

19 марта 2018 года

ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

События

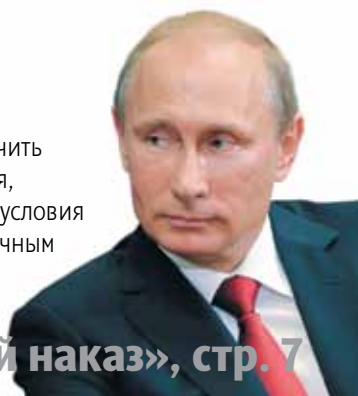
Строительный блок Администрации Ленинградской области прислушался к пожеланиям жителей Кудрово по развитию улично-дорожной сети микрорайона.

**«Ленобласть
услышала Кудрово», стр. 2**

Власть

Президент России Владимир Путин поставил задачу обеспечить повышение доступности жилья, для чего предлагается создать условия для снижения ставки по ипотечным кредитам и увеличить объемы жилищного строительства.

«Президентский наказ», стр. 7



фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

Фото: Никита Крючков



Миротворческая миссия

ЛенОблСоюзСтрой должен стать площадкой примирения всех игроков рынка недвижимости, властей и покупателей жилья, считает Руслан Юсупов, недавно возглавивший организацию. (Подробнее на стр. 19) ➔

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ИНФОРМАЦИИ И ИНДЕКСАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

- Сметы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений
- Сметы на проектно-изыскательские работы
- Проверка сметной документации объектов капитального строительства
- Любые консультации по вопросам ценообразования в строительстве
- Издание журнала «СЕВЗАПСТРОЙЦЕНА»

191060, СПб, ул. Смольного, 3,
офисы 2-100, 2-102, 2-104;
т./факс: 8 (812) 579-60-84, 576-63-84;
e-mail: zinins@yandex.ru;
www.zinins.com

РЕКЛАМА

Заказчик, Застройщик, Инвестор.

КапСтрой
строительная компания

РАСПРОДАЖА КВАРТИР

в связи со сдачей дома

М Лесная

92-555-92

РЕКЛАМА

ПрофБетон
БЕТОННЫЙ ЗАВОД В ПУШКИНЕ

Санкт-Петербург
Московское шоссе., д. 25

+7(812) 925-79-94
+7(812) 676-94-66
www.pkprofbeton.ru



РЕКЛАМА

БЕТОН

• ЦЕМЕНТ В МЕШКАХ
• ЩЕБЕНЬ • ПЕСОК



ПРАЙМ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ИДЕИ.
ТЕХНОЛОГИИ.
РЕЗУЛЬТАТ.

WWW.SK-PRIME.SU



РЕКЛАМА

Ленобласть услышала Кудрово

Мария Мельникова / Строительный блок Администрации Ленинградской области прислушался к пожеланиям жителей Кудрово о развитии улично-дорожной сети деревни, и часть из них будет воплощена в жизнь. Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и 47-го региона уже ведет переговоры с властями обоих регионов, оценивает проекты и ищет инвесторов. ➔

Заместитель главы Дирекции Валентин Енокаев сообщил, что часть предложений кудровцев не может быть реализована из-за позиции Санкт-Петербурга. Так, Смольный не согласен на пробивку улицы Подвойского до Областной улицы через железную дорогу.

«Техническая возможность пробивки есть, но текущая транспортная обстановка в Петербурге не позволяет этого сделать. Город не сможет принять новый поток машин, это подтверждено транспортной моделью», – рассказал г-н Енокаев. При этом он отметил, что Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга «принципиальную возможность присоединения Подвойского видит». «Если транспортная ситуация изменится, то реализация проекта вполне возможна», – отметил Валентин Енокаев.

Тем не менее, власти Ленобласти готовят обращение на имя губернатора Петербурга Георгия Полтавченко с просьбой найти возможность согласовать данное примыкание. В свою очередь, заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин обязал Дирекцию во время ожидания ответа от города проработать этот вопрос с ОАО «РЖД».

Не поддерживает Смольный и предложение о продолжении улицы Крыленко до Австрийской. Сложность заключа-

ется в том, что в створе этой возможной пробивки находится территория, принадлежащая Росимуществу, т. е. РФ, а не Петербургу. И там запланировано строительство школы. Соответственно, направлять новый поток машин чиновники сочли нецелесообразным. Тем не менее, Михаил Москвин поручил Дирекции тщательно обсудить этот вопрос с Петербургом для выяснения всех нюансов, чтобы найти возможность обеспечить транспортный поток в этом районе.

Для реализации ряда транспортных проектов в Кудрово требуется согласие Петербурга и даже федеральных властей

Соединение проспекта Строителей с улично-дорожной сетью «МЕГА Дыбенко» в районе дилерского комплекса «Автополе» может привести к повышению аварийности, поэтому Дирекция сочла предложение нецелесообразным.

Однако ряд наиболее масштабных проектов Петербург поддержал. Например, строительство транспортной развязки на пересечении улицы Дыбенко и проспекта Солидарности с улицей Ленинградская. Проект состоит из двух частей: строительство трамвайного путепровода и переу-

стройство светофорного поста. «Дирекция уже приступила к финансовой оценке проекта», – сообщил Валентин Енокаев, добавив, что к середине марта будет готов план-график строительства светофорного поста с реорганизацией дорожного движения на Дыбенко, Ленинградской и Солидарности.

При этом ООО «Кудрово-Град», созданное в результате партнерства компаний «Строительный трест» и «Отделстрой», готово за свой счет расширить Центральную улицу от перекрестка с Ленинградской

Окунь. Михаил Москвин отметил, что процесс изъятия земель для расширения дорог уже активно идет.

Власти обоих регионов готовы к появлению развязки на пересечении Ленинградской с КАД. «Строительство будет синхронизировано с реализацией Восточного скоростного диаметра в створе улиц Фаянсовая – Зольная. На данный момент идет финансовая оценка проектов и поиск инвесторов», – сообщил Валентин Енокаев. Проект развязки должен быть готов в 2020 году, а ее строительство завершится не раньше 2022 года.

Стоит отметить, что идею строительства объекта поддерживают не все кудровцы. Жители домов, которые окажутся возле будущей развязки, опасаются значительного увеличения автопотока под окнами со всеми вытекающими из этого негативными последствиями.

Сдвинулся с мертвой точки вопрос о приведении Кудровского проезда в нормативное состояние. В данном случае сложность состояла в том, что к работам можно приступить только после передачи объекта на баланс местным властям. Заневское городское поселение уже инициировало процедуру принятия на баланс участка до железной дороги, а Невский район Петербурга – оставшейся части проезда. Валентин Енокаев пообещал, что к 12 марта будет готов график паспортизации [47]



Нева трейд

— лифты для города



**Технологии
высокого подъема!**

+7 (812) 718-80-60
info@mlmnevatrade.ru

197227, Санкт-Петербург
б/ц «Балтийский Деловой Центр»,
ул. Таккелевская, д. 21, лит. А, эт. 18



ГАРАНТ
ЭЛЕКТРОННЫЙ ЭКСПРЕСС
Безопасные правовые магистрали

ЭЛЕКТРОННЫЕ УСЛУГИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА от крупнейшего Удостоверяющего центра РФ

С 1 января 2018 года для получения в электронном виде услуг по государственной экспертизе проектной документации, результатов инженерных изысканий и/или проверки достоверности определения сметной стоимости достаточно обеспечить наличие:

- Усиленной квалифицированной электронной подписи для подписания договорных и иных документов, связанных с проведением государственной экспертизы, проверки достоверности определения сметной стоимости;
- Подтвержденной учетной записи на «Едином портале государственных услуг» gosuslugi.ru;
- Электронных документов, сформированных в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, регулирующих оказание услуг по государственной экспертизе проектной документации, результатов инженерных изысканий и/или проверки достоверности определения сметной стоимости.

ООО «ИКК «ГАРАНТ ИНТЕРНЭШНЛ» уже более 25-ти лет предоставляет информационно-правовую поддержку организациям и предприятиям на Северо-Западе Российской Федерации с помощью информационно-правового обеспечения ГАРАНТ и является Центром регистрации Удостоверяющего центра ООО «Электронный экспресс» в СЗФО.

Мы предлагаем оформление электронной подписи для государственных и строительных порталов:

<https://gge.ru>
ФГУ «Главгосэкспертиза России»
expertiza.spb.ru
Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
<http://www.loexp.ru>
ГАУ «Управление государственной экспертизы Ленинградской области»
<https://rosreestr.ru>
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
<http://gati-online.ru/>
Государственная административно-техническая инспекция и другие порталы

Оформить заявку можно на сайте <http://garant.spb.ru/eds> либо по телефонам компании.

Группа компаний «ГАРАНТ ИНТЕРНЭШНЛ»
+7 (812) 320-21-51, 325-63-22
ee@garant.spb.ru



Основана в 1992 г.



Цитата номера



Генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий:

«Потенциальный суммарный доход от продажи жилья, построенного в рамках редевелопмента «серого пояса», может составить около 1,6 трлн рублей»

Подробности на стр. 16



Цифра номера

80 млрд рублей

инвестиций может привлечь Ленобласть по итогам форума в Сочи

Подробности на стр. 10

Вектор на внешние рынки

Дарья Литвинова / На минувшей неделе в Каннах (Франция) состоялась международная выставка недвижимости MIRIM. Делегацию от Северной столицы в этом году возглавил вице-губернатор Игорь Албин. В диалоге с представителями петербургского бизнеса он провозгласил курс на внешние рынки и пообещал предпринимателям поддержку. ➔

В этом году Петербург принимал участие на MIRIM в 20-й раз. С этой юбилейной датой город поздравила коммерческий директор выставки Беатрис Кравье. Она отметила, что стенд Петербурга всегда один из самых заметных в экспозиции MIRIM и подарила участникам делегации торт. В свою очередь, Игорь Албин подарил французским коллегам продукцию Императорского фарфорового завода.

Открывающим мероприятием деловой программы стенда стала сессия Investor's talks. В ней участвовали девелоперы, инвесторы, консультанты. Основной темой стал вопрос, как сочетать интересы бизнеса и горожан, сделать город не только центром коммерции, но и оставить удобным для жизни, как выстраивать систему взаимодействия с инвестиционным и девелоперским сообществом.

Игорь Албин сообщил, что недавно по его поручению был проведен экспертный анализ межрегиональных и международных рынков. «Объем закупок по 44-ФЗ в 2017-м году в регионах-донорах превышает 1,8 трлн рублей. Доля предприятий Петербурга в этом объеме заказа ничтожна – менее 1%. Мы не видим ближайших рынков, не идем туда и не умеем там побеждать», – резюмировал он.

По мнению вице-губернатора, необходимо понять, какими компетенциями обладает петербургский бизнес, определить лидеров и двигаться на внешние



рынки: «Это не просто доступ к деньгам, это доступ к квалификациям и технологиям. В течение 2018 года город будет работать над тем, чтобы понять, какими возможностями и преимуществами обладает петербургский бизнес, а после этого помогать выходить ему на внешние рынки. Нужно сканировать закупочные процедуры в международных финансовых организациях, выбрать лидера рынка и создать с ним консорциум. Город готов помогать в поиске новых рынков сбыта», – заявил Игорь Албин, призвав бизнес к совместной работе.

Напомним, международная выставка коммерческой недвижимости MIRIM-2018 проходила 13–16 марта в Каннах. Выставка собрала 24 тыс. участников из ста стран. Они представляли почти 10 тыс. компаний, работающих на рынке недвижимости. Российские проекты были представлены на пяти крупных стен-

дах – Правительства Москвы, Правительства Санкт-Петербурга, Academy of Real Estate (ARE), холдинга «НДВ Групп» и FIABCI-Russia.

Выставочная экспозиция Северной столицы развернулась на площади 150 кв. м. Гостям выставки были представлены перспективные инвестиционные проекты, а также крупные проекты, реализованные за последние 20 лет. С помощью интерактивных панелей все желающие могли познакомиться с полным списком инвест-проектов, реализация которых намечена в Петербурге. Всего их 70: Апраксин двор, город-спутник Южный, ВСД, Аэроэкспресс, гостиничные комплексы и др.

В качестве официального партнера экспозиции Петербурга выступила компания Glorax Development. Девелопер представил проект комплекса Ligovsky City как пример масштабного редевелопмента городских территорий исторического центра и комплекс Golden City, который реализуется на намыве Васильевского острова. Этот проект должен стать примером освоения новых городских территорий.

Подробнее об итогах работы российской делегации на выставке MIRIM читайте в следующем номере «Строительного Еженедельника» и на сайте asninfo.ru.



вопрос номера

Впечатлениями об экспозиции и деловой программе международной выставки MIRIM-2018 со «Строительным Еженедельником» поделились петербургские чиновники и представители бизнеса.

Владимир Григорьев, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга:

– Интересных проектов представлено много, но вряд ли я могу выделить что-то особенно необычное. Понятно, что мир не останавливается в развитии, строительных проектов становится все больше. Их стилевое разнообразие отвечает сложившимся тенденциям. То, что и как строится в Стамбуле, значительно отличается от того, что и как возводится в Лондоне. По уровню качества то, что делается в Стамбуле, мне, к сожалению, напомнило некоторые наши проекты. Хочется, чтобы было больше похоже на Лондон.

Вартан Погосян, директор департамента маркетинга и рекламы Glorax Development:

– Наша компания принимает участие в выставке в составе делегации Правительства Петербурга в качестве официального партнера городской экспозиции. В этом году Северная столица участвует в MIRIM в 20-й раз и на своем стенде она показала крупные инвестиционные проекты, как реализованные за эти годы, так и перспективные – ВСД, Аэроэкспресс и др. Деловая программа была сфокусирована вокруг проблем градостроительства. Особенность этого года: в дискуссиях, проходивших на стенде Петербурга, принимало участие немало представителей из Москвы. Обсуждались вопросы развития двух столиц, пути освоения застроенных и новых территорий.

Фёдор Туркин, председатель совета ГК «РосСтройИнвест»: – Во всем мире девелоперы «вгрызаются» в тему с максимальным

упорством и профессионализмом. Думаю, это связано с тем, что везде им хлеб достается тяжело. Все большее значение приобретает скрытая, технологическая часть проектов. Например, стенд Дубая на выставке оформлен достаточно скромно, но возводимые там объекты можно считать фантастическим будущим, которое уже сейчас становится реальностью. Своими масштабами поразил представленный на выставке макет Лондона, занявший почти полпавильона. На макете детально отражен каждый дом в городе. Это говорит о том, что и власти Лондона, и архитекторы видят каждое из этих зданий в отдельности – и каждое неслучайно. Такой подход не может не восхищать. Я думаю, у российских девелоперов и проектировщиков не меньше потенциал развития. Очень хочется надеяться, что лет через десять мы догоним и перегоним Европу.

Дмитрий Панов, генеральный директор ГК «Доверие»:

– В этом году стенд Санкт-Петербурга привлек гораздо большее внимание посетителей, чем павильон Москвы. Я посещаю MIRIM с 2006 года, и такое распределение интереса – редкость. Основная причина, конечно, в участии со стороны петербургского правительства ключевых фигур. MIRIM посетил вице-губернатор Игорь Албин, в то время как высшее руководство столицы в этом году в Каннах не представляло. Однако помимо сильных хедлайнеров выделяла Петербург и более интересная программа мероприятий и выступлений. Даже журналисты чаще собирались в поисках новостей у петербургского стенда. Тем не менее, и это относится к обеим столицам, деловая программа охватывала только два дня. На третий представители бизнеса взяли вопрос в свои руки и самостоятельно организовали несколько дополнительных общих встреч.

выходные данные



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Регион»

Соучредитель:
Комитет по печати и связям с общественностью Ленинградской области

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



Юридический адрес:
188643, Ленинградская область, г. Всеволожск, улица Комсомола, дом 2, офис 63

Директор издательства: Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru

Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Над номером работали: Максим Еланский, Никита Крючков, Ксения Зайцева, Ирина Журова, Мария Мельникова

Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Майя Сержантова

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 – 78774. Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

42 Материал, отмеченный этим знаком, подготовлен по заказу Комитета по печати и связям с общественностью Ленинградской области

Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство ПИ № ФС 77-42248.

Типография:
ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж – 6000 экземпляров
№3 (90) от 19.03.2018
Заказ № 27
Подписано в печать по графику 16.03.2018 в 17.00
Подписано в печать фактически 16.03.2018 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА	КАИССА	АФИНА
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)	Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости, по версии конкурса «КАИССА», 2009 г.	Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородного рынка (лауреат 2011 г.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ	CREDO
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)	Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.)

Фото: Никита Крючков



Проклятие недостроя

Анастасия Лаптёнок / В ЖК «Черничная поляна» еще не успели до конца разобраться с проблемами первой очереди (дома три года пытаются ввести в эксплуатацию), как серьезного внимания потребовала вторая. Стройка уже год как заморожена, для завершения требуется инвестор, но предложить ему особо нечего. ➔

Малоэтажный ЖК «Черничная поляна» возводится в деревне Южки с 2012 года. Строительство восьми домов первой очереди было озаглавлено скандалом: застройщик (IMD-group) выдал пайщикам ключи до того, как ЖК ввели в эксплуатацию. Из-за отсутствия инженерной инфраструктуры (газопровода, очистных сооружений и т. п.) комплекс до сих пор не имеет легального статуса. Но горизонты легализации хотя бы обозримы: построен распределительный газопровод для снабжения котельной, осуществлена инженерная подготовка территории, вслед за их вводом в эксплуатацию официальный статус жилых получат и корпуса недостроя.

Судьба второй очереди – четырех трехэтажных домов – менее ясна. Здания

достроены почти на 80%, готов конструктив всех корпусов, почти все квартиры распроданы. Но около года назад работы прекратились. Недостроенные здания ничем не защищены от погодных условий: бетонные полы будущих квартир покрываются мхом. Рабочие успели сделать отверстия для водосливов, но водосточные трубы так и не были установлены. Пайщики регулярно приезжают дежурить на объект: счищать снег с крыш, чтобы, растаяв, он не затопил помещения, следить за состоянием корпусов и по мере возможностей поддерживать их в «рабочем» состоянии – в надежде, что однажды стройка возобновится.

Для достройки «Черничной поляны – 2», разбитой на четыре ЖСК (по количеству корпусов), необходим новый

инвестор. У ЖСК средств на достройку нет. В конце прошлого года ситуацию неоднократно обсуждали в Правительстве Ленинградской области.

В конце октября представители Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы встречались с пайщиками корпусов второй очереди, чтобы обсудить законные механизмы и способы завершения строительства. В том числе путем привлечения нового инвестора. Членам правлений кооперативов рекомендовали провести аудит их деятельности за предыдущие периоды.

По состоянию на март 2018 года окончательная стоимость достройки неизвестна. По разным данным, на достройку требуется 219 млн рублей (на строительно-

монтажные работы) и еще 300 млн рублей на прокладку коммуникаций (такие суммы называют пайщиками «Черничные поляны»). Замглавы Администрации Южковского поселения Павел Мартянов называет сумму порядка 200-250 млн рублей. По его словам, именно к этой цифре пришел один из потенциальных инвесторов при расчетах стоимости завершения строительства объекта.

«Как будет развиваться процесс поиска инвестора и на каких именно условиях его можно привлечь к достройке – трудно сказать. Вложения необходимы достаточно большие, практически все квартиры проданы, а увеличивать этажность или плотность застройки невозможно, – комментирует Павел Мартянов. – Также непонятно, в каком состоянии находятся недостроенные объекты, продолжительное время простоявшие без укрытия. Нужно проводить экспертизу, смотреть, что с фундаментами, не пошли ли они трещинами, не будут ли эти дома в дальнейшем непригодны для проживания».

Пайщики беспокоит, что поиски инвестора затянутся, корпуса за это время придут в негодность и вместо завершения строительства дома просто снесут. Павел Мартянов утверждает, что информацию о сносе слышит впервые. И единственный вопрос, который стоит в отношении объекта, – поиск инвестора.

Как уточнили в пресс-службе заместителя председателя Правительства Ленинградской области Михаила Москвина, в настоящее время организацией, привлеченной при содействии Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, осуществляется расчет стоимости завершения строительства многоквартирных домов второй очереди. Но более предметно говорить об этой работе будет можно только когда станет ясна сумма необходимых вложений.

Пока же местная администрация сосредоточила усилия на вводе в эксплуатацию первой очереди. «Там множество сложностей, как с состоянием инженерных сетей, так и с долгами коммунальным службам, накопившимися за три года. Но перспективы есть: в конце декабря Госстройнадзор принял инженерные сети. Недавно провели совещание с «Газпромом»; ЖК хотели отключить от газа за долги, но на встрече удалось договориться, что до 1 апреля монополист будет поставлять газ. Надеюсь, что введем в эксплуатацию и будем нормально обслуживать», – обнадёживает Павел Мартянов [47]

ЖК «Охта Модерн» вышел на финишную прямую

Михаил Кулыбин / «Группа ЛСР» взялась выступить генподрядчиком на достройке одного из самых старых и известных петербургских долгостроев – ЖК «На Охте» (ранее – «Охта Модерн»). Репутация компании позволяет говорить, что проблемный объект будет, наконец, введен в эксплуатацию, а обманутые дольщики – получат квартиры.

27 февраля был подписан Меморандум о взаимодействии по достройке объекта между ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» («Группа ЛСР»), выступающим в роли генерального подрядчика, ООО «Питер-Констракшн» – застройщиком, с декабря 2017 года

находящимся в процедуре банкротства, и временным управляющим Владимиром Полуяновым. Уже 2 марта на строительной площадке комплекса состоялось выездное совещание, его участники рассказали о мерах, которые будут приняты в самое ближайшее время, чтобы завершить возведение долгостроя. Первый шаг – за ГБУ «Центр экспертно-технического сопровождения». «В течение 40 рабочих дней, начиная с сегодняшнего дня, ГБУ обследует конструктив долгостроя и предоставит проектировщикам материалы, необходимые для допроектирования объекта. После проведения этих работ будет подписано соглашение между «Питер-Констракшн» и «Группой

ЛСР». Затем холдинг приступит к строительно-монтажным работам», – сообщил Алексей Золотов, руководитель аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина. «Планируем в мае 2018 года получить заключение экспертов. Это позволит определить фактический объем строительных работ, которые необходимо выполнить на объекте, и заключить с застройщиком договор генерального подряда в рамках процедуры банкротства», – отметил заместитель директора по строительству компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Алексей Пятненко. По предварительной оценке, строительная готовность долгостроя на данный момент составляет 75-80%. Выпол-

нены весь конструктив, большая часть фасадов и перегородок. Как сообщил Алексей Пятненко, предстоит обеспечить объект инженерными системами, доделать паркинг, выполнить кровлю, окна, балконы. «Полностью объем необходимых работ станет ясен по результатам исследования. Если не проявится чего-то совершенно непредвиденного, мы рассчитываем закончить все строительно-монтажные работы и подготовить объект ко вводу в эксплуатацию к концу этого года», – заявил он. На достройку объекта, по примерным подсчетам, необходимо еще около 300 млн рублей. Работы «Группа ЛСР» выполнит за свой счет. Каким образом холдинг сможет компенсировать

затраты, учитывая, что все квартиры в комплексе проданы, не оговаривается. Предположение, что компания сможет претендовать на участок на ул. Беринга в Василеостровском районе, который ООО «Питер-Констракшн» получило у города аренду в целях строительства апарт-отеля, когда взялось достраивать ЖК «Охта Модерн», участники совеща-

ния не прокомментировали. «Сейчас главное – сдать объект, чтобы 326 пострадавших дольщиков получили, наконец, свои квартиры. Я убежден, что «Группа ЛСР» это сделает. Я также обращаюсь и к компании, и к ГБУ «ЦЭТС» с призывом обязательно учесть все замечания, которые будут поступать от дольщиков», – резюмировал Алексей Золотов.

КСТАТИ

Строительство ЖК «Охта Модерн» еще в 2004 году начала печально известная компания «ИВИ-93». Ввод в эксплуатацию планировался в 2006-м. С тех пор на объекте не раз менялись застройщики, проект получил новое название, а сроки сдачи неоднократно переносились. Обманутые дольщики предпринимали самые отчаянные меры, чтобы привлечь внимание властей к своей проблеме, – включая митинги, голодовки и обращения к президенту.

Ульянка раздвоилась

Виктор Краснов / Программа реновации квартала в Кировском районе Санкт-Петербурга все отчетливее находит как своих сторонников, так и противников. ➔

В квартале Ульянка у дома 15/3 по улице Лёни Голикова 15 марта прошел сход местных граждан. На него были приглашены представители муниципального образования, Госстройнадзора и депутат ЗакС Борис Вишневский. Причина схода – начало строительства нового жилого объекта компанией «Воин-В».

По словам недовольных местных жителей, стройплощадка размещена слишком близко к их домам, к ней не подведены внешние дороги. Забор стройки не имеет защитного козырька, хотя рядом проходит внутриквартальный проезд, по которому дети ходят в школу.

Отметим, что строящийся жилой дом является частью программы по реновации застроенных территорий в Петербурге, официально стартовавшей уже более 10 лет назад. Операторами ее стали «Воин-В» и «СПб Реновация». Реализация программы идет крайне медленно, в связи с чем компании неоднократно подвергались критике властей. Сами застройщики задержку реализации проектов объясняют новациями в законодательстве, которые сделали запуск реновации по целому ряду кварталов просто невозможным из-за отсутствия стартовых «пятен».

Борис Вишневский, поддерживающий позицию градозащитников, поясняет, что проект реновации квартала Ульянка Смольный когда-то утвердил так, что часть домов остается, а часть – сносится. Для тех, кого снесли, – это действительно



Фото: Никита Крючков



Пока в Ульянке соседствуют старые и новые дома

реновация; для тех, чьи дома остаются, реновация сводится к «уплотнительке». «Я пригласил на место строительной площадки представителей Госстройнадзора – инспектор сообщил, что в течение недели проведет проверку и даст ответ. Конечно, лучше поздно, чем никогда, но можно было бы сделать это и быстрее», – под-

черкнул депутат после встречи с местными жителями.

Глава строительной компании «Воин-В» Олег Глушенко сообщил «Строительному Еженедельнику», что законность проводимой в Ульянке реновации уже подтвердил городской суд. «На сходе высказывались в основном какие-то претензии

по безопасности начатого строительства. Мы показали документы о том, что ни над жилым домом, ни над школой кран работать не будет. Иначе бы нам не дали разрешение на строительство. Хочу также отметить, что всего на сходе было приблизительно 30 человек. Половина из них – противники реновации и строительства новых домов в Ульянке; вторая половина – сторонники», – подчеркнул он.

В настоящее время, действительно, все отчетливее проявляется разделение местных жителей на противников и сторонников реновации квартала. У каждой из сторон даже есть свои активные группы в сети «ВКонтакте». «Законные права тех домов, которые не планируют сносить в этом квартале, нарушаются. У нас отбирают землю, зеленые насаждения, объекты инфраструктуры, а мы должны быть счастливы?» – вопрошает Святослав Зинько.

У Надежды Самусевой своя правда: «Мы проживаем в Ульянке в доме, серия которого очень устарела. Технически его комфортность невозможно повысить даже после проведения капремонта. Поэтому мы, конечно, хотим более благоустроенные дома с лифтами и с другими удобствами, а также более пожаробезопасные. Кроме того, сам квартал хотелось бы видеть более удобным, современным, с развитой инфраструктурой».



КСТАТИ

В феврале ЗакС утвердил поправки в городской закон о реновации. Подготовлен он был совместно с профильными комитетами ЗакС. В соответствии с поправками, теперь переселять граждан из жилых домов, попавших под снос, можно будет в границах муниципального образования, а не квартала, что позволит решить проблему отсутствия стартовых «пятен». Предполагается, что это ускорит реновацию застроенных территорий.

16+

ВПЕРВЫЕ В СОЧИ!

СОЧИНСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

17-20
АПРЕЛЯ 2018

ОТЕЛЬ
PULLMAN
SOCHI
CENTRE

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
- ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

1500 УЧАСТНИКОВ
100 МЕРОПРИЯТИЙ
200 ДОКЛАДОВ

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ
СОЧИКОНГРЕСС.РФ

Организатор: EXPO

Патрон: Минстрой России

Генеральный партнер: ДОМ.РФ

Стратегический партнер: ЦДС

Официальный партнер: Сетью 21

Генеральный спонсор: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Генеральный информационный партнер: ЦИАН

Ключевой партнер: metris

Титульный партнер: ИМАРКЕТ

Деловые партнеры: ИТАКА

Спонсоры и партнеры: Яндекс Недвижимость, GREKODOM, ИВЕНТИН, АЛТЭРА, ДИСКОНТ, СТРОИТЕЛЬНЫЙ

БЭСКИТ

ОБСЛЕДОВАНИЕ технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания

ЭКСПЕРТИЗА в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации

ЭКСПЕРТИЗА проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ

ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР за качеством строительно-монтажных работ

РАЗРАБОТКА проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС

ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерения горизонтальных смещений (сдвигов)

ИСПЫТАНИЯ строительных материалов неразрушающими методами

ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ограждающих конструкций зданий и сооружений

ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ свай прибором "ИДС-1"

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

25 лет экспертной деятельности

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

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

Работа над ошибками

Вера Сафронова / В 2017 году вступили в силу масштабные изменения в Градкодекс РФ. Как показывает практика, далеко не все игроки строительного рынка и даже чиновники научились работать по новым правилам. Чтобы обсудить типичные ошибки, А СРО «ПрофЦКИ» собрала экспертов на круглый стол. ➔

Начальник отдела градостроительного зонирования и документации по планировке территорий Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Андрей Блинов сообщил, что у муниципальных властей новации вызывают проблемы. В частности, новая форма Градостроительного плана оказалась для них слишком сложной. «Там порядка 90 пунктов для заполнения. Местное самоуправление оказалось к этому не готово, поэтому у нас множество возвратов», – сказал он.

Росту числа ошибок способствовало и сокращение сроков ряда процедур. На подготовку градплана дается теперь 20 рабочих дней вместо 30. На запросы на подключение построенных объектов к сетям выделено 7 дней. Еще 14 дней дано организациям, которые согласовывают технические условия такого подключения. «На практике все эти сроки не соблюдаются», – говорит Андрей Блинов.

Председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Вячеслав Шибаев отметил, что при подготовке градплана часто неверно указываются кадастровый номер и координаты участка, но больше всего замечаний к чертежу. «На карте градплана должны быть указаны точки подключения к сетям. Но я еще не видел ни одной раскадровки с этой информацией», – сетует он. Андрей Блинов

добавляет, что на чертеже также часто не указываются охранные зоны, плотность и площадь застройки, этажность, высота и другие параметры.

Есть проблемы с подготовкой проектов планировки и межевания территории. Это и без того сложная и длительная процедура растягивается из-за некачественной подготовки документов, которые возвращаются на переделку по три-четыре раза.

Со множеством проблем девелоперы сталкиваются и при попытке поставить

что передать туда документы имеют право только органы, ответственные за выдачу разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, т. е. Госстройнадзор или власти местного самоуправления.

Юлия Михеева отметила, что муниципалы часто затягивают сроки передачи техплана, поэтому застройщики решаются действовать самостоятельно. «Они просто подают документы сами. Техплан проходит загрузку в нашу систему, но мы это приостанавливаем, так как это не соответствует закону. При этом, когда

Электронный документооборот предполагает, что правильно надо делать все и с первого раза

свой объект на кадастровый учет, особенно если речь идет о многоквартирном доме. Начальник отдела обеспечения учетно-регистрационных действий филиала Росреестра № 2 по Ленобласти Юлия Михеева подчеркнула, что получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не означает автоматической постановки его на кадастровый учет. Это произойдет только после того, как технический план пройдет проверку в Кадастровой палате или Росреестре. Однако тонкость в том,

муниципалы все-таки пришлют техплан, он уже не пройдет, потому что наша программа предполагает только однократную загрузку документа», – сказала она.

Многие инженеры техподполье (которое этажом не является) путают с подвалом (который этажом является). «Если в вашем техподполье есть помещение, которое нужно поставить на кадастровый учет, то это уже подвал и его необходимо учесть в этажности дома», – отметила Юлия Михеева.

Не считаются этажом и мезонины; соответственно, оборудованные там помещения кадастровому учету не подлежат. «Мы совместно с Госстройнадзором пришли к мнению, что мезонин необходимо просто включать в контур лестничных клеток», – сказала эксперт, отметив, что так же будут поступать и с кровельными котельными.

Вопросы к муниципалитетам есть и областного Госстройнадзора. Начальник контрольного сектора отдела контроля и выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию ведомства Алексей Шахматов отметил, что муниципалы часто допускают ошибки при подготовке разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию. «Не указывается общая площадь застройки, количество этажей, высота, вместимость, количество зданий. Если говорить о разрешениях на ввод, то часто забывается класс энергоэффективности здания, расход тепловой энергии и дата внесения сведений о кадастровом инженерном в соответствующий госреестр», – рассказал он. Также муниципалы часто представляют не все документы или неверно их заполняют.

Начальник отдела контроля и выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию Госстройнадзора Елена Чеготова сообщила, что в 90% случаев ее ведомство отказывает застройщикам в выдаче разрешений на ввод потому, что предоставленные документы подписаны не уполномоченными на это лицами: «Нужны подписи главного инженера и главного архитектора проекта».

Часть проблем возникает в связи с тем, что ведомство перешло на электронный документооборот. «Электронный документооборот предполагает, что правильно надо делать все и с первого раза. Что-то донести и поправить уже нельзя, но многие этого еще не понимают», – посетовала она.

КРУГЛЫЙ СТОЛ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

«ПАРКИНГ – КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ И ИНВЕСТИЦИЙ»

30 МАРТА | 13:00-14:00 | РЕГИСТРАЦИЯ: REKLAMA@ASNINFO.RU

ТЕМЫ:

- Законодательство о паркингах. Новые инициативы.
- Порядок оформления машино-места в собственность. Документы для регистрации машино-места.
- Спорные вопросы регистрации машино-места как самостоятельного объекта недвижимости. Случаи отказа в регистрации.
- Оформление права собственности на машино-место и налог на имущество.
- Делает ли изменение статуса машино-места этот сегмент рынка недвижимости более привлекательным для инвестиций?
- Стоимость машино-мест, спрос, специальные предложения от застройщиков.

К участию приглашаются специалисты Росреестра Санкт-Петербурга, Ленобласти, ГУП «ГУИОН», руководители компаний-застройщиков, кадастровые инженеры, представители банков, предлагающих ипотеку на паркинги

16+

КВЦ «Экспофорум»
павильон G, зал 2
Выставка «ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ»

РЕКЛАМА

РМЭФ
Российский Международный Энергетический Форум

25-27 АПРЕЛЯ 2018

XXV МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
ЭНЕРГЕТИКА И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

ПРИ УЧАСТИИ:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР:

ПАРТНЕРЫ:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР КОНГРЕССНОЙ ПРОГРАММЫ:

РИЕ: EXPOFORUM.RU
refo@expoforum.ru
+7 (812) 240-40-40, доб. 2160, 2168

ENERGETIKA-RESTEC.RU
energo@restec.ru
+7 (812) 303 88 68

ЭКСПОФОРУМ
18+

КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР
ЭКСПОФОРУМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ПЕТЕРБУРГСКОЕ ШОССЕ, 64/1

РЕКЛАМА

Президентский наказ

Михаил Кулыбин / Послание Президента России Владимира Путина Федеральному Собранию, помимо громких международных заявлений, содержало не менее важные мысли, напрямую касающиеся строительной отрасли страны. И если часть задач, поставленных Президентом, эксперты считают вполне достижимыми, то в осуществлении других – сомневаются. ➔

По мнению специалистов, заявленные в послании цели могут стать частью «новых майских указов», подготовку которых Правительством РФ подтвердил пресс-секретарь Президента Дмитрий Песков.

7% годовых

Одной из намеченных Владимиром Путиным целей стало повышение доступности жилья для граждан, для чего в ближайшей перспективе предлагается создать условия для снижения средней ставки по ипотечным кредитам до 7% годовых.

Президент призвал добиться условий, когда не менее 5 млн семей в России смогут ежегодно улучшать свои жилищные условия (в 2017 году это смогли сделать 3 млн семей). Для этого, по его словам, необходимо обеспечить рост доходов граждан, снижение ставок ипотечного кредитования и увеличение предложения на рынке жилья.

«В прошлом году выдано около миллиона ипотечных кредитов. В декабре средняя ставка в рублях впервые опустилась ниже 10%. Разумеется, в каждом конкретном случае стоимость и другие условия кредита индивидуальные, но в целом нам нужно и дальше снижать среднюю ставку до 7-8%. Мы долго спорили, какую цифру назвать с этой трибуны, но стремиться нужно, безусловно, к 7%», – отметил глава государства.

По оценке большинства экспертов, эта задача достижима во вполне обозримом будущем. «Ставка по ипотеке в 7% – это перспектива ближайших года-двух. Для снижения ипотечной ставки необходима экономическая ситуация, позволяющая снижать стоимость заимствований, привлекать долгосрочное фондирование для банков», – заявил Александр Плутник, генеральный директор Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК, новое название – ДОМ.РФ). По его словам, необходимые меры сейчас предпринимаются Правительством РФ и Центробанком. По прогнозам АИЖК, уже к концу 2018 года средняя ипотечная ставка снизится до уровня около 8% годовых.

«При тех макроэкономических предпосылках, которые мы видим сегодня, это вполне реальная и достижимая цель», – прокомментировал призыв главы государства президент Сбербанка Герман Греф. «Тренд на снижение ставок по ипотечным кредитам очевиден, и к концу 2018 года мы прогнозируем дальнейшее плавное снижение ставок до 8,5-9% (при ключевой ставке ЦБ 6,5-7%)», – добавляет руководитель управления маркетинга банка «ДельтаКредит» Алексей Подвигин.

Он подчеркивает, что ставка по любому кредиту, в том числе ипотечному, формируется из нескольких составляющих, в первую очередь из стоимости фондирования, риска, расходов банка и маржи. «В руках государства есть все инструменты по дальнейшей стабилизации инфляции и снижению ключевой ставки до 5% в течение 2-3 лет. В этом случае возможно снижение ставок по ипотеке до указанного ориентира в 7%. При этом можно сказать, что банки также заинтересованы в снижении общего уровня ставок, так как это делает ипотеку доступной для более широкого круга клиентов», – отмечает эксперт.



ФОТО: HTTP://WWW.KREMLIN.RU/

120 миллионов «квадратов»

Еще более сложную задачу поставил Владимир Путин в сфере жилищного строительства. «Сегодня в России ежегодно строится около 80 млн кв. м. Было, правда, чуть побольше в некоторые годы, но в среднем 80 млн. Нам нужно взять новую высоту, стремиться к увеличению объемов строительства с сегодняшних 80 до 120 млн кв. м в год», – заявил он. По словам Президента, эта цель весьма амбициозная, но абсолютно реалистичная, если иметь в виду и новые технологии, и опыт, который появился у наших строительных компаний, и новые материалы.

«Мы долго спорили, какую цифру назвать с этой трибуны, но стремиться нужно, безусловно, к 7%»

А вот эту задачу большинство экспертов полагают трудноосуществимой. Госструктуры главное внимание обращают на технические аспекты проблемы. «Чтобы увеличивать ввод жилья до 120 млн кв. м в год, нужно уже сегодня активно вовлекать земельные участки для жилищного строительства, а также заниматься градостроительной подготовкой, в том числе по федеральным земельным участкам», – говорит Александр Плутник. По его словам, сам процесс вовлечения земель связан с согласованиями с правообладателями – это относится

и к участкам, которые сегодня не используются.

А вот представители строительного комплекса видят немало других проблем, главной из которых остается законодательная чехарда. «Раз Президент поставил задачу – значит, ее надо выполнять. Строители должны строить – и они готовы строить больше, если для этого будут созданы условия. Закон о долевом строительстве был принят 18 лет назад. За это время в него 24 раза вносились поправки. То есть по поправке в год, а то и по две! И до сих пор мы по-прежнему находимся в условиях нестабильности. Очередные изменения в федеральном законодательстве, регулирующем долевое строительство, вступят

вступления в силу последних поправок к 214-ФЗ. В теории понятно, какие трансформации произойдут на первичном рынке недвижимости, а вот что из этого получится на практике, пока неизвестно. Сейчас очевидно только, что работать станет сложнее, а строить – дороже», – говорит он.

«Чтобы решить поставленную Президентом задачу, необходимо достигнуть консенсуса между властью и бизнесом, принять единые правила игры и не менять их в течение хотя бы лет пяти», – подчеркивает Олег Бритов.

Между тем, инициативами Владимира Путина предусматривается дальнейшее реформирование законодательства в строительной сфере. Он повторил, что от долевого строительства нужно переходить на проектное финансирование, «когда риски берут на себя застройщики и банки, а не граждане».

Однако эта реформа не может не сказаться негативно на объемах ввода жилья, что признают и в Минстрое РФ, об этом напоминает директор департамента маркетинга и рекламы Glogax Development Вартан Погосян: «Не надо быть экспертом, чтобы понимать – любые изменения в законодательстве влекут за собой некоторые издержки и, как правило, вызывают определенную стагнацию регулируемой отрасли. Это необходимый период адаптации, перехода к новым схемам и правилам. Можно предположить, что нас ждет некоторый спад. Эти выводы подтверждает глава Минстроя Михаил Мень, заявивший, что ведомство прогнозирует «проседание» рынка в 2020 году и связывает его именно с отменой долевого участия в строительстве».

«Полагаю, что выйти на показатель в 120 млн кв. м можно будет через 5-7 лет, когда строительная отрасль полностью перейдет на новые рельсы. Возможно, за это время ЦБ РФ предложит застройщикам какие-либо инструменты, позволяющие решить эту задачу. Но добиться таких объемов ввода в ближайшие год-два – невозможно», – добавляет генеральный директор СК «Красная Стрела» Николай Урусов.

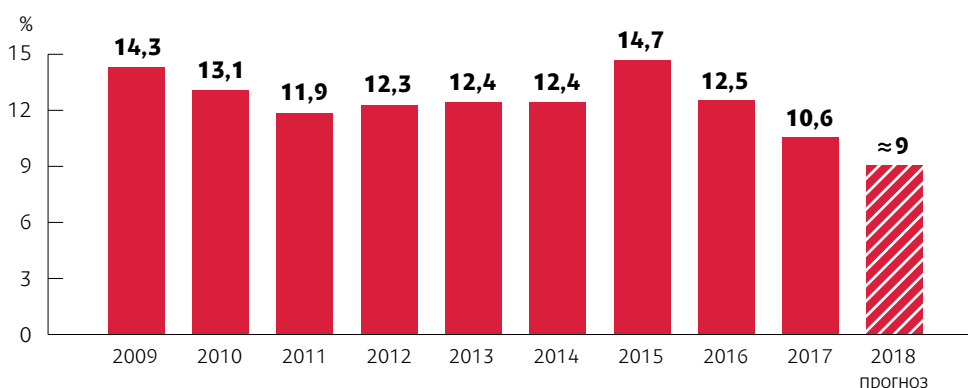
Вторая проблема, на которую указывают эксперты, – платежеспособный спрос. Многие выражают сомнение в том, что даже снижение средней процентной ставки до 7% годовых сможет его обеспечить в нужных объемах. «Кто будет покупать все новые и новые миллионы квадратных метров? В текущей ситуации такого экономического подтвержденного спроса на жилье в России нет», – говорит Николай Урусов.

С ним согласен Сергей Терентьев: «У нас в стране многие десятилетия сохраняется дефицит жилья, но нужно учитывать и реальную покупательную способность населения. Застройщики могут возводить сколько угодно миллионов квадратных метров жилья в год, если это будет востребовано рынком».

Вартан Погосян обращает внимание также на географический фактор. «На протяжении последних нескольких лет главными драйверами рынка нового жилья остаются Москва и Санкт-Петербург (с областями), а также Краснодарский край. При текущем процентном распределении объемов строительства по городам показатель в 120 млн. кв. м выглядит не только труднодостижимым, но и бессмысленным», – отмечает он.



Среднегодовая ставка по ипотеке, проценты



Источник: АИЖК

➔ На выставке MIPIM состоялась презентация нового объекта в составе проекта офисно-гостиничного комплекса «Аэропортсити», который компания «Авиелен А. Г.», дочерняя структура австрийского холдинга Warimprex Group, 10 лет назад начала реализовывать в Петербурге. Уже построены гостиница на 294 номеров и два бизнес-центра (16 тыс. и 18 тыс. кв. м), а также паркинг на 960 машино-мест. В проект «Аэропортсити» компания в партнерстве с CA IMMO GROUP и UBM инвестировала 140 млн евро. Как сообщил генеральный директор «Авиелен А.Г.» Андрей Канивец, в декабре 2017 года получено разрешение на строительство третьей очереди проекта, площадью 56 тыс. кв. м, в рамках которой планируется возвести бизнес-центр «Авиапарк» площадью 18 тыс. кв. м. Выйти на стройплощадку планируется уже в этом году, а завершить проект – к концу 2021-го. Объем инвестиций составит 2-3 млрд рублей. Планируемая окупаемость – 7-10 лет. Всего проект «Аэропортсити» занимает площадь 7,5 га. В планах компании построить также несколько коммерческих зданий вдоль Толмачёвской улицы. Однако это вопрос более отдаленной перспективы, сказал Андрей Канивец.

➔ ООО «М97 Инвест» построит комплекс сервисных апартаментов на 150 юнитов в Московском районе Петербурга. Объем инвестиций в проект составит 500 млн рублей. Управлять комплексом будет компания M-97 Rent, которую ООО «М97 Инвест» и Zenith Property Management создали на паритетных началах. Проект будет реализован по адресу Московский пр., д. 97, на участке в 2,1 тыс. кв. м. Общая площадь объекта составит 4,4 тыс. кв. м., площадь юнитов – от 25 до 50 кв. м. В комплексе запланированы паркинг, лобби и зона для завтраков. Старт строительства намечен на конец марта 2018 года, тогда же начнутся продажи апартаментов. Окончание строительства намечено на IV квартал 2019 года. В настоящее время площадка полностью готова к работам, завершаются тендеры на выбор подрядных организаций. Дизайн комплекса апартаментов разрабатывает профессиональная команда российских архитекторов под контролем специалистов Zenith Property Management. Фасад будет выполнен в классическом стиле.

Архитектура между бизнесом и искусством

Анастасия Лаптёнок / Может ли современная архитектура быть искусством? Какова роль архитектора в условиях рыночной экономики, и может ли он влиять на законодательство? Эти и другие актуальные для отрасли вопросы обсудили на второй конференции «Архитектура, закон и бизнес: поиск баланса».

Конференция состоялась в Доме архитектора по инициативе Союза архитекторов Санкт-Петербурга, при участии Ассоциации «Архсоюз Капиталь», а также при поддержке КГА и СРО НП ГАИП. Информационным партнером мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник».

Первая часть конференции была посвящена статусу архитектуры в условиях рынка. По мнению заместителя гендиректора архитектурного бюро «Земцов, Кондаин и партнеры» Михаила Кондаина, современные здания преследуют цель обратить на себя внимание, в этом смысле архитектура уподобляется рекламе. Несмотря на то, что это наблюдение удручает, дальнейшее развитие отрасли должно происходить с учетом этого фактора, а зодчим стоит сконцентрироваться на создании среды.

«В массовой архитектуре сейчас важно качество жизни, а эстетическая составляющая заказчиком отодвигается на второй план. Архитектору остается его главная функция – модератора образа и качества жизни. Катастрофой станет, если и эта функция будет утеряна», – считает эксперт.

Генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возиянов развивает тему. По его мнению, для архитектуры как искусства сегодня доступен лишь крайне небольшой сегмент строительства – общественных зданий и элитного



Фото: Никита Перечнев

такого взаимодействия еще предстоит выработать.

По мнению члена правления Союза архитекторов Владлена Лявданского, конфликт в толковании архитектуры как искусства или как услуги предопределен нормативными документами. «Например, в определении Международного градкодекса, в отличие от российского, градостроительная деятельность является деятельностью архитектурной», – подчеркивает он.

Архитектору остается его главная функция – модератора образа и качества жизни. Катастрофой станет, если и эта функция будет утеряна

жилья. Часть задач зодчего сегодня перешла к девелоперу.

«Девелоперам нужно вместе с архитекторами найти способ создания качественной среды в больших масштабах. Вместе влиять на изменение нормативов на рынке массового строительства, вместе думать о благоустройстве», – предлагает Михаил Возиянов. Эффективные формы

такого взаимодействия еще предстоит выработать.

По мнению члена правления Союза архитекторов Владлена Лявданского, конфликт в толковании архитектуры как искусства или как услуги предопределен нормативными документами. «Например, в определении Международного градкодекса, в отличие от российского, градостроительная деятельность является деятельностью архитектурной», – подчеркивает он.

Эксперт также выразил беспокойство, что сегодня в России происходит «размывание» статуса архитектора. «С тех пор как авторский надзор передан строителям, а у архитектурных вузов отобран их творческий статус, место архитектора занял застройщик, – считает Владлен Лявданский. – Сегодня главный вопрос – в будущем развести в Градко-

дексе профессиональную деятельность: строитель – строит, архитектор – проектирует, а застройщик – реализует проект».

Депутат Заксобрания Петербурга Борис Вишневский не видит противоречия в том, чтобы архитектура являлась одновременно и услугой, и искусством. Главное, чтобы она отвечала запросу потребителя на комфортные условия жизни. Следить за балансом между этими двумя функциями – задача профессионального сообщества. «На протяжении шести с половиной лет я возглавляю комиссию ЗакС по городскому хозяйству и градостроительству – и ни разу за этот период я не получил от архитектурного сообщества инициатив по изменению законодательства. Я бы хотел, чтобы ваши мысли о том, что вам мешает и что необходимо поменять, были направлены в ЗакС. Наша задача – перевести это на юридический язык; а от вас я хочу слышать, что делать, чтобы изменить ситуацию», – призвал он архитекторов.

Президент Санкт-Петербургского Союза архитекторов Олег Романов, подводя итоги, заверил, что все прозвучавшие выступления будут обобщены, а выводы – взяты в работу. Союз же продолжит проводить конференции для поддержания конструктивного трехстороннего диалога.

21-22 МАРТА

XI конкурс ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР

Основной целью конкурса является повышение престижа высококвалифицированного труда штукатуров, пропаганда их достижений и передового опыта

Конкурсанты должны продемонстрировать свои теоретические знания, применение профессиональных навыков и умений на практике

21-22 марта 2018 года состоится XI конкурс профессионального мастерства «Лучший штукатур – 2018»

12+

Официальный сайт конкурса: www.knauf.ru

Информационный партнер: [BNL.ru](http://www.bnl.ru)

324-99-97

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

26 марта

- Спецвыпуск к Ярмарке недвижимости
- Опрос к Ярмарке недвижимости
- Где комфортно жить
- Приложение: Финансы и страхование
- Технологии и материалы: Внутренняя отделка дома

9 апреля

- Жилье
- Архитектура и реставрация
- TiM: BIM-технологии
- TiM: Лифты

16 апреля

- Спецвыпуск к «Интерстройэкспо-2018»
- Опрос к форуму «Интерстройэкспо»
- Приложение: Финансы и страхование
- Точки роста
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси
- Градостроительство и архитектура

2 апреля

- Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура
- Дорожное строительство
- TiM: BIM-технологии
- Технологии и материалы: Газобетон

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

«Союзпетрострой»: вместе мы можем больше

Вера Фролова / Старейшее бизнес-сообщество Санкт-Петербурга, объединяющее самых разных участников строительного рынка, – «Союзпетрострой» – отметило 23-й день рождения и подвело итоги 2017 года. Союз в очередной раз доказал, что держит руку на пульсе и точно знает, что нужно для эффективной работы строительного рынка. ➔

«2017 год был сложным. Основная фаза кризиса миновала, но стагнация может быть куда хуже кризиса», – начал свое выступление вице-президент, директор Союза Лев Каплан.

По статистике, продолжил он, в прошлом году со строительного рынка Петербурга вынуждены были уйти более тысячи компаний. «Кредиторская и дебиторская задолженность за 2017 год составила огромную сумму – более 600 млрд рублей, что свидетельствует о массовых случаях неплатежей по всей цепочке «заказчик (застройщик) – генподрядчик – субподрядчик – производители стройматериалов, транспортники» и т. д. В сложном положении оказались также проектные и изыскательские организации», – отметил Лев Каплан, подчеркнув, что основной удар пришелся на представителей малого и среднего бизнеса.

Массовый уход компаний привел к сокращению рабочих мест. По данным Петростата, в 2017 году количество работников в малых строительных компаниях сократилось на 12,5 тыс. человек. А задолженность по заработной плате в строительном комплексе города к 1 ноября прошлого года составила 98 млн рублей.

Лев Каплан отметил, что в 2017 году, как и в последние годы, перед всей строительной отраслью стояло две основные проблемы: загрузка мощностей компаний, а также получение платы за выполненные работы и поставленные материалы. Поскольку одна из важнейших функций «Союзпетростроя» – это осуществление связи между бизнесом и властью – орга-



низация подготовила проект поправок в Гражданский кодекс РФ, которые помогут бороться с задержкой приемки и оплаты выполненных работ.

«В действующем законодательстве, по сути, не прописаны никакие требования к заказчикам работ, только к исполнителям. Мы предлагаем законодательно прописать, что приемка выполненных работ должна состояться в течение 5 дней после их окончания, а оплата принятых работ – в течение 30 дней после приемки», – сообщил Лев Каплан.

Российский союз строителей поддержал этот законопроект и направил его

в Государственную думу РФ. «Депутат Госдумы Алексей Русских сделал по документу несколько замечаний, мы внесем их и будем продвигать законопроект дальше», – отметил Лев Каплан.

Помимо этого, «Союзпетрострой» работал над улучшением ситуации и на региональном рынке. Члены Союза разработали Концепцию развития малого и среднего строительного предпринимательства в Петербурге, предусматривающую выход на уровень загрузки этого сектора экономики в размере 30% от общего объема выполняемых в городе строительномонтажных работ. Вице-губернатор Сергей

Мовчан уже одобрил документ. На данный момент концепцию дорабатывают в профильных комитетах Смольного.

Также «Союзпетрострой» выступает за создание единой интернет-площадки открытых компаний рынка недвижимости, которые работают в Петербурге. Эту идею поддерживает вице-губернатор Игорь Албин. По задумке авторов проекта, такая интернет-площадка облегчит взаимодействие участников рынка строительства, а значит, упростит решение ряда проблем. В настоящее время вопрос находится на обсуждении рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства».

Конечно, ситуация на рынке влияет и на деятельность самого «Союзпетростроя». Массовое банкротство компаний строительного комплекса привело к сокращению числа членов Союза. Однако даже в такое непростое время в Союз приходят новые компании, неравнодушные к судьбе строительного комплекса города, готовые вместе работать над решениями его проблем.

«Привлечение новых членов – важнейшая задача для «Союзпетростроя» на 2018 год, – сказал Лев Каплан, отметив, что чем больше будет компаний в Союзе, тем больше у него будет возможностей в отстаивании их интересов. – Вместе мы можем больше!».

Также на мероприятии с предложениями по работе «Союзпетростроя» выступили руководители ряда входящих в него компаний, которые отметили острую актуальность поднимаемых Союзом вопросов.

Строительная альтернатива

Виктор Краснов / Подготовленные Петербургом поправки в закон о долевом строительстве поддерживают российские строительные сообщества.

В Контактном центре строителей на прошлой неделе был круглый стол «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов». Союз строительных объединений и организаций (ССОО) – организатор этого круглого стола. В нем приняли участие представители Смольного, строительных компаний Петербурга, страхового и банковского бизнеса. Они обсудили предстоящие изменения на рынке долевого строительства после вступления в силу с 1 июля 2018 года ряда положений 218-ФЗ и под-

готовленные в Петербурге поправки в закон о долевом строительстве. Напомним, принятый вариант 218-ФЗ вносит существенные поправки в 214-ФЗ и радикально ограничивает деятельность застройщика в работе по схеме долевого строительства. Игроки рынка опасаются, что принятые нововведения приведут к банкротству ряда компаний, срыву ввода жилых объектов и, как следствие, появлению новых обманутых дольщиков. Поправки в 214-ФЗ, подготовленные действующей при Смольном рабочей группой «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», под председательством Алексея Золотова, начальника аппарата вице-губернатора Петербурга Игоря Албина,

должны снизить риски для строительной отрасли. Исполнительный директор ССОО Олег Бритов напомнил, что в рабочую группу входят представители как исполнительной власти Петербурга, так и строительного сообщества. Им удалось выработать сбалансированный подход к проблемам долевого строительства. Губернатор города Георгий Полтавченко уже подписал и отправил обращение в адрес спикера Совета Федерации Валентины Матвиенко с предложениями рабочей группы по корректировке 214-ФЗ. Также Олег Бритов отметил, что инициативы Петербурга нашли поддержку у многих российских строительных сообществ. «В Российском Союзе строителей был



Строительное сообщество Петербурга надеется, что законодатели примут подготовленные им поправки

одобрен именно петербургский проект. Также есть уверенность, что документ будет поддержан другими отраслевыми союзами, в частности, Национальным объединением застройщиков, Общественным объединением взаимного страхования», – подчеркнул он. Руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры», член рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» Дмитрий Некрестьянов на круглом

столе подробно рассказал о разработанных поправках. Он сообщил, что предложения касаются прежде всего финансового аспекта работы застройщиков, занимающихся долевым строительством. «Нашими поправками были определены семь-восемь важных моментов, которые принципиальны. Они нивелируют ожидаемое негативное влияние закона на реализацию застройщиками своих проектов», – отметил эксперт. Первый заместитель директора СПб ГУ «Управление

строительными проектами» Юрий Кабушка также посчитал петербургский законопроект актуальным. Он подчеркнул, что его основная цель – повышение эффективности механизма защиты всех участников долевого строительства. Кроме того, специалист уверен, что поправки в 214-ФЗ позволят улучшить контроль надзорных органов за застройщиками, а строительные организации смогут более оперативно получать от чиновников разрешительную документацию.

кстати

Подготовленные рабочей группой поправки в 214-ФЗ предполагают получение в рамках одного разрешения на строительство права на возведение и многоквартирного дома, и сопутствующей инфраструктуры. Дают возможность строителям расходовать средства не только дольщиков, но и деньги, получаемые из других источников, а также иметь счета

в нескольких уполномоченных банках. Кроме того, застройщикам разрешается использовать средства, оставшиеся на счете проекта в банке, для финансирования новых объектов. При наличии налоговых претензий девелоперам дается право защитить свою позицию в суде до того, как им будет запрещено привлекать средства дольщиков.

Инвестиции заходят в Ленобласть с юга

Михаил Кулыбин / XVII Международный инвестиционный форум в Сочи, прошедший 15-16 февраля 2018 года, вновь продемонстрировал, что Ленобласть является одним из наиболее инвестиционно привлекательных субъектов РФ. Объем капиталовложений, который придет в регион по итогам заключенных соглашений, может превысить 80 млрд рублей. ➔

Власти Ленобласти оценивают итоги работы на Сочинском форуме очень высоко. Делегация региона приняла участие в деловой программе, состоялись переговоры с крупными инвесторами – как предварительные, так и завершившиеся подписанием соглашений.

«Российский инвестиционный форум 2018 года в Сочи был крайне удачным для Ленинградской области. В рамках конгресса регион заключил целый ряд крупных инвестиционных соглашений. По самым скромным подсчетам, по итогам форума общая сумма инвестиций, привлеченных в экономику области, составит более 30 млрд рублей», – сообщил «Строительному Еженедельнику» заместитель председателя Правительства Ленобласти по экономике и инвестициям Дмитрий Ялов.

Причем речь в данном случае идет о деньгах, предусмотренных соглашениями по конкретным, уже проработанным инвестиционным проектам. По словам губернатора Ленобласти Александра Дрозденко, совокупный объем инвестиций по контрактам, которые обсуждались в Сочи, в ближайший год может превысить 80 млрд рублей.

В числе важнейших соглашений, подписанных в Сочи, два имеют принципиально важное значение как для региона, так и для строительной отрасли всего Северо-Запада.

Основа для стройки

Первое из них касается реализации проектов «Евроцемент групп» по обновлению производственных мощностей в регионе. Они предполагают строительство на площадке «Петербургцемента» (Сланцевский район) собственной газопоршневой теплоэлектростанции мощностью 24,9 МВт (объем инвестиций составит около 1,2 млрд рублей), а также перевод отделения помола АО «Пикалёвский цемент» (Бокситогорский район) на замкнутый цикл. В течение 2018 года планируется увеличить объем производства, а также улучшить качество цемента, обновить инфраструктуру, автоматизировать технологический процесс, повысить энергоэффективность.

«Крайне важно, что предприятие, входящее в производственную цепочку моногорода Пикалёво, строит отношения с областью на долгосрочной основе. После завершения модернизации завод займет лидирующие позиции в областном кластере производства стройматериалов», – отметил Александр Дрозденко.

КСТАТИ

Всего за время работы XVII Международного инвестиционного форума в Сочи было подписано 538 соглашений и протоколов о намерениях на общую сумму 794,1 млрд рублей. Это более чем в полтора раза превосходит результаты прошлогоднего форума, когда было заключено 277 договоров на 490 млрд рублей.



Фото: Правительство Ленинградской области

Соглашения о сотрудничестве:

➔ план мероприятий по взаимодействию Ленобласти с Республикой Крым до 2021 года, подразумевающий укрепление партнерских связей, активное содействие деловым контактам предпринимателей регионов, развитие туризма, поддержку культурных связей;

➔ меморандум о сотрудничестве с Агентством стратегических инициатив и Внешэкономбанком (ВЭБ), которые станут партнерами в подготовке, формировании и организации финансирования инвестиционных проектов, направленных на развитие Ленобласти,

а также территорий опережающего социально-экономического развития, инновационных территориальных кластеров и моногородов;

➔ трехстороннее соглашение с Санкт-Петербургом и партнерством «Автопром Северо-Запад» о создании единого промышленного автомобильного кластера, которое обеспечит благоприятные условия для создания местных поставщиков деталей, автокомпонентов, запчастей для таких автогигантов, как Ford, Nissan, Toyota, локализованных в Петербурге и Ленобласти.

Президент холдинга Михаил Скопороход напомнил, что инвестиции компании в предприятия, расположенные в Ленобласти, за последние 10 лет составили 23 млрд рублей. «Более миллиарда рублей будет инвестировано «Евроцемент групп» в развитие пикалёвского завода в 2018 году. Реализация проекта позволит «Пикалёвскому цементу» освоить выпуск высокомарочного цемента, который ранее в области не производился. Это будет способствовать снижению зависимости Северо-Запада России от импортных стройматериалов и замещению импортного цемента», – подчеркнул он.

Расширяя палитру

Второе соглашение подписано с финской компанией Tikkurila, которая на участке площадью 6,5 га в индустриальном парке «Гринстейт» (оператор – финский концерн YIT) в Ломоносовском районе построит новое предприятие и Центр исследований, разработок и инноваций (RDI). В проект компания планирует инвестировать 2,4 млрд рублей.

Новый завод будет выпускать продукцию для декоративного и индустри-

ального сегментов. Производство запустят в 2020 году. Его мощность составит 30 млн л год, в будущем она может быть увеличена. Новая площадка, включающая Центр RDI, вместительные склады сырья и готовой продукции, с прямым выходом на железную дорогу, оптимизирует и повысит эффективность дистрибуционных каналов Tikkurila.

«Важно, что концерн планирует создать в Ленобласти не только современное предприятие, но и исследовательский центр по поиску инновационных решений», – отметил Александр Дрозденко.

Президент и председатель правления Tikkurila Эрки Ярвинен ранее подчеркивал, что компания намерена развивать бизнес в России (это для концерна второй по величине рынок после Швеции). «Новый завод представляет собой прекрасную возможность продолжить активную работу по локализации продукции Tikkurila, он также позволит оптимизировать внутренние процессы, что, в свою очередь, будет способствовать повышению конкурентоспособности как на российском рынке, так и в сфере экспорта в страны СНГ», – добавляет генеральный директор

ООО «Тиккурила» Илари Юхани Хююрюнен.

«В 2017 году в Ленобласти было введено в строй рекордное количество новой недвижимости – порядка 3 млн кв. м. Спрос на жилье, коммерческие и промышленные объекты в области неуклонно растет, а значит, у производства строительных материалов весомые перспективы», – резюмирует Дмитрий Ялов.

Планов громадье

На форуме в Сочи Ленобластью был заключен еще ряд крупных инвестиционных соглашений. Перечислим только важнейшие из них.

Продолжится развитие инфраструктуры для водного туризма. Компания «Конт», которая в 2017 году уже построила современный причал в Старой Ладоге, возведет в регионе еще четыре аналогичных сооружения. Инвестиции в проект оцениваются в 1 млрд рублей. Деньги пойдут на строительство причалов в Выборге, на Коневце, на р. Свирь и о. Орешек. «Конт» планирует эксплуатировать эти сооружения и разрабатывать уникальные туристские маршруты. «Строительство круизных причалов в знаковых местах не только привлечет в область гостей, но и даст импульс дальнейшему развитию территорий», – отмечает Александр Дрозденко.

Германский концерн Siemens продолжит развивать производство на заводе «Технологии газовых турбин» в промзоне Ломоносовского района. В 2018 году компания рассчитывает запустить в работу цех по производству, ремонту и восстановлению турбинных лопаток. Дополнительные мощности, как полагают в Siemens, позволят удвоить сегодняшние объемы работ.

Кроме того, представители ООО «Сименс Здравоохранение» в рамках форума заявили о намерении принимать активное участие в модернизации областной медицины. «Мы заинтересованы в том, чтобы компания, у которой имеется большой опыт инноваций, приходила в медицинские учреждения области», – прокомментировал губернатор.

В Сланцах «ИСК-Энерго» намерена создать новый завод по производству биотоплива. На нем до конца 2018 года будет налажен выпуск торрефицированных пеллет, которые востребованы потребителями Западной Европы. Мощность предприятия составит 60 тыс. т продукции в год. Инвестиции в проект оцениваются в 1 млрд рублей.

В Ломоносовском районе «Эко Пром» начнет выпуск красителей и ингредиентов для пищевой промышленности. Компания на площади 3,12 га в Лаголово построит завод, запустить который намечено уже в 2019 году. Объем инвестиций в создание нового производства составит порядка 0,5 млрд рублей.

«Для нас важно, что за цифрами инвестиций стоят реальные предприятия, которые будут созданы в области, а также рабочие места, которых будет создано до 2 тыс.», – подчеркивает Дмитрий Ялов.

Задел на будущее

На Сочинском форуме состоялись переговоры с крупными инвесторами, формирующие хороший задел по привлечению капиталов в регион в будущем.

Так, Александр Дрозденко встретился с главой «Фосагро» Андреем Гурьевым. «Переговоры прошли успешно. Мы обсудили потенциальные инвестиции в экономику области. Вероятно, «Фосагро» сможет воспользоваться налоговыми льготами по специальному инвестконтракту, которые предусматривают снижение ставки налога на прибыль до 5% на срок до 10 лет», – рассказал глава региона.

Он также отметил, что многочисленные инвестиционные проекты по закону о специнвестконтрактах готовят «Газпром», «Еврохим» и ряд других компаний [47]

Фото: Никита Крючков



Александр Орт: «Нельзя поручать ответственные задачи человеку, не имеющему практического опыта»

Воспитать кадры, которые «решат все»

Лев Касов / Среди проблем, стоящих перед строительной отраслью, часто упоминается кадровая. Можно услышать жалобы на нехватку квалифицированных профессионалов. По мнению экспертов, одним из наиболее эффективных путей для решения вопроса может стать «воспитание» нужных специалистов непосредственно в компании. ➔

Два пути

О проблемах с кадрами, в том числе среди специалистов и руководящего звена, можно услышать практически на любом мероприятии, в ходе которого обсуждаются актуальные внутриотраслевые проблемы строительного комплекса. Этим вопросом озабочен НОСТРОЙ. Можно добавить, что и сложности при реализации проектов в рамках госзаказа, по мнению заместителя главы Комитета по строительству Смольного Евгения Барановского, часто напрямую связаны с кадровыми проблемами у подрядчиков.

В компаниях наиболее распространены две кадровые стратегии в отношении ответственных специалистов и менеджеров: наем уже опытных работников со стороны и «выращивание» в самой компании. Конечно, они редко где реализуются в «чистом виде». В основном, практикуется некое «смещение стилей». По словам президента ГК «ННЭ» Александра Орта, очень многое зависит от конкретной ситуации в компании.

«Когда шесть лет назад наша фирма только вышла на рынок и в ней было всего несколько сотрудников, мы, понимая, что в нашем деле не смогут работать люди без годами накапливаемого опыта, принимали только специалистов с хорошим стажем. В экспертном бизнесе нельзя поручать ответственные задачи человеку, только что окончившему вуз и не имеющему реальных практических навыков», – рассказывает специалист.

С ним соглашается президент ООО «Группа компаний Н.Э.П.С.» Виктор Зозуля. «Самое главное – ни в коем случае не брать человека без опыта работы в экспертизе, но имеющего аттестат по какому-либо из направлений деятельности. Это «кот в мешке». Плод неадаптированной

политики высокопоставленных менеджеров всех рангов относительно профессионализма в области строительства», – подчеркивает он.

В то же время, по убеждению Александра Орта, когда компания уже завоевала твердые позиции на рынке, наработала партнерские связи, имеет пакет заказов и с уверенностью смотрит в будущее, нужно ориентироваться уже на вторую кадровую стратегию.

Растить самим

«Мы живем в очень быстро меняющемся мире – приходят новые технологии, появляется более современная техника – и чтобы работать эффективно и качественно, необходимо идти в ногу со временем. А это невозможно без привлечения в коллектив молодых специалистов.

Компании, которые имеют четкие перспективы роста, не должны бояться сами «воспитывать» специалистов

Этой позиции я придерживался всегда, в том числе и во время работы начальником Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга. Когда я пришел на эту должность в 2004 году, средний возраст сотрудника ведомства составлял 53 года, а когда ушел в 2012-м – уже 44», – вспоминает Александр Орт.

По его убеждению, для надежной работы компании необходимо сочетание и взаимодополнение двух факторов: практических навыков и умений опытных специалистов старшего возраста с современными знаниями и энергией молодых. «Поэтому мы

используем систему своего рода наставничества. Когда к нам приходит выпускник вуза, он работает в паре с опытным сотрудником. Первый получает навыки практической работы, второй делится знаниями о новейших технологиях и свежим взглядом на производственные процессы, что, кстати, порой позволяет их оптимизировать», – говорит эксперт.

Как отмечает Александр Орт, в компаниях ГК «ННЭ» делают ставку на «выращивание» своих специалистов и руководителей. Это, с одной стороны, позволяет обеспечить безболезненную «смену поколений» сотрудников, а с другой – приводит на руководящие должности людей, которые имеют опыт работы в компании, знают внутренние регламенты и технологии, доказали свои деловые качества и способности. По его словам, ярким примером такого подхода может служить недавнее

назначение генеральным директором ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Алины Плетцер, которая работала в компании с момента ее основания.

«Если организация может себе позволить учить и готовить кадры, а не искать готовых специалистов вовне, это большой плюс. Ведь на адаптацию любого сотрудника необходимо время. Если же штатный сотрудник демонстрирует в работе заботу об интересах компании, стремится развиваться и расти, то его необходимо поддерживать, поощрять и вносить в кадровый резерв», – со своей стороны отмечает Алина Плетцер.

Такой подход поддерживает и Виктор Зозуля. «Оптимально сочетание обеих стратегий – таким образом получается сплав молодости и зрелости, планомерная передача богатейшего, накопленного годами опыта «выращиваемым» в компании молодым специалистам, обладающим необходимыми качествами для экспертной деятельности. Только после этого (года через полтора-два) можно направлять этих молодых специалистов на аттестацию (или увольнять, были и такие случаи)», – говорит эксперт.

Нюансы

Конечно, универсальных, совершенно беспроblemных стратегий не бывает. Есть свои сложности и в практике «воспитания» своих кадров. «В подготовке руководителей внутри организации есть как свои плюсы, так и минусы. Большое преимущество – это то, что сотрудники уже знают назначенного руководителя, а он, в свою очередь, хорошо знает коллектив. Новому руководителю не нужно сызнова заслуживать уважение и доверие. Но в этом же заключается и сложность – в сложившемся коллективе очень трудно изменить отношение к себе. При переходе на другой уровень общения, с партнерского на руководящий, есть вероятность неприятия распоряжений, несоблюдение субординации. Особое влияние на это накладывают возрастные различия руководителей и подчиненных. Как правило, молодому назначенному руководителю приходится в течение некоторого времени доказывать коллективу то, что он достоин и способен занимать предложенную должность. И тут ему необходимо проявлять не только профессиональные навыки и опыт, но и дипломатию, такт и сдержанность», – отмечает Алина Плетцер.

Директор по персоналу бизнес-сегмента «Жилищное строительство, Россия» финского концерна YIT Алексей Устинов также считает, что для использования кадровых стратегий «в чистом виде» есть масса ограничений. «В проектном бизнесе выращивание руководителя проекта или начальника участка занимает 10-15 лет – это примерно 5-7 реализованных проектов. Кроме того, для выращивания нужна стабильная бизнес-среда, поскольку при снижении оборота компании наиболее уязвимыми являются специалисты с меньшим опытом и стажем. Смена поколений также приносит с собой новые жизненные сценарии, работа 3-5 лет на одном месте сейчас норма, а для миллениумов этот срок будет еще меньше. Как мы видим, среда для выбора модели, скажем, несколько турбулентная», – отмечает он.

Тем не менее, по словам специалиста, в YIT не боятся брать студентов на практику. «У нас достаточно примеров «выращенных» руководителей, самый яркий пример для концерна – это президент компании Кари Кауниксангас, который вырос из университетских стажеров. Мы поддерживаем работников, которые надолго связывают свою судьбу с компанией. Действуют знаки отличия за 10, 20, 30 лет стажа. Во всех наших организациях можно найти примеры состоявшихся специалистов-руководителей с длительной карьерой в YIT», – отмечает Алексей Устинов.

«Безусловно, есть потенциально проблемные точки, связанные с «выращиванием» специалистов и руководителей внутри компании. И на эти аспекты руководство должно обращать серьезное внимание. Тем не менее, компании, которые имеют четкие перспективы роста, нацелены на дальнейшее развитие, не должны бояться такой модели работы. Поэтому у себя мы прилагаем немало усилий, чтобы люди, пришедшие к нам, видели потенциал для профессионального и карьерного роста, чувствовали себя внутри коллектива комфортно и знали, что их работа будет оценена по достоинству», – резюмирует Александр Орт.

НОВОСТИ

Ярмарка недвижимости: что ищут новоселы?

От 2 млн до 4 млн рублей – именно столько планирует потратить на покупку квартиры или дома половина посетителей Ярмарки недвижимости. Самый популярный (его предпочитают 40%) размер объекта – от 40 до 60 кв. м.

Любопытно отметить, что согласно данным ЗАО «Решение», которое проводило социологический опрос на осенней Ярмарке недвижимости, состоявшейся с 27 по 29 октября в «Экспофоруме», сегодня вообще никто не готов рассматривать вариант покупки квартиры площадью меньше 20 «квадратов». Жильем площадью от 20 до 40 кв. м интересовались 32% посетителей, от 60 до 80 кв. м – 16%, от 80 до 100 кв. м – 7%. И так далее на уменьшение.

По данным того же опроса, 47% рассматривают жилье в ценовом диапазоне 2–4 млн рублей, 34% – 4–6 млн. «Бюджетными» квартирами стоимостью до 2 млн рублей интересуются всего 3%.

84% посетителей Ярмарки ищут новое жилье в диапазоне от 50 тыс. до 110 тыс. рублей за «квадрат». Интересно, что весной 2017 года таковых было 68%. И почти четверть составляли те, кто искал цены до 50 тыс. рублей за 1 кв. м (теперь их считанные проценты).

В Гатчине продается участок под жилую застройку

Российский аукционный дом выставил на торги земельный участок в Гатчине площадью более 3,6 тыс. кв. м под строительство многоквартирного дома.

Надел расположен на проспекте 25-го Октября, 42. Участок занят нежилыми строениями. Земля принадлежит Гатчинскому комбикормовому заводу, находится в залоге у Сбербанка и продается с его согласия.

Стартовая цена лота – 50 млн рублей. Торги в форме английского аукциона назначены на 16 мая 2018 года.

В ЖК «Мой город» в Мурино открылся детсад

Четвертый детский сад открылся в составе ЖК «Мой город» компании «Полис Групп». Он расположен по адресу: Охтинская аллея, д. 8. Объект построен компанией по программе «Социальные объекты в обмен на налоги» и в настоящее время передан на баланс Ленобласти.

Детский сад рассчитан на 110 мест (6 групп). Общая площадь здания составляет почти 2,3 тыс. кв. м. Застройщик обеспечил детсад всем необходимым. В каждой группе игровая зона и спальня отделены друг от друга и находятся в разных комнатах. Этот детсад стал последним в составе ЖК «Мой город». Всего в рамках проекта КОТ построено 4 таких объекта, суммарно на 400 мест.

«В прошлом году во Всеволожском районе было открыто 14 детских садов, что позволило создать почти 2,4 тыс. мест», – отметила заместитель главы Администрации Всеволожского района по социальному развитию Елена Фролова.

Фото: Никита Крючков



Меньше, да лучше?

Дарья Литвинова / В 2017 году объем ввода жилья в Ленинградской области в очередной раз побил исторический рекорд и составил 2,6 млн кв. м. Вместе с тем эксперты отмечают падение спроса на жилье за КАД на 25–30% (подробнее – <https://asninfo.ru/analytics/627-osobennosti-zakadochnogo-sprosa>). ➔

Баланс между спросом и предложением, а также интересами девелоперов и властей региона обсудили участники состоявшейся в феврале конференции «Девелопмент в Ленинградской области: возможности и ограничения».

Срок и замок

Позицию региональных властей по поводу перспектив развития рынка жилья озвучил заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин. По его мнению, текущая ситуация вполне устойчива. На данный момент в регионе уже выданы разрешения на строительство на 9 млн кв. м жилья. Сами застройщики анонсируют значительные объемы ввода: в 2018 году – 2,5 млн кв. м (почти 30 тыс. квартир), в 2019-м – 2,9 млн кв. м (около 39 тыс. квартир), а в 2020-м – 3,2 млн кв. м (43 тыс. квартир).

«Эти разрешения на строительство выданы по старым правилам, до изменения законодательства. Поэтому считаю, что плавный переход на новые законодательные рельсы обеспечен. Мы, в принципе, можем на отделе выдачи разрешений на строительство замок повесить, так как на три года обеспечены жильем. Здесь проблема в ином – нужно, чтобы застройщики достроили свои дома в сроки, которые они сами и обозначили», – заявил Михаил Москвин.

Нормативы на пользу

В декабре прошлого года Правительство Ленобласти утвердило новые градостроительные нормативы. Количество этажей в новостройках в городских поселениях не должно быть больше 12 этажей (ранее допускалось 16), а в сельских – 9 этажей (ранее – 12). Кроме того, были установлены нормативы количества квадратных метров жилья на 1 га. Для населенных пунктов с числом жителей до 12 тыс. человек это 4 тыс. кв. м, от 12 тыс. до 20 тыс. человек – 6 тыс. кв. м, от 20 тыс. до 50 тыс. человек – 9 тыс. кв. м. Увеличится показатель обеспеченности жилплощадью. Сегодня он составляет 28 кв. м на одного жителя Ленобласти, а к 2020 году вырастет до 30 кв. м. Показатель обеспеченности машино-местами вырастет с 440 до 500 на 1 тыс. человек.

«Нормы вступили в силу с 1 января 2018 года. Новые проекты планировки мы будем рассматривать исходя из этих нормативов», – сообщил председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Вячеслав Шибаев. Он подчеркнул, что изменение градостроительных норм направлено на создание комфортной жилой среды.

Чиновник также отметил, что правительство региона в течение года после принятия нормативов будет проводить мониторинг их правоприменения и по его итогам определит, нуждаются ли они в корректировке. «Мы открыты к диалогу, готовы принять во внимание ваши расчеты и фактические решения и обсуждать как влияет изменение норм на реализацию конкретных проектов», – заявил Вячеслав Шибаев.

Он также сообщил, что Правительство Ленобласти с целью упрощения процедур и снижения административных барьеров работает над возможностью согласования и выдачи градостроительной документации в электронном виде.

Вытянуть инфраструктуру

Отвечая на вопрос, как власти региона собираются содействовать застройщикам в реализации объектов инфраструктуры (которые становятся подчас неподъемным для девелоперов бременем в условиях снижающейся рентабельности проектов), Михаил Москвин рассказал, что в настоящее время правительство региона ищет способ законодательно наделить АНО «Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области» (созданную специально для консолидации усилий власти и бизнеса при строительстве объектов социнфраструктуры) возможностью напрямую получать бюджетные средства на эти цели. «Там, где застройщик в силу собственного графика строительства не готов сразу финансировать возведение социального объекта, мы готовы взять этот вопрос на себя, выделив необходимые средства через Дирекцию. Впоследствии застройщик возвращает эти деньги Дирекции, которая вернет их в бюджет», – обрисовал он схему.

«Есть множество территорий в Лен-области, где действуют несколько застройщиков, которые пытаются решить общую

КСТАТИ

Организаторами конференции выступили: PROESTATE Events, Academy of Real Estate (ARE), Правительство Ленинградской области, НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» и газета «Строительный Еженедельник». Эксперты – Центр Развития Рынка Недвижимости, Институт современных строительных технологий, СК «Прайм» и юридическая компания Dentons.

проблему возведения объектов инфраструктуры. Дирекция выступает медиативным инструментом, который позволяет объединить усилия для решения проблем с софинансированием проектов, инженерной инфраструктурой, земельными вопросами, – рассказал директор АНО Даниил Федичев. – У нас уже успехи – например, строительство Голландской улицы в Янино. Недавно мы подписали договор по возведению там же пожарного депо. Решается вопрос по оформлению земельных участков под строительство школ в Кудрово».

Михаил Москвин также напомнил, что в регионе работают программы по выкупу соцобъектов за счет федерального бюджета (программа Минстроя «Стимул» и программа Минобразования), но посетовал, что объектов, подходящих по параметрам, в регионе немного: «В этом году таких объектов оказалось всего два – это школы в Мурино компаний «ЦДС» и Setl City. Значительные средства выделены федеральным бюджетом по этим программам на ближайшие два года – более 2 млрд рублей, но нам нужны подходящие объекты. Главным условием попадания в федеральную программу «Стимул» является наличие прошедшей экспертизу проектной документации», – подчеркнул он, и призвал застройщиков проектировать социальные объекты.

«Для того, чтобы попасть в программу «Стимул», необходимо соответствовать жестким критериям отбора, попасть в реестр типовых проектов Минстроя, – отмечает со своей стороны генеральный директор «Ленстройтреста» Валерия Малышева. – Это не быстрая процедура и не быстрые деньги».

Заместитель гендиректора АНО «Дирекция по развитию транспортной

системы Петербурга и Ленинградской области» Валентин Енокаев отметил, что до недавнего времени проекты по развитию транспортной инфраструктуры в формате государственно-частного партнерства имели успех потому, что создавались на растущем рынке. «Сегодня мы видим, что рынок сжимается – и каким будет в перспективе состав частных компаний, готовых участвовать в проектах по созданию дорожно-транспортной инфраструктуры в составе комплексного развития территорий, можно лишь предполагать. Мы можем только надеяться, что этот состав не сильно поменяется».

Новые игроки и условия

По оценке координатора НОСТРОЙ по СЗФО Георгия Богачёва, последние федеральные законодательные инициативы, направленные на ужесточение контроля за деятельностью строительных организаций, есть ни что иное как «удушение отрасли». «Совершенно очевидно, что поправки в 214-ФЗ, вступающие в силу с 1 июля текущего года, не позволят развиваться рынку. Все кинулись получать разрешительные документы по старым правилам, в надежде на то, что через пару лет все как-нибудь само собой «рассосется». В условиях стагнирующего рынка постоянно увеличивающиеся требования к застройщикам и довлеющая над проектами «социальная» нагрузка способствуют тому, что маржинальность бизнеса истончается до уровня дистрофии. Если не произойдет кардинальных изменений, мы в ближайшее время увидим рост числа компаний, которые не смогут справиться со своими обязательствами», – обрисовал ситуацию эксперт и призвал власти региона к совместному отстаиванию на федеральном уровне стратегических интересов отрасли.

Реформы в федеральном законодательстве готовятся и для негосударственной экспертизы. Так, в конце января 2018 года в Госдуму был внесен законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части саморегулирования деятельности юридических лиц, осуществляющих негосударственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий». Об этом на конференции сообщил вице-президент, координатор НОПРИЗ по СЗФО Александр Гримитлин. «Если закон будет принят, то все организации, занимающиеся негосударственной экспертизой, будут объединены в СРО, которые, в свою очередь, войдут в НОПРИЗ. Эта реформа позволит повысить прозрачность рынка и качество подготовки заключений государственной и негосударственной экспертизы. Хотя, возможно, приведет к существенному сокращению количества экспертных организаций, действующих на



Михаил Москвин,
заместитель
председателя
Правительства
Ленобласти



Даниил Федичев,
директор АНО
«Дирекция ком-
плексного раз-
вития территорий
Ленинградской
области» (АНО
«Дирекция КРТ
Ленинградской
области»)



рынке, поскольку требования к ним значительно возрастут», – отметил эксперт.

Генеральный директор Центра развития рынка недвижимости Владимир Горбунов считает, что, если проанализировать изменения законодательства в строительной сфере за последние пять лет, становится очевидным, что федеральная власть идет по пути целенаправленного вытеснения с рынка ряда его участников, аналогично тому, как это было сделано в банковской отрасли. «Законодательство меняется так часто и настолько круто, что уместнее говорить не об общих изменениях, а ставить вопрос выживания конкретной компании, работающей в конкретном направлении и конкретном регионе», – говорит он.

Специалист также заострил внимание на том, как меняется соотношение сил игроков на рынке: «Так, все большее значение приобретают суды, которые существенно влияют на деятельность застройщиков, как в области защиты прав дольщиков, так и в градостроительной сфере. Не меньшее влияние оказывают и правоохранительные органы, – рассуждает он. – Одним из главных игроков рынка в ближайшей перспективе станет банковский сектор, который будет контролировать всю деятельность девелоперов. Не будем забывать, что для любого банка важнее сохранить свою лицензию и удовлетворить требования ЦБ, чем отстаивать интересы застройщика. И компаниям, и общественным профессиональным организациям нужно уже сегодня выстраивать диалог с банками».

Еще один мощный участник современного строительного рынка, по мнению Владимира Горбунова, – градозащитники (в Ленобласти трансформируются в борцов за экологию). «Областному правительству необходимо работать над соз-



Валерия Малышева,
генеральный
директор
компании
«Ленстройтрест»



Валентин Енокаев,
заместитель ген-
директора АНО
«Дирекция по
развитию транс-
портной системы
Петербурга
и Ленинградской
области»



данием комфортной среды обитания, но при этом сформировать такие правила игры, которые не устроят сами органы исполнительной власти из процесса управления, как это уже фактически произошло в Петербурге», – считает он.

В целом требования, которые предъявляет законодательство к девелоперу, принципиально повысили его прозрачность. Профессиональное сообщество должно к этому готовиться, резюмирует Владимир Горбунов.

«Создание задела проектов, который ринулись делать застройщики, дабы успеть до вступления в силу поправок в 214-ФЗ, неизбежно приведет к снижению качества продукта. Рынок уже затоварен, он требует новых гибких подходов и форматов. Финансовая модель наиболее чувствительна к срокам реализации. Крупные проекты необходимо разбивать на множество фаз и использовать технологии, сокращающие себестоимость и сроки строительства. Они уже разработаны, и мы их готовы предложить рынку», – рассказал директор по развитию Института современных строительных технологий Олег Потапченко.

«С оптимизмом или пессимизмом, но строительные компании вынуждены смотреть вперед, – резюмировал генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. – Понятно, если новое законодательство не устраивает 30% игроков рынка, то это больше похоже на прокрустово ложе, чем на цивилизованные правила игры. Но есть большая политика, а есть конкретные шаги и конкретные люди, и мы очень рады, что работаем в Ленобласти (которая заинтересована в том, чтобы дома вводились в эксплуатацию и люди переселялись в новое жилье), а не в каком-то другом регионе».



Александр Гримитлин,
вице-президент,
координатор
НОПРИЗ по СЗФО



Владимир Горбунов,
гендиректор
Центра
Развития Рынка
Недвижимости



Дарья Литвинова,
главный
редактор газеты
«Строительный
Еженедельник»



Арсений Васильев,
генеральный
директор
ГК «УНИСТО
Петросталь»



Олег Потапченко,
директор
по развитию
Института
современных
строительных
технологий



Георгий Богачёв,
координатор
НОСТРОЙ по СЗФО



Вячеслав Шibaев,
председатель
Комитета по
архитектуре и гра-
достроительству
Ленинградской
области



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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Строительный

Экономь время!
Читай качественную прессу!

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

тел. 605-00-50 e-mail: podpiska@asninfo.ru

РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

19 марта
Васильев Андрей Александрович,
председатель Совета директоров ООО «Главстрой-СПб»

22 марта
Глущенко Олег Иванович, директор СК «Воин-В»
Белый Григорий Иванович, директор ЗАО «ЭРКОН»
Петров Андрей Викторович, генеральный директор
ООО «УК «ВОЗРОЖДЕНИЕ Торговый Дом»

25 марта
Израйлев Алексей Васильевич, заместитель генерального директора
ГК «ПРОК»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

Строительный

Людмила Нещадим:

«Создание доступной среды – дело общее»

Михаил Добрецов / О реализации в Ленобласти программы по обеспечению доступной среды для инвалидов и о том, почему это задача не только властей, но и всего общества, «Строительному Еженедельнику» рассказала глава Комитета по социальной защите населения региона Людмила Нещадим. ➔

– Людмила Николаевна, расскажите, пожалуйста, об усилиях Правительства Ленобласти в сфере организации доступной среды для инвалидов.

– Я очень рада, что СМИ уделяют внимание этой теме. Это особенно важно потому, что, на мой взгляд, создание комфортной среды (причем не только для инвалидов, но и в целом для маломобильных групп населения, а это, например, и люди пожилого возраста, и молодые мамы с колясками) – это задача не только власти, но и общества в целом. И чем больше все мы – и власть, и бизнес, и гражданские структуры, каждый на своем месте – будем уделять внимания этому вопросу, тем быстрее будет обеспечена доступная среда жизнедеятельности для всех жителей нашего региона.

Свою основную задачу мы видим в обеспечении возможности для всех граждан – вне зависимости от их возраста и состояния здоровья – пользоваться любыми необходимыми им объектами и услугами и вести полноценную жизнь. Системная работа в этом направлении началась в регионе с 2011 года, а с 2014-го – реализуется подпрограмма «Доступная среда» в рамках госпрограммы социальной поддержки. Ежегодно формируется перечень объектов, предназначенных для адаптации. В финансировании работ задействованы средства как федерального, так и регионального и местного бюджетов.

Помимо программы, все органы власти региона в рамках своей компетенции проводят мероприятия по формированию доступной среды. Такой работе способствует наличие федеральных нормативов в этой сфере. По закону, сегодня каждый владелец объекта недвижимости, вне зависимости от формы собственности, обязан обеспечить его доступность. Здесь особенно велика роль бизнеса – владельцы торговых комплексов, бизнес-центров и пр.

– Какие средства направляются на реализацию программы по созданию доступной среды?

– На решение этой задачи в 2011–2017 годах было выделено в общей сложности более 412,5 млн рублей. Самый большой суммарный годовой объем средств всех бюджетов был освоен в докризисном 2014 году – 132,7 млн. Затем из-за непростой экономической ситуации в стране был спад, но сейчас из года в год объем выделяемых средств растет. В прошлом году он составил 87,6 млн рублей, а в этом – достиг 95,3 млн.

Особо подчеркну, что доля средств областного бюджета в общем объеме финансирования программы «Доступная среда» уже превысила докризисный уровень. Если в 2014 году регион направил на эти нужды 60,7 млн рублей, то в 2017-м – уже 66,3 млн, а в 2018-м – 80,2 млн. В то же время федеральные средства составили 65,2 млн, 5,8 млн и 4,7 млн соответственно, то есть сейчас их доля даже меньше, чем у местных бюджетов.

Эти средства направляются на приспособление для использования маломобильными группами населения объектов здравоохранения, образования, культуры, социальной защиты, транспорта и др. По состоянию на конец 2017 года всего было адаптировано 364 объекта, в том числе 52 – в прошлом году. На 2018 год запланированы работы еще по 48 адресам.



Можно отметить, что число адаптируемых за год объектов несколько снизилось, но объем средств, выделяемых на них, – вырос. Это связано с рядом факторов. Во-первых, в начале реализации программы мы старались обеспечить хотя бы минимальную адаптацию максимальному числу объектов. Во-вторых, наши специалисты благодаря накопленному за прошедшие годы опыту сейчас лучше понимают, что и как нужно сделать, чтобы создать наиболее комфортные условия. В-третьих, по условиям федерального софинансирования, деньги из госбюджета на конкретный объект могут привлекаться лишь один раз. Соответственно, мы стараемся учесть все необходимое, чтобы не возвращаться на объект повторно.

В рамках реализации Закона № 419-ФЗ нами сформирована «дорожная карта», рассчитанная до 2030 года. К этому времени планируется, что все 100% объектов бюджетной сферы будут универсально

адаптированы для всех категорий граждан. Это, конечно, весьма амбициозная, но вполне решаемая задача.

– Уже заметны какие-то сдвиги в этой сфере?

– В прошлом году мы проводили опрос среди инвалидов и людей преклонного возраста. Его результаты показывают, что в целом эти люди видят и положительно оценивают уже выполненные улучшения. В то же время они отмечают, что по объектам здравоохранения и общественного транспорта работу нужно усилить.

– Какие объекты, например, были адаптированы в прошлом году?

– В 2017 году в числе объектов, на которых проводились работы, в частности, были: территориальный центр обслуживания населения в Пикалёво, центр обслуживания и здание администрации Волховского района, центр «Надежда»

в Сосновом Бору, областной центр развития творчества одаренных детей и юношества «Интеллект», комплексные центры обслуживания населения в Киришском и Приозерском районах, школы-интернаты, реализующие адаптированные образовательные программы во Всеволожске и Сясьстрое, Тосненский и Подпорожский политехнические техникумы и другие.

На этот год у нас запланированы работы на таких объектах, как Тосненский, Выборгский и Кировский филиалы Центра занятости населения Ленобласти, ДК «Строитель» в Сосновом Бору, Сланцевская центральная библиотека, Гатчинская клиническая межрайонная больница, реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями Волховского района, центр «Надежда» в Сланцевском районе, социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних «Семья» в Лужском районе и др.

Как видите, адаптация проводится во всех районах Ленобласти. Отмечу, что власти региона проводят политику, направленную на обеспечение максимально равномерного распределения работ. Очевидно, что у районов очень разные возможности для софинансирования программы создания доступной среды, поэтому область направляет большую часть своих денег туда, где возможности муниципалитетов ниже.

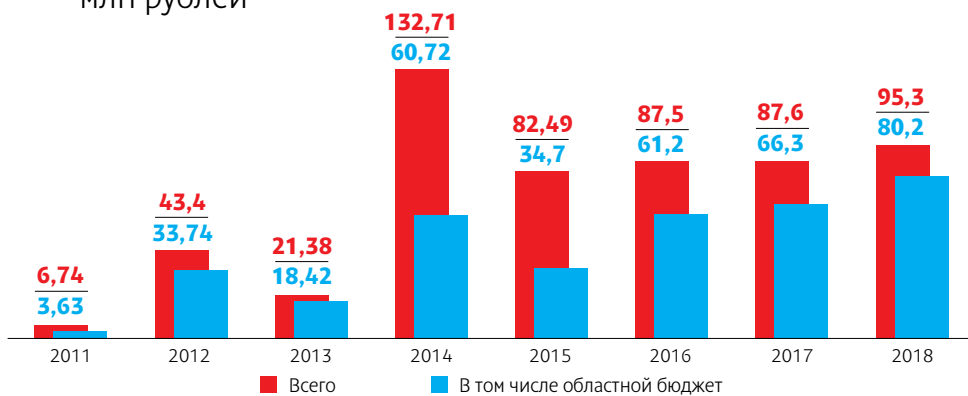
По нашей инициативе губернатор Александр Дрозденко с 2017 года включил результаты работы по созданию безбарьерной среды для инвалидов в число критериев, по которым региональная власть оценивает эффективность деятельности органов местного самоуправления.

– Но жизнь социальными и общественными объектами не ограничивается. Как быть с жильем?

– Если говорить о новом строительстве, реконструкции и капремонте, то на сегодняшний день вопрос четко регламентирован: проектная документация обязательно должна содержать раздел, предусматривающий обеспечение доступной среды. В противном случае просто не будет выдано разрешение на проведение работ. К сожалению, на текущий ремонт такие требования не распространяются. Мы, со своей стороны, призываем всех госзаказчиков предусматривать и работы по адаптации объектов.

Таким образом, с новостройками проблем не возникает. Зато создание безбарьерной среды в старом жилом фонде – это, пожалуй, самая сложная на сегодняшний день задача. Сейчас в регионе проводится обследование всех старых многоквартирных домов. По его итогам, по каждому подъезду каждого здания делается заключение о наличии или отсутствии технической возможности для их адаптации. По результатам этой работы будет готовиться специальная программа по обеспечению доступности многоквартирного жилья. При этом Александром Дрозденко дано поручение подготовить еще один программный документ, предусматривающий мероприятия по переселению инвалидов в адаптированный жилой фонд. Это, безусловно, очень амбициозная задача. Но на уровне региональной власти есть понимание, что другого пути для обеспечения таких граждан комфортной для них жилой средой просто не существует [47]

Затраты на обеспечение доступной среды в Ленобласти, млн рублей



Источник: Комитет по социальной защите населения Ленобласти



Госуслуги в Интернете: проблемы и перспективы

Лев Касов / Переход на электронной документооборот в сфере предоставления госуслуг в строительной отрасли получает все большее распространение. Как и все новации, процесс сталкивается с проблемами, и система нуждается в доработке. ➔

С 1 августа 2017 года свои услуги и ряд административных процедур начала оказывать через Единую систему строительного комплекса (ЕССК) Служба госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга. По итогам прошлого года, 9,6% от общего количества обращений в ведомство поступило через Интернет. А с 1 января 2018 года получить разрешения на строительство или ввод объектов в эксплуатацию, а также направить уведомления о строительных работах стало возможным только в электронном виде.

Проблемы

Специалисты Госстройнадзора рассказали об основных проблемах, с которыми сталкиваются представители строительных компаний, начинающих работать с ведомством через онлайн-сервисы.

По словам и. о. начальника Службы Евгения Кима, в январе-феврале 2018 года в Госстройнадзор подано вдвое больше заявлений на получение разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, чем за аналогичный период прошлого года.

По его словам, в определенной мере рост обусловлен переходом на работу с заявителями только в электронной форме. «Пока еще весьма велик процент отказов – главным образом по формальным причинам. Те ошибки, которые раньше были распространены при подаче пакета документов на бумаге, теперь повторяются и при новой форме работы. А поскольку скорость обработки заявлений выросла, застройщики оперативно переподдают документы – и статистика растет», – отметил эксперт.

В то же время Евгений Ким отметил, что не оправдались опасения некоторых застройщиков, полагавших, что перевод документооборота в электронный вид может негативно сказаться на получении согласований. По данным Службы, число выданных разрешений на строительство за означенный период также примерно удвоилось.

Чаще всего

Начальник управления выдачи разрешений и статистики Госстройнадзора Надежда Зяблова напомнила, что заявление на получение разрешения на строительство должно подаваться только от

застройщика. По ее словам, до 50% возвратов происходит потому, что пакет документов подается представителем компании от своего имени без указания сведений о застройщике.

Другой распространенной ошибкой является не указанный или указанный неверно адрес компании. «Кроме того, адрес участка должен точно соответствовать тому, который указан в правоустанавливающих документах на земельный участок или объект (в случае реконструкции). Изменение нескольких слов – это уже причина для отказа. Если проект реализуется в несколько этапов, должен быть указан этап и включенные в него объекты. Если разрешение запрашивается на все этапы – они должны быть перечислены. Часто неточно указывается наименование объекта строительства», – рассказала Надежда Зяблова о наиболее часто встречающихся неточностях, становящихся причинами для отказа.

Опасения, что перевод документооборота в электронный вид негативно скажется на получении согласований, не оправдались

Ведущий специалист отдела подготовки выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию Госстройнадзора Ольга Логинова подчеркнула, что и в сфере ее деятельности большая часть возвратов происходит из-за невнимательности при оформлении документов. «Очень распространенный случай (как, кстати, и при подаче заявлений на ввод в эксплуатацию) – неверно оформленная доверенность. Если документы подаются представителем заявителя, прилагается документ, подтверждающий его полномочия на осуществление этих действий. Доверенность от юриста должна быть удостоверена усиленной квалифицированной электронной подписью доверителя; от физлица – такой же подписью нотариуса», – отметила она.

Эксперт напомнила, что заявление и скан-образы приложенных к нему документов должны быть подписаны усиленной квалифицированной подписью, полученной в одном из сертифицированных центров (для юриста) и простой электронной подписью (для физлица). Каждый документ подается отдельным файлом.

Скан-образ – в формате PDF; электронный документ (PDF+SIG) – архивом (zip, rar).

Начальник Юридического управления Госстройнадзора Виктор Свистунов обратил внимание на проблемы, возникающие при продлении сроков разрешений на строительство при смене застройщиком организационно-правовой формы. «Эти документы нужно оформить до реформы компании. Если срок истек, застройщик «трансформировался» и только после этого подал заявление на продление сроков – ему откажут. Компании придется получать новое разрешение», – предупредил он.

Предложения

Начальник отдела по работе с ЕССК Дирекции по развитию ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Юрий Пискаленко отметил, что «Группа ЛСР» с самого

Евгений Ким отметил, что в Госстройнадзоре самым внимательным образом ознакомится с предложениями застройщика, и часть из них, несомненно, будет учтена при совершенствовании ЕССК. Он подчеркнул, что Служба открыта для конструктивной критики со стороны компаний и готова рассматривать их пожелания, чтобы сделать работу в электронной форме максимально комфортной и эффективной. Также сотрудники ведомства готовы ответить на вопросы, поступающие через сайт Госстройнадзора.

Не только Госстройнадзор

Не только Госстройнадзор переводит свою работу в электронную форму. Расширяет предоставление услуг через ЕССК и Комитет по градостроительству и архитектуре. В частности, по словам заместителя директора ГКУ «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности» Павла Токаревского, около 30% градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) в Петербурге в настоящее время выдаются уже в электронной форме.

Впрочем, по его словам, делать обязательной электронную форму при выдаче ГПЗУ КГА пока не планирует. «На наш взгляд, получатели документа сами заинтересованы в таком формате. Это упрощает и ускоряет работу», – отметил эксперт.

Юрий Пискаленко выступил с предложением изменить формат запроса в ресурсоснабжающие организации. «Поскольку ГПЗУ фактически является информационной справкой, получение подробных сведений о возможности подключения к сетям на этом этапе не нужно. Между тем, именно на этот процесс уходит около половины из 20 дней – нормативного срока оказания услуги. Думаю, если внести изменения в регламент, процесс можно серьезно ускорить», – отметил он.

КСТАТИ

На сегодняшний день в рамках ЕССК реализована уже 41 процедура. До конца марта планируется внедрить еще 7. За 2017 год в ЕССК поступило 1276 заявлений от строителей на предоставление различных услуг, из них 87% имели положительный результат.

Юрий Зарецкий:

«Темпы редевелопмента продолжают расти»

Михаил Кулыбин / Редевелопмент промышленных территорий в Санкт-Петербурге идет в последние годы активными темпами. И в 2018 году этот тренд сохранится и даже усилится. О причинах этого и перспективах преобразования «серого пояса» рассказал «Строительному Еженедельнику» генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий.

– **Юрий Алексеевич, специалисты Вашей компании недавно закончили работу над аналитическим обзором редевелопмента в Петербурге. Расскажите, пожалуйста, об основных итогах ушедшего 2017 года.**

– Вовлечение новых земель в процесс редевелопмента идет весьма активными темпами. За прошлый год на территориях «серого пояса», в котором мы выделяем 26 крупных промышленных зон площадью от 50 га и более, начались работы на общей площади около 100 га. Это меньше, чем в 2016 году, когда наблюдался резкий, можно сказать, аномальный всплеск активности в этой сфере и преобразования были начаты на 180 га промышленных земель. Главным образом это было обусловлено завершением подготовки проектов редевелопмента нескольких крупных промышленных площадок, в том числе двух проектов комплексного освоения территорий.

Таким образом, по итогам прошлого года можно говорить о редевелопменте примерно 940 га площадей «серого пояса». Это составляет примерно 16% от общего объема земель, которые могут быть реновируемы в городе (примерно 6 тыс. га). За год эта доля выросла примерно на 1,6 п. п.

В целом, за последние пять лет площадь промзон, подвергнутых редевелопменту, увеличилась более чем в два раза, что свидетельствует о стабильной активности процессов редевелопмента и усилении его роли в градостроительстве. По состоянию на конец 2017 года, из всех земель «серого пояса», пригодных для преобразования, свободными оставались чуть более половины – 55,2% (здесь важно понимать, что в составе промзон есть объекты инженерной инфраструктуры и улично-дорожной сети, которые в принципе не могут быть изменены).

Помимо промзон «серого пояса», редевелопмент захватывает и локальные, относительно небольшие промышленные площадки, в основном площадью от 3 до 10 га. На них в последнее время процесс редевелопмента дает ежегодно еще 20-30 га. Активность в этой сфере можно считать устойчивым трендом. Так, за минувшие два года редевелопмент отдельных промплощадок добавил к преобразованным территориям «серого пояса» более 55 га.

На 2018 год мы прогнозируем дальнейшую активность в области вовлечения новых земель в процесс преобразований. Возможно, будут достигнуты результаты даже большие, чем в прошлом году. Конечно, потенциал роста не бесконечен, и через какое-то время темпы освоения стабилизируются. Но пока мы видим неослабевающий интерес девелоперов и запуск все новых и новых проектов на бывших промышленных землях.

– **С чем Вы связываете эту тенденцию?**

– Ответ достаточно очевиден: в Петербурге наблюдается явная нехватка привлекательных локаций для застройки. Это и заставляет девелоперов реновировать «серый пояс».

Точечная застройка девятых и нулевых фактически исчерпала земли внутри освоенных городских районов. Бурный рост жилищного строительства привел к активному освоению окраинных терри-



торий и земель Ленобласти, примыкающих к городу. Один за другим появлялись крупномасштабные проекты на территориях, которые расположены вблизи КАД (Мурино, Кудрово, Янино, Бугры и пр.). Некоторое время спрос был высок, строительство шло очень активно, но теперь ситуация на рынке достаточно сильно изменилась. Сегодня окраины, где под застройку «нарезано» земли на 12-13 млн кв. м жилья, во многом утратили привлекательность для застройщиков. Спрос сократился из-за множества однотипных проектов, нежелания людей жить «на стройке», перегруженности дорог, проблем с социальной инфраструктурой.

Соответственно, застройщики ищут локаций, более привлекательные для потенциальных клиентов. А это внутренние районы города, где свободных «пятен» практически нет. И девелоперы все большее внимание уделяют оценке

перспективности редевелопмента тех или иных участков, входящих в состав «серого пояса». Во внутренних районах города, особенно находящихся на небольшом удалении от центра, жилье всегда будет иметь спрос. Очень яркий пример в этом смысле – Петровский остров, который уже почти весь «поделен» на проекты редевелопмента.

– **То есть редевелопмент растет в основном за счет жилищного строительства? Насколько я знаю, начался он прежде всего в коммерческом сегменте.**

– Да, в последние годы жилье совершенно однозначно превалирует над проектами коммерческой недвижимости. И в прошлом году этот тренд еще более усилился. В 2017 году примерно 84% площадей «серого пояса», на которых стартовал процесс редевелопмента, пред-

назначены под жилье. А если говорить о преобразовании локальных промышленных площадок, там его доля приближается к 100%. Думаю, значительную роль в этом сыграли кризисные явления в экономике, деловая активность упала, офисные проекты стали сравнительно невостребованными.

– **И сколько в «сером поясе» города территорий, на Ваш взгляд, пригодных для жилищной застройки?**

– Из 6 тыс. га промзон, подлежащих редевелопменту, статусом, при котором жилье является основной или условно разрешенной функцией (жилое и общественно-деловое назначение), обладают более 2,3 тыс. га. Часть этих территорий занята объектами непроизводственного назначения (старый жилой фонд, административные и учебные заведения и др.), часть – уже подвергнута редевелопменту, часть – является объектами культурного наследия и обладает охранным статусом. Даже если все эти участки исключить из расчетов, все равно под жилищную застройку остается пригодным колоссальный земельный ресурс суммарной площадью порядка 1,26 тыс. га. Причем мы не говорим о землях других функциональных зон, которые тоже могут изменить свое назначение в Генеральном плане города.

– **Сколько же на этой территории можно построить жилья?**

– Для выяснения этого мы провели детальные расчеты – были рассмотрены буквально все участки промзон, на которых можно построить жилье. Учитывались все градостроительные нормы и регламенты, действующие в настоящее время в Петербурге. В соответствии с Правилами землепользования и застройки применялись коэффициенты использования территории, предусматривающие размещение социальных объектов, озеленения, инженерной инфраструктуры и прочее. В расчетах использовались уже новые высотные регламенты застройки. Кроме того, учитывалось, что в общественно-деловых зонах часть территорий (примерно треть по сложившимся к настоящему времени тенденциям) будет занята объектами коммерческой недвижимости.

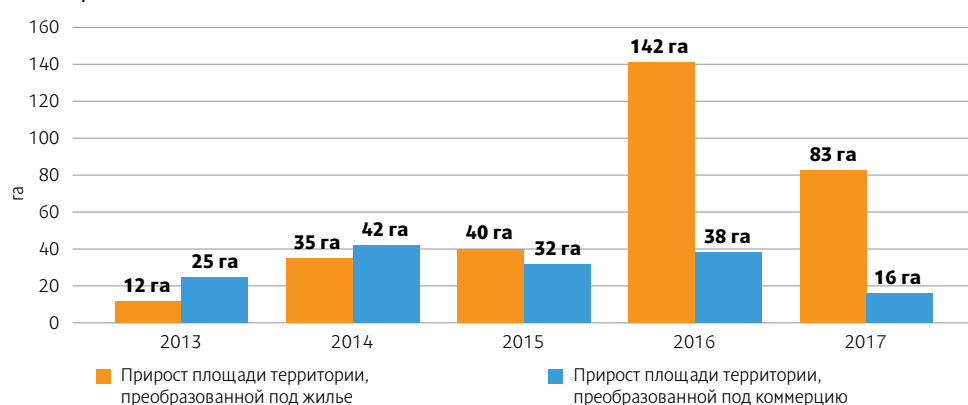
Приняв во внимание все эти факторы, мы подсчитали, что потенциальный объем жилищной застройки на территории бывших промзон может составить примерно 14 млн кв. м. При нынешнем годовом объеме ввода жилья в городе это земельный запас примерно на пять лет – при условии, если больше нигде ничего не строить.

Для оценки коммерческого потенциала редевелопмента «серого пояса» под жилищное строительство мы провели примерный подсчет того, сколько можно выручить средств от продажи жилья в той или иной промзоне. При подсчетах учитывались средние цены по районам, по конкретным локациям, цены в строящихся жилых комплексах. Учитывались рейтинги и престижность территорий, примыкающее окружение, транспортная доступность.

В ценах, актуальных для сегодняшнего рынка новостроек, потенциальный суммарный доход от продажи жилья, построенного в рамках редевелопмента «серого пояса», может составить около 1,6 трлн рублей (из них почти половину – 0,76 трлн – даст жилье эконом-класса).



Годовой прирост площадей, преобразованных в результате редевелопмента за 2013–2017 гг.



Источник: PETERLAND

Преобразование «серого пояса». Вопросы оптимизации

Михаил Добрецов / Активность редевелопмента промышленных земель в Санкт-Петербурге не ослабевает. Однако, по мнению экспертов, процесс можно было бы оптимизировать, а также придать ему более системный характер. ➔

Процесс пошел

Редевелопмент «серого пояса» идет в Северной столице достаточно высокими темпами. «Это одна из главных градостроительных перспектив развития города. В отличие от жилищной застройки за КАДом, редевелопмент позволяет вдохнуть новую жизнь в депрессивные районы, дать новую активность развитию, трансформировать инфраструктуру», — отмечает генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев.

По прогнозу аналитиков компании, к 2020 году объем построенного в «сером поясе» жилья достигнет 7 млн кв. м. Следующее же десятилетие обещает быть еще более продуктивным: до 2030 года эксперты ожидают появления около 9 млн кв. м жилья на месте бывших промзон.

По оценке директора КЦ «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, уже сейчас около 30% спроса в Петербурге обеспечивается жилищными проектами, реализуемыми в ходе редевелопмента промышленных территорий. По ее словам, эта доля в последние годы неуклонно растет. «Еще три-четыре года назад доля спроса, закрываемая проектами редевелопмента, не превышала 7-8%», — напоминает эксперт.

Однако, по оценке экспертов, есть целый ряд факторов, которые тормозят развитие этого тренда, и помочь разобраться хотя бы с частью из них могли бы городские власти.

Законодательные препоны

Специалисты перечисляют целый спектр разнообразных проблем, которые затрудняют редевелопмент промзон. Самой «классической» из них является законодательная чехарда. Проекты редевелопмента особенно чутки к этому вопросу, поскольку срок их реализации обычно существенно дольше, чем у проектов обычного строительства, и следовательно, законодательных новаций успевает появиться гораздо больше.

«Законодательством, в том числе федеральным, наложены чрезмерные ограничения на градостроительную деятельность, включая вопросы охраны объектов наследия. Это тормозит процесс редевелопмента, особенно в центре города, где возможна реализация очень интересных локальных проектов в этой сфере», — считает руководитель архитектурной мастерской «Б2» Феликс Буянов. «Интенсивная смена градостроительных нормативов со стороны регулирующих органов тормозит процесс утверждения документации», — соглашается гендиректор компании «БФА-Девелопмент» Людмила Коган.

По словам главы отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игоря Кокорева, происходящие корректировки законодательства приводят к изменению проектов редевелопмента уже в процессе реализации. Ярким примером этого он считает преобразование Новой Голландии. «От исходных планов, предполагавших появление значительных объемов офисных площадей, почти ничего не осталось. Зато получили развитие креативная и развлекательная функции», — отметил эксперт. Впрочем, по мнению Игоря Кокорева, проект хоть и стал проще внешне, но интереснее по содержанию.



Проект редевелопмента Новой Голландии сильно изменился

Неудачное окружение

По оценке экспертов, еще одной проблемой является отсутствие комплексного подхода к редевелопменту. Застройщики при реализации своих проектов застраивают отдельные участки промзон, но по соседству с реновируемыми территориями могут оставаться земли, сохраняющие промышленную функцию.

«Прослеживается сложность для тех девелоперов, кто первыми возьмется за проекты преобразования на данной конкретной территории. Выборгская сторона — это еще промышленная часть города. Даже наши два квартала (проект редевелопмента территории завода «Красный Выборжец» на Свердловской набережной) будут все еще оставаться в окружении промышленных предприятий. В силу вот этой сложности мы как раз и формируем проект как оазис», — говорит Людмила Коган.

«Такое соседство — это санитарно-защитные зоны, классы опасности объектов и другие вопросы», — отмечает руководитель проектов развития территорий и девелопмента Bescar Asset Management Group Екатерина Тейдер. Все это накладывает определенные ограничения на функционал объектов, появляющиеся при редевелопменте, и должно учитываться при проектировании.

Уходить некуда и незачем?

Часть проектов редевелопмента реализуется на депрессивных территориях, промышленное производство на которых уже прекратилось. Но нередко для запуска процесса преобразования необходимо сначала вывести действующее предприятие из центральных районов города. А это непростое — и не только из-за того, что требуются значительные финансовые ресурсы, но потому, что переезжать часто просто некуда.

Директор УК «ЛОМО Недвижимость» Марина Зверева отмечает, что если для небольших предприятий можно найти место для перебазирования в индустриальных парках, то для размещения крупных производств полного цикла свободных земель в городе фактически нет.

Кроме того, она подчеркнула, что если из центра Петербурга заводы действительно нужно постепенно выводить, то за многими городскими промзонами целесообразно оставить производственную функцию. «Здесь имеет смысл подумать

о редевелопменте с сохранением функционального назначения. Производство не должно уходить из города, хотя во многих местах оно, видимо, изменится. Вывод заводов либо их полная ликвидация должны быть серьезно обоснованы», — уверена эксперт.

Игорь Кокорев также говорит о «новой индустриализации» в старых промзонах. «Во многих случаях на место бывших предприятий могут прийти производства в сфере IT и других современных технологий. Они смогут внести новую жизнь в старые объекты», — считает эксперт.

Нужен план

Большинство экспертов сетует на то, что нет городской программы в сфере редевелопмента. Но пожелания к ней высказываются разные.

Управляющий директор ООО «Строительная фирма «ИРОН» Максим Рот отмечает, что потенциал у демонстрационного рынка (а именно со сноса старых строений обычно начинаются проекты редевелопмента) в Петербурге огромен. «Но отсутствие политической воли, инициативы и здравого смысла в принятых законах, которые де-юре должны сохранять истинную красоту нашего города, а де-факто разрушают его еще сильнее, сводят весь этот потенциал и само развитие города к нулю», — полагает он.

«Более динамичному развитию проектов в сфере редевелопмента могло бы способствовать создание со стороны государства льгот для заинтересованных застройщиков. Определенные преференции могут касаться строительства школ и детских садов или налоговых вычетов. В этом случае застройщики могли бы более массово переключиться на проекты редевелопмента и ускорить процесс преобразования депрессивных территорий», — отмечает заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов.

Гендиректор компании Peterland Юрий Зарецкий считает, что городские власти должны больше внимания уделять «начинке» проектов редевелопмента. «Понятно, что девелоперов в первую очередь волнует экономика. Но есть же и интересы города. Это и общественные пространства, и коммуникации, и инфраструктура. Чтобы все это учитывалось в проектах редевелопмента, город должен дать четкие «правила игры», — считает он.

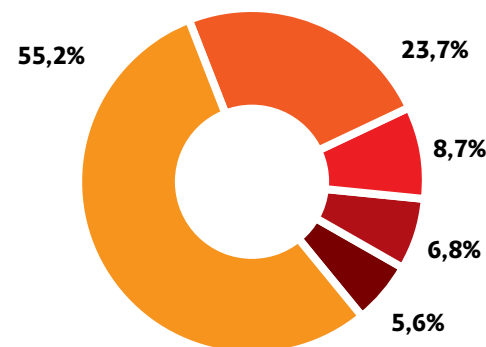
мнение



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

➔ В настоящее время осваивается много промышленных территорий — как локальных (например, на Петровском острове), так и колоссальных по финансовой емкости (как редевелопмент бывшего ГИПХ — Государственного института прикладной химии). Также можно назвать проекты на Октябрьской набережной, в Калининском районе, на месте земель Министерства обороны, периферию исторического центра во Фрунзенском районе за Обводным каналом, в черте Московского района вдоль Московского проспекта. Спрос на жилье в этих локациях превзошел самые смелые ожидания. К сожалению, не все проекты удалось сделать цельными и зрелыми. Например, часть территории «Петмола» превратилась в эклектично застроенный микрорайон, потому что с самого начала реализации проекта не удалось организовать взаимодействие собственников земли. Из-за этого логика застройки пострадала. Никаких специфических архитектурных приемов мы пока не видим, но общим является правило сохранения тех памятников промышленной архитектуры, которые на таких территориях присутствуют. Это, с одной стороны, вносит изюминку в проект, с другой — усложняет работу девелопера.

Сводные показатели редевелопмента в Санкт-Петербурге в 2017 году



- Территория, свободная под редевелопмент
- Территория инженерно-транспортной и уличной сети
- Территория, преобразованная под жилье
- Территория, преобразованная под коммерцию
- Территория объектов непроизводственного назначения

Источник: компания Peterland

Новостройки Кировска: интерес есть

Михаил Добрецов / Город Кировск в Ленинградской области не входит в пригородную зону Санкт-Петербурга, в которой сконцентрировано жилищное строительство региона. Тем не менее, в нем реализуется ряд довольно крупных проектов, вызывающих интерес у потенциальных покупателей. ➔

Кировск, располагающийся в 35 км к востоку от Северной столицы, – город не очень большой, в нем проживает всего около 26 тыс. человек. Несмотря на это, здесь в настоящее время строится сразу четыре жилых комплекса, суммарно примерно на 230 тыс. кв. м. Еще два – приблизительно на 20 тыс. кв. м – были недавно сданы и уже полностью распроданы. Такая активность девелоперов свидетельствует о том, что интерес покупателей к новостройкам Кировска находится на достаточно высоком уровне. Все проекты реализуются в эконом-классе, однако интересно, что наблюдается разнообразие используемых строительных технологий.

Проекты

Кирпично-монолитный жилой комплекс «Кировский посад» – это первый проект комплексной застройки территории в Кировске. Строительство ведется на участке 13,5 га между Новой и Советской улицами. Застройщиком выступает ООО «Арго-Инвест», входящее в ГК «РОСТ». В комплекс войдут несколько 9-этажных домов сложной конфигурации. В них запроектированы одно- и двухкомнатные квартиры, а также «евродвушки». Общая площадь составит около 104 тыс. кв. м.

Территория комплекса будет разделена на несколько обособленных кварталов с благоустроенными дворами, в которых разместятся детские игровые и спортивные площадки. Появится много зеленых зон, в том числе и небольшой парк, будут проложены пешеходные и велосипедные дорожки. Предусмотрен крытый придомовой наземный паркинг на 400 машиномест. Также в проект входит около 9,8 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Это и встроенные помещения на первых этажах, и торгово-развлекательный комплекс с кинотеатром и детским игровым центром. Предусмотрены также детский сад на 180 мест, школа на 271 место, часовня.

Проект реализуется в четыре очереди. В настоящее время завершается строительство первой, которая включает 3-подъездный дом на 176 квартир суммарной площадью почти 6,5 тыс. кв. м, с коммерческими помещениями на первом этаже. Сдача в эксплуатацию намечена на I квартал 2018 года.

Панельный ЖК «Нева Сити» на пересечении ул. Энергетиков и бульвара Партизанской Славы возводит застройщик ООО «СК «Нева Сити». Комплекс расположится в центре Кировска, на берегу Невы. Проект предполагает строительство трех жилых домов: одного 9-этажного и двух 16-этажных. Всего запроектирована 841 квартира суммарно на 41,4 тыс. кв. м. В корпусах представлены студии, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Два здания – 16-этажный 4-подъездный корпус на 209 квартир суммарной площадью почти 20 тыс. кв. м и 9-этажный корпус на 53 квартиры примерно на 3 тыс. кв. м (первая и вторая очереди проекта) – уже введены в эксплуатацию в 2014 и 2016 годах. Сдача последней, третьей очереди (16-этажный 4-подъездный дом на 18,5 тыс. кв. м жилья) назначена на I квартал 2018 года.

Кирпично-монолитный ЖК «Дом в Кировске» на Набережной ул., 19, возводит инвестиционно-строительная компания «БалтСтройКомплект» («БСК»). 6-17-этажный ансамбль запроектирован самым высоким в городе. Всего в комплексе будет 1436 квартир (студий, одно-,



1 ЖК «Энергия»



2 ЖК «Кировский посад»



3 Дом в Кировске



4 ЖК «Нева Сити»

двух- и трехкомнатных) суммарной площадью почти 59 тыс. кв. м.

Проект реализуется в две очереди, причем вторая разделена на четыре этапа. Первая очередь представляет собой 9-17-этажный многоквартирный жилой дом, состоящий из 6 блок-секций. В нем расположена 491 квартира на 19,2 тыс. кв. м. Сдана в 2013 году. Вторая очередь – 12-секционный 6-17-этажный дом на 945 квартир общей площадью 39,5 тыс. кв. м. В здании запроектированы коммерческие помещения на 2,8 тыс. кв. м. Три этапа уже введены в эксплуатацию в 2015-2016 годах, последний (четвертый) сдастся в I квартале 2018 года.

«Промстрой» на ул. Энергетиков, 10, строит кирпичный ЖК «Энергия». Он представляет собой 10-этажный дом на 112 квартир (одно-, двух-, трехкомнатных и двухуровневых пятикомнатных) суммарной площадью почти 7 тыс. кв. м. С последних этажей открывается вид на Неву. Предусмотрены коммерческие помещения на первом этаже, озеленение, благоустройство, придомовой паркинг. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на IV квартал 2018 года.

Плюсы

Главным позитивным фактором, который влияет на привлекательность новостроек в Кировске, эксперты называют развитую социальную инфраструктуру города, являющегося районным центром. Это детские сады и школы, детская и взрослая поликлиники, районная больница, Политехнический колледж, филиалы банков, магазины различных торговых сетей и пр.

«Развитая социальная инфраструктура обеспечивает достаточно высокий уровень комфорта для проживания в Кировске», – отмечает руководитель отдела первичного рынка АН «Русский фонд недвижимости» Даниял Курбанов. «Рядом школы, магазины, медицинские центры, детские площадки. Здесь работают



«двушку» можно приобрести почти по цене старой кировской «однушки», – говорит он.

Интересанты

По оценке руководителя Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой, рынок новостроек Кировска сугубо локальный, мало интересный для «внешних» покупателей. «Город не относится к локациям пригородной зоны Ленобласти, поэтому квартиры здесь интересны тем, кто давно живет в Кировске и привык к нему, но сейчас хочет улучшить жилищные условия или присматривает жилье для родителей», – считает она.

Даниял Курбанов с этим не согласен. «Невысокие цены делают жилье в новостройках Кировска привлекательным для некоторых граждан, кому квартиры в Петербурге просто не по карману. По имеющемуся опыту могу сказать, что бывают покупатели даже из других регионов», – рассказывает он. Вероника Чуковская также говорит, что среди покупателей есть как местные жители, так и приезжие. «Кировск располагается в непосредственной близости от Петербурга, хорошая экология и транспортная доступность делают его привлекательным», – отмечает она.

Застройщики указывают, что от их объектов на общественном транспорте до ближайшей станции петербургской подземки – «Рыбацкое» – можно добраться за 35-40 минут; на личном автомобиле до города легко доехать примерно за 20 минут. Насколько это близко, быстро и удобно – определять самим покупателям.

Как бы то ни было, по оценке экспертов спрос на новостройки в Кировске есть – и он достаточно стабилен. «Нельзя сказать, что есть какой-то ажиотаж, но продажи происходят достаточно регулярно», – резюмирует Даниял Курбанов.

современные торговые центры, медицинские и образовательные учреждения, спортивный комплекс и творческие студии», – добавляет руководитель отдела маркетинга «БСК» Вероника Чуковская.

Немаловажным фактором является и довольно высокий промышленный потенциал Кировска и его ближайших окрестностей, который обеспечивает занятость населения. Здесь работают ГРЭС, завод «Ладoga» (продукция для судостроения), Кировский домостроительный комбинат, филиал концерна «Океанприбор», предприятия «Рэмс-Альфа» (продукция из гофрокартона), «ПТК-Терминал» (высокооктановое топливо), «Эм-Си Баухеми» (сухие строительные смеси), завод силикатных строительных материалов (в пос. Павлово) и др.

Ну и разумеется, важнейшее значение имеют сравнительно невысокие цены. В имеющихся на рынке проектах нижняя планка заявляемого застройщиками ценника находится на уровне 45 тыс. рублей за 1 кв. м. Средняя же цена «квадрата», по данным экспертов, находится в районе отметки 55 тыс. рублей.

По оценке Данияла Курбанова, стоимость новых квартир в городе очень «гуманная». «В некоторых проектах



Руслан Юсупов: «ЛенОблСоюзСтрой станет центром примирения»

Мария Мельникова / Союз строительных организаций Ленинградской области должен стать площадкой примирения всех игроков рынка недвижимости, властей и покупателей жилья. Об этом «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ГК «Академия» Руслан Юсупов, возглавивший ЛенОблСоюзСтрой в конце февраля 2018 года. ➔

Руслан Юсупов для строительного рынка человек не новый – трудовую деятельность он начал в 2000 году. В 2013-м стал генеральным директором ООО «Лидер Групп», а в 2015-ом – возглавил «Академию». В ЛенОблСоюзСтрое Руслан Юсупов тоже не первый день, долгое время он входил в правление отраслевого объединения.

– Союз создавался как диалоговая площадка для игроков строительного рынка. В досююзные времена застройщики зачастую реализовывали проект не дальше границ своего участка, не очень задумываясь о том, что там, «за забором». Но при работе в чистом поле так нельзя – у нас же общая инженерная, транспортная, социальная инфраструктура. В таких проектах сотрудничество просто необходимо для общего же блага. Расцвет Союза пришелся на период, когда рынок был на подъеме, это позволяло всем активно участвовать в развитии территории, а не просто строить «коробки». Сейчас же ситуация более грустная. Как результат – некоторые участники рынка расползаются по своим норкам, чтобы остаться там наедине со своими проблемами. Это происходит в том числе и из-за излишней настороженности власти в отношении к представителям строительного бизнеса. Понятно, что непростая ситуация с дольщиками не добавляет доверия между сторонами. Но отстраняться неправильно. Я хочу, чтобы диалог активизировался.

В ЛенОблСоюзСтрой входят более 50 компаний, большая часть из которых занимается непосредственно строительством.

– Застройщики, конечно, задают тон в нашем Союзе, но среди нас есть и производители стройматериалов, и различные подрядчики. Любое ухудшение ситуации на рынке бьет, в первую очередь, по ним, и, безусловно, Союз должен более внимательно отнестись к их проблемам.

Очень давно мне пришла в голову идея создать интернет-ресурс, который объединит в себе функции социальной сети, тендерной площадки и реестра добросовестных и недобросовестных компаний. Это должно быть удобное, функциональное, понятное даже пятикласснику сетевое приложение с системой лайков. Заказчик может размещать запросы на виды работ, материалов, устраивать аукционы. Подрядчики и поставщики будут получать об этом уведомления. У каждой организации свой профиль, как в соцсети. Можно оставлять друг о друге авторизованные отзывы, оценивать участников, запрашивать рекомендации и т. д.

Это должна быть двухсторонняя связь, т. е. точно так же оценивать и давать свои отзывы в отношении заказчиков смогут и поставщики с подрядчиками. Для меня, в том числе как для застройщика, важно понимать, что думают и как оценивают моего потенциального партнера другие участники рынка. Стройка – сложный, инерционный механизм, и слабый подрядчик, «сломавшийся» в середине пути, создает целую кучу проблем, расползающихся как круги по воде, а менять коней на переправе – это целая военная операция.



Фото: Никита Крючков

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко и заместитель председателя Правительства Михаил Москвин неоднократно заявляли, что готовы не только к диалогу, но и к сотрудничеству с представителями строительного комплекса. Особенно в свете президентского указа о завершении всех жилых долгостроев до конца 2019 года.

– Неправильно называть дольщиков всех проблемных объектов обманутыми. Ситуации бывают разные, и умышленный обман со стороны застройщика – это очень редкий случай. Жилищное строительство – очень сложный бизнес, малейший просчет в экономической модели проекта, падение спроса и стоимости жилья, проблемы с подключением к инженерным

объекты. Власти могут возместить расходы инвесторов, предоставив новый земельный участок или увеличив плотность застройки там, где это возможно.

– Работая в «Лидер Групп», я участвовал в завершении жилого долгостроя компании «Китежстрой». Мы обратились к властям с просьбой повысить высотность в одном из наших проектов, взамен нас попросили помочь с завершением проблемного объекта. Предложение нас устроило – простой экономический расчет показал реалистичность сделки. Но тогда рынок был на подъеме. Сейчас же в области, в основном, достраиваются давно запущенные проекты комплексного освоения, новые же заявляются

ЛенОблСоюзСтрой должен участвовать в решении проблем дольщиков, надо просто определиться с форматом

сетям и т. д. могут затормозить проект. На фоне остановки стройки сразу же возникают волнения среди дольщиков.

Союз, безусловно, должен участвовать в решении проблем дольщиков, однако пока не до конца понятно, в каком именно формате. На данный момент я уверен, что ЛенОблСоюзСтрой должен стать площадкой для примирения всех сторон: дольщиков, строителей, чиновников. Я недавно обсуждал этот вопрос с Михаилом Ивановичем Москвиным, и оказалось, что мы мыслим в одном ключе. Пока я представляю участие Союза примерно так: мы разбираемся в конкретном случае, пытаемся понять, в чем проблема, может ли застройщик самостоятельно завершить объект. Если нет, то вместе с властями ищем другие варианты завершения проекта.

Руководство области неоднократно заявляло, что готово идти навстречу ответственным застройщикам, которые помогают завершить проблемные

крайне редко. Соответственно, девелоперы и не идут в правительство с готовностью помочь с долгостроями за землю и отклонения от параметров разрешенного строительства. Просто для этого пока нет экономических предпосылок.

В конце 2017 года Президент РФ Владимир Путин заявил, что долевое строительство необходимо свернуть. Позже АИЖК объявило, что это будет сделано в течение трех лет. Кремль делает ставку на проектное финансирование.

– Проблема обманутых дольщиков, безусловно, острая, и власти просто устали, но, на мой взгляд, отмена долевого строительства – слишком радикальное решение. Когда-то именно 214-ФЗ помог справиться с большой проблемой – двойными продажами.

Заявления об отмене «долевки» привели к тому, что девелоперы начали пачками получать разрешения на строительство, причем даже на проекты, заниматься

которыми планируют только в дальней перспективе. Через энное количество лет на рынок выйдет множество ненужных и некачественных проектов, сделанных в спешке.

Предлагаемые нововведения не спасут ситуацию. Девелоперы с удовольствием строили бы жилье путем проектного финансирования, если бы процентные ставки по кредитам были на уровне 4-6% годовых. Сейчас банки говорят о 12-14%, а если учесть еще все комиссии за выдачу и т. д., то ставка составит 15-16%. Строительный цикл объекта в среднем составляет три года. Ну и кому захочется возводить жилье полностью на заемные средства под 16% годовых? Сколько в такой ситуации должен стоить «квадрат»? И кто его будет покупать? Такой механизм может работать только для дорогого жилья, но не для массового сегмента. Кстати, пострадавших от несовершенства банковской системы в разы больше, однако запретить ее никто не предлагает.

214-ФЗ был принят в 2004 году. За это время документ претерпел изменения 24 раза.

– Любые ужесточения больше всего влияют именно на добросовестный бизнес. Если человек намерен кого-то «кинуть», то он сделает это несмотря на законодательные запреты. Благонадежным же застройщикам приходится подчиняться, собирать избыточную документацию, расширять штат. В результате себестоимость проекта увеличивается, а продавать дороже не позволяет падение доходов у населения.

Власти Ленобласти на деле продемонстрировали, что вводиться в эксплуатацию будут только обеспеченные инфраструктурой дома. Кроме того, область обязана исполнить указ Президента и к 2021 году обеспечить всех детей от 3 до 7 лет детскими садами.

– Все-таки строительство инфраструктуры – это прерогатива государства. С другой стороны, мне абсолютно понятно, что строительство инфраструктуры в локациях массовой жилищной застройки – для государства непосильная ноша. Нельзя налоги, собранные со всех жителей региона, тратить на развитие одной локации. И власть, и бизнес это понимают и находят компромисс – застройщики создают необходимую инфраструктуру, а государство по мере возможностей старается это софинансировать. Например, в Ленобласти действует программа «Соцобъекты в обмен на налоги». Также власти делают все, чтобы привлечь средства из федерального бюджета, участвуя в разных программах по софинансированию.

КСТАТИ

Разрешения на строительство жилых домов высотой до трех этажей выдают муниципальные власти, а не Госстройнадзор, поэтому о проблемах в таких проектах областное правительство чаще всего узнает, когда ситуация накалена до предела. Руслан Юсупов уверен, что именно такими объектами чаще всего интересуются мошенники.

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

УДОБНО ВСЁ



670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.otdelstroy.spb.ru



**ПОБЕДИТЕЛЬ
ОБЩЕСТВЕННОГО КОНКУРСА
«ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ»**
2015 г.



ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
в общероссийском конкурсе проектов
комплексного освоения территорий за 2011 и 2012 гг.



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ
БЛАГОУСТРОЙСТВА
И ИНФРАСТРУКТУРЫ**
на премии Urban Awards 2011 г.



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО
КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ
ТЕРРИТОРИИ**
в конкурсе «КАИССА» за 2013 и 2015 гг.



ООО «АКВА-ДЕЛЬТА»



Свидетельство о допуске СРО ПСЗ 20-10-16-386-П-016

- ♦ Проектирование высокоэффективных канализационных и водопроводных очистных сооружений;
- ♦ Проектирование сетей водоснабжения и канализации;
- ♦ Проектирование канализационных и водопроводных насосных станций;
- ♦ Обследование сооружений и разработка технических предложений по их реконструкции.



Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 96, лит. А, пом. 11Н
Тел.: (812) 252-02-03, (812) 746-80-82

<https://aqua-delta.ru>
E-mail: info@aqua-delta.ru