилья бизнес-класса: малоэтажный ЖК «Сосновка» от объединения «Строительный трест».

Лучший проект на рынке жилья премиум-класса: ЖК «Стокгольм» от Setl Group.

Лучший девелоперский проект на рынке загородной недвижимости: Клубный поселок «ДОЛЬСКОЕ» от ООО «Домината».

Лучший проект апартментов и инвестотелей: комплекс VALO от ООО «ГАЛС» и апартаменты YE'S Marata от ГК «Пионер».

Лучшее СМИ года по освещению рынка недвижимости: портал Restate.ru.

Вклад в развитие передовых (инновационных) технологий на рынке недвижимости: ООО «Макс Фабрик».

Лучшая управляющая компания на рынке загородной недвижимости: ООО «2-й Земледелец» (ГК «1-я Академия недвижимости»).

Наиболее динамичное развитие на рынке недвижимости: ООО Legat Invest.

Лучшая риэлторская компания на рынке загородной недвижимости: ООО «Александр – Недвижимость».

Лучшая риэлтерская компания на рынке продаж строящегося жилья: ООО «Адвекс – Новостройки».

Лучшая риэлторская компания на рынке аренды жилой недвижимости: ООО «Арендафон».

Лучшая риэлторская компания на рынке элитной недвижимости: ООО «Мир Квартир – Элит».

Лучшая риэлтерская компания на рынке коммерческой недвижимости: ООО «Итака-Недвижимость» и ООО «Магазин квартир».

Лучший дебютант на рынке недвижимости (срок работы до 5 лет): «Центр Вторичного Жилья» (ООО «М-ЮНИОН»).

Лучшая риэлтерская компания с численностью сотрудников до 50 человек: ООО «Первый центр новостроек» и ООО «Центр недвижимости «Квадрат».

Лучшая риэлтерская компания с численностью сотрудников более 50 человек: ООО «Русский Фонд Недвижимости».

Гран-при: ООО «АВЕНТИН – Недвижимость».

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

НУЖНА ГОТОВАЯ
3-К КВАРТИРА?

ЕСТЬ 1 МЛН РУБ.?

программа
«КВАРТИРА СЕГОДНЯ,
ДЕНЬГИ ПОТОМ»



25 лет
на рынке

Экспресс-ИП «Одестрой» создан в соответствии с программой муниципальной районной администрации городского поселения г. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», ул. Волостная д. 2. Предложение не является публичной офертой, юридической ответственности не несет.
* Программа распространяется на 3-кв. 3-й очереди ЖК «Новый Оккервиль» (лет 1700 кв.м. и застройщик 20.06.№1). Условно заключен договор на дачной акции с ООО «Одестрой». 1. Наличие собственных средств не менее 1 млн руб. (первый взнос) 2. Наличие денежных средств от продажи имеющегося жилья в банке. Заключено соглашение после внесения средств от продажи имеющегося жилья в размере 1 кв. доли. Подробные условия на сайте www.otdelstroy.spb.ru. Предложение действительно до 31.12.2019г.

670-01-01

www.otdelstroy.spb.ru



ООО «СевЗапЭлектроСтройМонтаж»

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



Строительство КТПП-6/0,4 кВ
(ул. Набережная, г. Кировск, Ленобласть)

- 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



На строительстве МТП-100 10/0,4 кВ
в городе Лодейное Поле



ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ!
СЕРДЕЧНО ПОЗДРАВЛЯЕМ
ВАС С НАШИМ
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ
ПРАЗДНИКОМ –
ДНЕМ ЭНЕРГЕТИКА!

Желаем Вам
крепкого здоровья,
семейного счастья
и благополучия!