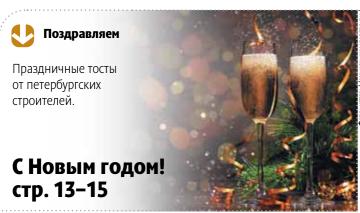


издается с 2002 года № 38 (899) 23 декабря 2019 года



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











Евгений Барановский: «У нас как в армии – приказы не обсуждают, а выполняют»

Переход на проектное финансирование, достройка проблемных объектов, судьба программы реновации, развитие социальной инфраструктуры. Эти и другие вопросы – в интервью заместителя председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Евгения Барановского, посвященном предварительным итогам 2019 года. (Подробнее на стр. 7)

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ



+7 (812) 384-20-00 www.ggspb.org

ГЕОДЕЗИЯ. КАДАСТР.

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, еконструкции, капитального ремонта

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 Кулыби E-mail: kulvbin@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 F-mail: pr@asninfo.ru Ten +7 (921) 649-81-44 Технический отдел: Дмитрий Неклюдов E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель) Валентина Бортникова, Елена Савоськина,

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

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 коммуни (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 № 157

Подписано в печать по графику 20.12.2019 в 17:00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА КАИССА Лучше печатное СМИ СМИ, освещающее (лауреат 2009 г.)



2017 г.)

CREDO освещающее рос сийский рынон недвижимости (лауреат 2009, 2011 2013, 2015

2016 гг.)

средство овой информа ции, освещающее недвижимости (лауреат 2013



2016 гг.)

вопросы саморегулировани: (лауреат 2012. 2013.

2014 гг.)

Цитата номера



Михаил Возиянов, вице-президент НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов»:

«Поскольку не получается добиться роста реальных доходов населения, в целях стимулирования спроса целесообразно субсидировать процентную ставку по ипотеке».

Подробности на стр. 6



Цифра номера

станций метро планировалось построить в Ленинграде к 2000 году

Подробности на стр. 4

тивную информацию о текущем



КОРОТКО

Аварийное жилье

Аварийное жилье предлагают расселять в ипотеку



Депутаты Госдумы РФ разработали поправки в Жилищный кодекс, которыми механизм ипотечного кредитования предлагается распространить на расселение аварийных домов. Соответствующий проект направил в адрес вицепремьера Виталия Мутко член Комитета по бюджету Госдумы РФ Дмитрий Юрков.

Суть идеи состоит в том, чтобы, не отменяя существующих механизмов расселения аварийного фонда за счет государства, предоставить гражданам новый финансовый инструмент решения жилищных проблем

Автор проекта отмечает, что в аварийном жилье сегодня преимущественно проживают люди, которые не могут самостоятельно приобрести новую недвижимость. Однако это можно изменить с помощью средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, который возьмет на себя «внесение первоначального взноса и значительной части периодических платежей». Ставка по такой ипотеке не должна превышать 3% годовых, а у семьи после уплаты ежемесячного взноса должно оставаться не менее двух прожиточных минимумов.

Наследие

Три моста в Ломоносове стали объектами наследия

Три моста в Ломоносове - мосты Ораниенбаумской электрической линии - распоряжением главы КГИОП Сергея Макарова включены в перечень выявленных объектов культурного наследия.

Мост через железную дорогу на улице Связи представляет собой редкий образец сложного железобетонного инженерного сооружения 1910-х годов. Это однопролетный арочный мост с широким монолитным железобетонным пролетом криволинейной формы, усиленным рядами столбов прямоугольного сечения в боковых

Два моста со сложной пластикой конструкции перекрытий, расположенные в створе улиц Немкова и Шишкина, являются

частях.

примером раннего использования железобетона в архитектуре Санкт-Петербурга. Мосты были построены в 1914 году варшавской фирмой «Карл Брандт» из монолитного железобетона и никогда не перестраивались.

Транспорт

В Ленобласти за год было отремонтировано 182 км региональных дорог

Правительство Ленобласти обнародовало данные о ремонте региональных трасс в 2019 году. Всего за год было приведено в порядок 182 км дорог.

Работы выполнялись практически во всех районах области. По итогам года, полностью выполнены показатели нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

Назначение

Максим Соколов назначен вицегубернатором Петербурга



Максим Соколов назначен на пост вице-губернатора Петербурга, отвечающего за решение вопросов инвестиционной политики, транспорта и туризма. Депутаты ЗакС поддержали кадровое решение губернатора Александра Беглова. «Наш город нуждается в новом импульсе инвестиционного развития. Нужно реализовать много проектов в транспортной сфере. Они уже обозначены, и по ним ведется работа с федеральным центром и инвесторами. Уверен, что Максим Соколов придаст ускорение этой работе. Мы также ожидаем и максимально полного раскрытия потенциала Петербурга как мирового туристического центра», - заявил Александр Беглов. Напомним, Максим Соколов в 2004 по 2009 год занимал пост председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Петербурга. В 2009-2012 годах был директором Департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ, а в 2012-2018 годах - главой Минтранса РФ. С августа 2018 года входил в топ-менеджмент «Группы ЛСР».

Экология

Петербург с Ленобластью в феврале подпишут соглашение об утилизации мусора

В феврале 2020 года Петербург планирует подписать соглашение с Ленобластью об утилизации мусора. Об этом заявил губернатор города Александр Беглов. В соответствии с ФЗ «Об отходах производства и потребления», города федерального значения, в число которых входит и Петербург, могут отсрочить начало «мусорной» реформы до 1 января 2022 года. Но, по словам губернатора, город решил этой отсрочкой не пользоваться.

«Уже в 2020 году Петербург поэтапно начнет «мусорную» реформу. Это раньше планируемого срока», - заявил он. Ранее губернатор Ленобласти Александр Дрозденко заявил, что предложения по созданию единой системы контроля за оборотом отходов направлены в Администрацию Санкт-Петербурга. Они касаются заключения договоров городских перевозчиков с областным региональным оператором, работающим с областными полигонами.

Проект

Вдоль Большой Невки построят трехкилометровую набережную

Комитет по градостроительству и архитектуре разработал концепцию благоустройства набережной Большой Невки в Приморском районе. Проект планируется реализовать на трехкилометровом участке от 3-го Елагина моста до парка имени 300-летия Петербурга.

В ходе работ, которые могут начаться уже в 2021 году, планируется берегоукрепление с созданием зон отдыха и спусков к воде, строительство пешеходных и велодорожек, которые свяжут ЦПКиО и парк 300-летия Петербурга, мощение, благоустройство и озеленение территории.

Цифровизация

Начало работать мобильное приложение «Госуслуги.Дороги»

По поручению Правительства РФ разработано и запущено приложение для мобильных телефонов «Госуслуги.Дороги», с помощью которого можно получить операи планирующемся ремонте дорог в любой точке России. Сейчас в приложении доступна информация о дорогах, включенных в программу нацпроекта на 2019 год, во всех регионах России, кроме Москвы и Санкт-Петербурга. После подтверждения местоположения пользователь может увидеть карту дорог, где желтым цветом отмечены участки, на которых работы ведутся, зеленым - где работы завершены (контракт выполнен и оплачен), серым - где ожидается их начало. Также можно найти интересующий участок дороги по адресу или отобрать объекты по удаленности от своего местоположения, рейтингу пользователей или степени завершен-

Инженерия

ности.

Изменились правила подключения к сетям газораспределения



Опубликовано Постановление Правительства РФ «О внесении изменений в Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспре-

Поправки, вступившие в действие с 20 декабря 2019 года, расширяют круг заявителей первой категории за счет увеличения лимита максимального часового расхода газа газоиспользующего оборудования с 20 куб. м в час до 42 куб. м в час. В случае невозможности подключения к сетям вводится возможность продлить сроки, направляется письменное предложение о внесении изменении в договор техприсоединения. При этом для заявителей первой категории (лимит расхода газа до 42 куб. м в час) срок продления подключения не может превышать 6 месяцев, для заявителей второй категории (лимит расхода до 500 куб. м в час) - 1 года, для заявителей третьей категории (лимит до 500 куб. м в час), а также в случаях, когда плата за техприсоединение устанавливается по индивидуальному проекту, - 2 года.









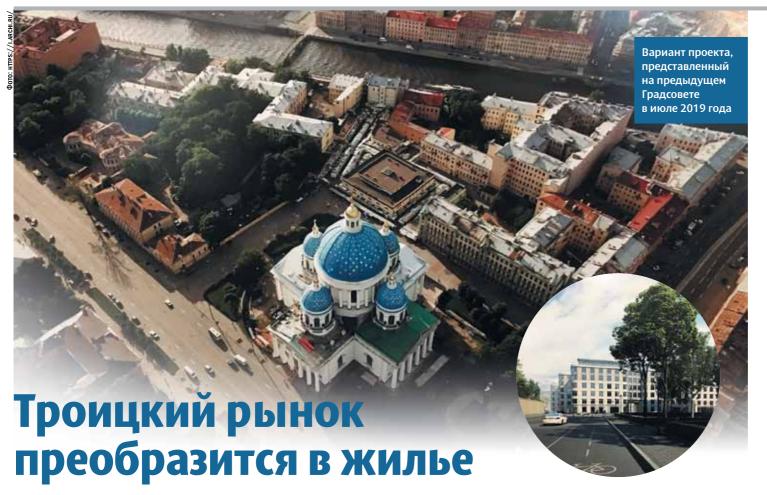
(16+)











Ирина Карпова / Всего со второго раза Градостроительный совет Санкт-Петербурга утвердил проект строительства жилого дома на месте Троицкого рынка, на набережной Фонтанки, 130A, в Адмиралтейском районе. **೨**

В июле 2019 года проект, разработанный архитектурной студией «Интерколумниум», Градсовет уже рассматривал, однако отправил его на доработку. Заказчиком выступала компания «Никсем», аффилированная с УК «Питер». Земля находилась в собственности ООО «Никсем». УК занимает бизнес-центр в здании, расположенном по соседству (набережная Фонтанки, 130).

На сей раз заказчиком выступило ООО «Мегаполис». Проектом предусмотрено строительство жилого дома почти на сотню квартир (в большинстве – трехкомнатные), с подземным паркингом на 99 автомобилей. Участок для дома, площадью 6,3 тыс. кв. м, расположен между набережной Фонтанки и Троицкой площадью со стороны Госпитального переулка, вдоль больницы им. Кащенко (Александровской).

Для строительства под снос пойдет Троицкий рынок, построенный в 1951 году по проекту Лазаря Хидекеля и Льва Носкова. КГИОП уже согласовал строительство на месте демонтируемых неисторических зданий.

Руководствуясь замечаниями членов Градсовета, руководитель AC «Интерколумниум» Евгений Подгорнов представил новый вариант проекта. Со стороны Госпитального переулка дом

уступами «спускается» к Фонтанке, постепенно теряя высоту: шесть этажей плюс мансарда, шесть этажей, пять этажей. В прошлый раз члены Градсовета высказывали претензии к фасаду здания – были замечания и на повторном заседании. Фасад не слишком выразителен: руст на первом этаже, два верхних украшены пилястрами. Вместе с тем он перекликается с фасадом рядом стоящего здания. Архитекторы предложили оживить фасад балконами, эркерами.

Рецензент, **генеральный директор Ар- хитектурной мастерской «Б2» Феликс Буянов**, отметил соответствие проекта всем законодательно прописанным требованиям, а также «более интимный подход к трактовке восприятия» объекта.

Представляя проект, Евгений Подгорнов подчеркнул: одна из важнейших задач проекта – завершить композицию Троицкой площади, не повредив при этом Троице-Измайловскому собору (построен в 1835 году по проекту Василия Стасова)

Эта задача, по мнению членов Градсовета, выполнена. Руководитель Архитектурного бюро «Студия-17» Станислав Гайкович, в частности, отметил: «ожерелье Троицкого собора» не пострадало, и собор остается доминантой территории.



Задача проекта – завершить композицию Троицкой площади, не повредив при этом собору

Главный архитектор города, глава Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев назвал главной проблемой места «размер, масштаб и аппетиты: участок большой и для жилого дома не характерный». Это сказывается на пропорциях дома.

Размеры участка обусловили также просторный двор, в котором 26% территории предполагается озеленить. На крыше пятиэтажного и шестиэтажного блоков расположатся террасы. На крыше основного блока, выходящего фасадом на Троицкую площадь, запроектирована мансарда. Многие члены Градсовета посчитали, что мансарда «тяжеловата», и предложили еще поработать над ней.

Архитекторы отметили долгую и плодотворную работу над проектом и с пожеланием учесть сделанные замечания рекомендовали принять проект.

НОВОСТИ

В Приозерском районе завершено строительство проблемной пятиэтажки

В поселке Сосново Приозерского района Ленобласти завершено строительство одного из двух проблемных домов застройщика «АСП Проект». Два дома — пятиэтажный и трехэтажный - компания начала строить еще четыре года назад. На момент начала финансовых проблем, о которых застройщик сообщил в феврале этого года, в обоих объектах было продано 120 квартир, готовность пятиэтажного здания на 89 квартир составляла 90%, трехэтажного – 30%.

В марте была введена процедура банкротства компании – и к завершению строительства подключился Фонд защиты прав участников долевого строительства.

Трехэтажный дом предполагается включить в программу достройки Фонда, а жители пятиэтажного дома приняли решение самостоятельно профинансировать достройку здания. Госстройнадзор выдал заключение о соответствии для пятиэтажки, в ближайшее время ожидается получение разрешения на ввод в эксплуатацию.

Сдан долгострой «Новая Скандинавия»

Завершено строительство жилого корпуса 5.2 в долгострое «Новая Скандинавия», который за обанкротившегося застройщика ООО «Прайм Констракшн» достраивает «БФА Девелопмент».

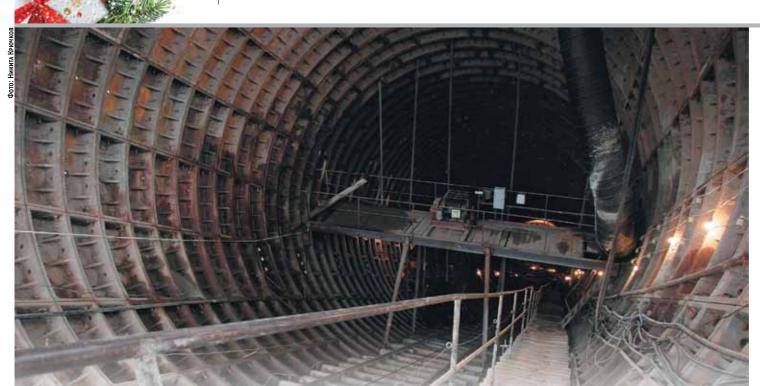
Строительство малоэтажного квартала «Новая Скандинавия» в Шувалово началось еще в 2002 году. Первая очередь была сдана в 2006-м. Оставшиеся три дома планировалось сдать в 2014 году, однако стройка остановилась

В 2017 году был введен в эксплуатацию один дом (лот 16), но запустить достройку оставшихся двух корпусов удалось только этим летом 2019 года, когда правительство города подписало меморандум о завершении работ с «БФА Девелопмент».

В семиэтажном здании корпуса 5.2 располагаются 102 квартиры общей площадью 10 432 кв. м, рассчитанные на проживание 76 семей, и встроенный детский сад на 75 мест. Таким образом, в «Новой Скандинавии» недостроенным остается один корпус (8.3), который застройщик обещает сдать в следующем году.







Есть ли свет в конце тоннеля?

Виктор Краснов / По мнению экспертов, развитию петербургского метростроения могут помочь только долгосрочное планирование и существенное увеличение выделяемых средств. 🧐

Петербургское метростроение в настоящее время находится в глубоком кризисе. Такие выводы сделали участники круглого стола, посвященного вопросу существенного снижения темпов строительства новых станций городской «подземки». Эксперты считают, что вывести отрасль из коматозного состояния могут только комплексные меры, которые должны приниматься властями города. Если с ними промедлить, то Санкт-Петербург еще долгие годы не увидит новых станций метро.

Напомним, в настоящее время в Северной столице действуют 72 станции городского метрополитена. Пять из них были открыты в течение двух последних лет, причем некоторые - с существенными недоделками. В ближайшие годы перспективы появления новых станций туманны. Для сравнения: в Москве сейчас функционирует 267 станций метро, из которых 80 строилось начиная с 2011 года. Еще около 40 станций должны открыться в течение ближайших трех лет.

Требуется масштабность

По словам генерального директора СРО «Объединение строителей подземной, инженерной и транспортной инфраструктуры» Сергея Алпатова, в настоящий момент только 35% петербуржцев проживают в локациях, близких от станций метро. «Нагрузка пассажиропотока на городской метрополитен самая высокая в мире. Мы обходим по данному показателю даже Шанхай и Пекин», - отметил он, добавив, что, согласно программе развития городского метрополитена от 1979 года, к 2000-му Северная столица должна была иметь 150 станций, но пока нет даже половины от планировавшегося значения.

«На мой взгляд, одна из самых главных причин сложившейся ситуации - отсутствие долгосрочного планирования. Для того, чтобы построить новые станции метро, нужно, чтобы город их заказал. Этого он не делает. Планирование должно быть как минимум на 30 лет, при этом должны ставиться наиболее масштабные задачи, к примеру, открытие 100 станций. Будут цели – будет и понимание того, как их достичь», - считает Сергей Алпатов.

С его позицией согласен и заместитель генерального директора по проектированию метрополитенов ОАО НИПИИ «Ленметрогипротранс» Владимир Марков. Он отметил, что ранее под развитие петербургского метро разрабатывалось множество проектов. Сейчас это единичные заказы. При этом они быстро устаревают, так как согласовываются до четырех лет. Происходит это, в частности, и в связи с тем, что власти города меняют свои позиции по дислокации объектов из-за невозможности договориться с собственниками земельных участков и т. д. Соответственно, многие проекты потом «ложатся на полку».

Участники круглого стола отметили, что в Москве процесс согласования строительства метро занимает около полугода. У столичного правительства давно отработан механизм проведения экспертизы проекта, отвода земли. Владимир Марков рассказал, что «Ленметрогипротранс» занимался проектированием участка Калининско-Солнцевской линии в Москве. От начала проектных работ до ввода новых станций в эксплуатацию прошло всего пять лет. При этом на такое же время в Петербурге из-за многочисленных согласований и необходимых корректировок «зависла» подготовка проекта по продолжению Красносельско-Калининской линии.

Цена вопроса

Другой проблемой метростроения города эксперты считают финансирование. Его недостаточно, чтобы постоянно наращивать темпы работ. По словам депутата ЗакС Петербурга Михаила Амосова, в Москве ежегодно на строительство метро выделяется 7% от бюджета. В Петербурге же – 2,5%, причем ранее доля была и того меньше. «Понятно, что бюджет в Москве многократно больше и разрыв с нами существенный. Тем не менее, нарастить финансирование метро до 5-6% от утверждаемого горбюджета вполне реалистично. Это уже дополнительные деньги», - считает он.

Депутат ЗакС Андрей Васильев напомнил, что Правительство Петербурга в бюджете 2019 года снизило сумму, выделяемую на развитие метрополитена. «Формулировка Смольного была такова: «из-за невозможности использования этих средств». Это несколько странно. Также ранее выяснилось, что несмотря на требования Бюджетного кодекса финансирование «Метростроя» шло через коммерческие банки, а не напрямую через Казначейство. В целом, на мой взгляд, в этой сфере не должно быть монополизма - он привел к тому, что за последние 30 лет все время снижались темпы строительства», добавил он.

По прямому назначению

Между тем отраслевые специалисты считают, что заменить петербургских метростроителей сторонними организациями будет очень сложно. И даже если конкурс выиграют другие участники, скорее всего «Метрострой» будет выполнять функции субподрядчика. Однако на то, чтобы отрегулировать такой механизм, может потребоваться существенное время, а стоимость работ вырастет.

Владимир Марков полагает, что работать в наших грунтах могут только специа-листы «Метростроя». Именно они имеют необходимый опыт, практику и технологии. Сергей Алпатов считает также, что приход непрофессионалов на рынок может грозить серьезной техногенной катастрофой.

По мнению профессора Санкт-Петербургского государственного университета путей сообщения Александра Ледяева, сохранить профессиональный костяк петербургского «Метростроя» могут только постоянные заказы. «За последние годы их стало заметно меньше. Многие структуры предприятия, в том числе уже ставшие самостоятельными, занимаются сторонними проектами. В частности, специалисты принимали участие в строительстве второй очереди ЛАЭС, новой сцены Мариинского театра, стадиона на Крестовском острове. Если мы продолжим сокращать финансирование «Метростроя» по его прямой деятельности, то он просто уйдет из профессионального пространства. При этом его специалисты переориентируются и будут блестяще реализовывать другие проекты», - уверен он.

кстати

С 19 декабря на должность вр. и. о. генерального директора ОАО «Метрострой» назначен председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга Сергей Харлашкин. Такое решение было принято по итогам состоявшегося заседания совета директоров компании. В настоящее время Сергей Харлашкин проводит консультации по стратегии дальнейшей работы «Метростроя».

26 лет экспертной деятельности



Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010

Государственная историко-культурная ЭКСПЕРТИЗА проектной

документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

Геотехническое ОБОСНОВАНИЕ строительства







МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных конструкций и фундаментов

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







Первый этап реконструкции Смоляного мыса завершен

Екатерина Иванова / Территория в исторической части Выборга преобразилась: укреплена береговая линия, реконструированы инженерные сети, сформированы новые зоны отдыха, благоустроен пляж. 🤰

Проект благоустройства территории Смоляного мыса в 2018 году стал победителем Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды среди малых городов и исторических поселений. Проект получил федеральный грант в размере 50 млн рублей. Также по программе «Формирование комфортной городской среды» на реализацию идеи было выделено 50 млн рублей из областного бюджета и еще 7 млн - из муниципальных средств. Эта часть береговой линии Выборгского залива - излюбленное место отдыха горожан и туристов, проект

ее благоустройства был вы-

бран жителями в ходе открытого голосования. Сегодня территория преобразилась: укреплена береговая линия, полностью переложены сети. Сформированы новые зоны отдыха: открыт тренажерный зал под открытым небом, благоустроен пляж, организованы смотровые и сэлфиплощадки, парковки, сформирована единая система пешеходных и транспортных связей, включая пешеходный променад и велодорожку на протяжении всей набережной. Сейчас завершен первый

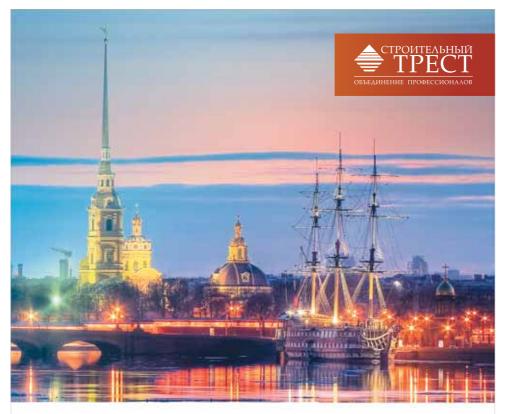
этап реконструкции Смоляного мыса, работы будут продолжены в 2020 году. В целом проект предполагает созда-

ние комфортных условий для развития яхтинга и водного туризма. В частности, планируется построить новый причал для маломерных судов. «Сегодня знаменательный области, потому что Выборг стал первым городом в регионе, который выиграл Всероссийский конкурс и успешно реализовал свой проект, - отметила первый заместитель председателя Комитета по ЖКХ Ленобласти Екатерина Кайянен. - Необходимо сказать огромное спасибо всем горожанам за то, что они принимали самое активное участие в обсуждении и реализации этого





Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды организован по поручению Президента РФ Владимира Путина и впервые проведен в 2018 году. Мероприятие вызвало большой интерес и поддержку жителей регионов. В связи с этим было принято решение проводить конкурс ежегодно уже в рамках реализации нацпроекта «Жилье и городская среда», с призовым фондом 5 млрд рублей в год. В конкурсе могут участвовать малые города с численностью до 100 тыс. человек, а также исторические поселения федерального и регионального значения. За два года среди малых городов и исторических поселений России экспертами было отобрано 160 проектов-победителей, которые реализуются на территории 63 субъектов РФ. В Ленобласти победителями конкурса уже стали Выборг и Луга. Не менее пяти городов региона поборются за призовые места конкурса в 2020 году.



Уважаемый Владимир Анатольевич!

Примите наши искренние поздравления с Днем рождения! Хотим выразить благодарность за весомый вклад, который Вы как председатель Комитета по градостроительству и архитектуре вносите в формирование современного облика Северной столицы. Пусть Вам всегда сопутствует успех в реализации всех планов и начинаний на Санкт-Петербурга! Желаем Вам крепкого здоровья, счастья, внутренней гармонии и тепла семейного очага!

С уважением, АО «Строительный трест»

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

27 января

- Технологии и материалы;
- Безопасность в строительстве
- Отечественные строительные материалы: забота об экологии
- Объект: «Невская Ратуша»

3 февраля

- Специальное приложение
- «Где комфортно жить» Тренды: балноны и лоджии
- Локация: ст. м. «Московские ворота»
- Юридические вопросы
- Технологии и материалы; Отопительные приборы
- Сухие смеси
- Акустические конструкции
- Строительство из дерева

10 февраля

- Технологии и материалы:
- Стеклопакеты и остекление фасадов
- Мониторинг в строительстве Роллетные системь
- Особености зимнего бетонирования

17 февраля

- Специальное приложение «Где комфортно жить»
- Тренды: панорамные окна и мансарды Локация: ст. м. Фрунзенская
- Обзор банковского сектора
- Технологии и материалы:
- Теплоизоляция
- Строительный контроль Проектирование
- Обследование зданий
- Химическая продукция для строительства
- Портрет созидателя (ко Дню защитника Отечества)

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







Михаил Добрецов / На прошлой неделе состоялся Рождественский саммит по итогам развития рынка недвижимости в Санкт-Петербурге. Собравшиеся эксперты подвели итоги уходящего года. Но главное внимание было уделено существующим проблемам в сфере строительства и недвижимости, а также перспективам их преодоления. 2

По словам координатора «Деловой России» по СЗФО Дмитрия Панова, 2019 год ознаменовался консолидацией усилий общественных организаций, так или иначе связанных со строительной отраслью. «Совместные усилия позволили добиться того, что голос строителей был услышан на самом высоком уровне. Большой победой отраслевого сообщества стали параметры критериев высокой строительной готовности, подпадание под которые позволяло достраивать проект по старой долевой схеме. Уровень в 30% готовности (напомню, изначально планировалось установить планку 70%) позволил создать переходный период, необходимый для постепенного освоения схемы с использованием проектного финансирования от банков и эскроу-счетов», подчеркнул он.

С этим согласился вице-президент НОСТРОЙ, вице-президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты Антон Мороз. «Выстраивается система взаимоотношений и с вице-премьером РФ Виталием Мутко, и с Минстроем РФ, позволяющая донести до власти нужды и чаяния строительного комплекса. Это особенно важно сегодня, когда перед отраслью ставятся гигантские задачи в рамках реализации нацпроекта в жилищной сфере», - отметил он, поддержав мысль о необходимости дальнейшей консолидации усилий отраслевого сообщества в деле решения стоящих перед ним проблем.

Трудности перехода

Проблем же в отрасли накопилось немало. Пожалуй, самой злободневной из них остается переход на новую систему финансирования жилищного строительства. «Порядка трех четвертеи проектов будут достроены по старой долевой схеме. Имеющегося у строителей задела хватит на один-два года. Между тем сейчас резко упало число получаемых застройщиками разрешений на строительство. Это говорит о том, что многие еще не очень понимают, как работать по новым правилам. Чтобы избежать провала по объемам ввода жилья на горизонте трех-четырех лет, нужно уже сегодня интенсифицировать переход на новую схему и нарабатывать необходимый опыт», - отмечает Дмитрий

Антон Мороз с сожалением констатировал, что ряд инициатив отраслевого сообщества, даже получивших поддержку на уровне Минстроя РФ, заторможен Центробанком. Речь идет прежде всего о формировании исчерпывающего перечня документов, которые должны представлять застройщики для получения проектного финансирования в банках, а также об идее поэтапного раскрытия эскроу-счетов по мере роста строительной готовности объектов.

«Идея создания исчерпывающего перечня документов не прошла Центробанк, позиция которого заключается в невозможности вмешательства во внутренние бизнес-процессы игроков банковского рынка. Между тем затребование совершенно избыточных, на наш взгляд, документов стало удобным способом для обоснования отказа в предоставлении кредита. Позиция застройщиков заключается в том, что они должны четко понимать, какие именно документы должны быть представлены в банк. Мы намерены вновь поднять этот вопрос на совещании под руководством Виталия Мутко», - сообщил Антон Мороз.

Соответственно, небольшим компаниям, особенно региональным, становится все сложнее сохранять присутствие на рынке», - считает он.

В свете нацпроекта

Антон Мороз констатировал, что на обподчеркнул он.

опроса, до 64% граждан хотели бы жить

дательство крайне нелояльно к застройщикам. Сложно сказать, как долго они смогут выдерживать такое ужесточение нормативов», - отметил он.

насаждениям, высотности и пр. «Законо-

Et cetera

Эксперты считают, что в строительной сфере существует масса иных проблем, решение которых назрело. Из ключевых они выделяют развитие инфраструктуры - социальной, транспортной, инженерной – что сложно осуществить без серьезного участия государства.

При этом отмечалось, что работа в этом направлении ведется. «Большие планы у Минстроя и в сфере развития инженерии. На эти цели в 2020 году в регионы планируется направить 50 млрд рублей. Создание сетей за счет государства станет большим подспорьем для девелоперов», отметил Антон Мороз.

Заместитель директора по внешним коммуникациям AO «Мосинжпроект» Алексей Расходчиков выделил огромную важность развития транспортной инфраструктуры. «Некоторое время назад Москва приступила к опережающему развитию в этой сфере. Это дало значительный эффект. По подсчетам специалистов, один рубль, вложенный в развитие транспортной инфраструктуры, приносит четыре рубля инвестиций в экономику города. Развитие метро, запуск Центрального кольца, создание транспортно-пересадочных узлов, реализация иных проектов в этой сфере существенно повысили привлекательность депрессивных прежде территорий, повысили интерес девелоперов, простимулировали ряд инициатив», рассказал он.

Генеральный директор инновационно-строительной компании Formula City Юрий Грудин также акцентировал внимание собравшихся на необходимости координации действий бизнеса и городской власти. «Без этого невозможны комплексное освоение территорий, успешная работа в сфере редевелопмента бывших промзон, работа в историческом центре города», – уверен он.

Президент ЛенОблСоюзСтроя Руслан Юсупов выделил необходимость развития социнфраструктуры параллельно с жилищными проектами, поскольку не обеспеченное ею жилье не привлекательно для граждан. «Ленобласть активно участвует в федеральной программе «Стимул», которая работает в этой сфере. Кроме того, реализуется региональный проект «Соцобъекты в обмен на налоги». Эти два инструмента позволяют развивать социальную инфраструктуру, не перекладывая затраты на эти цели на покупателей», – подчеркивает эксперт.

Михаил Возиянов отметил актуальность доработки законодательства. «Существуют серьезные нестыковки между Законом № 214-ФЗ и Налоговым кодексом РФ. Это – тоже проблема, о которой забывать нельзя», - считает он. Возвращаясь к высказанной собравшимися мысли о необходимости консолидации усилий отраслевых оощественных организации, эксперт выразил следующее мнение: нужно выработать комплексный план из нескольких важнейших вопросов, требующих скорейшего решения, и сконцентрировать усилия на них.

Организаторами Рождественского саммита выступили PROEstate Events и Academy of Real Estate (ARE), при поддержке Российской гильдии управляющих и девелоперов и «Деловой России». Газета «Строительный Еженедельник» стала информационным партнером мероприятия.

щероссийском уровне целевые показатели нацпроекта на 2019 год вряд ли будут достигнуты. «Между тем с каждым годом планка будет подниматься все выше и выполнять задание будет все сложнее», -

Эксперт перечислил ряд направлений, которые, по его мнению, способны помочь решению стоящих задач. «Минстрой при поддержке НОСТРОЙ разработал программу развития индивидуального жилищного строительства. В этой сфере есть огромные перспективы. По данным

Один рубль, вложенный в развитие транспортной инфраструктуры, приносит четыре рубля инвестиций в экономику города

Он отметил также, что НОСТРОЙ продолжает отстаивать идею поэтапного раскрытия эскроу-счетов. «Применительно к крупным проектам с большим числом корпусов есть понимание, что в следующем году вопрос о раскрытии эскроу по мере ввода отдельных зданий будет решен. Но очевидно, что застройщиков интересует прежде всего раскрытие эскроу по мере роста строительной готовности объектов», - говорит эксперт.

110 словам **заместителя директора** головного отделения Сбербанка по Петербургу Андрея Горбунова, пока банк не видит особых перспектив у этого предложения, поскольку еще не наработан опыт работы с эскроу-счетами. При этом он отметил, что, в принципе, Сбербанк не против заняться вместе с застройщиками предварительной проработкой реализации этой идеи на практике и, возможно, запустить пилотный проект.

Как отметил вице-президент НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов», старший вице-президент по инвестициям концерна «ЮИТ» Михаил Возиянов, реформа дает дополнительный толчок монополизации отрасли. «Очевидно, что банкам комфортнее иметь дело с крупными застройщиками, имеющими большой «запас прочности». в собственном доме. Сформированную программу предполагается в нацпроект», - отметил Антон Мороз.

Он также выделил вариант участия государства в строительстве жилья - арендного, социального - в том числе в формате государственно-частного партнерства (ГЧП). «Ну и задача номер один: стабильное общеэкономическое развитие, улучшение покупательной способности граждан», – резюмировал эксперт. «Поскольку не получается добиться роста реальных доходов населения, в целях стимулирования спроса целесообразно субсидировать процентную ставку по ипотеке», - добавил Михаил Возиянов. «В рамках комплексных проектов развития портов (Усть-Луга, Высоцк, Приморск) возможно строительство жилья в рамках ГЧП», - со своей, стороны, отметил первый замглавы Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленобласти Антон Финогенов.

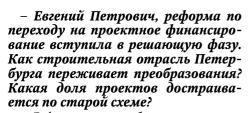
По словам вице-президента Санкт-Петербургского Союза архитекторов, генерального директора АБ «А.Лен» Сергея Орешкина, цель нацпроекта по увеличению объемов строительства вступает в противоречие со все большим увеличением требований к девелоперам по социнфраструктуре, зеленым



Евгений Барановский:

«У нас как в армии – приказы не обсуждают, а выполняют»

Михаил Кулыбин / Переход на проектное финансирование, достройка проблемных объектов, судьба программы реновации, развитие социальной инфраструктуры. Эти и другие вопросы - в интервью заместителя председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Евгения Барановского, посвященном предварительным итогам 2019 года. 🧿



- Реформирование, безусловно, потребовало больших усилий - и от застройщиков, и от Комитета по строительству. Напомню, Постановление Правительства вышло 22 апреля, акты Минстроя РФ еще позже, а произвести оценку подпадания объектов под критерии высокой готовности, позволяющие достраивать их по старой долевой схеме, надо было до 1 июля. Таким образом, с учетом майских праздников у нас было лишь около месяца на выдачу заключений о соответствии (3ОС). И это при том, что на тот момент в городе действовало 426 разрешений на строительство суммарно на 24,5 млн кв. м жилья. Соответственно, главным опасением было то, что мы просто физически не сможем выполнить необходимый объем работы.

Чтобы избежать коллапса, еще в декабре в Комитете был создан специальный отдел, подготовлены люди, начались предварительные проверки объектов на предмет оценки их строительной готовности, заранее составлены проекты необходимых документов, которые предстояло принять сразу после появления федеральных актов. Благодаря этим превентивным мерам работа прошла четко, слаженно, организованно. И это не моя оценка - так говорят сами застройщики.

К 1 октября работа по выдаче ЗОС была завершена, девелоперам был предоставлен активный строительный сезон, чтобы успеть повысить степень готовности своих объектов до требований критериев и получить возможность работать по старой схеме. Это необходимо было для того, чтобы дать отрасли переходный период. Теперь мы можем подвести окончательные итоги: 78% проектов (328 разрешений на строительство) на 21 млн кв. м жилья будут завершаться в старом формате. Это большой залел работы на ближайшие лватри года. Остальные 22% - либо будут завершать строительство за счет собственных средств (12 проектов), либо перейдут на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов (64 проекта).

– Есть ли в Петербурге такие проекты, которые и не попали под критерии Минстроя, и не смогли получить кредиты в банках?

Таких всего пять проектов, причем по двум из них у нас опасений нет, там осталось пройти определенные юридические процедуры. Но и есть несколько сложных объектов у компаний «Ховард СПб» и «Строй Альянс», где остановлено действие разрешений на строительство. Сейчас ведется работа, чтобы эти стройки не перешли в категорию проблемных.

– Что в целом удалось сделать в этом году для решения проблемы долгостроев? Что остается на следующий?

- Эта проблема планомерно и целенаправленно решается. Для понимания динамики могу отметить, что если в 2016 году доля договоров долевого участия в проблемных объектах превышала 13% от их общего числа, то сегодня она составляет менее 2%.

В этом году мы уже ввели 13 домов, до конца года рассчитываем сдать еще 7. Также решена проблема с дольщиками по объекту в Пушкине, который не мог быть завершен строительством. Полностью закрыт вопрос с наследием ГК «Город». То же касается «Чесмы-Инвест» - сданы «Мейн Хаус» и «Твин Хаус». Планируем до конца года завершить работы и по старейшему городскому долгострою - «Охта-Модерн». На днях сдали ЖК «Ижора-Парк», 600 человек с 23 декабря начинают получать свои квартиры. Осталось сдать всего один корпус из долгостроев ГК «СУ-155».

С ГК «ПИК» достигнуто принципиальное соглашение о достройке жилого комплекса «Вариант» в поселке Ленсоветовский в Шушарах. Очень сложный объект, в том числе и потому, что это не просто неудачный проект или результат просчета компании, но прецедент итоговой проверки сейчас находится более 1,1 млн кв. м.

План на будущий год составляет 3,7 млн кв. м. Учитывая, что, по выданным разрешениям на строительство, завершение работ в 2020 году намечено по объектам суммарной площадью более 4 млн кв. м, думаю, что и этот показатель

Что же касается цифры в 5,4 млн «квадратов» годового ввода к 2024 году, установленной Минстроем для Петербурга, то по ней есть вопросы. Во-первых, не очень ясна методика расчета этого прогнозного показателя. Во-вторых, цифра спорит со Стратегией социально-экономического развития Петербурга до 2035 года, которая предполагает снижение объемов ввода жилья по сравнению с текущим положением. В-третьих, столь радикальный рост жилищного строительства потребует столь же масштабного увеличения финансирования модернизации головных источников, сетей тепло-, электро- и водоснабжения, водоотведения, а также увеличения объемов строительства детских садов, школ и объектов здравоохранения. То же касается и пробивки новых улиц, строительства развязок, виадуков и пр. По нашим подсчетам, на развитие всей необходимой социальной инфраструктуры потребуется свыше 750 млрд рублей. Очевидно, что

дратные метры будут обеспечены необходимой сопутствующей инфраструктурой.

Второе - наращивание объемов строительства социнфраструктуры. Если посмотреть на динамику ввода бюджетных объектов, то в 2017 году были построены 12 объектов, в прошлом Комитет сдал 15, а по итогам этого года их 26. Кроме того, на внебюджетные средства, в рамках соглашений с инвесторами, в этом году город получит еще 24 соцобъекта (22 соцобъекта уже введены в эксплуатацию): это детсады, школы, кабинеты врачей и др.

Кроме того, надо отметить, что в этом году Петербург получил 10 млрд рублей из федерального бюджета на выкуп соцобъектов у застройщиков в рамках соответствующих соглашений.

На будущий год планы по вводу - не меньше, чем в этом. В целом же с застройщиками уже подписаны 230 соглашений на строительство 180 объектов социнфраструктуры. Девелоперы прекрасно понимают, что их наличие в составе ЖК существенно повышает рыночную привлекательность жилья. Ну а законодательство позволяет привлекать на эти цели проектное финансирование с использованием эскроу, если соцобъекты будут передаваться в собственность регионов.

– Как обстоят дела с программой реновации? Каковы перспективы?

Результаты, имеющиеся на сегодняшний день, конечно, далеки от планировавшихся. По состоянию на декабрь 2019 года инвесторами построено 33 дома 9583 квартиры на 434,5 тыс. кв. м. В собственность Петербурга для переселения нанимателей перешло 11,5 тыс. кв. м. Кроме того, передаются квартиры собственникам жилья в сносимых «хрущевках». Причины такой ситуации известны, главная из них - изменившееся законодательство, новые положения которого просто не позволили начать работы по большинству кварталов.

В этом году принято принципиальное решение о продлении программы еще на 10 лет, при этом остался только один участник - «СПб Реновация». Олнако очевилно. что для интенсификации работ нужны корректировки программы. Много говорилось об использовании московского опыта. Но надо отдавать себе отчет, что выделение для старта такой программы, как в столице, порядка 320 млрд рублей – ни одному региону не по силам. Значит, нужны принципиальные законодательные изменения программы, призванные решить ключевые проблемы - «стартового пятна», «последнего жильца» и пр. И такие поправки подготовлены. Думаю, что результатом станут более динамичные темпы ее реализации.

Параллельно в настоящее время «СПб Реновация» заново просчитывает экономику процесса, что необходимо, поскольку изменилось законодательство. В частности, теперь компания возьмет на себя создание социальной инфраструктуры.



Петербург сегодня является одним из нескольких субъектов РФ, не подписавших соглашения с Минстроем по реализации нацпроекта

откровенного мошенничества. Продажи осуществлялись по ценам в два раза «ниже рынка», по договорам займа, несмотря на судебное постановление о запрете привлечения средств дольщиков. Также проработана схема достройки объектов «Норманна» - ЖК «На Заречной» и «Три апельсина». Думаю, в ближайшее время мы обнародуем информацию о том, кто будет завершать эти проекты.

В любом случае губернатором поставлена задача закрыть вопрос с долгостроями в будущем году. У нас служба, конечно, не военная, а государственная - тем не менее, и у нас приказы не обсуждают, а выпол-

- Удается ли достигнуть плановых показателей нацпроекта в Петербурге в этом году? Каковы перспективы до 2024 года?

Согласованный на этот год объем ввода - 3,4 млн кв. м жилья. Думаю, на эту цифру мы выйдем. По состоянию на 18 декабря введено 2,25 млн кв. м (это на 2,5% больше, чем на ту же дату прошлого года, который был рекордным по объемам ввода – 3,9 млн кв. м). При этом в стадии

средств только бюджета Петербурга для такого наращивания финансирования недостаточно. Кроме того, в городе нет земельных ресурсов для столь масштабного строительства. Именно поэтому Петербург сегодня является одним из нескольких субъектов РФ, не подписавших соглашения с Минстроем по реализации нацпроекта. Дискуссия по этому вопросу продолжается, это конструктивный, рабочий диалог, который должен завершиться в начале будуще-

– На развитии социальной инфраструктуры сейчас делается особый акцент. Что сделано в этой сфере за счет АИП и в рамках сотрудничества с застройщиками? Удалось ли снизить дефицит мест в детсадах и школах?

– Работа в этой сфере идет по двум направлениям. Первое - недопущение дальнейшего роста дефицита мест в соцобъектах. Эта задача выполнена Правилами землепользования и застройки, принятыми в 2018 году, по которым новые разрешения на строительство жилья выдаются только с полным пониманием, как эти ква-



Ситуация – стабильная; прогноз – позитивный

Лев Касов / Декабрь - традиционный период подведения компаниями предварительных итогов работы за год. И лидер банковского сектора России - Сбербанк - не является исключением. Председатель Северо-Западного банка ПАО Сбербанк Виктор Вентимилла Алонсо рассказал на пресс-конференции о том, какими ключевыми событиями стал знаменателен для банка уходящий год, а также поделился оценкой перспектив года будущего. 🤰

пользуются сервисом

«ДомКлик»

в СЗФО

Ипотечные тренды

Сбербанк по-прежнему остается в числе лидеров ипотечного рынка как России, так и СЗФО, подчеркнул Виктор Вентимилла Алонсо. «Спрос на ипотеку по сравнению с рекордным 2018 годом несколько скорректировался в сторону уменьшения, хотя и незначительно. Но на фоне снижения ставок динамика по году - положительная», – отметил эксперт.

Напомним, что Сбербанк за прошлый год выдал ипотеки в СЗФО на 39% больше, чем годом ранее. При этом заместипредседателя Северо-Западного банка Сбербанка Анатолий Песенников на пресс-конференции по итогам прошлого года справедливо прогнозировал некоторое снижение объемов выдачи в этом году. «Надо понимать, что 2018 год был достаточно аномальным по темпам роста выдачи ипотеки», - отмечал он тогда.

По словам Виктора Вентимиллы Алонсо, в течение 2019 года в этом сегменте рынка действовали разные тренды. «С одной стороны, сказывалось то, что прошлогодний активный рост, во многом вызванный реформой привлечения средств в жилищное строительство и ожидаемым в связи с этим повышением цен, удовлетворил значительную часть платежеспособного спроса. Поэтому активность заемщиков в этом году стала несколько ниже, особенно в первой половине года», - отметил он.

С другой стороны, как рассказал эксперт, неоднократное снижение в этом году Центробанком РФ ключевой ставки позволило банкам уменьшить процентные ставки по ипотеке. Последнее снижение ставок в Сбербанке прошло в ноябре. Теперь приобрести квартиру в новостройке в ипотеку можно по ставке от 6,5% годовых, на вторичном рынке - от 8,5%. Ноябрьское снижение ставок на покупку квартиры в новостройке по России составило 0.4 п. п. Но в шести регионах, в том числе в Санкт-Петербурге и Ленобласти, оно достигло 0,6 п. п. Кроме того, банк снижал ставки по различным специализированным продуктам - «военной ипотеке» (теперь оформить ее можно по ставке от 8,8% годовых, а максимальная сумма кредита увеличена до 2,629 млн рублей), «семейной ипотеке» (процентная ставка - от 5%) и пр.

Виктор Вентимилла Алонсо добавляет также, что тренд снижения ипотечной ставки повышает интерес заемшиков к такому продукту, как рефинансирование кредитов других банков (ставка по нему в настоящее время – от 9% годовых). Кроме того, особую привлекательность для граждан, по его словам, будет иметь разработанное банком комплексное предложение, которое позволяет застройщику часть скидки по своему кредиту перераспределить в пользу покупателя. При этом клиенту предоставляется возможность выбора одного из двух вариантов - получить единый дисконт на весь срок кредита (в этом случае он составит до 1,4% годовых от текущих ставок Сбербанка) или скидку только на период строительства объекта (дисконт - до 4% годовых от текущих ставок).

Фактор реформы

Реформу привлечения средств в жилищное строительство, предполагающую переход на проектное финансирование и использование эскроу-счетов и вступившую в этом году в активную фазу, Виктор Вентимилла Алонсо назвал одним из стратегически важных изменений, повлиявших на работу банка. «Меняются наши взаимоотношения как с застройщиками, так и с приобретателями жилья. Растет и социальная функция банка, который, по сути, выступает гарантом своевременного ввода объектов в эксплуатацию и получения покупателями ключей от своих квартир», - подчеркнул он.

предварительным в 2019 году Сбербанком в СЗФО суммарно прокредитовано более 50 жилищных проектов на общую сумму свыше 60 млрд рублей (35 из них на 53 млрд – в Петербурге и Ленобласти). При этом на строительство чиваться. И это заметно уже сейчас, по статистике последних месяцев. По предварительным прогнозам, в первом полугодии будет открыто примерно 2 тыс. эскроу-счетов. Ну а в перспективе ожидается лавинообразный рост», - отметил эксперт.

Он также высказал мнение, что переход на проектное финансирование не вызовет существенного и скачкообразного роста цен на жилье. «Конечно, определенное подорожание уже происходит, но в большей степени оно вызвано рыночными факторами», - считает Виктор Вентимилла Алонсо, добавляя, что медленный рост реальных доходов граждан не даст ценам сильно разогнаться.

При этом эксперт дает позитивную оценку перспективам и жилищного, и ипотечного рынка на будущий год.

От сервисов к экосистеме

Еще одним ключевым трендом, имеющим стратегическое значение и все последние годы, и в обозримой перспективе, по словам Виктора Вентимиллы Алонсо, является диджитализация. Причем ее развитие влечет за собой качественные изменения и в работе Сбербанка.

Известный сервис «ДомКлик» перестал быть какой-то диковинкой и превратился ния специалистом банка в течение всего периода «жизни» кредита. Кстати, пользование сервисом позволяет получить небольшой дисконт на ставку ипотечного кредита Сбербанка.

Но это, так сказать, только «вершина айсберга». По словам Виктора Вентимиллы Алонсо, Сбербанк постепенно формирует экосистему, в рамках которой человеку предоставляются сервисы, позволяющие повысить комфортность жизни. «В этом году ее развитие было очень активным. Сегодня число компаний экосистемы уже около 30, а число решений, которые мы предлагаем частным

и корпоративным клиентам, исчисляется сотнями», подчеркнул он.

Спектр этих услуг очень широк: от маркетплейса и доставки товаров до облачных технологий и комплексных программ для повышения эффективности бизнеса. В их числе такие известные, как «ДомКлик», «Яндекс.

Маркет», «СберМаркет», «Беру!», «Сбер-Решения», «Суперчек», «СберМаркетинг», «Сбер FOOD», «СберЛогистика», Delivery Club и многие другие.

«Сбербанк ставит цель организовать свою работу так, чтобы позволить людям сэкономить максимум времени. В современном динамичном мире время - очень ценный ресурс, и его всегда не хватает. И цифровые технологии позволяют решить эту задачу», - отмечает Виктор Вентимилла Алонсо. По его словам, в будущем году экосистема Сбербанка вырастет не только количественно, но и качественно функционал многих сервисов будет существенно расширен.

При этом эксперт отмечает, что полностью «уходить в цифру» Сбербанк не планирует, поскольку еще не все клиенты к этому готовы. «Личное общение с клиентами остается важной составляющей работы банка. Поэтому мы не только не закрываем офисы, но и открываем новые. А благодаря развитию экосистемы уже сегодня клиенты приходят в офис банка не только за финансовыми услугами, но и, например, отправить посылку или получить SIM-карту "СберМобайл"», - заключает Виктор Вентимилла Алонсо.



В течение 2019 года Сбербанк трижды снижал процентные ставки по ипотечным кредитам



В 2019 году Сбербанком в СЗФО суммарно прокредитовано более 50 жилищных проектов на общую сумму свыше 60 млрд рублей

банк одобрил лимиты по 31 проекту на ро-Западе сервисом ежемесячно пользусумму 45 млрд руолеи (в Петероургскои агломерации – 21 договор на 41 млрд). По 14 из них уже заключены договоры с застройщиками на 27 млрд рублей. На данный момент на финансирование проектов с эскроу-счетами уже выдано 4,5 млрд. «География проектов, которые реализуются по новым правилам, расширяется. В портфеле банка появились такие новостройки в Вологде, Архангельске, Карелии, Калининграде, Пскове», - говорит Виктор Вентимилла Алонсо.

По его словам, жители Северо-Запада уже открыли в Сбербанке более тысячи эскроу-счетов. «Поскольку порядка трех четвертей проектов еще реализуется по старым правилам, открытие счетов эскроу пока идет сравнительно невысокими темпами. Но постепенно, по мере запуска новых проектов, показатель будет увели-

жилья с использованием эскроу-счетов в уже привычный инструмент. На Севеются уже более /50 тыс. человек. Треть ипотечных заявок поступает в банк через «ДомКлик» (в прошлом году - 20%), при этом почти 70% из них получают одобрение. Помимо подачи заявки и контроля за прохождением ею необходимых процедур, через сервис можно выбрать и само жилье (число размещенных объявлений за последний год выросло почти в 4 раза – до 1,5 млн - и продолжает расти), заказать оценку недвижимости, правовую экспертизу, провести электронную регистрацию, воспользоваться сервисом безопасных расчетов или конструктором сделок (для купли-продажи недвижимости без ипотеки) и пр.

> Кроме того, за время своего существования «ДомКлик» существенно расширил функционал. Так, недавно появилась опция консультационного сопровожде-

Александр Орт: «В бизнесе главное – опыт»

Каждый раз в декабре, подводя итоги, мы традиционно констатируем, что год был непростой для строительной отрасли. Это уже стало «доброй» традицией – посетовать на финансовые и законодательные изменения, которые повлияли на работу компаний, внесли свои коррективы в планы и прогнозы. О том, чем запомнился нам 2019-й и чего ждать в новом десятилетии, мы говорили с президентом ГК «ННЭ», заслуженным строителем России Александром Ортом. 5

- Александр Иванович, какое событие 2019 года Вы считаете наиболее важным?

Для всех негосударственных экспертных организаций наибольший положительный эффект возымело принятие 283-Ф3 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ». В нем предусмотрено очень важное для всех игроков строительного рынка изменение редакции п. 3.4 ст. 49 ГрК РФ, которое отменяет обязательность проведения государственной экспертизы проектной документации объектов, планируемых к размещению в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ). Законодатели исключили двусмысленность, появившуюся в августе 2018 года со вступлением в силу Закона № 342-ФЗ, и дали теперь уже исчерпывающий перечень объектов, проектная документация на строительство (реконструкцию) которых подлежит исключительно госэкспертизе.

– Как 342-Ф3 сказался на экспертизе проектной документации и инженерных изысканий?

 В начале декабря Главгосэкспертиза подвела итоги первого года функционирования Единого государственного реестра заключений экспертизы (ЕГРЗ). Сейчас в нем зарегистрированы 492 экспертные организации. 445 - размещают информацию о рассмотренных проектах, из них 87 - государственные, 358 - негосударственные. То есть за год произошло серьезное сокращение организаций экспертизы: с 870, зарегистрированных в реестре Росаккредитации на начало 2018 года, до реально работающих 445. За год действия 342-ФЗ наша экспертная организация, по скромным подсчетам, недосчиталась около 15 объектов на стадии коммерческого предложения на общую сумму более 11 млн рублей. При сравнительно небольшой доле стоимости экспертизы в общем объеме затрат на строительство объектов (менее 0,5%) эти потери являются для нас значимыми. А для многих негосударственных экспертиз и вообще критическими. Отрадно, что нам удалось сохранить штат специалистов, избежать сокращений, перестроиться и продолжить работу. И мы приобрели большой опыт работы в критической ситуации.

– Чем еще Вам запомнится

- Конечно, год был насыщенный, есть что вспомнить. В начале года в петербургскую Службу госстройнадзора был назначен новыи руководитель. С его подачи возобновилась работа Координационного совета по вопросам организации и проведения экспертизы проектной документации, наладилось взаимодействие органов исполнительной власти, экспертных организаций и бизнеса. В конце года Служба госстройнадзора, которую я возглавлял с момента основания в 2004 году и вплоть до 2012 года, торжественно отпраздновала 15-летие. Мне очень приятно, что руководители города отметили мой вклад в становление и развитие надзорного ведомства и в честь юбилея Службы наградили меня почетным зна-

ком «За заслуги перед Санкт-

Петербургом».

приняли несколько законодательных актов, которые касаются нашей работы, например 151-Ф3, в котором вводится понятие института экспертного сопровождения проектов. Однако закон, на мой взгляд, не проработан, снова отсутствуют подзаконные акты, которые должны определить порядок действий застройщиков и экспертных организаций. Не понятен результат оказания услуги: форма его оформления, порядок загрузки в ЕГРЗ. Если направлять в ЕГРЗ каждое изменение, внесенное в проектную документацию в течение года, то реестр будет просто завален такими сведениями. Эти моменты обязательно нужно урегулировать. Так что оценивать последствия введения закона пока рано.

сильно ругают проектировщики во время устранения недостатков в проектной документации. Но за это же благодарят заказчики при вводе объектов в эксплуатацию. Потому что наш требовательный подход исключает большое количество проблем при получении ЗОС, необходимость повторных экспертиз и внесения дорогостоящих изменений в уже построенные здания и сооружения. Конечно, всегда можно посмотреть проект быстро, сквозь пальцы, отметив только самые основные недостатки. Но кому от этого будет польза? Мы в своей работе придерживаемся принципа, что лучше один раз сделать все хорошо и правильно, чем потом тратить нервы, деньги и время на исправление ошибок. В таких вещах, как экспертиза, влияющих на безопасность

улице. Специалисты ООО «Альтиус» выполняли геодезический мониторинг на семи объектах, самый крупный из которых — ЖК «Полис на Комендантском». В портфолио компании самые разные объекты — социальные, общественные здания, жилые дома, спортивные сооружения. Хорошо, что специалисты постоянно расширяют свои компетенции, берутся за сложные объекты, ищут пути решения вопросов.

- Слоган ГК «ННЭ» - «От проекта до объекта». Вы рассказали о проектировании и экспертизе - первых ступенях строительного процесса. А самостоятельно построенные объекты у ГК «ННЭ» есть?

– За строительное направление у нас отвечает ООО «Террикон», которое выполняет функции генподрядчика и выступает субподрядной организацией на некоторых объектах. Два года они вели работы по строительству бюджетного объекта по заказу Комитета по строительству - детской поликлиники ГБУЗ «Городская больница № 40 Курортного района» в Зеленогорске. Буквально на днях, 10 декабря, она была введена в эксплуатацию и стала одним из немногих бюджетных объектов, введенных в плановый срок, без задержек. Сейчас на стадии ввода находится линейный объект в квартале «Балтийская жемчужина». А в качестве субподрядчика компания выполняет устройство монолитных железобетонных конструкций, фасадов, то есть основные виды строительных работ. Конечно, мы внутри группы компаний поддерживаем друг друга, консультируем по различным вопросам. Проектировщики обращаются к экспертам для оптимизации решений, строители используют опыт специалистов по технадзору. Это очень влияет на качество оказания услуг и производства работ, упрощает и улучшает процесс.

Если встречаются человек с деньгами и человек с опытом, то человек с опытом уходит с деньгами, а человек, у которого были деньги, уходит с опытом

– Как Вы можете оценить итоги работы ваших организаций?

- За год эксперты ООО «ННЭ» и ООО «Бюро экспертиз» рассмотрели проекты на 2,6 млн кв. м жилья, почти 200 тыс. кв. м промышленных зданий, смет более чем на 4,6 трлн рублей. Это в два раза больше, чем в 2018 году, и сопоставимо с объемами 2017-го. Считаю это положительной тенденцией и очень рад, что наша доля в объемах ежегодного ввода жилья в Петербурге так велика.



строительства, нельзя гнаться за скоростью, сиюминутной экономией и стараться отчитаться о мифических успехах, ведущих к фатальным последствиям.

А вообще, предприятиям ГК «ННЭ» есть чем гордиться: на XV Всероссийском конкурсе на лучшую проектную, изыскательскую и другую организацию аналогичного профиля, ежегодно проводимом Российским союзом строителей, мы получили диплом победителя III степени. Да и производственные результаты радуют.

ООО «Альтиус» в этом году активно развивает проектное направление, привлекая новых специалистов с большим опытом. Всего за более чем 10-летний период работы сотрудники компании спроектировали более 250 объектов. Наряду с проектированием, основными направлениями ее деятельности остаются обследования, строи-

зание содействия в получении разрешений и согласований. В 2019 году специалисты компании осуществили обследование объектов строительства общей щадью около кв. м. Самым значимым из них стал объект в поселке Аннино Лен-

тельный контроль, ока-

Аннино Ленобласти – магазины и малоэтажный жилой комплекс площадью около 7,5 тыс. кв. м. Также организация осуществляла строительный контроль родильного дома в Сестрорецке, который недавно получил заключение на ввод в эксплуатацию, гостиницы с подземной автостоянкой на Таллинской

– Есть что-то, что Вам хотелось бы изменить в работе?

- Конечно же, нам хочется постоянно совершенствоваться. Ведь дорогу осилит только идущий. Прежде всего, необходимо довести до идеала взаимодействие внутри группы и на основе уже достигнутых успехов и полученного опыта принять участие в более знаковых объектах. Одновременно изучаем и готовимся к рассмотрению документации, выполненной с использованием ВІМ-технологий. Хотелось бы в 2020 году закрыть вопрос реорганизации в негосударственных экспертизах и наконец поставить точку в создании СРО негосэкспертиз, окончательно разграничить полномочия с государственными экспертизами.

– Какие прогнозы Вы делаете на 2020 год, чего от него ждете?

– Прогнозы – дело неблагодарное. В уходящем году мы приобрели большой опыт. В связи с этим вспоминается хороший афоризм: «Запомните, Яша, в бизнесе главное – опыт. Если встречаются человек с деньгами и человек с опытом, то человек с опытом уходит с деньгами, а человек, у которого были деньги, уходит с опытом». Надеюсь, в 2020 году мы будем предприятиями с огромным опытом и растущими доходами.

Желаю партнерам, коллегам и конкурентам счастливого Нового года, удачи и совершенствования!

Мусорная реформа – с огоньком

Лариса Петрова / Госдума РФ на прошлой неделе приняла в третьем чтении поправки в закон об отходах, согласно которым сжигание твердых коммунальных отходов (ТКО) приравнивается к утилизации, а ТКО будут считаться возобновляемым источником энергии, поскольку при их сжигании выделяется тепло. Закон вступает в силу 1 января 2020 года. 🤰

Нацпроект «Экология» предполагает увеличить долю утилизации ТКО с 5% в 2018 году до 36% в 2024-м. Эту задачу поможет решить сжигание мусора, приравненное к утилизации.

Еще один плюс - возможность направить средства от экологических сборов (их платят производители за утилизацию своей продукции) на возведение мусоросжигательных заводов, весьма дорогих в строительстве и оборудовании. Так, четыре завода, которые планируется построить в Московской области, по расчетам, обойдутся в 120 млрд рублей. Они должны переработать 2,8 млн т отходов в год и образовать 280 МВт электрической

При этом, по данным Росприроднадзора, администрирующего экологический сбор, в 2018 году он составил 2,3 млрд рублей. Таких средств на строительство заводов по всей стране явно не хватит.

Кроме того, законом запрещается проводить энергетическую утилизацию отходов, из которых не извлечены полезные фракции. Как заявил во время обсуждения по-

Спонсор раздела

▲VERTICAL

экологии Владимир Бурматов, сначала из отходов необходимо извлечь сырье, пригодное для вторичной переработки, «и только оставшиеся так называемые "хвосты" можно будет подвергать энергетической утилизации».

«Этими поправками мы с вами фактически вносим ограничения для сжигания тех фракций, которые можно пустить во вторичную переработку, это важнейший момент, он ключе-

составляет доля

ТКО, направленных

вой», - со своей стороны, отметил глава Минприроды РФ Дмитрий Кобылкин.

Между тем в настоящее на переработку время, по официальным данв качестве ным, ежегодно захораниваются вторсырья отходы, подлежащие рециклингу: не менее 9 млн т макулатуры, 2 млн т полимерных материалов и 0,5 млн т стекла. Доля ТКО, направленных на переработку в качестве вторсырья, составляет сегодня в среднем по стране всего 15%.

«Общепринятой мировой практикой

вание, извлечение полезных компонентов и их переработка, выработка энергии, захоронение. В этом плане концептуально закон соответствует общемировой практике», - прокомментировала документ руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» Елена Крестьянцева.

> При этом, добавила она, нацпроект «Экология» ставит задачу повысить долю утилизации коммунальных отходов до 36% в 2024 году. Это высокий показатель даже для стран, где переработку отходов практикуют давно, имеются высокие мощности и используются современные технологии.

«Единственный способ достичь указанного показателя у нас - это приравнять мусоросжигание с выделением полезной энергии к утилизации. Вместе с тем, если это делать, нужно установить нормативы извлечения полезных компонентов, чтобы переработка не превратилась в фикцию. По этой причине, а также в связи с опасе-

ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО

нием насчет выбросов вредных веществ от сжигания отходов законопроект вызвал возмущение со стороны экоактивистов, однако победило лобби мусоросжигательных заводов - и закон был принят в кратчайшие сроки», - подчеркнула Елена Крестьянцева.

Экологи действительно напоминают не только о дороговизне проектов мусоросжигательных заводов, но и о вредных веществах, которые эти заводы выбрасывают в атмосферу.

Законодательно до последнего времени к утилизации относились:

- рециклинг повторное использование отходов для производства новых товаров;
- регенерация возврат товаров в производственный цикл (включая тару);
- рекуперация извлечение полезных компонентов для их повторного применения.

К обезвреживанию относились:

- захоронение;
- пиролиз (термическое разложение без доступа кислорода).



Недвижимость

ДИЗАЙН И ИНТЕРЬЕР

ДОМОВ И КВАРТИР

Интернет-партнер

Яндекс Недвижимость



+7 (499) 132-60-75, +7 (499) 132-60-93,

+7 (499) 132-60-27

http://www.akm.ru/ipoteka2020/

conf@akm.ru



новости «Союзпетростроя»

Э От имени строителей

5 декабря вице-президент, директор «Союзпетростроя» Лев Каплан принял участие в XVII Съезде строителей Санкт-Петербурга. В своем докладе он отметил, что ситуация в стройкомплексе города сложная, практически весь подрядный строительный бизнес превратился в средний и малый, а крупными остались около двух десятков застройщиков. И назвал в качестве первоочередной задачи, стоящей перед Правительством Петербурга и общественными организациями, сохранение потенциала стройкомплекса города. Так, в частности, он привел официальные данные Петростата, согласно которым «в 2016-2019 годах происходит массовое банкротство как средних и малых, так и крупных строительных компаний. Число ушедших с рынка на 13,1% превышает число вошедших в него. То есть уходит каждая десятая компания!». Основными причинами сложившейся ситуации докладчик назвал отсутствие конкуренции, порочную систему неплатежей, расчет накладных расходов и плановых накоплений не от прямых затрат, а от заниженного фонда оплаты труда, недостаток оборотных средств, а также несовершенство системы госзаказа, осуществляемого по принципу минимальной цены, недостаточность которого вынуждает подрядные компании идти к коммерческим заказчикам на любых ус-

«В последние годы принят ряд законов и постановлений, не согласованных со строительным сообществом, а строителей винят во всех бедах», - посетовал Лев Каплан и предложил ряд конкретных мер на городском и федеральном уровне, необходимых для сохранения потенциала отрасли.

Вице-губернатор Николай Линченко поддержал инициативы. «Строители должны понимать, что завтра у них будет правильная, достойная работа. То, что девелопмент, как Лев Моисеевич заметил, не будет давить дальше себестоимости, что гарантии взаимоотношений будут прозрачные, в том числе и нормы подходов к подрядным работам, к их выполнению», - отметил он

Предупрежден – значит вооружен

12 декабря в Центре компетенций «Союзпетростроя» на Гончарной, 29, прошло первое мероприятие цикла бесед-консультаций, организованного совместно с проектом «Адвокат строителя». Цикл посвящен теме защиты прав и законных интересов строительных компаний.

Темой первой беседы стал односторонний отказ от договора подряда и защита от такого отказа. Юридический консультант «Союзпетростроя», руководитель проекта «Адвокат строителя», адвокат Алексей Люкшин рассказал об особенностях права на одностороннее расторжение договора подряда при нарушении сроков договора или при ненадлежащем качестве выполнения работ, а также о статьях закона, допускающих одностороннее расторжение договора подряда без объяснения причин. Эксперт поделился практикой судебной работы по данной теме и рассказал о необходимых способах защиты от незаконного и необоснованного расторжения договора.

Новые кадровые технологий

19 декабря в Центре компетенций «Союзпетростроя» состоялся семинар «Актуальные изменения в работе кадровой службы в 2019-2020 годах. Новые кадровые технологии», организованный АНО ДПО «Научно-консультационный центр «Образовательные системы и проекты» (входит в «Союзпетрострой»).

Были рассмотрены самые актуальные изменения трудового законодательства: переход на электронные трудовые книжки, этапы перехода; административная и уголовная ответственность за нарушение прав предпенсионеров; последнее разъяснение Конституционного суда по применению профстандартов, оплата работы в выходные и праздничные дни, решения Верховного Суда по порядку предоставления отпусков и др.



«Союзпетрострой» поздравляет всех участников строительного комплекса с наступающим Новым 2019 годом! Вместе мы можем больше!

Друзья! Коллеги!

Новый год - время строительства новых надежд и чаяний, создания новых проектов и планов. Так что в той или иной степени в преддверии праздника практически каждый становится строителем.

Только научившись самостоятельно строить собственную жизнь, можно с полной ответственностью браться за проектирование и строительство в масштабах города. Поэтому в преддверии праздника хочется пожелать всем нам того, чего больше всего не хватает в наше время - душевного тепла, любви, стабильности и, конечно, реализации всех проектов, как в личной жизни, так и в работе, пожалуй, самой необходимой нашему обществу. Необходимой именно потому, что для строительства домашнего очага прежде всего необходим сам дом. Тот, который строим мы с вами.

С наступающим Новым годом! Удачи и душевного покоя в наше неспокойное время!









В 2020 году Kiilto отмечает 25 лет бизнеса в России

С HOBЫМ ГОДОМ!Hyvää Uutta Vuotta!



«Строительный Еженедельник» решил отказаться от традиционного предновогоднего опроса о проблемах и достижениях. Накануне праздника хочется чего-то легкого и радостного. Поэтому на сей раз мы предложили строителям произнести новогодний тост.



Марк Окунь, генеральный директор компании «Отделстрой»:

– Дорогие коллеги, партнеры, друзья! Спешим поздравить вас с наступаю-

щим Новым годом! Это самый яркий, радостный и красивый праздник, который с нетерпением ждут и взрослые, и дети.

Желаем вам такой же жизни в новом году – легкой, красочной и щедрой! Пусть вместе с Новым годом в душе заживет радость, в доме - уют, а в делах - удача и процветание. Пусть все задуманное осуществится!



Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1:

Каждый Новый год я желаю своим близким и себе великого приобретения – целый год быть благочестивым и довольным. Это слова из Библии, которые актуальны для каждого дня и для каждого человека. Довольные и благочестивые люди, возможно, никогда не откроют Америку, но и войну они не начнут, и нуждающемуся помогут. Не надо никакого прогресса, ни научно-технического, никакого другого - всё, что нужно для счастья, уже изобретено и создано. Можно уже перестать

гнаться за счастьем и начать им наконец

Всем добра и мира в новом году, Благочестия и Довольства!



Елена Тян, руководитель отдела продаж ООО «Терминал-Pecypc»:

В канун Нового года мы хотим пожелать всем индивидуального отопления, панорамного остекления, бесшумных лифтов и благоустроенных дворов с просторной парковкой, как у жителей «Образцовых кварталов»! А если серьезно, самое главное – чтобы в ваших домах было тепло и уютно, чтобы в семьях царили взаимопонимание и любовь, чтобы все родные и близкие были здоровы, а мечты сбывались! С Новым годом!



Эдуард Тиктинский, президент Группы RBI:

- Девелопмент – одна из редких отраслей, которые меняют окружающий мир

к лучшему и в духовном, и в материальном смысле. Мы – люди, создающие дома, – реализуем чьи-то мечты о новом жилье, дарим счастье. И одновременно делаем нечто очень вещественное и осязаемое, можно сказать, «железобетонное».

Поэтому мой тост в Новый год - за то, чтобы нашими усилиями Петербург становился лучше, чтобы мир становился гармоничнее, а люди - счастливее. Именно так мы формулируем для себя нашу миссию. Уверен, что ответственный подход к городской среде и особое отношение к каждому человеку - это отличительные черты настоящего петербургского девелопера.



Анна Князева, директор по продажам и маркетингу компании «Петрострой»:

Уважаемые коллеги, партнеры, друзья! Компания «Петрострой» поздравляет всех с наступающим Новым годом и Рождеством!

Искренне желаем вам уверенности, выполнения поставленных задач и финансового благополучия! Мы верим, что новый 2020 год станет годом развития и стабильного роста! С Новым годом! Здоровья, любви и мира!



Сергей Ярошенко, генеральный директор **FK «KBC»**

Уважаемые, коллеги, партнеры, клиенты! Я как строитель хочу пожелать

вам в новом году крепкого как бетон здоровья, стальных нервов, стабильного финансового фундамента, надежных друзей и партнеров. Чтобы ваши мечты исполнялись качественно и в срок. Пусть каждому

в новом году удастся построить то, о чем он мечтает: счастливую семью, карьеру,



Вячеслав Лебедев, директор направления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного банка ПАО Сбербанк:

- Дорогие друзья! Впереди праздники, которых мы все так ждали. На самом деле выходные быстро пролетят - и мы вернемся к размеренной привычной жизни, в которой важное место всегда занимает наш дом. Известно, что за границей давно уже наблюдается тренд на аренду в течение жизни, в нашей же стране все еще бесспорным атрибутом благополучия остается свое жилье. Поэтому Сбербанк не останавливается в своем намерении повысить доступность недвижимости. Мы продолжаем снижать ставки на ипотечные кредиты и надеемся, что это позволит большему количеству людей решить квартирный вопрос в самое ближайшее время.

От себя лично и от всего Северо-Западного банка поздравляю всех с наступающими новогодними праздниками и желаю вам и вашим близким крепкого здоровья, домашнего тепла и уюта, любви и душевной гармонии. Будьте счастливы!

Продолжение на стр. 14–15





Продолжение. Начало на стр. 13



Александр Вахмистров, президент СРО А «Объединение строителей СПб»:

Дорогие друзья! Уходящий год был насыщен

важными событиями и наполнен кропотливым трудом. Он потребовал от каждого из нас предельной самоотдачи и мобилизации сил. Мы преодолели все трудности, вписали еще одну яркую страницу в историю нашей страны, нашего прекрасного города Санкт-Петербурга и уверенно продолжаем строить будущее.

Пусть наступающий 2020 год оправдает ваши надежды и принесет новые возможности, стабильность и согласие, станет временем достижений и побед! От всего сердца желаю вам и вашим близким доброго здоровья, радости, достатка!

С Новым годом и Рождеством!



Ирина Толдова, заместитель директора «Союзпетростроя»:

Дорогие коллеги! Поздравляем вас с наступающим Новым годом!

Опять стучится в двери Новый год... Что пожелать тому, кто город строит? Взметнув на плечи небо голубое, Подъёмный кран атлантом предстаёт. Но одному та ноша непосильна, Мы сообща сильнее много раз. Хочу, чтоб Новый год для нас припас Быть вместе (это главная стабильность), Ещё – сполна оплаченных работ,

Домов красивых, завершённых строек, В законах - штиль, проектов новых -

Пусть будет неплохим двадцатый гол!



Александр Журавлёв, директор Ассоциации СРО «Балтийское объединение проектировшиков»:

– Дорогие друзья и коллеги!

Пусть предстоящий Новый год Удачу, радость принесёт! Пусть будет в жизни всё красиво! А всем строителям спасибо! Они внедрили в нашу жизнь И этажи, и метражи!



Виктор Казаков, член правления РСПП, член правления **European Demolition** Association, генеральный директор Группы «КрашМаш»:

- Уважаемые коллеги, дорогие друзья! Позвольте от всей души поздравить вас с наступающими Новым годом и Рождеством! Во всем мире нет более яркой и веселой семейной традиции, чем празднование Нового года. И с 1700 года, по указу Петра Великого, эта традиция стала неотъемлемой частью нашей русской культуры. А семейное празднование Нового года стало самым долгожданным событием в доме каждого россиянина.

Традиции объединяют людей и связывают поколения. В одних семьях - многолетняя традиция готовить пельмени по субботам, в других - ходить в театр каждый четверг, в-третьих - играть по вечерам в настольные игры. Традиции могут быть большими и маленькими, периодическими и постоянными, но всегда значимыми для их участников.

Желаю, чтобы в 2020 году в вашу жизнь вошло много новых и интересных семейных традиций!



Александр Орт, президент ГК «ННЭ»:

Дорогие друзья, поздравляю всех с Новым годом!

Вы в расцвете сил, партнеры, Их еще не занимать! Так что вам еще вершины Штурмовать и штурмовать. Чтобы быть всегда вам в форме, Чтоб позиций не сдавать, Вам во всех делах успеха Я хотел бы пожелать!

И если здоровье - это еще не все, то остальное без него - уже ничто. Крепкого вам здоровья и долгие лета!



Сергей Салтыков, генеральный директор ООО «ГЛЭСК»:

- Новый год - это праздник огней и тепла. И тепло это возможно лишь при

условии того, что каждый из нас является хорошим строителем и может своими поступками построить счастье близких ему людей. Так поднимем же бокал за то,

чтобы каждый хороший строитель в новогоднюю ночь оказался в ярком свете блеска любимых глаз и был согрет жарким теплом, излучаемым родными сердцами!



Алексей Емельянов генеральный директор ООО «Полипласт Северо-Запад»:

Уважаемые партнеры! Близится к завершению 2019 год. Поздравляю вас с Новым годом и Рождеством!

Каждый год приносит много хорошего. Желаю, чтобы каждый день будущего года открывал новые перспективы, а рядом всегда было достойное окружение, в лице родных и близких людей, надежных друзей и достойных партнеров. В 2020 году желаю исполнения задуманных планов, оптимизма, энергии, финансовой стабильности, удачи и отличного настроения! Пусть ваши профессиональные и личные планы претворяются в жизнь!

Успешного всем Нового года!



Сергей Лазарев заместитель генерального директора ООО «Гильдия Геодезистов»:

- Дорогие друзья, коллеги и партнеры! От всего

коллектива «Гильдии Геодезистов» поздравляем вас с наступающим Новым годом! Желаем как можно скорее решить основные острые проблемы нашей строительной отрасли и начать в следующем году легко преодолевать все, что попадается на нашем пути, развивая экономику нашего





региона и страны! Желаем всем найти отличных заказчиков, партнеров и подрядчиков, с кем можно будет быстро и без потерь двигаться вперед навстречу нашему счастливому будущему! Желаем всем здоровья, семейного благополучия, развиваться и осваивать новые хобби! Хотим, чтобы в новом году вы ставили самые амбициозные цели и реализовали их! Ура!



Дмитрий Щуров, коммерческий директор ООО «ЕвроАэроБетон»:

– Дорогие коллеги! Поздравляем вас с Новым годом и желаем, чтобы он стал успешнее года уходящего.

Пусть все планы достигаются, мечты и желания исполняются, а чудеса пусть случаются не только в новогоднюю ночь! Пусть бизнес растет и радует вас новыми успехами и достижениями. Пусть удача сопутствует всем вашим начинаниям и успехом заканчиваются все ваши дела!

С наступающим Новым годом и Рождеством!



Ольга Егоренко, заместитель генерального директора АО «Предприятие ПАРНАС»:

 Дорогие друзья! Желаем вам крепкого здоровья, сил и профессионального задора!

Пусть в наступающем году работа будет интересной и прибыльной, партнеры – честными, новые победы – ошеломитель-

ными, а праздники будут согреты добром и радостью близких и родных. Искристого счастья вам, чудесного отдыха и верных друзей! С Новым годом!



Константин Климушин, генеральный директор ООО «РУСТЕХРЕЕСТР»:

– Дорогие партнеры, друзья! В преддверии на-

ступающего Нового года позвольте пожелать вам новых успехов и покорения высот. Пусть год уходящий забирает и уносит с собой все трудности и невзгоды, все преграды на вашем пути. А Новый год откроет перед вами долгожданные двери к большому успеху и покорению любых целей. Достатка, благополучия, улыбок! С Новым годом!



Алла Эккерман, генеральный директор ГУП «ГУИОН»:

– Всем причастным к строительной отрасли – представите-

лям органов государственной власти и строительных компаний, архитекторам, проектировщикам, специалистам смежных профессий – желаю, чтобы 2020 год позволил нам продолжить поступательное развитие, подарил новые масштабные проекты, поставил перед нами интересные и, главное, выполнимые задачи, принес с собой стабильность, уверенность в завтрашнем дне, а также материальное благополучие и процветание! Желаю вашим семьям любви и взаимопонимания, здоровья и счастья детям!

Деятельность ГУП «ГУИОН» тесно связана со строительной – ведь именно специалисты нашего предприятия проводят обмеры многих построенных в Петербурге и Ленинградской области объектов. Чем больше строительные объемы, тем больше работы у специалистов ГУП «ГУИОН». Это активное и плодотворное взаимодействие с компаниями-застройщиками хотелось бы нам продолжить и в будущем году! Всех с Новым годом!



Сергей Сидоренков, генеральный директор AO «СИНТО»:

Желаем счастья, процветанья, Стабили ного прир

Стабильного прироста!

Повысить благосостоянье, Хоть это и непросто... Намерений – благих и чистых, И чтоб весь год – успешный! Партнеров – белых и пушистых, Как этот Мишка Снежный!



Сергей Луценко, генеральный директор ООО «Дорианс»:

Поздравляю всех читателей газеты «Строительный Еженедельник» с Новым годом и Рождеством!

Желаю прочных кирпичей! И очень точных чертежей!

Чтоб сдавать объекты в срок! Получать все деньги впрок!

Платёжеспособных клиентов! И надежных контрагентов!

Всем застройщикам – отсутствия обманутых дольщиков!

Всем строителям – хороших объёмов! Госнадзору – беспроблемных приёмов! Проектировщикам – интересных объек-

Экспертизам – грамотных проектов! Администрациям и власти исполнить бюлжет!

В общем, всем счастья и обходиться без бед!



Владимир Романовский, директор ГК «Институт проблем

проолем предпринимательства»:

– Дорогие друзья, ваша отрасль действительно является ключевой, без вашего труда не будет ни промышленности, ни энергетики, ни городов, ни курортов! Вы –

удачи, благополучия и процветания!
Пусть новый год подарит настоящий успех и отличное настроение! Вдохновения для интересных, прибыльных проектов, правильных решений и сил для их реализапии!

созидатели, поэтому я искренне желаю вам

Дерзайте, верьте в себя и людей, которые рядом, покоряйте самые высокие вершины. И пусть хватает средств на все желания! Здоровья и счастья вам и вашим близким!

И еще. В горах есть прекрасный способ сохранить молодость. Те дни, которые проводятся с гостями, при подсчете прожитых лет не учитываются. За ваше долго-





Цены на жилье продолжат рост



По данным Domofond.ru, на начало года средняя цена «квадрата» на первичном рынке Северной столицы составляла 121,92 тыс. рублей, в ноябре она достигла 131,05 тыс.

В среднем по стране подъем цен аналитики оценили в 10,1% (до 76,03 тыс. рублей). Есть регионы, где рост был более значительным: например, в Москве - на 15%. Но в некоторых цены даже снизились. Петербург оказался в золотой середине списка городов-миллионников.

По оценке директора управления стратегического маркетинга Группы **RBI Веры Серёжиной**, рост цен в течение года был стабильным, на время приостановившись лишь в июне-июле. По ее расчетам, на первичном рынке «в традиционной части Петербурга», где возводятся дома уровня «комфорт» и выше, рост цен составил примерно 8,5%. Средняя цена в ноябре достигла 117,3 тыс. рублей за 1 кв. м. Относительно октября она выросла на 0,7%.

«За год цены по разным видам предложения на первичном рынке выросли умеренно - на 5-10%, не так катастрофически, как прогнозировали эксперты», - говорит начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.

Стремительный рост

В начале 2019 года эксперты прогнозировали рост цен на петербургском рынке примерно на 7-8%. Впрочем, это было практически неизбежно: по некоторым оценкам, еще летом 2018 года цены продаж почти сравнялись с себестоимостью

Отдельную тревогу у всех вызывал переход на проектное финансирование. Это и стоимость обслуживания кредита, и увеличение сроков строительства (что удорожает проект) в зависимости от решений банка. Говорили эксперты также о повышении НДС на 2%: ожидалось, что эта мера повлечет рост цен до 5% – налогом облагаются все операции застройщика, начиная от проектирования и закупки стройматериалов.

Рост стоимости связан с повышением строительной готовности объектов и переходом на проектное финансирование - считает Игорь Креславский, председатель правления холдинга РСТИ (Росстройинвест). По его мнению, также сыграла свою роль инфляция. Директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев напоминает о повышенном спросе в первой половине года – в преддверии реформы.

Естественно, цены в разных проектах - даже одного и того же застройщика - росли по-разному. «В целом повышение цен на рынке в этом году не было стремительным. Однако отдельные востребованные проекты показывали хорошую динамику», - подчеркивает директор по финансам и экономике «Мегалит -Охта Групп» Алексей Плюта.

По данным застройщиков, в проектах РСТИ с начала годы цены на квартиры в разных проектах поднялись на 10-13%, y Glorax Development - на 7-13%, в «Мегалит – Охта Групп» – на 10-15%, у Группы ЦДС - на 15-25%.

Умеренный прогноз

Судя по всему, период падения цен на рынке строящегося жилья завершился. По крайней мере, в Петербурге. Предпосылок для снижения в обозримом будущем не видно. Как отмечают аналитики Domofond.ru, пока проектное финансирование затронуло только пятую часть строительных проектов в стране, следовательно, в 2020 году этот фактор продолжит толкать цены вверх.

«Цены возьмут разгон к концу I квартала 2020 года (начало года - это низкий сезон активности на рынке жилья), когда будут завершаться проекты, начатые по старым правилам - без эскроу-счетов, а новые будут реализовываться с использованием проектного финансирования. Уровень цен в новых проектах будет естественным образом подталкивать цены в объектах более высокой степени готовности», – полагает Светлана Денисова.

По ее мнению, проекты, которые завершаются по старым правилам, останутся на рынке еще на полтора-два года. Целый ряд экспертов в этой связи ожидает роста цен на 7-10% в год еще в течение двух лет. И в первую очередь они связывают свои ожидания со сложностью получить проектное финансирование и процентами по

«В 2020 году рост средних цен ожидается в диапазоне 5-6%, что ниже, чем в текущем году. Он будет сдерживаться невысокой покупательной способностью населения», - резюмирует руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

мнение

Роман Кучевский, исполнительный директор Glorax **Development:**



- Цена на жилье зависит от соотношения нескольких условий: удорожания строительства, степени готовности жилого комплекса, а также баланса спроса и предложения в локации, где он реали-

Изменение средней цены жилья на первичном рынке Петербурга

месяц	ЦЕНА 1 КВ. М, РУБ.	изменение, %
Декабрь 2018 г.	107 246	+1%
Январь 2019 г.	108 806	+1,5%
Февраль 2019 г.	109 730	+1%
Март 2019 г.	111 233	+1,4%
Апрель 2019 г.	112 562	+1%
Май 2019 г.	113 371	+1%
Июнь 2019 г.	113 140	0%
Июль 2019 г.	112 851	0%
Август 2019 г.	113 717	+1%
Сентябрь 2019 г.	114 237	+0,5%
Октябрь 2019 г.	116 433	+2%
Ноябрь 2019 г.	117 300	+0,7%
Итого		+9%

Источник: RBI

Динамика цен на новостройки в городах-миллионниках

город	ЦЕНА В ЯНВАРЕ 2019 Г., РУБ./КВ. М	ЦЕНА В НОЯБРЕ 2019 Г., РУБ./КВ.М	ДИНА- МИКА
Москва	214 747	247 052	15%
Краснодар	48 202	54 681	13,4%
Пермь	56 077	63 305	12,9%
Нижний Новгород	67 980	76 383	12,4%
Новосибирск	61 711	67 613	9,6%
Воронеж	47 377	51 573	8,9%
Казань	77 823	84 230	8,2%
Санкт- Петербург	121 924	131 049	7,5%
Волгоград	45 004	48 247	7,2%
Уфа	65 767	70 429	7,1%
Красноярск	53 418	56 741	6,2%
Екатеринбург	70 393	74 291	5,5%
Самара	52 825	55 368	4,8%
Ростов- на-Дону	52 087	53 824	3,3%
Челябинск	40 173	41 277	2,7%
Омск	46 216	46 090	-0,3%

Источник: https://www.domofond.ru/





7

В позиции ожидания

Елена Зубова / Пока петербургские застройщики не снижают темпа вывода на рынок нового предложения, хотя запуск новых проектов притормаживают в ожидании обкатки схемы проектного финансирования. 2

По оценке экспертов, ситуация на строительном рынке остается достаточно стабильной. Не слишком изменился и рейтинг застройщиков портала ЕРЗ по объемам текущего строительства в Петербурге. Первые три позиции, как и полгода назад, занимают крупные петербургские компании: «Группа ЛСР» (вторая строчка всероссийского топа), Setl Group (третья), Группа ЦДС (пятая). Последняя компания окончательно закрепилась на третьей позиции рейтинга в Северной столице. Для сравнения: еще весной 2017 года холдинг занимал 8-е место в рейтинге.

Застройщики, входящие в топ-10, возводят довольно значительные площади. По подсчетам Knight Frank St Petersburg, доля «большой десятки» в объеме предложения превысила 60%. По словам директора департамента недвижимости Группы ЦДС Сергея Терентьева, в течение года на рынок выведено около 250 тыс. кв. м нового жилья, всего примерно 4 тыс. квартир.

Не отстают и другие. По словам исполнительного директора Glorax Development Романа Кучевского, в работе сейчас находится порядка 600 тыс. кв. м, а суммарный инвестиционный портфель составляет более 2,5 млн кв. м. «Благодаря выводу на рынок в этом году двух новых корпусов на 2,2 тыс. квартир в проекте «Приморский квартал» объем предложения компании удвоился», – говорит директор по финансам и экономике «Мегалит – Охта Групп» Алексей Плюта.

По словам руководителя КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой, в течение года на рынок выведен 41 новый ЖК (три ожидаются в декабре). Всего пополнение составило 4,1 млн кв. м. «Цифры соответствуют стабильному развитию рынка», – отмечает она.

Спрос тоже сохраняется на достаточно высоком уровне. «Цифры 2019 года вовсе не такие мрачные, как прогнозировали эксперты. Год в целом для рынка оказался благополучным, общее количество сделок на данный момент приближается к показателям 2018-го», – говорит начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.

Драйвер

Большинство застройщиков считает ипотечное кредитование главным драйвером первичного рынка.

По словам **директора управления стратегического маркетинга Группы RBI Веры Серёжиной,** снижение ипо-

течных ставок можно отнести к одной из важных тенденций рынка в 2019 году оно поддерживало стабильность спроса. «В нашей компании доля ипотеки за 2019 год составляет 35%. В 2018 году -43%. Но это локальное снижение скорее связано с изменениями товарного запаса компании: выросло количество проектов высокого ценового сегмента. Ипотека - инструмент, который традиционно более активно используется на массовом рынке, чем на элитном», - говорит она. Роман Кучевский также отмечает меньшую долю сделок с ипотечными займами, что связано с изменением структуры предложения: большинство новых лотов относятся к бизнес- и премиум-классу.

По оценке Ольги Трошевой, в среднем доля ипотечных сделок на рынке сейчас около 60%, что несколько ниже, чем в 2017–2018 годах (64%) – из-за роста ставок в начале 2019 года. Но сейчас ставки идут вниз, поэтому ожидается рост показателя.

Доля ипотечных сделок в компаниях разнится. Например, по словам **Игоря Креславского, председателя правления РСТИ (Росстройинвест)**, в холдинге она составляет порядка 52,5%. Также стабильна доля ипотечных сделок в Группе ЦДС – в районе 70%. По словам Сергея Терентьева, этот уровень сохраняется в компании уже несколько лет и в ближайшие годы, по прогнозам, не изменится.

Ряд застройщиков отмечает снижение доли ипотечных сделок и в массовом сегменте. Оно пришлось на начало года, когда ставки были заметно выше, чем сейчас. Так, в начале года в «БФА-Девелопмент» доля ипотечных сделок сократилась на 5–10%, однако после снижения ключевой ставки начался рост. Сейчас с использованием ипотечных средств совершается примерно половина сделок.

В ООО «Петрострой» в 2018 году доля сделок с использованием ипотечных программ банков-партнеров доходила в иные месяцы до 60%. В первой половине 2019 года доля этих сделок снизилась в среднем до 40% и к концу года – до 25–30%. «Думаю, что анонсирование снижения процентных ставок по ипотечным продуктам напрямую повлияло на снижение этого показателя и сформировало отложенный спрос», – прокомментировала директор по продажам и маркетингу ООО «Петрострой» Анна Князева.

В компании «Мегалит – Охта Групп» доля сделок, напротив, росла. Сейчас она оценивается в 40% в общем объеме продаж.

Реформа

Больше всего на рынок повлиял, конечно, переход на эскроу-счета. Это потребовало от компаний перестройки бизнес-процессов. Схема не отлажена, она нова и для застройщиков, и для банков. Многие застройщики выжидают, однако другие смело начали осваивать процесс. Впрочем, сразу много проектов по новой схеме на рынок никто не выводит. «С помощью эскроу-счетов сейчас реализуется один из корпусов ЦДС «Чёрная Речка». Партнером является банк «ДОМ.РФ». И для нас, и для банка это - новый опыт. В процессе работы мы выявляем моменты, требующие дополнительного урегулирования. Но пока что все они носили технический характер. Для покупателя процесс приобретения квартиры практически не изменился», - рассказывает Сергей Терентьев.

Переход на эскроу-счета – плавный процесс, согласна Вера Серёжина. По ее мнению, он растянется года на три. «После перехода на эскроу-счета в III квартале активность девелоперов на рынке немного снизилась: стартовали продажи всего в 26 объектах, считая новые очереди строительства. Но период паузы на рынке длился недолго, и к зиме рынок выровнялся, появились новые интересные предложения, а за ними подросла и покупательская активность», – добавляет Ольга Трошева.

Дотерпеть

Несмотря на появление новых проектов, по прогнозам, застройщики сдадут жилья меньше, чем в прошлом году. За 11 месяцев текущего года в эксплуатацию введено 2,45 млн кв. м жилья – при плане в 3,4 млн кв. м. Власти рассчитывают на исполнение плана, некоторые застройщики – не очень, особенно в перспективе.

Так, Алексей Плюта прогнозирует постепенное сокращение предложения. Причина – выжидательная позиция застрой-

Однако, по подсчетам Ольги Трошевой, в 2019 году объем продаж строящегося жилья в Петербурге и пригородах будет больше, чем предполагалось ранее: вместо 4 млн кв. м – около 4,3–4,4 млн кв. м. «Уже сейчас можно говорить о том, что год будет успешным. Объем продаж в последнем квартале года достигнет 1,1–1,2 млн кв. м. В 2020 году объем реализованного спроса будет, вероятно, чуть меньше в квадратных метрах – в районе 4 млн, но больше в денежном выражении», – заключает она.

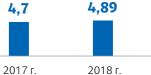
Спрос на первичном рынке жилья по всем территориям и классам, млн кв. м

4,15 4,98

4,3-4,4

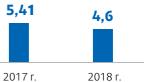
2017 г. 2018 г. 2019 г. (прогноз)

Объем нового предложения на первичном рынке жилья, млн кв. м



2019 г. (прогноз)

Объем предложения на первичном рынке жилья (на конец года), млн кв. м



4,5

2018 г. 2019 г. (прогно:

Динамика средних цен на первичном рынке (сегмент «масс-маркет»), %



Источник: КЦ «Петербургская Недвижимость»

Топ застройщиков Петербурга по объемам текущего строительства на 1 декабря 2019 года

место	КОМПАНИЯ	В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, КВ. М
1	«Группа ЛСР»	3 989 740
2	Холдинг Setl Group	2 783 773
3	Группа ЦДС	1 387 013
4	Группа «Эталон»	964 337
5	«Лидер Групп	774 930
6	СК «Дальпитерстрой»	576 394
7	ГК «Полис Групп»	462 736
8	ИСГ «Мавис»	421 622
9	«Мегалит – Охта Групп»	361 488
10	ΓK «KBC»	354 929

Источник: портал ЕРЗ

мнение

Игорь Креславский, председатель правления холдинга РСТИ:

- Холдинг РСТИ был готов к переходу на новую схему работы. К июлю большинство проектов получило заключения о строительной готовности, мы завершаем их по старым правилам. Для строительства ЖК «11» и Terra мы привлекли проектное финансирование в банке ВТБ. Для реализации проекта Familia на Петровском острове заключили договор со Сбербанком. Во всех трех комплексах квартиры продаются с использованием эскроу-счетов.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости Группы ЦДС:

- В 2019 году на спрос влияли как традиционный сезонный фактор, так и новости о переходе отрасли на эскроу-счета. До июня спрос бы достаточно высок, так как многие покупатели хотели успеть закрыть сделку на понятных для себя условиях, до вступления в силу новых правил. После этого многие заняли выжидательную позицию. Так продолжалось до конца августа, пока не стало понятно, что большая часть жилых комплексов будет реализована по старым правилам. После этого спрос снова начал расти и сейчас находится на традиционно высоком для декабря уровне.

Директор по финансам и экономике «Мегалит – Охта Групп» Алексей Плюта:

– Покупатели были довольно активны на протяжении всего года. С учетом вывода новых корпусов мы зафиксировали рост спроса на 70%. Сказалось ожидание роста цен в связи с переходом на работу по эскроу-счетам, а также осеннее снижение ставок на жилищное кредитование.

Анна Князева, директор по продажам и маркетингу ООО «Петрострой»:

- Год был не самым простым; изменения законодательства, которые касались отрасли, показали необходимость перестроить работу компании во многих аспектах. Конечно, большая часть реализуемых проектов находится в высокой стадии готовности, что позволило продолжать работать по старым правилам. При этом компания презентовала новый проект, который будет реализован совместно с банком «ДОМ.РФ» уже с использованием проектного финансирования. Именно это подтолкнуло к перестройке, модернизации и усилению работы, в первую очередь экономического и юридического отделов компании, вывело на новый уровень систему финансового контроля и учета, внесло изменения в схему реализации конечного продукта.



Михаил Кулыбин / Намыв в западной части Васильевского острова известен как одна из наиболее перспективных и привлекательных для застройки локаций в Санкт-Петербурге. Однако для людей, которые там уже живут, эта территория стала символом отсутствия благоустройства и комфортной среды, неразвитости транспортной и социальной инфраструктуры. В проблеме пытается разобраться «Строительный Еженедельник». 🤰

мере ввода в эксплуатацию и заселения построенных на намыве жилых зданий ситуация приобретает все более острый характер. Из-за отсутствия социальных объектов на новых землях «намывчане» вынуждены пользоваться социнфраструктурой «исторических земель» Васильевского острова, что приводит к их перегрузке и недовольству старожилов. В результате растет социальная напряженность. И василеостровцы, и «намывчане» создали инициативные группы, совместными усилиями пытающиеся добиться решения вопроса. Они обратились к депутатам ЗакС Петербурга, в администрацию района и правительство города. Недавно к решению проблемы подключилось Петербургское отделение Общероссийского Народного фронта (ОНФ).

Транспортный тупик

Представители инициативных групп рассказали «Строительному Еженедельнику» о ситуации, сложившейся на намыве. По их словам, жители столкнулись с целым конгломератом проблем, решить которые без участия городских властей, по их мнению, невозможно.

«Ситуация с транспортной инфраструктурой - просто катастрофическая. Фактически к жилым корпусам на намывнои части сейчас можно проехать только по перемычке, построенной над ЗСД от Морской набережной к площади Европы», рассказывает активист ОНФ Юлия Колодий.

«Внутриквартальные проезды, обеспечивающие движение вдоль квартала «Светлый мир. Я - Романтик...», были построены силами компании. Также за счет собственных средств мы проложили дорогу к жилому комплексу и заасфальтировали мост-перемычку к нему от Морской набережной. Это были вынужденные меры – близились даты заселения первой очереди квартала, а строительная дорога от Мичманской не являлась приемлемым проездом», - со своей стороны, отмечает директор по продажам компании Seven Suns Development Алексей Бушуев.

При этом он жалуется на то, что город до сих пор не взял существующие проезды на баланс, поэтому сегодня нет возможности официально организовать движение, установить знаки, нарисовать пешеходные «зебры». «На намывных территориях живут тысячи людей, которые каждый день вынуждены терпеть неудобства из-за дорог, которые фактически есть, а на бумаге отсутствуют. В прошлом году из-за сильных снегопадов сложилась непростая транспортная ситуация. Управляющая компания была вынуждена очищать от снега территории, которые не входят в ее зону ответственности», - возмущается представитель девелопера.

Однако, судя по ответу, полученному активистами из КРТИ, принять проезд на баланс города невозможно. «То, что на нем хронически возникают пробки, - это только полбеды. Дело в том, что юридически - это временная строительная дорога, которая не является частью городской улично-дорожной сети. Она построена без согласованного проекта и не соответствует нормам. Соответственно, без масштабной реконструк-

ции ее невозможно передать городу, а следовательно и обслуживать, что особенно критично зимой, когда треоуется уборка от снега», – говорит общественник Василий Поздняков.

С ним соглашается активистка из «намывчан» Юлия Ивасишина.

«Отсутствие нормальных дорог приводит к тому, что на намыве юридически невозможна и организация движения общественного транспорта. Только с 16 декабря мы добились продления маршрута автобуса № 100 на Морскую набережную, что хоть как-то улучшило ситуацию, так как до этого транспортное обеспечение осуществлялось лишь одной коммерческой маршруткой и одним автобусом с интервалом 40 минут. Хуже того, на намыв не могут проехать ни пожарные, ни машины скорой помощи. Из-за того, что медики не могли добраться до больных, уже были случаи летального исхода», - рассказывает она.

По словам общественников, отсутствие организованной улично-дорожной сети приводит к хаотическому движению частного автотранспорта, что сопровождается обилием дорожно-транспортных происшествий, определить виновных в которых практически невозможно. Не хватает и нормальных стоянок. Между жилыми домами и ЗСД, прямо на намытом песке, образовалась стихийная парковка, использование которой затруднено и в весеннеосенний период, а уж зимой, во время снегопадов, практически невозможно.

Социальная напряженность

Не лучше обстоят дела и с социальной инфраструктурой. «До сих пор на намыве не действует ни одного соцобъекта. Нет ни детсадов, ни школы, ни поликлиники или хотя бы кабинета врача общей практики, ни пункта полиции. Жители предоставлены сами себе. До недавнего времени не было даже аптеки и магазинов», - рассказывает Юлия Ивасишина.

«Поскольку иных вариантов нет, жители намыва вынуждены пользоваться социальными объектами «старой части» Васильевского С каждым годом «намывчан» становится все оольше. Сеичас их уже примерно 10 тыс. человек. Соцобъекты Василеостровского района явно не рас-

считаны на такую дополнительную нагрузку. И школьные классы, и группы в детсадах переполнены. По сути, жители «старой части» района попали под удар несогласованности действий города и девелоперов. Среди василеостровцев растет раздражение, увеличивается социальная напряженность», - говорит Василий Поздняков.

«Соглашение между городом и стратегическим инвестором – компанией «Терра Нова» - на реализацию проекта по намыву было заключено еще в 2007 году. Компания передала на договорных условиях земли ряду застройщиков для возведения жилых домов. Из-за этого вместо ком-

плексного освоения территорий происходит реализация нескольких, практически не взаимосвязанных между собой проектов», - отмечает замглавы Комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский.

«Недавно откуда-то возникла инициатива переделать под школу библиотеку на Морской набережной, в связи с нехваткой социнфраструктуры в районе, близком к намывным территориям. Между тем она недавно открылась после ремонта, выполненного по программе «Твой бюджет». Там появились коворкинг, творческое пространство «#МОРЕРЯДОМ» с кинозалом, арт-холлом и пр. К счастью, библиотеку, благодаря вмешательству общественников и администрации Василеостровского района, удалось отстоять, но очевидно, что проблему с «социалкой» на намыве надо решать, причем решать срочно», - говорит Юлия Колодий.

Примечательно, что, несмотря на растущее напряжение в отношениях жителей «старых» и «новых» земель района, инициативные группы и «намывчан», и василеостровцев сотрудничают. Есть понимание, что единственным выходом из проблемной ситуации может быть только развитие социнфраструктуры намыва, а значит, надо объединить усилия для до-

ОНФ спешит на помощь

Не осталось в стороне от проблемы и региональное отделение Общероссийского Народного фронта. «В октябре 2019 года к нам обратились жители новостроек намывной территории на Васильевском острове. Граждане обратили внимание ОНФ на отсутствие в районе хороших дорог, социальных объектов и необходимых для комфортной жизни элементов благоустройства. Общественники выехали на место, пообщались с жителями и убедились в справедливости их недовольства. Больше всего вопросов вызывает отсутствие улично-дорожной сети. В новом районе нет детских садов, школ, поликлиник. Кроме того, активисты ОНФ







отметили, что улицы на территории намыва находятся в удручающем состоянии: нет дорожного покрытия, после дождей образуются лужи и грязь», - рассказывает член регионального штаба ОНФ в Петербурге Валерий Солдунов.

Ситуация на намыве Васильевского острова очень сложная, констатирует он. «По нашим данным, здесь проживают около 13 тыс. человек, которые не могут чувствовать себя комфортно. Детям приходится ходить в садики и школы далеко от дома, а отсутствие дорог ставит под угрозу оперативность прибытия экстренных служб, – говорит Валерий Солдунов. – К сожалению, ответственные лица не спешат решать проблемы граждан района».

Чтобы наладить диалог между местными жителями и властями города, ОНФ запустил в соцсетях регионального отделения онлайн-анкетирование. «Граждане, проживающие на намывной территории, могли поделиться своим мнением - как должна быть сформирована комфортная городская среда в этом районе и какие проблемы нужно решить в первую очередь», - сообщил Валерий Солдунов.

Согласно результатам опроса, самой большой проблемой жители считают неразвитость транспортной инфраструктуры. Порядка 75% респондентов выделили нехватку дорог. Еще 51% - фактическое отсутствие общественного транспорта. Опрошенные граждане обеспокоены и отсутствием зеленых насаждений (42%). Неразвитость социнфраструктуры также очень беспокоит граждан. Главной проблемой назвали нехватку школы - 29%, детсадов – 27%, медицинских учреждений (детской и взрослой поликлиник, больницы, кабинета врачей общей практики) - 26%. Отсутствие пешеходных зон вызывает озабоченность 24% респондентов, коммерческой инфраструктуры (ТРК, магазинов у дома, аптеки) - 23%. Кроме того, почти все опрошенные заявили, что их не устраивают заявленные сроки реализации благоустройства территории.

Комментарии в опросе наглядно демонстрируют остроту проблемы. Вот только некоторые из них: «Полное отсутствие транспортной инфраструктуры – дорог, проходов, проездов, отсутствие регулирования парковки, уборки снега и т. д.»; «Требуется строительство УДС, открытие кабинета семейных врачей и аптеки, организация пункта общественного порядка, строительство школы, обслуживание существующих проездов, уход за сквером на площади Европы, создание пешеходной дорожки к остановке общественного транспорта»; «Полное отсутствие социальной инфраструктуры, от чего страдают другие микрорайоны Васильевского

«Хорошо, что ситуация хотя бы сдвинулась с мертвой точки: в начале будущего года на намыве начнет действовать первый детсад, объект уже передан городу. Еще один положительный момент состоит в том, что «Морской фасад» и компания «ЗСД» согласились безвозмездно помочь хоть как-то благоустроить и приспособить под парковку земельный участок рядом с площадью Европы. Решение об этом принято на совещании у главы Василеостровского района. Участок и сейчас используется автомобилистами для стоянки,

но его необходимо хотя бы выровнять,

менным выходом из положения могло бы быть использование встроенных помещений в жилых домах под размещение кабинета врача общей практики, опорного пункта охраны правопорядка, может быть, и детсада. Для этого город должен активнее работать с застройщиком. Думаю, не обязательно помещения выкупать. Это может быть временная передача в пользование безвозмездно или в аренду. Конечно, в целом это проблему не решит, но позволит снизить напряженность до того момента, когда начнут открываться запланированные соцобъекты», - считает Константин Чебыкин.

Алексей Бушуев говорит, что скоро компания начнет строительство еще одного детсада и школы. «Территория намыва активно застраивается. Отсутствие развитой дорожной сети в будущем грозит большими транспортными проблемами. Мы открыты для диалога и готовы для дальнейшей совместной работы с городом для развития плана по строительству дорог», говорит он.

«По этой территории у нас есть позитивные сдвиги. В ближайшие три-четыре года вопросы с социальной инфраструктурой по ней должны быть закрыты», – отмечает Евгений Барановский.

Активисты ОНФ намерены добиваться решения проблем намыва на более короткой временной дистанции. «Сейчас Комитет по строительству совместно с застройщиками и ответственными органами власти разработал «дорожную карту» по освоению южной части намывной территории Невской губы. По нашим данным, планируется создание двенадцати детских садов, семи школ, одной поликлиники и шести отделов полиции. Активисты ОНФ продолжат держать ситуацию на контроле и будут добиваться создания инфраструктуры для комфортной жизни граждан как можно быстрее», - подчеркнул Валерий Солдунов.



Активисты ОНФ продолжат держать ситуацию на контроле и будут добиваться создания инфраструктуры на намыве как можно быстрее

острова, поскольку дополнительная нагрузка на них многократно выросла»; «Нет дорог, нет школ и детсадов, нет поликлиник, жители В. О. ненавидят «намывчан» за кражу их инфраструктуры».

«Полученные результаты переданы ответственным чиновникам», - подчеркнул Валерий Солдунов.

На данный момент

Несмотря на активность инициативных групп, подвижек в разрешении ситуации пока немного. Но они есть - как в транспортной сфере, так и в социальной. «При поддержке управляющей компании инициативная группа жителей квартала установила делиниаторы, препятствующие возникновению заторов и регулирующие движение вокруг квартала», - говорит Алексей Бушуев.

Также, по его словам, на территории квартала уже построен детсад на 140 мест с бассейном: «Все отделочные работы завершены. На данный момент идет передача здания городу».

иначе зимой он становится совершенно непроходимым», - рассказывает депутат ЗакС Петербурга Константин Чебыкин, к которому общественники обратились за помощью.

Перспективные планы

Но для решения существующих проблем произошедших подвижек категорически недостаточно, отмечают общественники. Ведь все заявленные планы развития транспортной и социальной инфраструктуры очень затянуты по времени. «То, что в последнее время начались какие-то подвижки с решением проблем на намыве, - радует. Но перспективы пока весьма отдаленные, а жить людям надо прямо сейчас», - говорит Юлия Колодий.

«Ситуация остается очень сложной. С каждым годом население намыва продолжает увеличиваться, а развития социальной и транспортной инфраструктуры на ближайшее время не запланировано. Ближайший ввод соцобъекта намечен только на 2022 год. На мой взгляд, вре-













