



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

## Нацпроект

Петербург – единственный субъект РФ, который еще не договорился с Минстроем РФ по объемам строительства в рамках нацпроекта.

### Петербург торгуется с Минстроем РФ, стр. 3



Фото: Андрей Ильин, ССО

## Наследие

Существующее законодательство по охране объектов наследия мешает развитию Северной столицы.

### Закон против реконструкции центра, стр. 4

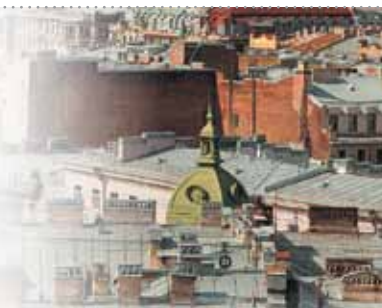


Фото: Никита Крючков

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

**NEW ГИБКА** [www.szmetal.ru](http://www.szmetal.ru)



Фото: Никита Крючков



## Съезд в режиме диалога

Прошедший в новом формате XII Съезд строителей Ленобласти позволил «в режиме онлайн» если не решить, то хотя бы приступить к решению насущных для отрасли региона вопросов. (Подробнее на стр. 5) ↗

**СИНТО**

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ

**ПРОИЗВЕДЕНО В РОССИИ**

АНДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА 2019

ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
ПРОИЗВОДСТВО - КОМПЛЕКТАЦИЯ  
МОНТАЖ - СЕРВИС

**25 ЛЕТ НА РЫНКЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ**

**СИНТО.РФ**  
Санкт-Петербург Москва Петрозаводск




## АО «ФИРМА ИЗОТЕРМ»

Ведущий российский производитель медно-алюминиевых конвекторов для систем водяного отопления

- Возможность применения BIM-технологий при проектировании
- Умное управление теплом
- Вся продукция сертифицирована ГОСТ

(812) 460-88-22

SALE@ISOTERM.RU

WWW.ISOTERM.RU



РЕКЛАМА

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



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

**Главный редактор:** Михаил Николаевич Кулыбин  
E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50  
**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая  
E-mail: zareckaya.olga@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50  
**Над номером работали:** Никита Крючков, Ирина Журова, Лидия Туманцева, Елена Зубова  
**Менеджер PR-службы:** Анастасия Мишуква  
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (996) 780-75-14  
**Технический отдел:** Дмитрий Неклюдов  
E-mail: admin@asninfo.ru

**Отдел рекламы:** Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Серафима Редута  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
E-mail: reklama@asninfo.ru

**Отдел дизайна и верстки:** Елена Саркисян



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.  
Подписной индекс в СЗФО – 83723.  
Распространяется по подписке (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу АО «Агентство «Роспечать») и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, районных администрациях, деловых центрах, агентствах недвижимости и Сбербанке.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.  
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубрике «Выставки», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**

Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам (специалы – по отдельному графику).

16+

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.  
Тираж – 9000 экземпляров  
Заказ № 12  
Подписано в печать по графику 28.02.2020 в 17:00  
Подписано в печать фактически 28.02.2020 в 17:00

**СТРОИТЕЛЬ ГОДА**

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)

**ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ**

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)

**СТАНДАРТ КАЧЕСТВА**

Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)

**КАИССА**

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)

**JOY**

Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)

**CREDO**

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)

**КАИССА**

Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)

**СТРОЙМАСТЕР**

Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



## Цитата номера



**Рафаэль Даянов,**  
руководитель  
АМ «Литейная часть – 91»:

«Надо восстановить доминанты, чтобы после нас что-то осталось, кроме бизнес-центров и торговых комплексов».

Подробности на стр. 4



## КОРОТКО

## Социнфраструктура

## Ленобласть намерена решить проблему с местами в школах в Буграх и Мурино

Фото: Никита Крючков



Открытие к 1 сентября трех школ на границе Бугров и Мурино полностью закроет потребность в местах в этих населенных пунктах. Об этом заявил губернатор Ленобласти Александр Дрозденко. Он отметил также, что во Всеволожском районе идет очень активная работа по созданию условий для комфортного проживания граждан. «В самых густонаселенных микрорайонах одновременно ведутся проектирование и строительство нескольких десятков соцобъектов, обеспечивается синхронизация их появления со сроками ввода жилых домов, чтобы снять вопросы по медицинскому обслуживанию, обучению детей, обеспечению пожарной безопасности», – заявил он. Всего на разных стадиях проектирования и строительства в Курдрово, Мурино и Буграх находится около двух десятков объектов. Также продолжают проектирование и строительство поликлиник, пожарных депо и отделений полиции. Ввод в эксплуатацию объектов намечен до 2023 года.

## Жилищное строительство

## Впервые с 2015 года строительство жилья демонстрирует позитивную динамику

Впервые с 2015 года отрасль жилищного строительства демонстрирует положительную динамику. Объем ввода жилья в 2019 году вырос на 6,1%. При этом 43,5 млн кв. м составляет объем жилья в многоквартирных домах и 36,8 млн кв. м – это индивидуальное строительство. Об этом заявил глава Минстроя РФ Владимир Якушев. По его словам, в числе регионов-драйверов – Московская область, Москва, Краснодарский край, Петербург, Татарстан, Ростовская, Ленинградская и Свердловская области, Башкортостан, Воронежская, Самарская, Новосибирская, Тюменская, Челябинская и Нижегородская области. «В стадии строительства сейчас находится 101 млн кв. м жилья.

Из них с использованием счетов эскроу – 28,04 млн кв. м. Те дома, которые строятся по старым правилам, должны быть завершены в течение двух лет», – отметил Владимир Якушев. Он также сообщил, что по итогам 2019 года одним из самых успешных стал федеральный проект переселения из аварийного жилья. В новые квартиры переехали 50 тыс. человек. Расселено 833 тыс. кв. м. В 2020 году планируется расселить еще примерно 1 млн кв. м.

## Дороги

## Ленобласть просит 37,8 млрд рублей на дороги

В этом году Ленобласть просит выделить из федерального бюджета на приоритетные транспортные проекты 37,8 млрд рублей. Это почти в четыре раза больше, чем запрашивалось в прошлом году (10,6 млрд). Наиболее затратный пункт для Ленобласти – нацпроект «Безопасные и качественные автомобильные дороги», который включает в себя несколько объектов, в том числе и строительство развязки с КАД в Мурино. По одному из целевых показателей проекта, в Ленобласти доля автодорог регионального значения, соответствующих нормативным требованиям, в 2024 году должна возрасти с 47% до 50%. Для этого в течение пяти лет нужно отремонтировать дополнительно 2,3 тыс. км дорог.

## Лифты

## В 2020 году в Петербурге заменят 1035 лифтов



Фото: Никита Крючков

Всего в Петербурге в этом году по программе капитального ремонта планируется заменить 1035 лифтов. Около половины из них установят по программе ускоренной замены на условиях рассрочки платежа. На эти цели планируется потратить более 3 млрд рублей. «В этом году рекордное число подъемников будет заменено по программе ускоренной замены – 500 единиц. В 2017–2018 годах по ней обновили чуть более 400 лифтов, а в 2019-м – порядка 100. Такой механизм показал свою эффективность и позволяет



## Цифра номера

111

социальных объектов строились и проектировались в Ленобласти в 2019 году

Подробности на стр. 5

быстрее обновлять лифтовый фонд», – рассказал генеральный директор компании «МЛМ Нева Трейд» Игорь Янукович. В этом году больше всего старых лифтов будет заменено во Фрунзенском районе – 162, на втором месте – Красносельский (101), на третьем – Красногвардейский (65). Меньше всего лифтов – буквально по несколько штук – заменят в Курортном, Калининском и Приморском районах, а Кронштадтский, Невский, Петродворцовый и Пушкинский районы в программу этого года вообще не вошли.

## Проектное финансирование

## Банки одобрили выдачу кредитов на возведение жилья в объеме 1 млрд рублей

Объем одобренного банками проектного финансирования достиг 1 млрд рублей. Об этом рассказал директор проектного финансирования и приоритетных проектов Банка ДОМ.РФ Антон Воронин. По его данным, объем средств граждан, который застройщики привлекли в строительство жилья, на 26 февраля достиг порядка 3,3 трлн рублей, из которых 0,2 трлн рублей аккумулировано на счетах эскроу. «В целом доля проектного финансирования сегодня достигает порядка 30%. Проникновение нового механизма одинаково во всех регионах и не зависит от экономики субъектов, размера компании. Проектное финансирование доступно всем застройщикам в равной степени», – полагает Антон Воронин. Большой объем проектного финансирования приходится на регионы – 718 кредитов на 472,7 млрд рублей.

## Аварийное жильё

## Утверждены рекомендации по региональным программам расселения аварийного жилья

Минстроем РФ разработаны и утверждены методические рекомендации по внесению изменений в региональные программы расселения аварийного жилья, с учетом предоставления дополнительных мер поддержки. В них содержится четкий алгоритм действий. Так, рекомендации предусматривают непрерывное планирование программы расселения до 1 сентября 2025 года, своевременное информирование граждан и согласование с ними

способов и других условий переселения. «Согласно новым механизмам расселения, у граждан появились более широкие возможности выбрать, в каком именно формате им будет предоставлена поддержка. Поэтому вовлечь жителей в принятие этого решения и разъяснить их права и обязанности необходимо как можно раньше», – отметил замглавы Минстроя РФ Максим Егоров.

## Стройматериалы

## На Киришском ДСК открыта новая производственная линия



Фото: Никита Крючков

Киришский домостроительный комбинат, входящий в строительную корпорацию «ЛенРусСтрой», открыл новую линию по производству стеновых панелей. На предприятии была установлена универсальная технологическая линия российской компании «Рекон», одного из ведущих производителей оборудования для заводов ЖБИ. Благодаря ей КДСК теперь может выпускать панели различных размеров и толщины, с улучшенным качеством поверхности. Новые изделия можно будет задействовать в строительстве домов с нестандартной планировкой квартир и других помещений. Открытие новой производственной линии – только первый этап модернизации Киришского ДСК, проводимого СК «ЛенРусСтрой». В ближайшее время на предприятии предполагается установить еще две аналогичные линии, позволяющие выпускать высококачественную продукцию. Генеральный директор СК «ЛенРусСтрой» Леонид Кваснюк подчеркнул, что новые стеновые панели будут выпускаться не только под собственные проекты, но и для нужд других игроков рынка жилищного строительства Северо-Запада. В настоящее время, добавил он, в связи с переходом на эскроу-счета, наиболее экономичное панельное домостроение становится все более популярным у большинства застройщиков.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru

ASNINFO.RU  
Агентство строительных новостей



# Петербург торгуется с Минстроем РФ

**Ирина Карпова** / Петербург – единственный субъект РФ, который до сих пор не заключил соглашения с Минстроем РФ по объемам строительства в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». Город продолжает вести переговоры. ➔

Об этом сообщил **замглавы Комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский** в ходе круглого стола, организованного Союзом строительных объединений и организаций в рамках подготовки XXII практической конференции «Развитие строительного комплекса Петербурга и Ленобласти». Нацпроект «Жилье и городская среда» предполагает ввод 120 млн кв. м жилья ежегодно, начиная с 2024 года. Минстрой распределил «квадраты» по регионам. На долю Петербурга пришлось 25 млн кв. м – столько необходимо построить в 2019–2024 годах (в частности, в 2024-м – 5,4 млн). Смольный настаивает на показателе 18,8 млн кв. м. Как сообщил Евгений Барановский, администрация запросила в Минстрое методику расчетов. Выяснилось, что прогнозные планы города учитывают гораздо больше факторов, включая обеспе-

ченность рабочими местами и приток приезжих в город. Также петербургские специалисты обращают внимание на темпы продаж: зачем строить больше, чем люди в состоянии купить? По мнению чиновника, продавать 120 млн кв. м жилья ежегодно – нереально, особенно при существующих ипотечных

мер, обсудить этот вопрос с банками. Мы программу по жилью не выполним, если не решим вопрос ипотеки. Даже если будет 5%, в наших мечтах, нам и то надо жили порвать, чтобы построить 120 млн кв. м и продать их. Построить можно, кому мы их продавать будем?» – подчеркнул он.

до 2025 года в Петербурге 25 млн кв. м жилья для их обеспечения инфраструктурой надо 189 соцобъектов. На это требуется 310 млрд рублей. На прочую инфраструктуру требуется еще 320 млрд. «Дефицит социальных объектов надо наверстывать. Проблема гигантская», – подчеркнул Евгений

Барановский. По его словам, в 2019 году сдано около 3,5 млн кв. м, в 2020-м планируется сдать 3,7 млн – только обеспечат действующие разрешения на строительство, к которым добавятся индивидуальные дома. Разрешительной документации с датой завершения про-

ектов до 2024 года – 18 млн кв. м, это жилые дома и апартаменты. Новых проектов мало. Как пояснил Евгений Барановский, в ожидании реформы привлечения средств в жилищное строительство застройщики заранее «затаривались» разрешениями на строительство. Отсутствие соглашения с Минстроем означает для Петербурга некоторые потери. Например, не будет федерального финансирования некоторых проектов, программ. Но, по словам чиновника, город и так их не получал – по формальной причине «высокой бюджетной обеспеченности». Пока договоренности между городом и Минстроем нет, однако установка Смольного – наращивать объемы ввода жилья, используя для этого разные инструменты. Посетивший Петербург в конце февраля Марат Хуснуллин определил задачи, которые придется выполнять и застройщикам, и местной вла-

сти. В частности, необходимо вовлекать в оборот новые земельные участки под жилищное строительство. Возможно, Правительство РФ возьмет на себя часть расходов по подготовке участков. Главное – развивать новые территории в комплексе, в том числе с созданием рабочих мест и открытием производств. А чтобы стимулировать строительство, федеральная власть готова принимать заявки на выкуп социальных объектов на три года вперед.

## Отсутствие соглашения с Минстроем РФ означает для Петербурга некоторые финансовые потери

ставках. «Чтобы нарастить объем ввода, нужно стимулировать спрос», – заявил он. Кстати, о том же недавно заявил **вице-премьер РФ Марат Хуснуллин**. «Я считаю, что ставка по ипотеке в 9% – преступление. Нам необходимо снизить ее, для этого нужно проработать ряд

Еще одна ключевая проблема – дефицит социальных объектов. В декабре **губернатор Петербурга Александр Беглов**, выступая на съезде строителей города, озвучил официальные данные: дефицит мест в детсадах составляет 37 тыс., в школах – 24 тыс. При строительстве

Разрешительной документации с датой завершения про-

### КСТАТИ

Целевые показатели по вводу жилья, согласно паспорту нацпроекта «Жилье и городская среда», составляют на 2019 год 88 млн кв. м (реально введено около 80 млн), на 2021-й – 94 млн, на 2024-й – 120 млн, за счет чего будут улучшены жилищные условия 5 млн семей.

Фото: Андрей Ильин, ССО

Москва  
ЦВК «Экспоцентр»

16+

**XVIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС**  
**ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК**  
АРХИТЕКТУРА. ИНЖЕНЕРИЯ. ЦИФРОВИЗАЦИЯ. ЭКОЛОГИЯ

**10 МАРТА 2020**

**Энергоэффективность XXI век**

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ **МИР СОЛНАРА**

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

РЕКЛАМА

**БЭСКИТ**

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

**МОНИТОРИНГ** состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

**ОБСЛЕДОВАНИЕ** строительных конструкций и фундаментов

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

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ** строительства

**ПРОВЕРЕНО. БЭСКИТ**

**27 лет** экспертной деятельности

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

РЕКЛАМА

# Закон против реконструкции центра

**Елена Зубова** / Существующее законодательство по охране объектов культурного наследия мешает развитию Санкт-Петербурга и отпугивает частных инвесторов от реконструкции исторических кварталов города. ➔

Этот посыл лейтмотивом звучал на III ежегодной конференции «Архитектура, закон, бизнес», посвященной современной градостроительной деятельности в центре Северной столицы.

## Пограничные проблемы

Развиваться историческим районам (а следовательно, и Петербургу в целом) мешает, в первую очередь, нормативное регулирование – где-то излишнее, а где-то недостаточное. Сразу несколько участников конференции отметили: отдельные юридические положения не сочетаются между собой.

Работы в центре подпадают под нормы регулирования зон охраны ЮНЕСКО, петербургский закон об объединенной зоне охраны объектов культурного наследия, федеральный закон об исторических поселениях. Петербург вошел в число таковых, но его границы не установлены, отметил **Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»**. По словам депутата ЗакС Петербурга **Михаила Амосова**, еще в 2005 году выяснилось, что у объекта наследия ЮНЕСКО границы также не определены.

По мнению экспертов, необходимо законодательно совместить границы зон, обозначенные в разных регулирующих документах. «Нужно зафиксировать, что же мы охраняем. Да, это тяжелая работа, но пока мы ее не сделаем, мы дальше не двинемся», – убежден Дмитрий Некрестьянов. «Пока архитекторы проиграли все игры в законодательстве», – резюмировал **Михаил Мамошин, руководитель Архитектурной мастерской Мамошина**.

## Доминанты и не только

Завышенные требования к работам в центре приводят к тому, что исторические объекты не интересны девелоперам, в итоге многие из них постепенно деградируют и приходят в ветхость. «Доохранимся, пока все не упадет», – предупреждает Дмитрий Некрестьянов.

## Преимущества и недостатки нового строительства и реконструкции офисных помещений в исторических зданиях

	НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	РЕКОНСТРУКЦИЯ
Преимущества для девелопера	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Лучшее прогнозируемый объем инвестиций</li> <li>• Возможность в полной мере соответствовать требованиям класса А</li> <li>• Меньше рисков, связанных с согласованиями</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Больше предложений на рынке</li> <li>• Меньшие в среднем площадь и требуемые инвестиции</li> <li>• Как правило, лучше локация и меньше риски заполняемости</li> <li>• Возможность реконструировать как класс В и сделать более доступной ставку аренды</li> <li>• Имидж здания с историей</li> </ul>
Недостатки для девелопера	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Как правило, свободные участки находятся вне сложившихся деловых зон, т. е. появляются риски заполняемости</li> <li>• Обычно это достаточно крупные объекты и требуют больших инвестиций</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сложнее спрогнозировать объем инвестиций и сроки реконструкции</li> <li>• Дополнительные согласования с КГИОП</li> <li>• Практически невозможно на 100% соответствовать классу А</li> </ul>

Источник: Knight Frank St Petersburg

По разным причинам историческая ткань городской застройки сильно постарала. Особенно велик, по словам **руководителя АМ «Литейная часть – 91» Рафаэля Даянова**, перечень утраченных доминант: Спас-на-водах, храм Бориса и Глеба, Спас-на-Сенной, Благовещенская церковь Конногвардейского полка и др.

Он напомнил, что на гравюрах Шарлеманя (конец XIX века) видны доминанты – они фактически и обозначают границы исторического центра. Вот и границы для охраны. «Надо восстановить доминанты, чтобы после нас что-то осталось, кроме бизнес-центров и торговых комплексов», – уверен Рафаэль Даянов.

Однако воссозданию утраченных объектов многое мешает. «Деятельность градозащитников, которая сначала давала положительный эффект, теперь тормозит развитие города. Например, такой проект, как реконструкция отеля «Невский палас», сейчас реализовать невозможно», – говорит **Михаил Кондияйн, руководитель АМ «Земцов, Кондияйн и партнеры»**. Рафаэль Даянов признал иллюзорными шансы восстановить храм Св. Митрофания Воронежского, «не сделав какие-то невозможные юридические кульбиты». «Архитектура вынуждена лавировать между законом и бизнесом», – резюмировал Михаил Мамошин.

### Мнение

**Михаил Кондияйн, руководитель АМ «Земцов, Кондияйн и партнеры»:**

– Современное законодательство практически отпугнуло инвесторов. У города нет средств на масштабную реконструкцию и реставрацию, в лучшем случае – достаточно на ремонт фасадов, кровель, отдельных элементов. Соответственно, есть проблема устаревания жилищного фонда рядовой застройки. Исторический центр потихоньку будет деградировать.



**Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg:**

– Федеральное законодательство многие действия по редевелопменту делает невозможными или серьезно ограничивает. Оно замедлило процесс редевелопмента и отпугнуло часть потенциальных инвесторов. Чем жестче ограничения, тем меньше появляется девелоперов и инвесторов, которые готовы вкладываться в проекты. Для города это означает более медленные общие темпы реконструкции исторических зданий.



## Стройка в центре

По словам экспертов, реконструкция и новое строительство объектов в центре фактически остановились. Дополнительные проблемы создает «законодательная чехарда». **Руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев** прогнозирует сокращение притока частных вложений в эту сферу. Ситуация, когда инвестор входит в проект при одних «правилах игры», а заканчивает вынужден при других, отпугивает большую часть потенциальных инвесторов. И это при том, что привлекательность исторических зданий, с точки зрения бизнеса, очень высока – в первую очередь, из-за их удачной локации, полагает он.

Власть, видимо, опасается, что застройщики слишком много заработают на подобных проектах. «Упрекать девелоперов в том, что они хотят заработать, наверное, неправильно – в условиях, когда у города нет средств на проект», – считает **вице-президент «ЮИТ. Жилищное строительство» Владимир Шабанов**.

При этом, по его словам, у «чистых» новостроек в центре хорошие экономические показатели, а снос с последующим восстановлением – гораздо дороже реставрации. И такие проекты уходят в минус.

Чтобы развитие города не остановилось, строить новые дома в центре Петербурга и реконструировать существующие можно и нужно, убеждены участники конференции. Но для этого нужны серьезные изменения в законодательстве.

Бесплатные автобусы от м. Приморская  
Программа выставки на сайте [exposfera.spb.ru](http://exposfera.spb.ru)

24-я МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ  
**ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ**

**21-22 марта**  
м. Приморская  
**ЛЕНЭКСПО, 7 павильон**  
г. Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103, с 11:00 до 18:00

**KNAUF** Немецкий стандарт  
**FOREST HOUSE** Консалтинговый партнер

**ИЗБРАННОЕ ДОМА ИЗ КЛЕЕНОГО БРУСА**

ПАРТНЕРЫ: ЛСР, caleo, БАЛАБЕВ БЛОК, ISOPLAAT, ТЕРМЕВИК, POLYNOR, TEKNOС

Бесплатный вход! [exposfera.spb.ru](http://exposfera.spb.ru) тел. (812) 600-92-92

**ВІМ НА ПРАКТИКЕ** 12+

**2020**

**БУДУЩЕЕ НАЧИНАЕТСЯ СЕГОДНЯ**

8-я ежегодная международная конференция по BIM-технологиям от ПСС Грайтек для инвестиционно-строительных, девелоперских и проектных компаний, органов экспертизы и власти

09 апреля 2020 | Санкт-Петербург  
Holiday Inn Московские ворота

Подробная информация:  
[www.pss.spb.ru/bim2020](http://www.pss.spb.ru/bim2020)  
и по телефону  
+7 (812) 622-10-14

РЕКЛАМА

# Съезд в режиме диалога

**Лариса Петрова** / Прошедший в новом формате XII Съезд строителей Ленобласти позволил «в режиме онлайн» если не решить, то хотя бы приступить к решению насущных для отрасли региона вопросов. ➔



Фото: Никита Крючков

Проводить съезд в режиме «вопрос – ответ» предложил традиционный оператор – Союз строительных организаций Ленобласти (ЛенОблСоюзСтрой). Организатором выступили правительство и Комитет по строительству региона.

## Ситуация

Вопросы, интересующие и власть, и бизнес, касались в основном сооружения инфраструктурных объектов. Как сообщил губернатор Ленобласти Александр Дрозденко, в рамках Адресной инвестиционной программы 2019 года на социальную инфраструктуру потрачено 8 млрд рублей, в том числе 6 млрд – из регионального бюджета. Работа шла по 111 объектам (включая проектирование). В 2020 году в бюджете заложены аналогичные средства. Но со временем затраты на социальную инфраструктуру планируется увеличивать.

Активно шла работа по выкупу социальных объектов. По словам Александра Дрозденко, на 2020 год в рамках программы «Стимул» на эти цели будет потрачено 1,9 млрд рублей. Регион планирует выкупить девять построенных и еще строящихся детсадов и школ.

Ситуация в разных локациях не одинакова, отметил губернатор. Так, серьезные проблемы с обеспеченностью социальными объектами есть в Кудрово, но в Мурино ситуация лучше – есть задел по строительству школ. Возведение «социалки» тормозят в том числе недобросовестные застройщики и подрядчики, не выполняющие обязательств. В результате власти региона запустили новую программу компенсации – выплаты родителям, если они не дождалась места в детском саду. «А могли бы эти средства пустить на выкуп построенных детских садов», – подчеркнул Александр Дрозденко.

Он отметил также, что регион работает над решением проблем с подключением к электросетям, с медленной передачей готовых соцобъектов на баланс муниципа-

литетов, с отставанием в развитии дорожной сети. «Затягиваются сроки передачи дорог, уличного освещения, парковок, благоустройство», – перечислил губернатор. При этом проблемы с транспортной инфраструктурой могут стать препятствием для выдачи новых разрешений на строительство.

При этом он подчеркнул: установка властей – увязать прием жилья в эксплуатацию с готовностью транспортной и социальной инфраструктуры. Но застройщики не всегда с этим справляются. «Дольщики возмущаются в соцсетях: объект готов, но его не приняли в эксплуатацию. И делается это с подачи застройщиков. Некрасиво», – сказал Александр Дрозденко.



## Цена выкупа социальных объектов – «просто грабительская»

Он заявил о необходимости сооружать не только школы и детсады, но также медицинские и спортивные учреждения, отделения полиции, почты, пожарные депо. При этом, полагает губернатор, следует прибегать к совместному финансированию.

## Разное

Большая часть времени на съезде была отведена под вопросы, жалобы и предложения, которые застройщики имели возможность задать главе региона напрямую. Глава ЛенОблСоюзСтроя Руслан Юсупов озвучил предложение строителей – создать рабочую группу, чтобы стандартизировать Правила землепользования и застройки и другие градостроительные документы на уровне муниципальных образований. Сейчас в регионе около 200 му-

ниципалитетов и столько же ПЗЗ. «Ждем поддержки Комитета по архитектуре и градостроительству», – отметил он.

Руслан Юсупов обозначил также проблему взаимодействия застройщиков с банками в рамках перехода жилищного строительства на новую схему финансирования. Банки запрашивают у застройщиков дополнительные «справки», пересматривают документы, критикуют решения госэкспертизы. С этим региональные власти, к сожалению, ничего поделать не могут, поскольку не имеют права вмешиваться в деятельность финансовых организаций, признал губернатор.

Генеральный директор АО «Ленстройтрест» Валерия Мальшева попросила рассмотреть вариант сотрудничества власти и банков, чтобы облегчить застройщикам получение кредитов для строительства соцобъектов. Например, под гарантии областного правительства о последующем выкупе таких объектов.

Она также пожаловалась на полигон ТБО в Янино, который объявил о увеличении объемов и, соответственно, площадей, что приблизит его к жилищным проектам. Александр Дрозденко заверил: полигон расширяться не будет – не получится нарастить мощности переработки с 90 тыс. до 500 тыс. т. И землю на эти цели обещал не предоставлять.

Застройщики подняли тему сроков передачи сооруженных ими дорог на баланс местных властей. Муниципалы не торопятся, поскольку никакого регламента по срокам, составу документации и прочему не существует. Пока застройщик не передал дорогу на баланс муниципального образования, он вынужден организовывать дорожное движение, а это вовсе не его обязанность. Процесс в отдельных случаях затягивается не на месяцы – на годы. Губернатор поручил разработать регламент по передаче дорог на баланс местной власти и пояснил: муниципалы не

торопятся принимать, потому что тогда дороги надо будет содержать.

Была также затронута тема высотного регламента. Как показывает практика, чтобы уложиться в заданное количество этажей, застройщики жертвуют техническими этажами. Александр Дрозденко заявил, что готов обсудить регламент с застройщиками. При этом он высказал опасение, что если в регламенте будет указана высота в метрах, а не в этажах, застройщики начнут возводить дома с этажами в 2,2 м.

## Главное

Однако более всего и власть, и бизнес волнуют проблемы строительства социнфраструктуры. И больше всего вопросов застройщики задали именно по этому вопросу.

Например, девелоперы признают, что область куда активнее города выкупает у них социальные объекты, однако цена выкупа в современных условиях – «просто грабительская». По словам руководителя проектов КОТ компании «Строительный трест» Анзора Берсирова, нормативная цена выкупа позволяет покрыть максимум 70% затрат. Он предложил поднять вопрос на федеральном уровне. При этом застройщики готовы предоставить необходимые расчеты по реальным проектам.

Одна из причин такого положения – то, что затраты на землю и инженерию не входят в выкупную цену, отметил заместитель генерального директора компании Vonava Александр Свинолобов. Генеральный директор Setl City Илья Еременко добавил, что низкая цена выкупа не позволяет строить более оригинальные социальные объекты. А при ее повышении это станет возможно.

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин заявил, что если застройщики готовы взяться за незавершенный объект, цена выкупа будет несколько больше. В целом, к сожалению, этот момент пока упирается в бюрократию. Для отчета по программе «Стимул» надо одновременно вводить жилье и инфраструктурные объекты, а сдача «социалки» сильно отстает.

Илья Еременко также спросил об озвучивавшихся ранее планах выкупать инженерные объекты в рамках программы «Стимул». Александр Дрозденко сообщил, что подобное предложение уже направлено в адрес нового вице-преьера РФ Марата Хуснуллина.

Застройщики также выразили готовность возводить соцобъекты по схеме государственно-частного партнерства.

Александр Дрозденко поручил все просчитать, подготовить проекты документов – в том числе по передаче инфраструктурных объектов, включая дорожные на баланс муниципалитетов. Однако, по его словам, в первую очередь надо наполнить регион детскими учреждениями. «Давайте поднапряжемся, доработаем 2020–2021 годы, закроем проблему с детсадами и школами и начнем уже строить инженерные и социальные объекты», – сказал губернатор.

**111**  
социальных объектов строились и проектировались в Ленобласти в 2019 году

## Мнение

**Михаил Москвин, заместитель председателя Правительства Ленобласти:**

– Формат Съезда строителей уже устоялся: мы отводим большую часть времени на свободное общение застройщиков и производителей стройматериалов с губернатором и руководителями комитетов. Хотя встречи девелоперов с представителями власти региона происходят регулярно, Съезд строителей – особенное событие, в рамках которого можно обсудить именно стратегическое развитие отрасли. Вместе с тем застройщики приходят с конкретными вопросами, которые надо решать прямо сейчас. По итогам съезда обычно формируется перечень поручений губернатора, куда попадают решения, принятые на съезде в ходе живого общения.



**Владимир Мозговой, исполнительный директор ЛенОблСоюзСтроя:**

– XII Съезд строителей прошел именно в том формате, в каком и планировалось. Мы очень довольны, что нам удалось наладить прямой диалог между властью и бизнесом. Формат «вопрос – ответ» намного продуктивнее множества докладов, и застройщикам удалось задать интересные их вопросы и озвучить текущие проблемы, решение которых напрямую зависит от правительства региона. Уже в ходе съезда губернатор дал ряд поручений, а это значит, нам удалось дать старт изменениям, которые могут значительно облегчить работу строителей и улучшить взаимодействие компаний и представителей власти.



СОЧИНСКИЙ  
**ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**6-10** 2020  
АПРЕЛЯ

**5000** УЧАСТНИКОВ  
**400** МЕРОПРИЯТИЙ  
**500** СПИКЕРОВ

**ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
РИЗЛТОРСКИЙ БИЗНЕС  
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ  
DIGITAL-ТЕХНОЛОГИИ**

ПРЕДУСМОТРЕНЫ ПЛАТНЫЕ  
И БЕСПЛАТНЫЕ ФОРМЫ УЧАСТИЯ  
**СОЧИКОНГРЕСС.РФ**

ОРГАНИЗАТОР  
**EXPO TIME**

МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ КОНГРЕССА  
Google Play App Store

18+

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
**ЭКС-ЭКСПО**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР  
**Zoltor 24**

ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
**Петербургская Недвижимость**

КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР  
**matris**

ВЕДУЩИЙ ПАРТНЕР  
**Avito**

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР  
**RE**

ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР  
**ИМАРКЕТ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР  
**ЦИАН**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ БАНК ПАРТНЕР  
**ВТБ**

ЭКСПЛЮЗИВНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР  
**Яндекс Недвижимость**

ЭКСПЛЮЗИВНЫЙ ПАРТНЕР  
**ЭТАЖИ**

ОФИЦИАЛЬНЫЙ БАНК-СПОНСОР  
**БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

ГЛАВНЫЙ ЗАРУБЕЖНЫЙ ПАРТНЕР  
**home.com.tr**

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ БАНК СПОНСОР  
**Сбербанк**

СПОНСОРЫ КОНГРЕССА  
**jc&t**

СПОНСОР ТРАНСФЕРА  
**АСКА**

ДЕЛОВЫЕ ПАРТНЕРЫ  
**ИТАКА**

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

ПАРТНЕРЫ КОНФЕРЕНЦИИ  
**Альфа Банк** **ЕВРО Банк** **ИВЕНТИИ** **Ипотека Центр** **ASTRO-LIFT** **ЗВЕРЬ** **ПОЛИГОН** **ИНСИТИ** **Sign.Me** **псб** **интекс**

РЕКЛАМА

**MosBuild**

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов во всех номинациях Общероссийского рейтинга выставок 2017–2018 гг.

31 марта – 3 апреля 2020  
Москва, МВЦ «Крокус Экспо»

mosbuild.com  
получите бесплатно электронный билет, используя промокод: **MAGAZINE**

**1 200**  
производителей  
и поставщиков

**40**  
из стран

РЕКЛАМА

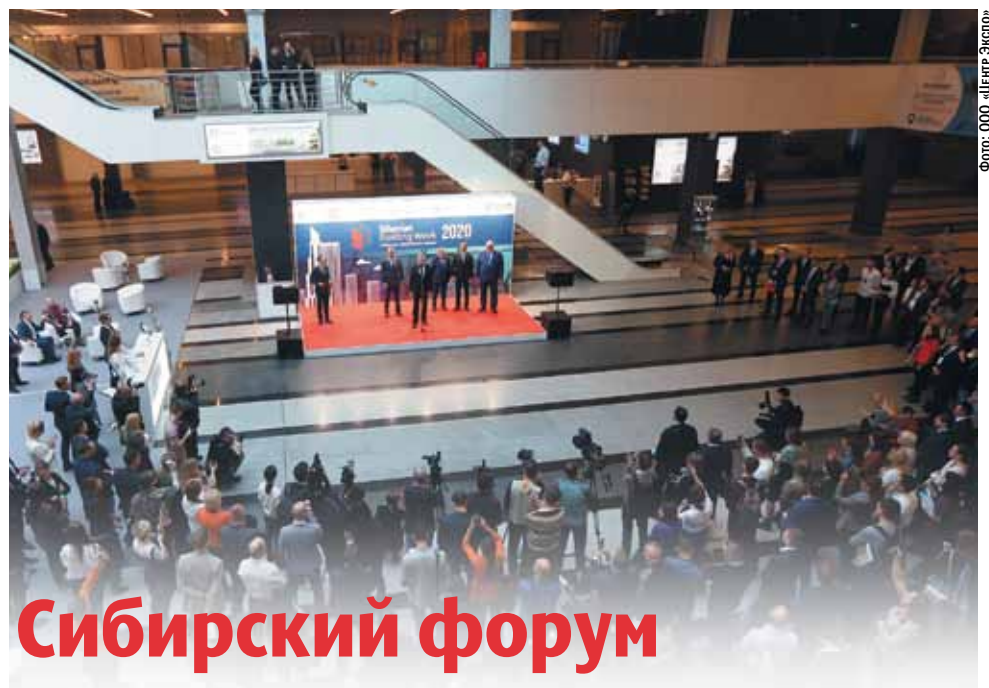
*Не забыть поздравить с Днем рождения!*

**2 марта**  
Домрачев Сергей Владимирович, директор ООО «Запстрой»

**5 марта**  
Загрядских Дмитрий Александрович, генеральный директор научно-производственной фирмы «Октант»

**6 марта**  
Урусов Вячеслав Николаевич, директор СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства»

Узнайте больше в рубрике «Персона» на сайте [asninfo.ru](http://asninfo.ru) **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**



## Сибирский форум оценил перспективы

Сибирская строительная неделя объединила на одной площадке 160 производителей стройматериалов, оборудования и инженерных систем из России, Китая, Германии, Дании, Казахстана и Узбекистана и около 9 тыс. собственников, топ-менеджеров и специалистов строительной индустрии, смежных отраслей из Сибири, Дальнего Востока и Казахстана.

Международная выставка строительных, отделочных материалов и оборудования, архитектурных проектов и дизайна «Сибирская строительная неделя» прошла в Новосибирске с 18 по 21 февраля. По сравнению с прошлым годом ее экспозиция расширилась. В этом году она охватила все направления строительства, проектирования и дизайна. Компании представили новинки в области стройматериалов, инженерных систем, фасадов, кровли, дверей, окон, освещения, электротехники и декора.

### Жилищное строительство – главная тема

Деловая программа выставки оценила тренды развития отрасли на ближайшую перспективу. Впервые в работе Сибирской строительной недели принял участие ДОМ.РФ, который провел масштабный семинар для застройщиков, посвященный практическому применению Стандарта комплексного развития территорий и новым механизмам финансирования жилищного строительства. Стандарт предполагает принципиально новый подход к формированию комфортной городской среды.

ДОМ.РФ совместно с Банком ДОМ.РФ, Фондом ДОМ.РФ и Правительством Новосибирской области подписали на выставке соглашение о сотрудничестве, направленное на развитие ипотеки в регионе и широкое внедрение механизма проектного финансирования застройщиков. «Мы рассчитываем, что этот документ окажет значительное влияние на развитие рынка доступного жилья и ипотечного кредитования граждан», – отметил губернатор Новосибирской области Андрей Травников.

Недострой, расселение ветхого жилья, переход застройщиков на счета эскроу и обновление лифтов в многоквартирных домах стали темами круглого стола под руководством полпреда Президента РФ в СФО Сергея Меняйло. Участники обсудили выполнение поставленных главой государства задач по развитию жилищного рынка в сибирских регионах. Главная из них – к 2024 году выйти на темпы улучшения жилищных условий россиян не менее чем 5 млн семей в год.

### Праздник дизайна и архитектуры

Крупным событием выставки стал III Форум дизайнеров и архитекторов Сибири. За четыре дня перед участниками мероприятия выступили 16 лучших экспертов, которые, помимо Сибири, представляли Москву, Сингапур и другие города. Самый большой интерес среди участников вызвал телемост с экс-главой Совета по жилищному строительству и развитию Сингапура Лиу Тай Кером, легендарным архитектором, создавшим уникальный облик мегаполиса.

«Несмотря на быструю урбанизацию, основные потребности человечества не изменились. Всем нам нужно место для жизни, работы, учебы, нужна возможность вернуться в дом, где тихо и хорошо, – отметил он. – Нам нужны парки, где можно отдохнуть, эффективная транспортная система, удобные торговые центры. Архитекторы должны чувствовать потребности обывателей и делать проекты с учетом требований обычной человеческой жизни. Именно так поступал я, проектируя жилые дома в Сингапуре».

Здесь же, на площадке выставки, впервые в Сибири состоялся международный интерьерный фестиваль HomeFest. Он адресован дизайнерам интерьера по текстилю и шторам, архитекторам, декораторам, импортерам и дистрибьюторам. Как рассказал креативный директор фестиваля HomeFest Глеб Щекотов, проект призван поддержать развитие российского рынка товаров для интерьера. В объединение HomeFest входят более 40 компаний из 12 стран мира.

Выставка завершилась – и началась подготовка к следующей Сибирской строительной неделе. Она состоится с 16 по 19 февраля 2021 года.

### СИБИРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ – 2020:

**160** компаний  
**6** стран

более **9,8 тыс.**  
посетителей

Источник: <https://sbweek.ru/>

# На пути к «умной стране»

20 февраля 2020 года в Санкт-Петербурге с успехом состоялся VII федеральный бизнес-форум «Smart City & Region: Цифровые технологии на пути к "умной стране"», который прошел в отеле «Хилтон Санкт-Петербург Экспофорум».



Участниками мероприятия, которое организовала информационная группа ComNews, стали около 300 значимых представителей органов законодательной и исполнительной власти регионов и городов РФ, государственных институтов, федеральных операторов связи, ИТ-компаний, поставщиков ИКТ-решений, системных интеграторов и разработчиков цифровых сервисов.

Пленарная сессия завершилась панельной дискуссией, которая была посвящена обсуждению актуальных проблем и поиску дальнейших путей развития концепции «умных городов». Участие в ней приняли Анатолий Котов, Олег Извеков, Елена Полякова, Ольга Патриевская, Сергей Иревли, а также территориальный менеджер блока «Технологии» по Северо-Западному банку ПАО Сбербанк Виктор Пучков и председатель ТК-194 «Кибер-физические системы», руководитель программ АО «РВК» Никита Уткин.

Участники дискуссии сошлись во мнении, что на данном этапе развития концепции «умного города» (а в дальнейшем – «цифрового региона» и, наконец, «умной страны») стандарты становятся важнейшим инструментом для игроков рынка и всех заинтересованных сторон. Очевидно, что в конечном итоге те, кто примет участие в создании стандартов «умного города», будут чувствовать себя лучше, чем коллеги по рынку. Однако остаются открытыми вопросы о том, что делать с той нормативной базой по «умному городу», которую наработал Минстрой, и что будет с пилотными проектами в городах (а их около сотни), которые уже попали в программу по «умным городам» от Минстроя РФ по существующей «нормативке».

Также в рамках форума прошли параллельные сессии, посвященные цифровизации ЖКХ, инновационным технологиям для городских коммунальных служб и интеллектуальным транспортным системам



## Стандартизация «умных городов» по принципу директив – подход не очень конструктивный

городов. В завершение форума состоялась кейс-сессия, которая была посвящена поиску эффективных моделей финансирования проектов «умного города» и обсуждению того, как можно использовать большие данные в реализации цифровых проектов.

Параллельно прошел круглый стол, посвященный обсуждению роли стандартов в реализации проектов «умного города» и, в частности, нового стандарта «умного города» ТК-194. Участники дискуссии согласились с тем, что стандартизация рынка «умных городов» сверху вниз по принципу директив – подход не очень конструктивный. Тем не менее и к тому, каким образом стремится к созданию стандартов «умного города» ТК-194, были вопросы. Как будут сосуществовать нормативы Минстроя

РФ и стандарты, созданные на базе ТК-194, пока тоже до конца не ясно – особенно с учетом того, что стандарты в России не обязательны для исполнения, а носят лишь рекомендательный характер

Форум Smart City & Region 2020 продемонстрировал значимость диалога представителей бизнеса и власти, а также стал площадкой для обмена опытом по таким важным вопросам, как стандарты для рынка «умных городов», возможности тиражирования решений, межрегиональный обмен лучшими практиками, финансирование проектов, цифровизация транспортной и коммунальной систем, комплексная оценка эффективности внедрения инноваций в городах и регионах.

Стандарты концепции «умного города» становятся важнейшим инструментом для игроков рынка



**INTERNET OF THINGS INTERNATIONAL FORUM**

**Smart Building**

www.iot-forum.ru smart-building.iot-forum.ru

**18 МАРТА 2020**

**ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР «ЭКСПОФОРУМ» САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

Умный дом    Интернет вещей    Умный город

Энергоэффективность    Автоматизация зданий

Форум пройдет с ежегодными мероприятиями:  
выставка ЖКХ России, выставка Hi-Tech, Петербургская техническая ярмарка

**ОГРАНИЧЕННОЕ КОЛИЧЕСТВО МЕСТ!  
УСПЕЙ ПРИОБРЕСТИ БИЛЕТЫ НА НАШЕМ САЙТЕ!**

+7 495 145 35 75 10+

РЕКЛАМА

[NVD.Y-EXPO.RU](http://NVD.Y-EXPO.RU)

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ**

**АПАРТАМЕНТЫ**

**ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ**

**27 - 29 МАРТА**

**ЭКСПОФОРУМ**

0+

**Деловой партнер: Коммерсантъ**

**Специальные предложения для частных инвесторов**

**Регулярный доход или быстрые инвестиции**

**Персональные консультации**

**Готовые предложения**

ГРУППА КОМПАНИЙ **ПЛЮС** НЕДВИЖИМОСТЬ    **АЭВЭКС** НЕДВИЖИМОСТЬ    **Петербургская Недвижимость**    **VERTICAL**    **Яндекс Недвижимость**

РЕКЛАМА

# ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

Выпуск распространяется  
В АГЕНТСТВАХ НЕДВИЖИМОСТИ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
И ДРУГИХ ГОРОДОВ РОССИИ

2 марта 2020 года

## 3 Девелоперы меряются классами

Чем больше конкурируют между собой застройщики, добавляя комфорта в проектах, тем сложнее определить класс новостройки. Покупателям приходится полагаться на позиционирование проекта самой компанией. Но от заявленного класса жилья зависит цена объекта.



Фото: Никита Креченов

## 4 Коль застройщик банкрот. Первые шаги дольщиков

Ни один дольщик, разумеется, не рассчитывает, что девелопер, у которого он купил квартиру, обанкротится. Но периодически такие проблемы случаются. Мы задали юристам вопрос: «Каковы должны быть первоочередные шаги дольщиков в этой ситуации?».



Фото: Никита Креченов

## Купчино: в зоне сложившейся застройки

Застройка исторической территории Купчино, располагающейся на юге Фрунзенского района Санкт-Петербурга, сформировалась уже довольно давно. Новые проекты в этой локации заявляются сравнительно редко – тем больший интерес они вызывают у тех, кто предпочитает для жизни внутригородские микрорайоны южной части города. Подробнее на стр. 2–3.



214-ФЗ

ДОМ  
НА ЛЬВОВСКОЙ

Львовская улица, 21

МЕГАЛИТ | ДОВЕРИЕ

8 (812) 210 21 12  
DOM-NA-LVOVSKOY.RU

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
«ДОМ НА ЛЬВОВСКОЙ»



80 м до Полюстровского парка



Видовые квартиры



Собственный детский сад



Подземный паркинг

Девелоперы: корпорация «Мегалит» и группа компаний «Доверие». Застройщик: ООО «Мегалит».  
Адрес: Санкт-Петербург, ул. Львовская, 21, лит. А. Проектная декларация размещена на сайте [www.lv21.ru](http://www.lv21.ru).

domnalvovskoy

domnalvovskoy

@domnalvovskoy

РЕКЛАМА



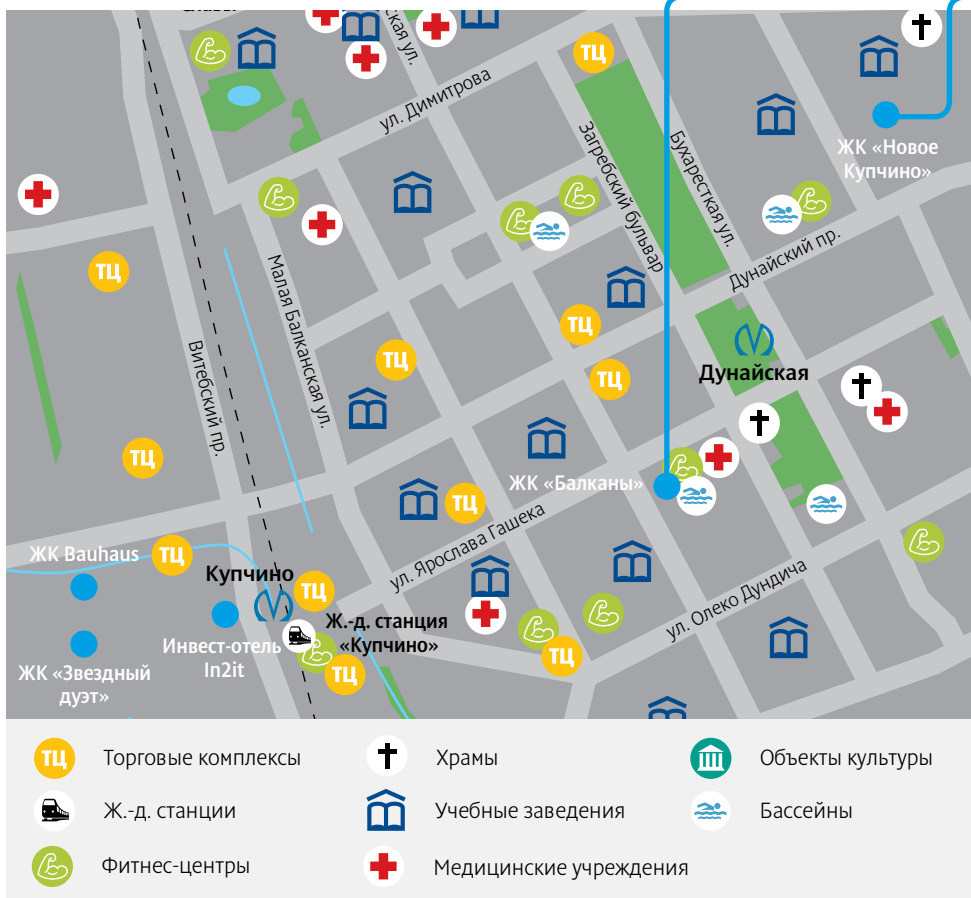
ЖК «Балканы»

Застройщик – «Полис Групп»  
Ввод в эксплуатацию – сдан



ЖК «Новое Купчино»

Застройщик –  
ООО «СТРОЙТРЕСТГАЛАНТ-2»  
Ввод в эксплуатацию –  
IV квартал 2020 года



## Купчино: в зоне сложившейся застройки

**Михаил Добрецов** / Застройка исторической территории Купчино, располагающейся на юге Фрунзенского района Санкт-Петербурга, сформировалась уже довольно давно – в 1960–1980-х годах. Новые проекты в этой локации заявляются сравнительно редко – тем больший интерес они вызывают у тех, кто предпочитает для жизни внутригородские микрорайоны южной части города.

«Огромный жилой массив, призванный градостроительно объединить Московский и Невский районы города, был спроектирован и застроен в 60–70-х годах прошлого века», – напоминает **директор компании «Адвекс. Купчино» Валерий Лебединцев**. Строительство носило поистине промышленные масштабы. В 1968 году в Купчино проживало около 70 тыс. человек, в 1972-м – 170 тыс., в 1975-м – 250 тыс., в 1985-м – более 300 тыс., а в 1991-м – около 370 тыс. человек.

**Комплексность застройки 1960–1980-х годов предопределяет хорошее развитие инфраструктуры локации**

Район застраивался сначала пятиэтажными «хрущевками» (1964–1972 годы), затем – панельными и кирпичными девятиэтажками, со вкраплением «точечных» кирпичных домов высотой 12 и 14 этажей (1966–1979 годы).

«По квартирографии Купчино выгодно отличается от более поздних новостроек. Как известно, в серийных советских постройках не было студий. Однокомнатных вариантов – менее 30%, преимущественно семейные двух- и трехкомнатные квартиры», – отмечает Валерий Лебединцев.

### Старше Петербурга

Одним из наиболее любопытных исторических фактов об этой локации является то, что Купчино, как топоним и поселение, – как минимум на век старше Петербурга. Первое упоминание деревни Купчинова относится к 1612 году. Оно имеется в дозорной книге Корельской половины Водской пятины. В России тогда шла Великая смута – и устье Невы было оккупировано шведами, производившими ревизию занятых земель. Впрочем, происхождение топонима – явно русское и восходит к словам «купец», «покупка».

В состав России эти территории вернулись лишь спустя почти столетие, при императоре Петре Великом. Топоним Купчино встречается в документах архива Александровской Лавры 1713 года. К середине XIX века Купчино представляет собой средних размеров деревню. По данным описания Петербургского уезда 1838 года, в ней проживало 302 человека, и примерная численность населения не менялась вплоть до начала XX века. К этому времени в деревне имелись: читальня, кузница, пожарное депо, земская школа. В 1909 году жителями деревни был заложен собственный храм – деревянная церковь во имя преподобного Герасима, закрытая в 1938 году, а во время войны – разобранная на дрова.

Массовое жилищное строительство в Купчино началось в 1964 году. Застройка велась в соответствии с проектом детальной планировки, разработанным в мастерской № 5 института «Ленпроект».

**300 тыс.**  
новых жителей  
появилось в Купчино  
с 1968 по 1991 год

### Инфраструктурное наследие

Массовая жилищная застройка позднесоветского периода, при ряде заметных недостатков, имела и несомненные достоинства, главное из которых – комплексный подход.

«В планировочной организации Купчино главной структурной единицей служит микрорайон, состоящий из групп жилых домов, связанных с детсадом-яслями, школами и общественно-торговыми центрами. В районе много парков и скверов с водоемами, медучреждений, ВУЗов, спортивных объектов», – рассказывает Валерий Лебединцев. Костяк комплексной застройки 1960–1980-х годов предопределяет развитую инфраструктуру локации – социальную, транспортную, коммерческую.

Любопытный факт: именно в Купчино, на Бухарестской улице, в 1970 году открылся первый в СССР супермаркет – универсам «Фрунзенский», построенный с учетом итальянского опыта и с использованием импортного оборудования. «Строительство торгово-развлекательных

### мнение

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

– На пересечении Малой Бухарестской улицы и Дунайского проспекта наша компания реализует проект комфорт-класса «Новое Купчино» – 13-этажный комплекс в форме многогранника с тремя вписанными в него корпусами. Все дома жилого комплекса строятся из натурального кирпича, и это единственный объект в районе, который возводится по технологии классического кирпичного домостроения. В домах жилого комплекса не будет квартир-студий, здесь преобладают европейские планировки с просторными кухнями-гостиными, гардеробными и лоджиями с теплым остеклением. Благодаря увеличенным оконным проемам и эркерам, в корпусах будут очень светлые и солнечные квартиры. На каждом этаже предусмотрено всего 4–5 квартир, что добавляет комфорта и уюта. Проект включает в себя закрытый двор без машин, прогулочные и детские площадки, подземную парковку и отдельно стоящие многоярусные паркинги. Среди объектов внутренней инфраструктуры «Нового Купчино» – фитнес-центр и ресторанный комплекс. Также в коммерческих помещениях уже через полтора года откроются продуктовые магазины, отделения банков, ветеринарные клиники, салоны красоты и другие объекты торговой инфраструктуры, необходимые для комфортного проживания.

#### Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам ГК «Лидер Групп»:

– Наша компания недавно завершила строительство нового ЖК комфорт-класса «Балканы» по адресу: ул. Будапештская, 102. Проект строго отвечает всем стандартам дома комфорт-класса: подземный паркинг, куда жители дома могут спуститься на лифте прямо из жилой части, служба консьержей, огороженная территория, ландшафтное благоустройство двора с зонами отдыха и детскими площадками. На первом этаже расположатся магазины, салон красоты, аптека и другая инфраструктура. Экологичные материалы, самые актуальные инженерные системы и решения, качественная жилая среда, где каждый квадратный метр «работает». Жилье отличается качественно продуманными планировками, которые позволяют максимально комфортно обустроить свое личное пространство как в малогабаритной квартире, так и в трехкомнатной. Изящно устремленный ввысь 26-этажный комплекс стал архитектурной доминантой района. Декоративный фриз, пилястры и другие элементы неоклассицизма придадут величественность и монументальность фасаду. Прямолинейность, строгость пропорций, благородный, но не чрезмерный декор, утонченная цветовая гамма позволят дому выделиться на фоне окружающей застройки и стать достойным образцом современной архитектуры.



комплексов имеет давнюю традицию в этом районе. Крупнейшие магазины: ТРК "Балканский", "Балканы", "Балкания Нова", "Южный Полос", "РИО", "Международный", "Континент"; ТК "Астра"; универмаг "Купчинский". Широко представлены ритейлеры: "Лента", "Карусель", "Пятерочка", "О'кей", "Домовой", "Полушка". Действуют киноцентры "Формула Кино", "Мираж Синема", "Люксор", – отмечает директор по маркетингу и продажам ГК «Лидер Групп» **Виталий Виноградов**.

«Локация комфортна как для автомобилистов, так и для тех, кто предпочитает пользоваться общественным транспортом», – подчеркивает директор по продажам компании «Строительный трест» **Сергей Степанов**. «В 2019 году, благодаря открытию двух новых станций Фрунзенского радиуса, транспортная ситуация в локации дополнительно улучшилась. В настоящее время здесь пять станций метро: "Купчино", "Международная", "Бухарестская", "Дунайская" и "Проспект Славы", – добавляет руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» **Ольга Трошева**. «Развитая сеть наземного транспорта, удобный выезд на КАД через Софийскую улицу – сделают комфортным транспортное сообщение практически с любым районом города, аэропортом «Пулково», дворцово-парковыми ансамблями юга Петербурга, такими как Пушкин, Павловск, Гатчина, Петродворец», – перечисляет Виталий Виноградов.

По его словам, развита и социальная инфраструктура: во Фрунзенском районе работает почти 50 школ и гимназий, 81 детский сад, поликлиники, больницы, спортивные объекты. Сергей Степанов отмечает обилие в локации и зеленых насаждений: Парк Интернационалистов, Парк Героев-пожарных, обширная зеленая зона, которая тянется вдоль Загребского бульвара и др.

## Сегодня и завтра

Сейчас активность застройщиков в историческом районе Купчино невысока, что напрямую связано с фактическим отсутствием свободных «пятен». Недавно закончилось строительство жилых комплексов «Балканы» и «Твин Хаус». «На данный момент в Купчино практически нет рынка первичного жилья – и уровень локальной конкуренции низок. Единственный объект – это ЖК «Новое Купчино» – возводится на Малой Балканской улице», – говорит Ольга Трошева.

По ее словам, активное строительство ведется по соседству: на границе Московского и Фрунзенского районов, рядом со станцией метро «Звездная». Учитывая ее, средняя стоимость квадратного метра в локации составляет 122 тыс. рублей.

Валерий Лебединцев отмечает, что в Купчино началось освоение незаселенных территорий под объекты гостиничного назначения – апартаменты. По его мнению, определенные перспективы в локации имеет и редевелопмент. В качестве примера эксперт называет ЖК «София», возведенный на месте бывшего кирпичного завода. «Возможно, однажды появятся «точечные» дома на территориях под реновацию или под гаражами, но бесконечных просторов под жилищную застройку в районе нет», – резюмирует он.

Тем больший интерес будут вызывать единичные проекты, которые, видимо, продолжат появляться в локации, – тем более что патриотов Купчино в городе немало.

**Купчино, как топоним и поселение, – как минимум на век старше Петербурга**

# Девелоперы меряются классами

**Елена Zubova / Чем больше конкурируют между собой застройщики, добавляя комфорта в проектах, тем сложнее определить класс новостройки. Покупателям приходится полагаться на позиционирование проекта самой компанией. Но от заявленного класса жилья зависит цена объекта.**

Количество классов нового жилья, которых когда-то насчитывалось всего три, перманентно растет. Попытки классифицировать новостройки усложняются, критериев оценки становится все больше.

## Классная чехарда

То и дело возникают новые сегменты на стыке классов, отмечает генеральный директор ГК «Абсолют Строй Сервис» **Евгений Жуков**: «комфорт плюс», «бизнес-лайт», «премиум». «Их часто изобретают сами девелоперы в маркетинговых целях. Основной показатель статуса жилья – это всегда локация: если она не соответствует уровню бизнес-класса (район не престижен, отсутствуют видовые характеристики), появляются гибриды. Поэтому мы можем видеть баннеры, рекламирующие "бизнес-лайт" на Звездной или "комфорт плюс" на Парашютной», – говорит он.

«Границы между классами "эконом" и "комфорт" все больше стираются, поэтому сейчас маркетологи и аналитики чаще объединяют их в определение "масс-маркет", – подчеркивает руководитель проектов компании «Мега-лит – Охта Групп» **Денис Казберов**.

Среди причин он называет рост требований покупателей к качеству новостроек и усиление конкуренции на рынке: «Девелоперы в стремлении выделиться и отличаться от конкурентов постоянно улучшают продукт, например, увеличивают ассортимент планировочных решений. В проектах комфорт-класса появляются эксклюзивные лоты. Так, в нашем

## Доля классов в предложении на рынке строящегося жилья Петербурга и ближних районов Ленобласти, % площадей

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА 01.01.2020	ДОЛЯ КЛАССОВ В ПРЕДЛОЖЕНИИ ПО ТЕРРИТОРИЯМ, % ОТ КВ. М		ИТОГО
	ПЕТЕРБУРГ	ПРИГОРОД ЛЕНОБЛАСТИ	
масс-маркет	85%	97%	87%
«бизнес»	10%	2%	9%
«элита»	5%	1%	4%

## Доля классов в спросе на рынке строящегося жилья Петербурга и ближних районов Ленобласти, % площадей

СПРОС ЗА 2019 Г.	ДОЛЯ КЛАССОВ В СПРОСЕ ПО ТЕРРИТОРИЯМ, % ОТ КВ. М		ИТОГО
	ПЕТЕРБУРГ	ПРИГОРОД ЛЕНОБЛАСТИ	
масс-маркет	89%	100%	91%
«бизнес»	9%		7%
«элита»	2%		2%

Источник: КЦ «Петербургская Недвижимость» (Seti Group)

«Даже в самых доступных по цене комплексах мы закладываем опции, которые еще несколько лет назад были характерны для жилья более высоких классов: высококачественную отделку квартир с функциями «умного дома», панорамные окна, дизайнерское оформление холлов, бесшумные лифты, спускающиеся прямо в подземный паркинг», – рассказывает руководитель группы маркетинга компании ЦДС **Пётр Буслов**.

Директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест» **Ян Фельдман** также обращает внимание на собственное понимание характеристик классов жилья в каждой строительной компании:

с высокой плотностью населения и дефицитом инфраструктуры.

По мнению Яна Фельдмана, определение «эконом-класс» уже почти не используется. Но маркетологи быстро сориентировались и придумали замену: «масс-маркет». В эту категорию вошли ЖК и эконом-, и комфорт-класса – весьма разнообразные по предлагаемым характеристикам.

Благодаря введению нового термина в черте Петербурга почти не осталось новостроек эконом-класса, отмечает Денис Казберов. «Постепенно снижается доля самого дешевого жилья в структуре предложения, и эта тенденция продолжится», – считает он.

## Позиция = цена

Между тем от позиционирования новостройки в том или ином классе зависит цена квартиры. «Включение в проект аспектов, способствующих повышению комфорта жизни, позволяет застройщику относить свой объект к комфорт- или бизнес-классу и, соответственно, увеличивать стоимость квадратного метра», – отмечает Ян Фельдман. По его словам, разница в стоимости «квадрата» в проектах эконом- и комфорт-класса в одной локации, как правило, достигает 15–20%.

По оценке Л1, в Петербурге средняя стоимость «метра» в стандартном жилье составляет около 102 тыс. рублей, «комфорт» – 112,5 тыс., «бизнес» – 134,7 тыс., «элит» – 181 тыс. рублей. «Но цена зависит и от таких параметров, как тип дома, местоположение новостройки, вид отделки, и многого другого», – подчеркивает Надежда Калашникова.

По данным ГК «Абсолют Строй Сервис», ценник на эконом-класс в пригородах начинается от 60 тыс. рублей за кв. м, «комфорт» – от 90 тыс. рублей за кв. м, «бизнес» – от 110, «премиум» – от 150, «элит», – от 200 тыс. рублей за 1 кв. м.

**Термин «стандарт», возможно, в сознании некоторых людей выглядит предпочтительнее, чем «эконом», но в целом суть от этого не меняется**

ЖК «Приморский квартал» есть шеф-квартиры, в которых можно обустроить две кухни, а также просторные двухуровневые квартиры».

В то же время директор по развитию Компании Л1 **Надежда Калашникова** указывает на незначительную разницу между сегментами во многих случаях. «Например, нередко объекты класса «стандарт» отличаются от «комфорта» только расположением: первые находятся за пределами КАД, вторые строятся в городских локациях. То же касается и жилья высокого ценового сегмента. Например, в ЖК «Премьер Палас» есть квартиры, полностью соответствующие требованиям, предъявляемым к элитной недвижимости. Но сам комплекс относится к бизнес-классу, поскольку в нем около тысячи квартир, а к элитным принято относить новостройки, где их не более двухсот».

«На это влияют и корпоративные стандарты, и имеющиеся характеристики, и преимущества объекта, и потребности потребителя, и т. д.».

## Жилье по стандарту

С 2018 года Минстрой РФ заменил термин «эконом-класс» на «стандартное жилье». Прописаны параметры: площадь дома, коттеджа или блока таунхауса не должна превышать 200 кв. м. Максимально допустимая площадь квартиры в многоквартирном доме – 150 кв. м, минимальная – 20 кв. м.

Евгений Жуков считает замену термина хорошим решением – хотя бы потому, что «стандартное жилье» не имеет такой ярко выраженной негативной коннотации, как «эконом-класс». Последний все больше ассоциируется с многоэтажками за КАД

### МНЕНИЕ

**Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1:**



– Термин «стандарт», возможно, в сознании некоторых людей выглядит предпочтительнее, чем «эконом», но в целом суть от этого не меняется. Как вариант – изменение может быть подготовкой рынка к появлению типовых проектов, как это было в конце прошлого века.

**Пётр Буслов, руководитель группы маркетинга компании ЦДС:**



– Классификацией жилья больше оперируют маркетологи, позиционируя тот или иной объект. Покупатели же выбирают квартиру, обращая внимание на локацию, стоимость, качество строительства и т. д. В связи с этим необходимость в какой-либо официальной классификации сегодня отсутствует.

## блог-эксперт

## Вторичный рынок жилья в Петербурге все больше «перегружается»



Анна Симашова,  
генеральный директор  
ООО «Компания  
«ВамКнам»:

– На протяжении нескольких последних лет на вторичном рынке жилья в Санкт-Петербурге из года в год усиливается тенденция увеличения предложения с одновременным довольно значительным уменьшением спроса. Особенно это характерно для многочисленных спальных районов-«гетто», где и вовсе наблюдается настоящая затоваривание.

Рынок «вторички» вообще неоднозначен и противоречив. Практически невозможно выделить тренды, которые были бы характерны для него в целом. Аналогичные квартиры в разные месяцы могут стоить совершенно по-разному. Очень многое зависит не только от состояния объекта, но и от его документов, личной ситуации у собственников и их мотивации. Все чаще встречаются случаи с невыделенными детскими долями или залоговым имуществом. Тогда весь процесс по сделке становится более длинным и не всем понятным. Это тоже негативно влияет на спрос.

В этих условиях многие потенциальные приобретатели жилья переключаются на первичный рынок, предложение на котором имеется в большом объеме. Только подумайте, что проще выбрать покупателю: квартиру в прямой продаже или с «вагоном» встречных сделок или обременений? А поэтому тот, у кого нет «кристально чистого» пакета документов или имеются другие проблемы, вынужден предоставлять максимальную скидку на свой объект, чтобы быть выигравшим своего прямого конкурента.

Вот и получается, что как такового падения цен на вторичном рынке, конечно, нет – особенно если судить по объявлениям о продаже квартир. Но на ситуацию очень сильно влияют уступки в цене, на которые готовы идти продавцы в индивидуальном порядке. Дисконты – это нормальная практика, которая существовала всегда, но в текущей рыночной ситуации они стали намного больше привычного.

## Коль застройщик банкрот. Первые шаги дольщиков

Михаил Добрецов / Ни один дольщик, разумеется, не ожидает и не рассчитывает, что девелопер, у которого он купил квартиру по долевой схеме, обанкротится. Но, к сожалению, периодически такие проблемы случаются. «Строительный Еженедельник» задал юристам вопрос: «Каковы должны быть первоочередные шаги дольщиков в этой ситуации?».

Новая система финансирования жилищного строительства с использованием проектного кредитования и эскроу-счетов гарантирует, что возведение домов будет завершено и пострадавших дольщиков не появится. Но пока в среднем по России примерно 75% жилья достраивается по старой схеме. Больше того, сложности, связанные с реформой, обострили проблемы застройщиков, особенно некрупных и региональных. В связи с этим вопросы банкротства девелоперов и действий, которые необходимо предпринять дольщикам в такой ситуации, стали особенно актуальными.

### Бдительность

Не секрет, что последние несколько лет участились случаи банкротства застройщиков – и многие дольщики обеспокоены тем, будут ли достроены их жилые дома, так как гарантий получения квартир при работе по старой схеме нет. Поэтому юристы, прежде всего, призывают дольщиков хранить бдительность, не оставляя вопрос контроля строительства «на русские авось, небось и как-нибудь».

«Нужно «держать руку на пульсе» и отслеживать информацию из всех открытых источников о финансовом состоянии застройщика», – рекомендует управляющий партнер юридической фирмы Letefico Майя Петрова. По ее словам, как правило, дольщики в конкретном жилищном проекте создают группы в соцсетях и предпочитают обмениваться данными о ходе строительства, полученными из разных источников. «Первой ласточкой того, что что-то идет не так, как надо, является длительная, более года, задержка сроков завершения строительства дома и передачи конкретных помещений участникам долевого строительства по договорам долевого участия (ДДУ)», – отмечает эксперт.

По словам руководителя практики земельного права, недвижимости и строительства юридической компании «Пепеляев Групп» Елены Крестьянцевой, если речь идет о потенциальной несостоятельности девелопера, то шансы дольщика вернуть свои деньги существенно увеличиваются, если он окажется в числе первых, обратившихся в суд с заявлением о банкротстве. «Если застройщик намерен оттянуть момент признания его несостоятельным, то может договариваться с такими дольщиками в порядке очередности их обращений в суд: удовлетворять требования или выкупать их по договорам уступки», – говорит она.

Обратиться в Арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом может как сам дольщик, так и любое заинтересованное лицо (например, банк, налоговая служба), перед которым послед-

ний не исполняет свои обязательства на сумму более 300 тыс. рублей свыше трех месяцев», – напоминает независимый практикующий юрист Сергей Павлов.

«В случае, если участнику долевого строительства становятся известны какие-либо сведения о том, что в отношении застройщика инициирован процесс банкротства, эту информацию можно проверить в открытых источниках, например, в электронной картотеке арбитражных дел – kad.arbitr.ru», – отмечает Майя Петрова. В системе по названию компании или ее ИНН можно увидеть все арбитражные дела с ее участием, включая дело о банкротстве, если оно есть. Открыв конкретное дело, можно получить достаточно много информации, включая сами судебные акты.

### Войти в реестр

«При признании судом застройщика банкротом в отношении него вводится процедура конкурсного производства, а управление компанией обычно передается конкурсному управляющему. Соответственно, все дальнейшее взаимодействие дольщика с застройщиком осуществляется через него. В рамках указанной процедуры конкурсный управляющий аккумулирует все имущество застройщика для дальнейшей реализации и удовлетворения требований кредиторов: банков, работников компании, самих дольщиков и др.», – рассказывает Сергей Павлов.

Сведения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства публикуются в официальном издании (газета «Коммерсантъ»), а также размещаются в Едином государственном реестре сведений о банкротстве на ресурсе bankrot.fedresurs.ru. «Если застройщик признан банкротом, то конкурсный управляющий самостоятельно должен включить требования участников строительства, по ДДУ, в реестр требований кредиторов, на основании информации о регистрации ДДУ, размещаемой органом государственной регистрации прав, а также уведомить об этом дольщиков», – отмечает Майя Петрова.

При этом юристы советуют участникам долевого строительства самим озаботиться включением своих требований в реестр, не полагаясь исключительно на конкурсного управляющего. «Если он по каким-то причинам не включил требование в реестр либо ошибся с размером, дольщик вправе предъявить имеющиеся у него требования к застройщику, обратившись к конкурсному управляющему с соответствующими документами. Срок для предъявления требований о включении в реестр – три месяца с даты опубликования сообщения о банкротстве», – говорит Елена Крестьянцева.

**Дольщикам лучше самим озаботиться включением своих требований в реестр, не полагаясь на конкурсного управляющего**

При этом, по ее словам, если договор с застройщиком не расторгнут, дольщик заявляет требование о передаче помещения, которое включается в реестр. Если договор расторгнут, то дольщик требует включения в реестр денежного требования. При этом банкротство застройщика является самостоятельным основанием для отказа дольщика от договора и требования возврата денежных средств.

По словам руководителя группы по банкротству адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Александры Улезко, такой порядок применяется к делам о банкротстве, возбужденным после 1 января 2018 года. В ранее возбужденных процедурах требования участников строительства рассматриваются Арбитражным судом. «Часто дольщики обращаются в суд общей юрисдикции с требованием о признании права на долю в праве собственности на недостроенный объект недвижимости. Однако большого смысла в этом нет, поскольку все требования участников строительства удовлетворяются только в рамках дела о банкротстве. Признание права собственности дольщика на квартиру возможно в деле о несостоятельности только в том случае, если дом был введен в эксплуатацию и до возбуждения дела о банкротстве между дольщиком и застройщиком подписан передаточный акт», – добавляет она.

Юрист отмечает, что после признания застройщика банкротом дольщик может также отказаться от исполнения договора и просить включить в реестр его денежные требования. В состав денежных требований включаются и убытки в виде реального ущерба, причиненные нарушением обязательств по передаче жилого помещения.

«После того как требование будет установлено в реестре требований участников строительства в деле о банкротстве, дольщику стоит ожидать уведомлений от арбитражного управляющего, принимать участие в собраниях кредиторов и участников строительства», – добавляет Александра Улезко.

**300 тыс. рублей –**

минимальная сумма, позволяющая требовать банкротства в случае неисполнения обязательств



Фото: ИТАР-ТАСС/А. МЕДУ

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

«Строительный Еженедельник» доступен в агентствах недвижимости Санкт-Петербурга и других городов России

# Сегмент апартаментов продолжает развитие

**Петр Опольский / На рынок выведен пул апартаментов под брендом Mercure Residence, входящих в состав комплекса апарт-отелей VALO. Представители проекта рассказали, чем уникально это предложение.**

**Директор по продажам VALO Марина Сторожева** отметила высокий интерес к апарт-проектам, сохраняющийся на петербургском рынке, что позволяет сегменту уже несколько лет удерживать наивысшие темпы роста. «Примечательно, что более 80% предложения в Северной столице в настоящее время сосредоточено на сервисных апартаментах», – подчеркнула она. Пр продемонстрировав статистические данные, эксперт показала, что сегодня VALO – лидер по продажам в Санкт-Петербурге. «Принципиально важно при этом, что ключевым фактором при выборе нашего проекта является не цена (она у нас не самая низкая в городе). Основной сегодняшней покупатель – это инвестор, причем его опыт за последние годы существенно возрос. В результате главными стимулами к покупке апартаментов VALO стали уникальная локация, продуманная концепция проекта и эффективная управляющая компания», – говорит Марина Сторожева.

Она напомнила, что в начале 2017 года, когда проект VALO только выходил на рынок, цена 1 кв. м в его юнитах начиналась с 96 тыс. рублей. Летом 2019 года, на старте третьей очереди, она достигала уже 120 тыс. А сейчас – вплотную приблизилась к 170 тыс. рублей за 1 кв. м. «Главная причина в том, что продаем мы не квадратные метры, а высокодоходный инвестиционный продукт, долю в гостиничном бизнесе. И себестоимость, а также инфраструктурная наполненность проекта сегодня совершенно иные, чем на заре строительства апартаментов в нашем

городе», – подчеркивает специалист. Новым шагом в развитии комплекса и сегмента в целом можно считать приход на петербургский рынок апарт-проектов крупных международных операторов. Подписан договор VALO с компанией ACCOR по франшизе под брендом Mercure Hotels and Residens. На рынок выведено 320 юнитов апарт-отеля. В VALO отмечают: это уникальное предложение, раньше такой практики не было. Юниты продаются с отделкой и полным гостиничным оснащением. Размеры варьируются от 23,5 до 31 кв. м. При

покупке инвестору необходимо подписать не только ДДУ, но и договор на управление с компанией Valo Service. При этом обслуживание юнитов будет осуществляться в соответствии с требованиями ACCOR. «Мы берем обязательства построить объект с точным соответствием всем стандартам бренда. В свою очередь, ACCOR включает наш проект в свою международную сеть, в том числе во все действующие программы лояльности, обеспечивает организацию и контроль управления и сервиса в апарт-отеле», – говорит Марина Сторожева.

По словам **генерального директора УК Valo Service Константина Сторожева**, привлечение международного бренда – естественная часть развития концепции мультиформатности проекта. «VALO – это именно комплекс апарт-отелей. Сейчас в проекте сформировано шесть различных гостиничных форматов. Это позволит удовлетворить

Фото: Никита Вьючков

потребности любых категорий гостей. Наличие в одном объекте нескольких форматов дает синергетический эффект. Появляются дополнительные возможности для размещения разноуровневых групп, повышается эффективность работы всей гостиничной инфраструктуры», – подчеркивает он. Эксперт отметил, что успешность проекта напрямую зависит от качества работы управляющей компании. Поэтому этому вопросу уделяется самое пристальное внимание. «К работе в Valo Service мы постарались привлечь самый квалифицированный персонал. Это высококлассные профессионалы – и те, кто работал на крупных международных отельных операторах, и те, кто управлял объектами со множеством собственников. Объединение опыта и навыков в обеих сферах позволяет организовать высокоэффективный бизнес, прибыльный как для компании, так и для владельцев юнитов в комплексе», – подчеркивает Константин Сторожев.

**Мы продаем не квадратные метры, а высокодоходный инвестиционный продукт, долю в гостиничном бизнесе**

Найдите  
сотрудника  
на hh.ru  
за 24 часа

hh

0+

\* За 24 часа можно зарегистрировать компанию на сайте, найти резюме, пригласить кандидатов на собеседование, при условии, что сайт работает нормально, а компания прошла регистрацию и оплатила услуги.