Строительный еженедельник

www.asninfo.ru

27 августа 2018 года

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК

Интервью

Председатель Комитета общего и профессионального образования Ленобласти Сергей Тарасов:

«Особое внимание уделяем комфортности школ», стр. 8

События

Поправки в долевое законодательство, вступившие в силу с 1 июля 2018 года, изменили правила работы строительного рынка.

Тысяча и один вопрос про 214-ФЗ, стр. 10

Фото: Никита Крючков

Школьные вопросы почти решены

Программы «Соцобъекты в обмен на налоги» и «Стимул» помогли Ленобласти увеличить количество школ и детских садов и запланировать строительство новых. В этом году 1 сентября две новые школы будут открыты в быстрорастущем Мурино.
(Подробнее на стр. 6)

РЦЦС по Ленинградской области

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

СЗЭ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР

- Удобный личный кабинет
- Экспертиза сметной документации
- Экспертиза проектной документации
- Штатные эксперты по всем направлениям

Результат всегда вовремя! Приходите!

WWW.SZ-EC.RU

Санкт-Петербург, ул. Кронверкская, д. 5
8 (812) 244-17-55 szecinfo@mail.ru

НОВЫЙ ФОРМАТ КЛАССИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ!

Реклама

Реклама

НЭСП ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

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

Реклама

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, 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), Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Майя Сержантова, Серафима Редуто

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.

47 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.

16+

Типография:
ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113
Тираж – 9000 экземпляров
№ 8 (95) от 27.08.2018
Заказ № 94
Подписано в печать по графику 24.08.2018 в 17.00
Подписано в печать фактически 24.08.2018 в 17.00

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

КАИССА
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости, по версии конкурса «КАИССА», 2009 г.

АФИНА
Лучшее СМИ, освещающее вопросы загородного рынка (лауреат 2011 г.)

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

CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2011 г.)

Цитата номера

Фото: Никита Крючков

Александр Дрозденко, губернатор Ленинградской области:

«Мы предлагали О2 вариант завершения проекта, но они решили достроить его сами. Ну так стройте, никто не мешает. Главное, не молчите».

Подробности на стр. 13

Цифра номера

47,6 га –

застроит Glorax Development в Петергофе, если договорится с ООО «Комета»

Подробности на стр. 5

Бизнес-класс на Черной речке

Михаил Добрецов / «Группа ЛСР» в целях поддержания большого сегментного разнообразия приступила к реализации нового проекта – жилого комплекса бизнес-класса Riviere Noire, который появится по адресу: наб. Черной речки, д. 3, лит. А, К, Д, на границе Петроградского и Приморского районов Санкт-Петербурга.

Компания уже приступила к подготовке территории для строительства комплекса, а на осень назначена официальная премьера проекта – старт продаж. ЖК Riviere Noire будет построен на участке площадью почти 1,7 га. К 2021 году появятся три монолитных дома высотой до 11 этажей. Комплекс рассчитан на 559 квартир. Его общая площадь составит чуть более 52 тыс. кв. м, из них полезная – 33 тыс. кв. м.

Проект разработали специалисты архитектурного бюро Intercolumnium. Один из домов расположится параллельно набережной Черной речки, второй будет построен в Красногвардейском переулке, третий – в глубине квартала, вблизи уникального памятника архитектуры классицизма – дачи Головина. При этом внутренние дворы домов обращены в сторону Большой Невки.

«Достойных участков для реализации проектов бизнес-класса немного. Именно поэтому каждый новый комплекс, выходящий на рынок, можно считать большой удачей и для девелопера, и для клиента. Покупатели квартир в этом сегменте очень требовательны. Они хотят жить в хорошем районе, с развитой транспортной доступностью, желательно недалеко от центра города. Парки и скверы вблизи дома – обязательный критерий. Большинство покупателей недвижимости бизнес-класса отдает предпочтение видовым квартирам», – говорит **коммерческий директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Ольга Аветисова**.

Эксперты отмечают, что локация активно развивается. «В районе Черной речки в настоящее время идет активный редевелопмент промзон. Интерес к локации высокий. Там реализует свои проекты ряд крупных девелоперов», – отмечает **генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий**.

Плюсом является развитая инфраструктура локации: детские сады, гимназии и школы, поликлиники и больницы, офисы банков, торговые центры, спортивные клубы. «Зона около Черной речки достаточно бурно развивается. Еще несколько лет назад Группа RBI реализовала здесь проект «Новелла», затем пришли другие крупные застройщики, и в ближайшие лет пять активное строительство продолжится. Главной целевой аудиторией станут покупатели «нового бизнес-класса», которые стремятся улучшить свои условия проживания и приобрести более престижное жилье. Ведь это место – очень перспективное, рядом, через мост, находится Петроградская сторона», – добавляет **директор управления стратегического маркетинга Группы RBI Вера Серёжина**.

По оценке Knight Frank St Petersburg, инвестиции в реализацию проекта превысят 2,47 млрд рублей. По мнению Веры Серёжиной, о цене жилья в проекте пока говорить сложно. «Все зависит от темпов продаж, запланированных компанией. По нашей оценке, стоимость на старте не превысит 135–140 тыс. рублей за 1 кв. м», – отмечает она.

Мощности для двух районов

Михаил Светлов / Ленинградская областная электросетевая компания (ЛОЭСК) построит подстанции для Мурино, Бугров и Гатчины. Инвестиции в их возведение оцениваются в 1,5–1,7 млрд рублей. Застройщики этих районов давно ждут новых мощностей.

О том, что ЛОЭСК начинает строительство двух подстанций 110/10 кВ, на днях сообщили СМИ. Подстанцию «Бугры», которая обеспечит дополнительными мощностями одноименный район и соседнее Мурино, сдадут в 2019 году. А подстанция «Императорская» в Гатчине заработает в 2021 году. Ее электричество получат новые дома на въезде в Гатчину, индустриальные парки в Красном Селе, Малом Верево и Ропше, а также Северо-Западный нанотехнологический центр в Гатчине.

К проектно-изыскательским работам ЛОЭСК приступит после получения техусловий от ПАО «Ленэнерго». Инвестиции в строительство двух подстанций не разглашаются. Эксперты оценивают их в 1,5–1,7 млрд рублей и говорят, что ЛОЭСК в любом случае вернет вложения, заложив расходы в тариф.

«Конечно, новые мощности здесь очень нужны. Район быстро развивается. И горизонт его развития охватывает минимум 10 лет, а то и больше. Поэтому возможность подключения к электросетям – залог бесперебойного развития этой территории. Тема подключений болезненная. После кризиса «Ленэнерго» особенно. Так что появление двух новых подстанций можно лишь приветствовать. Отдельный вопрос – тарифы. Но, учитывая опыт работы ЛОЭСК в регионе, можно предполагать, что они не будут запредельными. Во всяком случае, мы на это рассчитываем», – говорит один из застройщиков Мурино.

«Новые подстанции – отличная новость. Все строители в регионе сталкивались с проблемой подключения домов к сетям. Многие на этом сильно погорели. Поэтому мы приветствуем появление альтернативных источников мощностей. Чем больше будет энергоснабжающих компаний и чем шире будет их охват, тем лучше для региона. Они будут конкурировать друг с другом. А это позитивно отразится и на тарифе, и на качестве работы с клиентами», – отмечает **директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев**.

В Гатчине новые мощности ЛОЭСК также нужны. «Любое инфраструктурное улучшение идет на пользу рынку, снижает стоимость доступа к электроэнергии. Кроме того, оба района активно развиваются – и в ближайшее время дополнительные мощности здесь будут востребованы», – резюмирует **исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников**.

кстати

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в районе Мурино и Бугров сейчас работают 18 застройщиков, которые реализуют 27 проектов на 1,3 млн кв. м жилья (36 тыс. квартир). В свободной продаже здесь находится 623 тыс. кв. м жилья (17 тыс. квартир). По итогам первого полугодия 2018 года, в локации было продано 248,8 тыс. кв. м жилья (7 тыс. квартир), что составляет 11% в общем объеме спроса в Петербургской агломерации.

В Гатчине сейчас работают три застройщика, которые реализуют проекты площадью 42,2 тыс. кв. м жилья (1,7 тыс. квартир). По итогам 2017 года, в районе было продано 10,3 тыс. кв. м жилья (0,2 тыс. квартир), что составляет 0,5% в общем объеме спроса в агломерации.

Транспортное взаимопонимание

Михаил Кулыбин / Состоялось заседание межведомственной рабочей группы по подготовке и реализации совместных проектов, направленных на развитие транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Во многих отношениях оно стало «прорывным»: достигнуто взаимопонимание по ряду вопросов, которые несколько лет не могли сдвинуться с мертвой точки.

«Впервые с образования группы в 2016 году заседание состоялось в Доме Правительства Ленобласти. Это является добрым знаком от наших партнеров из Смольного об их желании развивать сотрудничество и двигать межрегиональные проекты. Я могу констатировать, что сейчас между Петербургом и Ленобластью налажен хороший рабочий диалог, мы слышим друг друга, понимаем необходимость совместной работы и, что самое главное, не делим жителей агломерации на петербуржцев и ленинградцев. У нас общее понимание того, что жители пригородов ездят на работу в Петербург, где платят налоги, а жители города ездят в область на дачи и на отдых. И тем и другим нужны дороги», – отметил **заместитель председателя Правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин**.

На заседании состоялось обсуждение реализации ряда проектов по развитию транспортной инфраструктуры вблизи границы двух субъектов РФ. «Мы обсудили все текущие вопросы, которые в режиме переписки и «челночной дипломатии» Дирекции транспортного развития двух регионов решить ранее было очень непросто. Нам удалось наметить пути решения для многих проектов, по которым раньше не было взаимопонимания с Петербургом. Так, например, мы услышали четкие сроки строительства первого этапа «обхода Мурино справа» – дороги от КАД до шоссе «Санкт-Петербург – Матокса» в створе Пискарёвского проспекта. Мы будем ориентировать свои планы на полученную информацию», – рассказал замглавы областного правительства.

Первый этап проекта, инициатором которого выступили власти Ленобласти, предусматривает создание развязки в границах города. Сейчас ведется разработка проекта планировки и проекта межевания территории, которую намечено завершить в ноябре этого года. В рамках Адресной инвестиционной программы Петербурга в 2019 году состоится проектирование, а до 2022 года – строительство объекта. Документы по планировке на второй этап – продолжение Пискарёвского проспекта по территории Ленобласти с мостом через р. Охта – утверждены Правительством Ленобласти, корректировка проектной документации по объекту заканчивается в I квартале 2019 года.

По принятым решениям Петербург и Ленинградская область будут двигаться вперед в течение нескольких лет

«Также мы решили очень острый вопрос со строительством законной дороги от ЖК «Новая Охта», соединяющей улицу Новую поселка Мурино и Муринскую дорогу. Это единственный способ обеспечить жителям безопасный выезд», – говорит Михаил Москвин. «Легитимный способ – разработка проекта планировки территории линейного объекта и его строительство в соответствии с утвержденной документацией. Дорога в статусе самостроя существовать не может», – соглашается **вице-губернатор Петербурга Игорь Албин**. Рабочая группа предложила Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти выступить заказчиком разработки ППТ линейного объекта. В свою очередь, профильные органы власти города и области будут вносить корректировки в планировочные документы прилегающих территорий.

«Хорошие новости для жителей Кудрово – Смольный подтвердил возможность пробивки городской улицы Подвойского до улицы Областной в Кудрово для движения общественного пассажирского транспорта», – отметил Михаил Москвин. Также обсуждена реализация проекта трамвайной линии от станции метро «Улица Дыбенко» до Новосаратовки, со строительством путепровода на пересечении с железнодорожными путями ОЖД.

Кроме того, достигнуто четкое понимание по срокам строительства участка Лахтинско-Правобережной линии метро от станции «Улица Дыбенко» до «Кудрово». До июня 2019 года будут выполнены предпроектные разработки; к июлю 2020 года – разработка документации по проектам планировки и межевания территории для размещения объектов метрополитена); к январю 2023 года – разработка проекта; до декабря 2025 года – строительно-монтажные работы. Метродепо «Правобережное» расположится на территории Ленобласти. Регион проработал задачу и готов представить два варианта размещения объекта, а также обеспечить необходимое финансирование.

«По принятым решениям мы будем двигаться вперед в течение нескольких лет», – резюмировал Михаил Москвин 47

кстати

Рабочая группа была создана в 2016 году. Главной ее задачей стала координация действий властей двух субъектов РФ в сфере развития транспортной инфраструктуры Петербургской агломерации. Сопредседателями группы являются Игорь Албин и Михаил Москвин.

АСН-инфо Агентство строительных новостей **НОВОСТИ**

Шведский девелопер Bonava вывел на рынок квартиры в шестой очереди жилого комплекса комфорт-класса Gröna Lund во Всеволожске.
Она включает в себя три 6-этажных корпуса общей площадью квартир 9,2 тыс. кв. м. На рынок выведено 144 квартиры: 36 с одной спальней, а также по 54 с двумя и тремя спальнями. Площадь квартир составляет 47–91 кв. м. При этом жилье на первых этажах располагает открытыми террасами площадью 28–54 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию – II квартал 2020 года.
В каждом корпусе предусмотрено по 39 индивидуальных кладовых площадью 4–8 кв. м, располагающихся в подвальном этаже. Порядка 30% квартир спроектированы с собственными саунами площадью 3 кв. м. На территории шестого этапа появится открытая парковка на 100 машино-мест.
Весь комплекс состоит из 33 жилых домов, разделенных на 13 очередей. В настоящее время сданы и заселены первые четыре. Пятая очередь должна быть введена в эксплуатацию в IV квартале этого года.

В Ленобласти заработал крупнейший в России центр обработки данных (ЦОД). Криптоотель энергомощностью 20 мВт вместил в себя более 3 тыс. компьютеров для майнинга.
ЦОД построен на территории индустриального парка «Левобережный» в Киришах. Общий объем инвестиций в создание центра составил 500 млн рублей.
«На территории региона сложились выгодные условия для создания майнинговых ферм. Энергетических мощностей в регионе достаточно, цены на электроэнергию сравнительно низкие. Среди неоспоримых преимуществ региона, в частности, наличие инженерно подготовленных площадок и квалифицированные кадры», – заявил заместитель председателя Правительства Ленобласти Дмитрий Ялов. Напомним, в настоящее время на федеральном уровне формируется законодательство, которое позволит регулировать использование криптовалют.

Компания «Полис Групп» вывела на рынок квартиры в новой секции жилого комплекса «ПаркЛэнд», который возводится в Кудрово, на границе с парком Оккервиль.
В секции № 8 представлен большой выбор планировок – от студий до 2Е. Квартиры сдаются с качественной подготовкой под чистовую отделку. Срок окончания строительства запланирован на II квартал 2020 года.
Напомним, ЖК «ПаркЛэнд» на 10 секций высотой 16 этажей строится в пешеходной доступности от метро, на границе с парковой зоной, на пересечении улиц Пражской и Центральной. Для жителей комплекса предусмотрен собственный выход в парк. На придомовой территории запланированы комплексное озеленение, а также зона отдыха с бесплатным Wi-Fi. В парадных установлены лифты импортного производства, на первых этажах предусмотрены колясочные.

В газете «Строительный Еженедельник» № 25 от 20 августа 2018 года в тексте «Военная ипотека становится более выгодной» была допущена опечатка. Следует читать так: Генеральная лицензия Банка России № 3251.

Путепровод и замок ко Дню рождения

Ольга Фельдман / Правительство Ленинградской области в очередной раз доказало: День рождения региона – не просто повод для официальных торжеств, а большая подготовительная работа и значительные инвестиции в различные направления развития территорий.

Впрочем, со всей серьезностью подготовились и к официальным торжествам. В День Ленобласти (4 августа), который в этом году отмечали в Выборге, жителей и гостей города ожидали красочное костюмированное шествие, широкая ярмарка, выступления народных коллективов, большой праздничный концерт и пиротехническое шоу.

Выборг становится ближе

В День рождения региона был дан старт рабочему движению по новому путепроводу на перегоне Выборг – Таммисуо участка Выборг – Каменногорск. Объект возведен по соглашению АО «РЖД» и Правительства Ленобласти. Заказчиком строительства объекта выступило ГКУ «Ленавтодор». Стоимость возведения путепровода составляет 886 млн рублей, выделенных из федерального и регионального бюджетов. Длина участка – 1430 м. Основная часть путепровода – мостовое сооружение длиной 102 м.

«Объект выполнен в соответствии со всеми экологическими стандартами: установлены шумозащитные экраны, построена закрытая система водоотведения, локальные очистные сооружения, полностью реконструированы водопроводные и газопроводные сети», – отметил **генеральный директор компании-подрядчика «Дортес» Игорь Рыков**.

Часть путепровода пролегла через скалы. Строители произвели выемку 60 тыс. куб. м грунта комбинированным способом – посредством взрывных работ и с использованием гидромолота.

Переключение движения транспорта на виадук даст возможность закрыть три действующих железнодорожных переезда – это позволит ликвидировать пробки на дорогах и сократить время следования скоростных поездов. Осенью в Выборгском районе будет запущен еще один путепровод на перегоне Таммисуо – Гвардейское. Таким образом, будет полностью решен вопрос безопасности транспорта при пересечении железнодорожной ветки Выборг – Каменногорск.

50 млн долларов на реставрацию

Министр культуры РФ Владимир Мединский и **губернатор Ленобласти Александр Дрозденко** проинспектировали ход ремонтно-реставрационных работ на объектах культурного наследия Выборга. Они посетили Выборгский замок, Часовую башню, башню Ратуши, памятник «Дом купеческой гильдии и жилой дом», здание библиотеки Алвара Аалто.

С 2014 года Министерство культуры РФ совместно с Правительством Ленинградской области ведет работу над концепцией восстановления Выборга. «В рамках этой концепции предусмотрена реставрация не только исторической, но и всей центральной части города, ее зданий и фасадов. Эта работа будет продолжена», – отметил Владимир Мединский.

Выборг включен в перечень малых исторических городов России, которые начиная с 2019 года будут получать дополнительное финансирование на восстановление старого центра и повышение туристической привлекательности. «Этот проект со Всемирным банком мы согласовывали целых шесть лет. Мы надеемся, что проект будет реализован в пропорции, в которой мы заинтересованы: 90% средств заемных, а 10% вкладывает бюджет. Мы настаиваем на этой пропорции», – рассказал Владимир Мединский и подчеркнул, что для полноценной реализации реставрационного проекта крайне важны вложения в инженерную инфраструктуру.

Фото: Андрей Макаров

Александр Дрозденко заверил Владимира Мединского, что Ленобласть подходит к реставрации Выборга комплексно

Александр Дрозденко заверил министра, что Ленобласть подходит к реставрации Выборга комплексно: «Мы уже запланировали в бюджете области 60 млн рублей. Средства пойдут на обеспечение устойчивого энергоснабжения исторической части Выборга: мы тянем новый кабель, а по дну Выборгского залива – и новый газопровод; здесь будет построена современная котельная. Также вкладываем деньги в строительство канализационных стоков».

Владимир Мединский сообщил, что в ближайшие 5-6 лет планируется направить 50 млн долларов в рублевом исчислении на продолжение реставрационных работ в Выборге по программе восстановления малых исторических городов России.

Глава региона подчеркнул, что уже 12 новых проектов восстановления центра города на общую сумму 500 млн рублей прошли государственную историческую экспертизу и готовы к реализации.

В 2017 году в Выборге начались ремонтно-реставрационные работы на объектах культурного наследия федерального значения – башне Олафа, башне Ратуши и Часовой башне. Так, на башне Олафа и башне Ратуши выполнены работы по фасаду и кровле. На Часовой башне уже сейчас обновлены фасад и кровля, продолжаются работы по перекрытиям и карнизам на уровне часов и яруса звонов, готовится к демонтажу часовой механизм для проведения реставрации. Полностью завершить работы планируется до конца 2018 года. Еще одним из подарков ко Дню области для жителей и гостей региона стало окончание ремонтно-реставрационных работ на объектах культурного наследия федерального значения «Дом купеческой гильдии и жилой дом». Два уникальных домика XVI века полностью отреставрированы за счет средств регионального бюджета, в порядок также приведена близлежащая территория.

Бокситогорские перспективы

Столицей празднования Дня Ленинградской области в будущем году станет Бокситогорск. На право провести праздник претендовали также Всеволожск и Луга.

«У нас были определенные сомнения, все же Бокситогорск – это город, в котором пока больше проблем, чем достижений. Но, наверное, это и правильно. Мы вложим серьезные деньги из областного бюджета. Программа реконструкции Бокситогорска будет рассчитана не на один год. Ленобласть должна развиваться равномерно, у нас должен быть единый социальный стандарт», – прокомментировал Александр Дрозденко.

В городе, избранном столицей, будут проводиться не только праздничные мероприятия, но и заседания регионального правительства. Дополнительно на благоустройство города будет выделено из бюджета Ленинградской области свыше 100 млн рублей 47

кстати

Во время праздничного концерта губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко вручил знаки и удостоверения новым почетным гражданам региона. В этом году ими стали основатель «Группы ЛСР» Андрей Молчанов и генеральный директор Лужского абразивного завода Вадим Борисов.

Энергия и эффективность

Михаил Светлов / В России разработан законопроект, который обяжет застройщиков жилья информировать людей о том, к какому классу энергоэффективности относятся их дома. В перспективе эту инициативу хотят распространить и на коммерческую недвижимость.

Законопроект разработало Министерство экономического развития РФ. В нем говорится, что собственники домов в рекламе своих объектов будут обязаны информировать потребителей о том классе энергоэффективности, к которому относятся построенные ими здания. Кроме того, им придется предоставлять людям информацию об оснащении зданий приборами учета энергии и потенциальной экономии денег при оплате коммунальных услуг. А также о планируемых сроках проведения капитального ремонта.

Получить эту информацию можно будет через систему ГИС ЖКХ. «Эта законодательная инициатива должна стимулировать потребителей к выбору жилья с лучшими характеристиками энергоэффективности и оснащенного приборами учета ресурсов», – говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Общественное обсуждение законопроекта продлится до 30 августа текущего года. Для его реализации придется внести поправки в три закона: «О рекламе», «Об участии в долевом строительстве...», и «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности...».

Эксперты и участники рынка говорят, что появление такой законодательной инициативы давно назрело. «У нас много в последнее время говорилось о том, что идеи энергоэффективности нужно нести в массы. Но только в апреле этого года был принят комплексный план по повышению энергоэффективности в российской экономике. Новый законопроект, по сути, это первый шаг на пути реализации идей этого большого государственного плана. Это только начало, но уже движение вперед. И это позитивно», – говорит **вице-президент Национального объединения саморегулируемых организаций в области энергетического обследования (НОЭ) Леонид Питерский**. По его словам, до сих пор люди не обращали внимание на класс энергоэффективности здания, а если и обращали, то не понимали, что за этим классом стоит, какую реальную экономию при его эксплуатации этот класс дает. «Теперь в стране будут проводить разъяснительную работу. И люди, покупая жилье, будут делать выбор в пользу того или иного жилого комплекса, обладая необходимой информацией. Выбор будет более осознанным. А в перспективе, возможно, жильцы и сами будут выступать с инициативами новых энергоэффективных технологий для своих домов и квартир», – отмечает Леонид Питерский.

Что касается инвесторов, то, по словам вице-президента НОЭ, благодаря этому законопроекту у них появятся новое конкурентное преимущество в борьбе за покупателя и стимул создавать энергоэффективные дома. «Здесь пока тоже все на уровне разговоров, а на деле появляются типовые здания, и никто ничего менять не хочет», – сетует Леонид Питерский.

В перспективе, по его словам, есть желание распространить присвоение класса энергоэффективности не только на многоквартирные дома, но и на другие здания, в том числе коммерческую недвижимость.

Инициатива должна стимулировать потребителей к выбору жилья с лучшими характеристиками энергоэффективности

«Это дает застройщику право на налоговые льготы. Это будет справедливо. Соответствующий законопроект мы уже подготовили», – заключил Леонид Питерский.

Впрочем, сами застройщики относятся к идее критически. По мнению **руководителя проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group Александра Кирятских**, никаких ощутимых последствий для строительного рынка инициатива не принесет. «Сегодня в любой проект закладывают параметры энергоэффективности в установленных рамках еще на этапе проектирования. Соответственно, теперь застройщику достаточно будет относиться более внимательно к закладываемому уровню энергоэффективности и публиковать данные из проектной документации в открытом доступе. В этом случае дольщики смогут сравнить, что закладывалось в проект их жилого комплекса и как в реальности в этих условиях функционирует управляющая компания», – говорит он.

По мнению **Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь»**, строительство энергоэффективных зданий на настоящий момент неэкономно в силу того, что расчет мощностей и нагрузок, необходимых для инженерного обеспечения здания, производится по нормам, а не применяемым оборудованию и технологии: «Вне зависимости от того, применена энергоэффективная технология или нет, застройщик приобретает у монополистов одно и то же количество инженерного ресурса».

С коллегами согласен и **президент ЛенОблСоюзСтроя Руслан Юсупов**: «Класс энергоэффективности уже достаточно давно и в обязательном порядке указывается в договорах долевого участия. А при вводе здания в эксплуатацию его указывают на фасаде здания вместе с адресом. Что это дает потребителю – не знаю. Цифры эти (класс) – это больше продукт правильно оформленных бумажек и поставленных коэффициентов, чем здравого смысла».

мнение

Станислав Данелян, совладелец компании «Евроинвест Девелопмент»:

– Данное требование не новое. Оно хорошо знакомо нам по прошлым проектам. При проектировании своих жилых комплексов мы его учитываем и информируем своих дольщиков о классе энергоэффективности зданий. Плюс к этому на домах при их сдаче были установлены специальные таблички с такой информацией. Да, мы строим дома повышенной энергоэффективности. Чем выше класс энергоэффективности здания, тем меньше ресурсов оно потребляет. Это, безусловно, увеличивает себестоимость строительства. Но в процессе эксплуатации позволит сэкономить ресурсы – как тепловые, так и материальные.

АСН-инфо Агентство строительных новостей

новости

Glorax присматривает за Петергофом

Михаил Светлов / Glorax Development договаривается с ООО «Комета» – одной из бывших структур печально известной ГК «Город» – о застройке 47,6 га на улице Шахматова в Петергофе.

«Мы еще не являемся соинвестором этого проекта – пока его изучаем и из-за подписанных соглашений о конфиденциальности не можем разглашать информацию. Если примем решение о входе в проект, поделимся информацией», – сообщили в Glorax.
На данном участке, по предварительной оценке, можно построить комплекс на 315 тыс. кв. м жилья с инфраструктурой (поликлиникой, спортивным центром, школой и детсадами). Примерный срок реализации проекта – 2023 год.
По оценке экспертов «АРИН», инвестиции в комплексную застройку участка составят 19–22 млрд рублей.
«Несмотря на то, что это окраина Петергофа, территория граничит с обжитой частью города. Конечно, локация сильно удалена от Петербурга, но плюсом может стать близость железнодорожной станции. Объект массового спроса в данной локации может стоить 65–75 тыс. рублей за 1 кв. м», – считает руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко.
«Здесь можно построить жилье класса «комфорт». Цена будет в диапазоне 85-95 тыс. рублей за 1 кв.м.», – полагает исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников.
Напомним, что «Комета» владеет правом на участок в Петергофе с 2012 года. Она получила его на торгах Фонда имущества, заплатив 250 млн рублей. Сдать комплекс должны были весной 2019 года. Но из-за проблем ГК «Город» стройка была остановлена.
По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в Петродворцовом районе сейчас строится два жилых комплекса общей площадью 107,9 тыс. кв. м. Это ЖК «Ломоносовъ» от «Петростроя» и «Новый Петергоф» от компании «Абсолют Строй Сервис». В продаже находится 64 тыс. кв. м (1% от общего предложения в Петербургской агломерации). «Средняя стоимость «квадрата» массового сегмента жилья при стопроцентной оплате в районе составляет 65,5 тыс. рублей», – говорит руководитель центра Ольга Трошева.

Реклама

Реклама

АСН инфо Агентство строительных новостей **НОВОСТИ**

Энергоблок № 1 ВВЭР-1200 Ленинградской АЭС успешно прошел заключительное испытание и готов к сдаче в промышленную эксплуатацию. Он без замечаний отработал на номинальном уровне мощности весь период тестирования. «Успешное завершение сдаточных испытаний подтвердило техническую готовность энергоблока № 1 к промышленной эксплуатации», – отметил директор ЛАЭС Владимир Перегуда. Далее будут вводиться в эксплуатацию все объекты пускового комплекса с подтверждением их готовности Ростехнадзором. Окончательное заключение о готовности энергоблока ВВЭР-1200 ЛАЭС к промышленной эксплуатации будет выдано приемочной комиссией АО «Концерн Росэнергоатом». «Это первый энергоблок, который прослужит как минимум 60 лет, следом идет второй. Надеемся, нам также доверят строительство третьего и четвертого блоков», – добавил Владимир Перегуда.

Для выполнения Указа Президента РФ Владимира Путина от 7 мая 2018 года в Ленинградской области формируются 12 региональных программ. Их число соответствует количеству стратегических направлений развития страны до 2024 года, определенных «майским указом».
Распоряжением губернатора Александра Дрозденко определены порядок и сроки реализации указа, а также закреплены ответственные. В частности, Михаил Москвин будет отвечать за направления «Безопасные и качественные дороги», «Жилье и городская среда», Олег Малащенко – «Экология», Николай Емельянов – «Демография», «Здравоохранение», «Образование», «Наука», «Культура», Дмитрий Ялов – «Производительность труда и поддержка занятости», «Международная кооперация и экспорт», «Цифровая экономика», «Малое и среднее предпринимательство».
По словам Дмитрия Ялова, подготовку региональных программ и проектов предлагается провести в четыре этапа и завершить к 15 октября 2018 года. После чего разработанные проекты будут рассмотрены на заседании организационного штаба Совета по улучшению инвестиционного климата и проектному управлению.

Комитет по здравоохранению Ленобласти начал реализацию программы обновления детских поликлиник. В течение трех лет во всех детских поликлиниках региона будут оборудованы игровые зоны, комнаты для кормления, удобные регистратуры. Для комфорта родителей и маленьких пациентов появятся крытые колясочные, инфоматы, колл-центры, электронные табло с расписанием приема врачей, кабинеты неотложной помощи и др.
В 2018 году на создание принципиально новой комфортной среды в детских медучреждениях выделено почти 140 млн рублей. Финансирование осуществляется из регионального и федерального бюджетов.
Осенью 2018 года откроется первая модернизированная Бокситогорская детская поликлиника. До конца года также планируется открыть обновленные медучреждения в Луге, Кингисеппе и Сланцах. В планах на 2019 год – детские поликлиники в Волосовском, Всеволожском и Тихвинском районах.

Школьные вопросы почти решены

Виктор Краснов / Программы «Соцобъекты в обмен на налоги» и «Стимул» помогли Ленобласти увеличить количество школ и детских садов и запланировать строительство новых.

В Ленинградской области растет количество новых образовательных учреждений. В этом году 1 сентября две новые школы региона будут открыты в быстрорастущем Мурино.

Снижая нагрузку

Новая школа на 1175 учащихся (МОБУ «СОШ «Муринский ЦО № 2») расположена по адресу: бульвар Менделеева, 20, корп. 1. Образовательное учреждение является частью ЖК «GreenЛандия-1». Застройщиком является Setl City. Как поясняет **руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**, школа строилась с середины 2016 года и в мае этого года была сдана в эксплуатацию. «Внешне представляет собой здание переменной этажности с главным четырехэтажным корпусом и примыкающими к нему флигелями. Кроме учебных классов, в школе предусмотрен актовый зал вместимостью 705 человек, библиотека с медиацентром и читальным залом, разделенным на зоны индивидуальной работы, и др. Открытие школы 1 сентября станет большим и долгожданным событием для Западного Мурино», – отмечает специалист.

Вторая школа (МОБУ «Муринская СОШ № 3») – откроет свои двери по адресу: ул. Новая, д. 9 (на территории ЖК «Новое Мурино», возводимого ГК «ЦДС»). Рассчитана она на 700 учащихся. Образовательное учреждение оснащено современным оборудованием для учебы и отдыха детей.

Открытие двух новых школ в Мурино существенно снизит нагрузку на единственную действующую, которая до последнего времени работала в две смены. В этом году ученики всех трех школ Мурино будут учиться в одну смену. Правда, у большинства старшеклассников будет шестидневка. Предполагается, что проблема со школьными местами в Мурино на ближайшую перспективу будет решена. Тем более, что в поселении должны появиться еще две новые школы.

Стоит добавить, что в этом году в Ленобласти будет открыта и негосударственная школа. Построена она в Энколово, в клубном поселке «Ламбери». Образовательный комплекс объединит в себе детский сад и школу для обучения с 1-го по 11-й класс по государственному стандарту, а также для вариативного дополнительного образования. «Это совместный образовательный проект застройщика поселка – АО «Электронмаш» – и сети частных образовательных учреждений «Деловая волна». Само здание выполнено в традиционном британском стиле, оригинально отделано и оснащено современным оборудованием», – сообщил **генеральный директор «Ламбери» Алексей Потапов**.

В этом году 1 сентября в Ленобласти заработают и два новых детских сада. Один из них (на 100 мест) – в Мурино, его застройщиком является компания «Строй Квадро». Второй детский сад откроется в Сертолово, застройщик – компания «ЦБИ». Данное дошкольное учреждение длительное время считалось долгостроем и сейчас наконец начнет свою работу.

Фото: Никита Крючков

Школа от Setl City в Мурино примет 1175 учащихся

Программы в действии

Как считает **заместитель председателя Правительства Ленинградской области Михаил Москвин**, нарастить количество возведенных школ и детских садов, а также запланировать строительство новых Ленобласти помогли региональная программа «Соцобъекты в обмен на налоги» и федеральная программа «Стимул». «Застройщики к ним проявляют интерес. Наша задача – продолжать развивать данные программы», – подчеркивает он.

Так, в СК «Полис Групп» обе программы при строительстве социальных объектов уже задействованы. На сегодняшний день компания ввела в эксплуатацию 6 детских садов и 2 школы в Ленинградской области. Все школьные и дошкольные учреждения по программе «Соцобъекты в обмен на налоги» переданы на баланс региона. Кроме того, на территории ЖК «Краски лета» в Мурино возводится школа по программе «Стимул». К строительству объекта компания приступила летом этого года.

В Комитете по строительству Ленинградской области сообщили, что всего в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги» заключено 41 соглашение, в соответствии с ними до конца 2036 года предусмотрено строительство 160 объектов образования (120 детских садов и 40 школ). Из них уже построено 29 дошкольных учреждений и 6 школ. Предполагается, что до конца этого года за счет средств регионального и федерального бюджетов будут выкуплены объекты, переданные в безвозмездное пользование Всеволожскому району.

В рамках федеральной программы «Стимул» на 2018 год Министерство строительства и ЖКХ РФ подтвердило финансирование строительства школы на 1175 мест в Мурино (на участке СК «Полис Групп»), детского сада в Буграх на 190 мест (квартал «ФСК «Лидер»), а также двух школ (каждая – на 950 мест) в Буграх (кварталы компаний «Арсенал» и ООО «Самолёт»). Предполагается, что все эти объекты будут введены в 2019 году. Также Ленобласть подала в Минстрой РФ заявку на участие в программе «Стимул» на 2019 год, со вводом объектов в 2020-м. Туда попали три объекта: школа на 550 мест в Новом Горелово (квартал ООО «Интер Альянс»), детский сад на 295 мест в Кудрово (квартал ООО «Кудрово-град»), школа на 550 мест в Мурино (квартал ГК «УНИСТО Петросталь»).

Напомним, на этапе проектирования, по условиям программы «Стимул», застройщик передает участок, где будет построен соцобъект, муниципалам, после чего через конкурсную процедуру на строительство выделяются государственные деньги 47

Источник: Правительство Ленинградской области

Источник: Правительство Ленинградской области

Solid Build
создание прочного

Комплексное сопровождение строительства социальных объектов

ООО «Солид Билд»
Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, 22-я линия В. О., д. 3, корп. 1, лит. М, комн. 293 (офис 519). Телефон: +7 981 977-77-27
Физический адрес: ул. Есенина, д. 9, корп. 1, цокольный этаж, г. Санкт-Петербург, Россия, 194354
E-mail: solid.spb@mail.ru
http://solid-build.ru
Руководитель: Мацепура Виталий Владимирович

0+

hh Банк данных заработных плат

Актуальная информация о зарплатах, компенсациях и льготах в разрезе регионов, профобластей и специализаций.

Более 9000 компаний уже зарегистрировались. Присоединяйтесь!

salary.hh.ru

АСН инфо Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

В ближайшие шесть лет в рамках нового национального проекта «Жилье и городская среда» планируется выделить 271,2 млрд рублей бюджетных средств для реализации раздела программы «Развитие строительства жилья».
Предполагается, что 189,77 млрд рублей будет выделено из федерального бюджета и 81,43 млрд рублей – из региональных бюджетов. Такие данные приводятся в паспорте нацпроекта от 16 августа 2018 года.
На финансирование раздела «Формирование комфортной городской среды» планируется выделить 362 млрд рублей, а на «Сокращение непригодного для проживания жилищного фонда» – 311 млрд.

Общедомовое собрание жильцов многоквартирного дома (МКД) получит право переводить жилые помещения в нежилые. Такой порядок вводит законопроект, подготовленный Минстроем РФ.
Сейчас, чтобы осуществить такой перевод помещений (например, с целью использования квартиры в качестве торгового склада или парикмахерской), собственнику в соответствии со ст. 23 Жилищного кодекса РФ требуется получить разрешение от органа местного самоуправления.
Законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ», внесенный в Правительство РФ Минстроем и одобренный правительственной комиссией по законопроектной деятельности, существенно упрощает такой порядок.
«Предлагается установить, что для перевода жилого помещения в нежилое необходим протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение о согласии на такой перевод, и письменные согласия собственников всех помещений, примыкающих к переводимому помещению», – говорится в пояснительной записке.
Документ также уточняет, что на собрании помимо большинства жильцов от всего МКД должно присутствовать не менее двух третей собственников помещений в том подъезде, в котором расположено помещение.

Минфин РФ подготовил поправки в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
В документе, в частности, предлагается расширить перечень случаев, когда можно изменить сроки выполнения работ по строительству и реконструкции. Так, по взаимному согласию стороны смогут продлить их, если просрочка вызвана непредвиденными обстоятельствами. К ним министерство отнесло изъятие и перенос неучтенных в проекте объектов капстроительства или коммуникаций, а также судебные споры по сносу, перемещению или переустройству таких коммуникаций и объектов, расположенных на строительной площадке. Продлить работы в этом случае можно будет максимум на полгода.
Кроме того, если просрочка возникла из-за обстоятельств непреодолимой силы (международных санкций, стихийных бедствий, пожаров, военных действий и т. д.), то продлить контракт можно будет на срок действия форс-мажора. Правительство установит цену контрактов, для которых будут действовать эти правила.

Сергей Тарасов: «Особое внимание планируем уделять комфортности школ»

Михаил Добрецов / Социальная инфраструктура Ленинградской области в последнее время все более активно развивается. Касается это в том числе и объектов образования. По уже сложившейся традиции к новому учебному году открываются как новые школы, так и ремонтируются уже работающие. О ситуации «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Комитета общего и профессионального образования Ленобласти Сергей Тарасов.

– Сергей Валентинович, расскажите, пожалуйста, какова готовность школ Ленобласти к началу очередного учебного года?

– Как правило, подготовка школ Ленинградской области к следующему учебному году начинается, как только прозвенит первый звонок года текущего. Таким образом, мы сейчас не только вносим завершающие штрихи в оснащение школ к учебному сезону 2018-2019 годов, но и планируем начало работ по подготовке к году 2019-2020-му. То есть в течение очередного учебного года мы определяем те объекты, которые в следующем году нужно ремонтировать, выбираем оборудование, которое нужно дополнительно купить. Связана такая практика со спецификой бюджетного планирования. Цели работ и объемы затрат нужно определить заранее.

Если говорить о готовности школ Ленобласти к началу 2018-2019 учебного года, то могу однозначно констатировать, что на сегодняшний день все 100% образовательных организаций региона полностью готовы. Это и средние школы, и дошкольные учреждения, и учреждения дополнительного и профессионального образования.

– Период летних каникул традиционно используется для ремонта и реконструкции школ. Какие объекты были обновлены в этом году? Сколько на это было направлено средств?

– Прежде всего, надо подчеркнуть, что мы стараемся к новому учебному году обновлять все объекты. Другое дело, что для разных объектов требуется разный объем работ. В целом для подготовки к новому учебному году ежегодно выделяются средства из расчета 1 тыс. рублей на каждого обучающегося. За счет этих денег ведутся работы по обновлению, ремонту образовательных учреждений.

На подготовку образовательных организаций Ленинградской области к новому учебному году было выделено более 3,7 млрд рублей, из них 1,53 млрд рублей – на укрепление материально-технической базы и оснащение учебным оборудованием уже действующих объектов образования. Плюс на новое строительство школ и детских садов было предусмотрено направление около 2,3 млрд рублей (в том числе из средств федерального бюджета – 278 млн рублей).

В текущем году масштабные мероприятия по реновации организаций общего образования были реализованы в семи школах, располагающихся в семи муниципальных образованиях. Это Бокситогорский, Волосовский, Волховский, Выборгский, Лодейнопольский, Приозерский, Тосненский районы Ленобласти. На реновацию школ в 2018 году из средств регионального бюджета было предусмотрено выделение около 300 млн рублей. Софинансирование со стороны местных бюджетов составило примерно 33 млн рублей. После завершения капитального ремонта 1 сентября открываются четыре школы, в трех школах работы продолжатся.

В частности, в 2018 году продолжалось строительство школы на 350 мест в поселке Вознесенье Подпорожского района, школы на 600 мест в Шлиссельбурге (Кировский район), пристройки на 350 мест к основному зданию Толмачёвской средней школы в Лужском районе. Ведутся реконструкция здания Сельцовской школы в Волосовском районе, со строительством пристройки на 300 мест, и строительство нового здания для общеобразовательной школы на 220 мест в деревне Пустомержа Кингисеппского района.

Подготовка школ Ленобласти к следующему учебному году начинается, как только прозвенит первый звонок года текущего

В июне 2018 после реконструкции со строительством пристройки открыта Волосовская детская школа искусств им. Н. К. Рериха.

– Социально инфраструктура области развивается. Растет число новых школ. Какие новые объекты откроют двери 1 сентября этого года?

– Численность обучающихся в общеобразовательных школах Ленобласти на 1 сентября 2018 года составит 154,3 тыс. человек (что на 9 тыс. человек больше, чем в прошлом году), в том числе – 20 тыс. первоклассников (почти на 1 тыс. больше, чем годом ранее). Естественно, что для растущего числа учащихся требуется новая инфраструктура, новые учебные места. Этому вопросу регион уделяет самое пристальное внимание.

В этом году в одном из районов интенсивной жилой застройки – в Мурино – откроют свои двери две новые школы – на 700 и 1175 мест. Подчеркну, что по каждой из этих школ у нас есть концепция развития: помимо того, что ребята будут получать в школе общее образование, они, например, будут иметь возможность заниматься в научных лабораториях под руководством преподавателей ведущих федеральных вузов.

– Особенно остро вопрос нехватки мест в школах стоит в пригородных районах Ленобласти. Каковы перспективы открытия новых школ в этих локациях?

– К решению проблемы появления новых учебных мест в локациях активной новой застройки привлекаются работающие в регионе застройщики. Между Правительством Ленинградской области и девелоперами жилых кварталов заключаются соглашения о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения в целях жилищного строительства в регионе с обязательным строительством социальной инфраструктуры, в частности, школ и детских садов. Неотъемлемой частью таких соглашений являются графики ввода объектов. Таким образом власти области стараются синхронизировать рост числа населения в локациях наиболее активной жилищной застройки с увеличением учебных мест в образовательных учреждениях.

– Сергей Валентинович, известно ли, какой объем средств планируется направить на ремонт школ в будущем году? Где намечено выполнить такие работы?

– Пока говорить о конкретике рано, бюджет Ленинградской области еще не сверстан и не утвержден. Могу, однако, заверить, что средств на эти нужды будет выделено не меньше, чем в этом году. Отмечу также, что особое внимание мы планируем уделить созданию благоприятных условий для безопасной и комфортной образовательной среды в регионе 47

справка

В Ленинградской области действуют 904 образовательные организации: 374 общеобразовательные школы, 383 детских сада, 105 организаций дополнительного и профессионального образования, 2 организации высшего образования, 30 средних профессиональных организаций, 10 детских домов. Всего в системе образования региона работают 22,4 тыс. педагогических работников.

Ресторан и конюшня за рубль

Михаил Светлов / Смольный распорядился «продать за рубль» здание старого Царскосельского вокзала в Пушкине и флигель при Собственной даче в Петергофе. Эти памятники планируют приспособить под новые коммерческие функции.

В Петербурге начала работать программа, которая позволяет бизнесменам арендовать аварийные здания-памятники по ставке всего 1 рубль за 1 кв. м в год. По такой схеме инвесторам только в этом году планируют передать десяток объектов. Одними из первых на торги Фонда имущества попадут павильон Царского вокзала на Академическом проспекте, 35б, в Пушкине и один из корпусов в комплексе Собственной дачи на Собственном проспекте, 84а, лит. Е, в Петергофе. Соответствующее распоряжение подписано руководством Комитета имущественных отношений Петербурга. Но сроки проведения торгов пока не озвучены.

Оба здания находятся в аварийном состоянии. Прежде их пытались продавать по рыночным ценам. Но найти покупателя не удавалось. Теперь город изменил условия торгов. Инвестор должен будет платить по рыночной ставке, установленной городом, только во время приведения памятников в порядок. На это отводится 7 лет. Если инвестор не уложится в эти сроки, памятник у него отберут и снова выставят на торги. А если уложится – получит возможность арендовать и эксплуатировать здание до конца срока договора (на 49 лет) по льготной ставке – всего 1 рубль за 1 кв. м площади объекта в год. Причем переход на льготную ставку может произойти и раньше – если инвестор приведет здание в порядок быстрее, чем прописано в договоре.

Здание в Пушкине планируют превратить в ресторан или музей. А корпус в Петергофе – приспособить под конюшню.

Эксперты считают, что по новой схеме аварийные здания смогут заинтересовать бизнес и получат шанс на новую жизнь. «Объекты небольшие. Но с учетом новых условий аренды они могут заинтересовать инвесторов. Особенно интересен памятник в Пушкине. Он находится недалеко от Аграрного университета, парков и других достопримечательностей. Если там появится ресторан или кафе, аудитория ему обеспечена», – говорят эксперты «АРИН».

Фото: Никита Крючков

Здание в Пушкине планируют превратить в ресторан или музей

Напомним, что Петербург только в этом году запускает программу «Памятники за рубль». В предварительный перечень объектов, которые хотят передать бизнесу, вошли порядка 30 зданий. Но потом этот список был урезан в несколько раз. Сейчас в нем лишь несколько дебютных лотов.

За основу петербургской программы «Памятники за рубль» взяли программу Москвы, которая была запущена в 2012 году. С тех пор в столице нашли инвесторов для 19 объектов культурного наследия (пока только 7 ввели в строй). В среднем за каждый памятник боролись шесть претендентов. И превышение итоговой цены над начальной было в 5-6 раз (максимум в 11 раз!). Но в Смольном подчеркивают, что цель города в этой программе – не заработать, а в первую очередь воссоздать исторические объекты, которые нуждаются в хозяйской руке и без нее погибнут. Сейчас в Петербурге больше 9 тыс. памятников архитектуры. И у города нет средств для проведения масштабной программы по их реставрации за свой счет.

Бизнес программу в целом приветствовал. Но на торги не спешит. «Если инвестор входит в эту программу, ему придется поддерживать объект в нормальном состоянии все 49 лет. Срок долгий. Нет гарантий, что за это время у власти не возникнет искушение расторгнуть договор на основании какого-нибудь очередного изменения в законе. Есть риск и деньги потерять, и сам объект», – говорит один из собеседников «Строительного Еженедельника».

«Пока бизнесу удобней покупать здания в собственность, а не арендовать у города. Так спокойней. Опять же, строить объект «с нуля» порой дешевле, чем восстанавливать историческое здание. Бизнесу, который согласится на такой проект, нужны гарантии, что город не расторгнет договор аренды», – добавляет **директор по развитию девелоперского подразделения «Группы ЛСР» Ольга Михальченко**.

АСН инфо Агентство строительных новостей — НОВОСТИ

Setl City приступил к воссозданию особняка Шопена на 25-й линии Васильевского острова. Здание находится в границах территории строительства ЖК «Палацио». Компания за собственный счет восстанавливает фасады особняка, утраченные в результате сноса здания предыдущими владельцами участка. Проект воссоздания разработала архитектурная мастерская Рейнберга и Шарова. Особняк представляет собой разновысотное здание с декоративными архитектурными элементами и лепными украшениями окон. Возведение каркаса здания планируется завершить через два месяца. Срок окончания всех строительных и отделочных работ – III квартал 2019 года. Здание впоследствии собираются приспособить под офисный центр.

Дирекция по сохранению объектов культурного наследия Ленобласти стала заказчиком тендера на работы по сохранению Копорской крепости. Объект наследия федерального значения «Крепость середины XV века с церковью XVI-XVII веков» расположен в селе Копорье. Необходимые предварительные работы, комплексные научные исследования и инженерные изыскания оценены без малого в 20 млн рублей, которые будут выделены из областного бюджета. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 13 сентября, его итоги подведут 21 сентября. Как сообщил губернатор региона Александр Дрозденко, реставрация Копорской крепости начнется не ранее 2020 года.

В Выборге продолжается капитальный ремонт многоквартирных домов, имеющих статус объектов культурного наследия. Подрядчики приступили ко второму этапу капитального ремонта – ремонтным и реставрационным работам – на 13 объектах. На большинстве домов обновление лицевой части фасадов завершено. Теперь, в основном, работы будут вестись со дворов и торцов зданий, а также на кровле. Большая часть работ закончится до Нового года, остальные – к осени 2019 года.

Два предложения на Каменном

Михаил Светлов / Российский аукционный дом (РАД) готовит к продаже два здания на Каменном острове. Их совокупная стартовая цена – 250 млн рублей. Эксперты считают, что спрос на активы будет, поскольку район популярный, а места на острове под новую застройку не осталось.

Росимущество готовит к продаже федеральную недвижимость на Каменном острове в Петербурге. РАД уже в октябре текущего года будет продавать здесь два лота. Первый – это имущественный комплекс на набережной Малой Невки, 13, лит. А, включающий в себя участок площадью 0,16 га, старую гостиницу площадью 587 кв. м и подстанцию площадью 395,6 кв. м. Памятниками здания не являются. Но находятся в пределах парка «Тихий отдых» – объекта культурного наследия. Поэтому сносить их нельзя – возможна лишь реконструкция в существующих исторических габаритах. В РАД считают, что там можно сделать мини-отель или апартаменты с общественным пространством. Актив оценен к торгам в 214 млн рублей. Второй лот – это гараж площадью 152,2 кв. м и участок под ним площадью 212 кв. м на набережной Малой Невки, 13, лит. А. За него Росимущество надеется выручить 36 млн рублей. Ограничения по застройке аналогичные. Эксперты уверены, что лоты вызовут интерес инвесторов и, возможно, даже вырастут в цене, поскольку на Каменном острове очень редко что-то продается и совсем ничего не строится. «Каменный остров весьма привлекателен в глазах потребителей. Объекты, которые там продаются, стоят очень дорого из-за места и статуса. И сделки совершаются редко. Тем более, что найти на острове недвижимость, которая на 100% соответствует современным требованиям, довольно сложно. Все понимают, что потенциал места ограничен – там нет свободной земли, а значит, не будет и новых проектов. Так что лоты Росимущества привлекут внимание и пополнят витрину, где движения почти нет», – говорит **директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg Екатерина Немченко**. «Оптимально использование зданий, на мой взгляд, под элитные апартаменты. Инвестиции в реконструкцию могут составить до 1 млрд рублей. И, учитывая высокий спрос при низкой конкуренции, окупятся быстро», – полагает **коммерческий директор Docklands development Екатерина Запорожченко**.

кстати

Эксперты «Петербургской Недвижимости» подтверждают, что на Каменном острове сейчас ничего нового не строят и не продают. Хотя в Петроградском районе, где расположен остров, сейчас возводится 26 жилых комплексов совокупной жилой площадью 585 тыс. кв. м (это 5% в общем объеме рынка по агломерации – 7-е место). Из них в продаже представлено 187,9 тыс. кв. м. По состоянию на 1 августа текущего года средняя цена предложения в классе «бизнес» в этом районе составила 166 тыс. рублей за 1 кв. м, а в классе «элита» – 340,2 тыс. рублей (это даже несколько выше, чем в Центральном районе, где жилье стоит в среднем 330 тыс. рублей за «квадрат»). «Петроградский и Центральный районы относятся к историческим, имеют сложившуюся инфраструктуру, статус. По объему сделок они практически сопоставимы – за первое полугодие 2018 года здесь заключено 900 и 700 сделок соответственно. Но за счет активного освоения Петровского острова Петроградский район обладает бóльшим проектным потенциалом, чем Центральный. А Каменный остров в этом развитии стоит особняком. И любой лот, который там появляется, привлекает внимание», – сообщила **руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**.

Тысяча и один вопрос про 214-ФЗ

Мария Мельникова / Поправки в долевое законодательство, вступившие в силу с 1 июля 2018 года, изменили правила работы строительного рынка. Причем так, что вопросы остались не только у игроков отрасли, но и у чиновников, которые курируют жилищное строительство.

Девелоперам запретили привлекать средства граждан через жилищные сертификаты и различные кооперативы, за исключением текущих строек и тех случаев, когда ЖСК создавались для завершения жилых проблемных объектов и возведения жилья на муниципальных землях для льготных категорий граждан. Поправки значительно усиливают роль банков. Компании, занимающиеся жилстроительством, обязаны в срок до 1 сентября открыть в одном из 55 уполномоченных банков расчетный счет на каждый свой проект. Объекты, разрешения на строительство которых были выданы до вступления в силу поправок, контролируются по упрощенной схеме, оставшиеся – реализуются при полном банковском сопровождении. А по новым проектам с 1 июля 2019 года рынок должен полностью перейти на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов.

Союз строительных организаций Ленинградской области собрал представителей областного Госстройнадзора, ПАО «Сбербанк Северо-Запад» и застройщиков, чтобы найти ответы на наиболее важные для отрасли вопросы, – и «Строительный Еженедельник» освещает наиболее дискуссионные моменты.

– Потребует ли строительство по нескольким разрешениям в рамках одного утвержденного ППТ создания отдельного застройщика для каждого участка?

Начальник отдела контроля и надзора в области долевого строительства Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти Анастасия Алексеева:

– Закон разрешает компаниям работать по нескольким разрешениям на строительство в рамках одного ППТ.

– Если в рамках одного ППТ у нас несколько разрешений на строительство, но один застройщик, то нужен один спецсчет или отдельный на каждое разрешение?

Председатель Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти Денис Горбунов:

– На каждое разрешение на строительство нужен отдельный спецсчет.

– Должен ли указанный в законе расчетный счет использоваться для поступления денежных средств от дольщиков?

Начальник отдела по работе с недвижимостью ПАО «Сбербанк Северо-Запад» Маргарита Клименко:

– Средства дольщиков должны поступать на расчетный счет застройщика. По уже заключенным ДДУ, денежные средства по которым поступают в рассрочку, можно заключить дополнительное соглашение с указанием реквизитов актуального счета. Безусловно, в ряде случаев подписать дополнительные соглашения со всеми дольщиками может быть проблематично. Тем не менее, обязанность аккумулировать средства дольщиков на расчетном счете, который будет контролироваться банком, возложена на застройщика.

– Как быть с дольщиками, договоры с которыми были заключены до 1 июля 2018 года? У крупных девелоперов может быть несколько тысяч дольщиков, как заставить их всех подписать допсоглашения?

Анастасия Алексеева:

– Эти моменты не регламентированы законодательством. Мы запросим разъяснения у Минстроя. На данный момент ясно одно – спецсчета должны открыть все застройщики, работающие по ДДУ.

– Обязан ли застройщик закрыть ранее открытые счета, которые используются для расчетов по другим проектам?

Маргарита Клименко:

– В нашем понимании – нет. Мы запросим разъяснения у ЦБ.

Минстрой озвучил пока только устную позицию, в рамках которой социнфраструктуру в пределах одного ППТ за счет средств дольщиков строить можно

– Если банк решает, что какая-либо операция по счету незаконна, то у застройщика, по сути, нет возможности доказать, что это не так. Фактически банк на свое усмотрение будет одобрять или отклонять операции застройщика. Будет ли кто-нибудь контролировать решения банка?

Маргарита Клименко:

– Для того, чтобы списать денежные средства с расчетного счета застройщика, в банк представляются платежные поручения и обосновывающие документы. Платежное поручение должно быть исполнено банком в течение одного дня. Если представленные документы не подтверждают в полном объеме, что платеж целевой, либо требуются дополнительные пояснения, то у банка есть еще два дня, чтобы запросить дополнительные сведения и документы и проанализировать их. Соответственно, в течение трех дней банк взаимодействует с застройщиком – и в результате платеж может быть проведен либо отозван клиентом. Если за это время клиент не отозвал платеж и не подтвердил его целевое назначение, то банк отказывает в проведении операции и сообщает в ЕИСЖС (Единую информационную систему жилищного строительства).

В постановлении правительства перечислен список документов, которые должны представляться в банк застройщиком для подтверждения целевого назначения расходов, и он, на мой взгляд, достаточен для подтверждения платежа в рамках 214-ФЗ. Мне сложно представить ситуацию, в которой банк принципиально откажется проводить какой-то платеж, который является целевым и документы по которому представлены.

Также напомню, что если речь идет о разрешениях на строительство, выданных до 1 июля 2018 года, то по таким разрешениям банк отслеживает только запрещенные операции. На разрешения, выданные после 1 июля 2018 года, распространяется полный банковский контроль, в соответствии с 214-ФЗ.

– Если при проведении контролирующим органом проверки, на основании уведомления банка о попытке проведения нецелевого платежа, нарушений не обнаружится, банк одобрит платеж на основании сообщения контролирующего органа?

Маргарита Клименко:

– На данный момент в перечне документов, получив которые, банк может признать расходы целевыми и одобрить их, письма, к примеру, от Госстройнадзора, нет. Таким образом, подобное сообщение от надзорных служб не может стать основанием для одобрения платежа.

Анастасия Алексеева:

– Мы запросим разъяснения у Минстроя по данному вопросу.

– Вопрос по инженерным сетям. Девелопер планирует реализовать жилой комплекс из десяти домов, однако изначально получает разрешение на строительство только одного. При этом сети прокладываются сразу для всего проекта. Как в таком случае осуществляются платежи?

Денис Горбунов:

– Мы понимаем, что мощности вы закупаете сразу для всех домов, однако закон запрещает использовать деньги дольщиков первого дома на оплату мощностей сразу десяти домам. Делая закупку для нужд всего проекта, вы должны либо разнести мощности на все дома и прописать это в договоре техприсоединения, либо вложить собственные средства.

Минстрой уже предложил программу стимулирования развития сетей для комплексного освоения территорий, в ряде случаев предлагается выделять средства из федерального бюджета. От себя лично мы готовы организовать совещание с монополистами Ленобласти.

– Если у застройщика все расходы аккумулирует генеральный подрядчик, то что банк будет контролировать в этом случае?

Маргарита Клименко:

– В данном случае – только платежи между застройщиком и генподрядчиком, если с расчетного счета застройщика не осуществляется больше никаких платежей. Правда, генподрядчик также должен иметь расчетный счет в уполномоченном банке, но контроль целевого расходования со счета генподрядчика банком не осуществляется.

– Закон не обязывает банк кредитовать всех подряд. Застройщику нужно будет доказывать свою надежность, продемонстрировать финансовую состоятельность проекта. По сути, банкам интересны только высоколиквидные объекты, а не доступное жилье. Не сложится ли такая ситуация, что банки просто не будут кредитовать строительство массового жилья?

Маргарита Клименко:

– Я не думаю, что проблемы возникнут именно с массовым жильем, ведь на него, как правило, высокий спрос. В любом случае банк в новых условиях становится главным риск-агентом, поэтому мы будем уделять серьезное внимание маркетинговой составляющей – так же, как финансовой устойчивости проектов.

– При проектном финансировании с использованием счетов эскроу когда застройщик должен начать возвращать долги банку?

Маргарита Клименко:

– После сдачи дома в эксплуатацию и регистрации права собственности на одну квартиру.

– Закон позволяет финансировать строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, которые расположены вне границ земельного участка, предусмотренного под строительство дома или группы домов, в пределах одного разрешения на строительство?

Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленобласти Дмитрий Лобановский:

– По данному вопросу Минстрой озвучил пока только устную позицию, в рамках которой социнфраструктуру в рамках одного ППТ за счет средств дольщиков строить можно. Надо дождаться письменной позиции министерства по данному вопросу.

– Как осуществляется выплата заработной платы, если одно юрлицо ведет несколько проектов: должно быть пропорциональное разделение или на усмотрение застройщика – со счета любого проекта?

Маргарита Клименко:

– Если мы говорим о проектах, которые уже реализуются, то решение о распределении затрат принимает застройщик. Что касается разрешений на строительство, полученных после 1 июля 2018 года, то с учетом требования 214-ФЗ в рамках одного проекта данные затраты не должны превышать 10% бюджета проекта (20% в случае составления бухгалтерской отчетности по МСФО – международным стандартам финансовой отчетности). При этом на одном застройщике в идеале должен быть один проект – соответственно, открыт один расчетный счет застройщика

47

День строителя Ленобласти: только по делу

Мария Мельникова / Строители Ленинградской области в обществе чиновников почти всех уровней власти, а также артистов и музыкантов в очередной раз отметили профессиональный праздник. В потоке многочисленных поздравлений ясно слышались весьма конкретные пожелания ко всей отрасли.

Союз строительных организаций Ленинградской области традиционно собрал гостей в загородном отеле Raivola в поселке Рощино. Строителям и в этот раз повезло с погодой. «Вот уже который год подряд погода может быть плохой до праздника или после него, однако в этот день всегда хорошо», – отметил **президент ЛенОблСоюзСтроя Руслан Юсупов**.

Это невероятное метеорологическое везение отметил и **губернатор Ленобласти Александр Дрозденко**, прибывший на праздник на мотоцикле. Впрочем, и на сей раз он не ограничился общими поздравлениями. Глава региона в очередной раз озвучил, чего именно власти ждут от отрасли.

«Все, кто созидают, – строители. Даже тот, кто посадил дерево, может считать себя строителем, ведь он занимается благоустройством. Без строительства невозможно развитие Ленобласти, однако регион должен развиваться гармонично, – сказал он, и всем сразу стало ясно, что дальше речь пойдет про инфраструктуру. – Для меня важно, чтобы вы возводили не только жилье, но и социальные объекты, дороги, заводы, фабрики, создавали рабочие места. Чем больше граждан работают в Ленобласти, тем больше поступлений в казну, тем легче нам будет выполнять призыв Президента РФ увеличить объемы строительства жилья, а также обеспечивать регион социальной инфраструктурой».

Впрочем, понимая сложность и масштабность поставленных задач, чиновники обещали помогать. «Наши строители научились возводить дешевое и качественное жилье, но в этом есть заслуга и правительства, ведь мы взяли на себя существенную часть расходов, запустив программу "Соцобъекты в обмен на налоги"», – подчеркнул Александр Дрозденко.

Кроме того, Ленобласть продолжает лоббировать еще более интересную для отрасли программу «Стимул», в рамках которой инвестировать в строительство социнфраструктуры будет не только региональный, но и федеральный бюджет, причем на начальных этапах реализации проектов. Министерство строительства и ЖКХ РФ уже одобрило заявку области на финансирование ряда объектов: в 2018 году будет выделено около 850 млн рублей, на 2019 намечено свыше 2 млрд рублей.

В своем выступлении **заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин** напомнил, что до конца года власти выкупят у застройщиков 12 объектов образования. Так, два детских сада и общеобразовательная школа в Мурино уже в октябре могут стать муниципальной собственностью. Стоимость трех объектов составляет почти 800 млн рублей, 656 из которых приходится на школу и 134 – на детские сады. «Из федерального бюджета финансируется 49% от этой суммы», – отметил чиновник.

Во время осенних корректировок бюджета областные власти намерены изыскать средства на выкуп еще девяти соцобъектов, которые застройщики передали Всеволожскому району: четыре детсада в Мурино, три – в Кудрово, один – в Сертолово и школа в Мурино. Ленобласть намерена оплатить порядка 90% стоимости объектов образования, выделив почти 1,5 млрд рублей.

Александр Дрозденко напомнил также, что строительство занимает свыше 10% в объеме валового регионального продукта, а налоги, уплаченные компаниями отрасли в 2018 году, по прогнозам, достигнут почти 12 млрд рублей. «Это значительный рост по сравнению с 2012 годом, когда застройщики перечислили около 1 млрд. Хотелось бы, чтобы строители обеспечивали 20% всего бюджета Ленобласти, который стремится к 150 млрд рублей, так что у вас еще много работы», – подчеркнул он.

Полномочный представитель Президента РФ в СЗФО Александр Беглов на праздник не приехал, однако его поздравление зачитала **главный федеральный инспектор по Ленобласти Татьяна Лукаушкина**. Чиновник отметил высокие достижения областных строителей, однако напомнил о грандиозных задачах, которые поставил российский лидер Владимир Путин в 204-м «майском указе» – о необходимости строить по 120 кв. м жилья в год, а также о создании комфортной городской среды. «Ленобласть на протяжении нескольких лет занимает лидирующие позиции в области жилищного строительства в СЗФО. По прогнозам, к 2020 году в регионе будет сдаваться 2,7 млн кв. м. Активно строятся и социально значимые объекты, – говорится в послании. – Сегодня перед строителями стоят новые амбициозные задачи. Убежден, что руководство региона и предприятия строительной отрасли со всем справятся».

Собравшихся в Raivola представителей отрасли озвученные поздравления и пожелания не удивили. Не первый раз перед ними ставятся масштабные задачи.

Фото: Игорь Бакустин

Церемония вручения наград в отеле Raivola

Награды нашли героев

– «Генеральный подрядчик – строительная компания, достигшая наилучших показателей» – «Строительный трест»
– «Компания, достигшая наилучших показателей в сфере массового жилищного строительства» – ЦДС
– «Лучший налогоплательщик среди застройщиков Ленобласти» – Setl City
– «Лучший реализованный проект благоустройства жилого квартала» – «Ленстройтрест»
– «Компания, достигшая наилучших показателей в сфере малоэтажного строительства» – KVS
– «Лучшая организация по охране труда в сфере строительства» – «Бонава Санкт-Петербург»
– «Самый клиентоориентированный застройщик» – «Арсенал-Недвижимость»
– «За оригинальность архитектурных решений» – «РосСтройИнвест»
– «За инновационный подход в формировании жилой среды» – Euroinvest Development
– «За стабильные результаты в строительной деятельности» – «Петростроой»
– «За создание комфортной жилой среды» – «Отделстрой»
– «Лидер проектного финансирования» – «ЛенРусСтрой»
– «За эффективную поддержку переселения граждан из аварийного жилья» – «УНИСТО Петросталь»
– «Что нам стоит дом достроить!» – «Лидер»
– «За успехи в строительстве социальной инфраструктуры» – «Полис Групп»

кстати

Частью празднования Дня строителя впервые стал футбольный матч между командами Ленинградской области и Санкт-Петербурга. За 47-й регион играли представители ЛенОблСоюзСтроя, ООО «РСК РЭС», объединения «Строительный трест» и саморегулируемой организации Ассоциация «Строительный комплекс Ленинградской области». Команда Северной столицы формировалась на базе группы компаний «Пионер», холдинга Setl Group, АО «ЮИТ Санкт-Петербург» и ГК «РосСтройИнвест». Матч закончился боевой ничьей со счетом 1:1.

Фото: Игорь Бакустин

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко

Фото: Игорь Бакустин

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин, заместитель генерального директора АО «Строительный трест» Беслан Берсиров, президент ЛенОблСоюзСтроя Руслан Юсупов

Фото: Игорь Бакустин

Награды лучшим представителям отрасли

Люди Икс

Ольга Фельдман / В 2019 году к своему совершеннолетию (а значит, к возможности стать полноправными участниками сделок на рынке недвижимости) подойдут те, кого называют поколением Z, – люди, которые родились в начале 2000-х. По мнению социологов, это первое по-настоящему цифровое поколение. Оно имеет свои особенности потребительского поведения, что в будущем, несомненно, отразится и на рынке недвижимости.

Источник: https://asninfo.ru/

В вечном конфликте отцов и детей и его влиянии на рынок новостроек разбирался «Строительный Еженедельник».

Смена предпочтений

Теория поколений, созданная американцами Нейли Хоувом и Уильямом Штраусом, описывает повторяющиеся поколенческие циклы. Согласно этой концепции, каждые 20–25 лет рождается новое поколение людей, имеющих черты характера, привычки и особенности, которые выделяют их на фоне всех остальных. Теория выделяет несколько возрастных групп: «молчаливое» поколение (родившееся в 1923–1943 гг.); беби-бумеры (родившееся в 1943–1963 гг.); поколение X (родившееся в 1963–1984 гг.); поколение Y, или миллениалы (родившееся в 1985–2000 гг.); поколение Z, или центениалы (родившееся в 2000–2020 гг.).

Поколения X и Y сейчас наиболее активны экономически – и именно этим возрастным группам, их потребительским особенностям и мотивационным проблемам маркетологи уделяют почти все свое внимание.

По мнению экспертов, самое очевидное отличие поколений Y и Z от предыдущих групп – это предпочтение арендовать, а не покупать жилье. Особенно ярко эта тенденция проявилась в западных странах. «По данным британской исследовательской организации The Resolution Foundation, в настоящее время отмечается рекордная доля людей, предпочитающих арендовать, а не покупать жилье. Более 40% британцев, рожденных с 1985 по 2000 год (так называемое поколение миллениалов) арендуют жилье и не задумываются о его покупке, что почти в два раза превышает показатели, характерные для поколения X (рожденных с середины 1960-х до конца 1970-х) и в четыре раза – показатели поколения беби-бумеров (родившихся после Второй мировой войны и до середины 1960-х годов). При сохранении этого тренда лишь 47% миллениалов будут иметь в собственности жилье к моменту выхода на пенсию», – отмечает **Людмила Потапова, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank**.

По мнению г-жи Потаповой, желание не владеть, а арендовать объясняется стремлением поколения миллениалов к личной свободе: «Покупка недвижимости для людей среднего достатка в 90% случаев связана с необходимостью получения ипотеки, которая серьезно ограничивает человека в таких вопросах, как смена работы, места жительства и вида деятельности. Миллениалы чаще берут в аренду не потому, что не могут купить, а просто потому, что не хотят. Они хотят жить и работать в разных странах, путешествовать по миру, учиться разным вещам, искать тот вид деятельности, который позволит им самореализоваться. Недвижимость, тем более купленная в ипотеку, превращается для них в ненужный, обременительный балласт. Поэтому актуальность снова приобретают доходные дома, где все квартиры сдаются в аренду. Эта бизнес-модель прекрасно работает в Америке и Европе и очень скоро доберется до России».

По мнению **Константина Сторожева, генерального директора УК «Вало Сервис»**, российские девелоперы чутко реагируют на запросы покупателей, в том числе и так называемого «молодого поколения»: «Поколение Y и поколение Z задают тренды всем происходящим изменениям нашей отрасли: люди, родившиеся в девяностых и «нулевых», не хотят быть привязанными к офису, к своей квартире, к графику, как их родители. Для них все бóльшую роль играет мобильность, которая идет вразрез с привычным нам понятием "свое жилье"», – говорит Константин Сторожев.

Другое важное требование молодых поколений к жилым объектам недвижимости – близость к местам приложения труда и развлечениям. «По нашему опыту, для этой категории крайне важна транспортная доступность, а также близость к торгово-развлекательным центрам, поэтому девелопер изначально должен продумать, как люди будут добираться до метро, кино, магазинов», – считает эксперт.

Немаловажны для «нового» поколения и вопросы комфорта и безопасности. По мнению Константина Сторожева, наиболее полно это требование сегодня удовлетворяют апартаменты: «К апарт-отелям предъявляются самые высокие требования по безопасности: это и система контроля доступа в номерной фонд, и круглосуточная система видеонаблюдения по всему объему. Служба охраны и безопасности в таких проектах обеспечивает соблюдение повышенных требований, определяемых для гостиниц».

Z как будущее рынка

Если трансформации потребительских предпочтений X и Y маркетологи уже осознали и приняли в работу, то поколение Z еще предстоит «узнать в лицо». «В нашей компании если и были покупатели поколения Z, решение за них все же принимали родители. Поэтому каких-то специальных ориентиров на это поколение у нас нет, – говорит **Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation**. – Думаю, они еще сами не вполне знают, что им может быть нужно. Все же основной покупатель недвижимости – это люди в возрасте 25+. И в Петербурге, и в Москве в последние годы стали появляться проекты с прекрасным расположением (таким, что автомобиль не нужен), красивыми холлами и общественными пространствами, но при этом – с малогабаритной нарезкой и полной отделкой. Такие проекты как раз могут подойти поколению Z в качестве первого жилья».

В прогнозах относительно того, что заинтересует на рынке недвижимости поколение Z, смелее других экспертов Людмила Потапова: «Недвижимость для центениалов – это пространство эксперимента, которое они смогут создавать своими руками. Для них не существует ограничений. Уже сейчас огромной популярностью у них пользуются, например, микро-дома. По их мнению, дома могут быть и круглыми, и абсолютно прозрачными, и построенными из переработанного пластика. Современным девелоперам стоило бы привлекать к работе над новыми проектами представителей поколения Z и вместо того, чтобы приходить в ужас от их идей, задумываться о том, есть ли в них полезное зерно».

По мнению **Екатерины Тейдер, руководителя направления девелопмента Becar Asset Management**, с приходом новых поколений изменения на рынке неизбежны: «У этих людей другие ценности, а значит, другие запросы и требования, предъявляемые к жилью. Эти люди родились в эпоху диджитализации, а сейчас мы увидим еще большее влияние этого аспекта. Ведь люди поколения Z становятся совершеннолетними, начинают работать и тратить деньги. Рынок получит очень большой сегмент покупательской аудитории с другими запросами – а значит, рынок будет реагировать и формировать иное предложение».

Мечта арендодателя

Некоторые эксперты утверждают, что апартаменты, вообще арендное жилье – несомненное будущее рынка недвижимости, ведь молодые приобретатели недвижимости хотят колесить по миру и получать новые впечатления. «Апартаменты с уверенностью можно назвать будущим рынка недвижимости. По опыту клиентов апарт-комплекса VALO, сегодня люди от 21 года – то есть потенциальные покупатели недвижимости ближайших 10–15 лет – считают, что покупка квартиры – это уже пережиток прошлого, навязанная временами перестройки необходимость», – уверен Константин Сторожев.

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg, более сдержанна в своих оценках: «Безусловно, сегмент арендного жилья (так же, как и спрос на него) будет со временем и со сменой поколений увеличиваться, свидетельством этому являются те тенденции, которые мы наблюдаем на рынке, – в частности, рост сегмента апарт-отелей. Но ментальность русского человека пока в большей мере ориентирована на собственность».

«В нашей стране пока очень мало качественных апартаментов, с полным набором сервисных услуг и инфраструктурой, – отмечает Елена Валуева. – Кроме того, я не согласна с тем, что новое поколение поголовно хочет путешествовать или только снимать жилье. Велика доля консервативных, традиционно настроенных граждан. И поэтому традиционные квартиры останутся. Как и семьи, которым съемное жилье уже не будет подходить по целому ряду причин».

мнение

Ася Левнева, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина»:

– Пока среди покупателей «Балтийской жемчужины» мы не видим представителей поколения Z. Они только входят в стадию совершеннолетия и, как минимум, неплатежеспособны. А вот внутри поколения Y мы выделяем для себя подгруппы. Для нас это разные целевые аудитории. Например, люди до 25 лет ищут однокомнатные квартиры и студии через социальные сети, виртуальные туры на сайте и через формы обратной связи, а с людьми после 30 необходимо проводить не одну личную встречу и телефонные переговоры, предоставлять много дополнительной информации, показывать документацию.

«Силы Природы» надеются на «УНИСТО Петросталь»

Мария Мельникова / Девелопер проблемного жилого комплекса «Силы Природы», до сих пор предпочитающий оставаться неизвестным, заручился поддержкой Правительства Ленинградской области и соседа по площадке. Воодушевились даже ожидающие своих квартир по шесть лет дольщики.

Компания О2 Group начала реализацию проекта эконом-класса «Силы Природы» еще в 2013 году. На территории в 32 га между рекой Охта, шоссе в Лаврики и железной дорогой должны были появиться девять домов суммарной жилой площадью в 342 тыс. кв. м, три детских сада, школа, четыре паркинга. Однако в апреле 2016 года стройка встала. О2 потеряла право аренды на 24 га. К этому моменту было продано около 2,5 тыс. квартир первой и второй очередей проекта, каждая из которых состоит из двух домов.

В отношении застройщика первой очереди «Сил Природы» – ЖСК «Муринское-1» – началась процедура наблюдения, однако в О2 уверяют, что завершению проекта это не мешает, более того – компания надеется вообще избежать банкротства.

Реализация проекта возобновилась только в мае 2018 года, когда О2 нашла нового инвестора, однако его имя до сих пор держится в секрете. Аноним провел ребрендинг второй очереди проекта, сделав ее самостоятельным проектом – ЖК «Ромашки». Его застройщиком выступает ООО «Романтика». По планам компании, к 30 июня 2020 года будут построены два каскадных корпуса переменной этажности (15-18 этажей) на 2470 квартир.

О2 Group долго ждала приезда **губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко** на стройплощадку, так как у дольщиков не было уверенности в том, что правительство поддерживает такой путь завершения проекта. Новый инвестор не признается, однако такие сомнения, скорее всего, были и у него. Визит Александра Дрозденко воодушевил всех. Кроме того, можно предположить, что, по крайней мере, правительству имя нового инвестора все-таки известно.

Фото: Никита Крючков

«Мы предлагали О2 свой вариант завершения проекта, но они решили достроить его сами. Ну так стройте, никто не мешает. Главное, не молчите. Если у вас есть проблемы, приходите в правительство, и мы вместе все решим», – сказал Александр Дрозденко, обращаясь к представителям инвестора и О2 Group.

О возможных проблемах рассказали дольщики проекта, которые также были приглашены на стройплощадку. На данный момент наиболее остро стоит вопрос подключения двух домов к инженерным сетям. Девелопер обещает, что строительство первого корпуса завершится уже в декабре этого года, а второго – в июле 2019-го, а значит, вопрос с водоснабжением и водоотведением необходимо решать срочно.

Представитель анонимного инвестора Анатолий Соболев отметил, что решить проблему могут уже проложенные инженерные сети ЖК «Тридевятое царство», который группа компаний «УНИСТО Петросталь» возводит неподалеку. «Если компания пойдет нам навстречу, то дома будут подключены к сетям примерно на четыре месяца раньше, чем планировалось. Кроме того, это обойдется значительно дешевле, а сэкономленные средства мы направим на строительство второго корпуса», – сообщил он.

У Александра Дрозденко возражений по данному вопросу не было: «Если договоритесь со всеми сторонами процесса, то замечательно», – отметил он, сразу поручив замглавы Правительства Ленобласти Михаилу Москвину включиться в переговоры.

Генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев рассказал, что подобные разговоры идут уже около года, однако окончательное решение пока не принято. «На наш взгляд, технологическая возможность существует, но для реализации проекта нашего согласия мало. Требуется участие поставщиков, которые там работают, а также УК «Мурино» и местной администрации, ведь необходимы перепроектирование и пересогласование проекта. Это очень серьезный план мероприятий, который надо разработать и утвердить», – подчеркнул он.

Что касается непосредственно строительства ЖК «Силы Природы», то Анатолий Соболев утверждает, что работы идут строго по графику, поэтому озвученные ранее сроки ввода домов в эксплуатацию остаются актуальными: январь-февраль 2019 года – первый корпус; и август – второй.

Александра Дрозденко, однако, смутило малое количество рабочих и техники на стройплощадке. Кроме того, компания до сих пор не представила «дорожную карту» проекта, поэтому проследить график выполнения работ на объекте невозможно. «Мы подготовим «дорожную карту» к 3 сентября», – пообещал губернатору Анатолий Соболев.

В завершение визита глава региона отметил, что пока причин не доверять новому анонимному девелоперу проекта у Правительства Ленобласти нет 47

Ограничим жилье в пользу инфраструктуры

Мария Мельникова / Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко поручил строительному блоку правительства проработать законные механизмы сокращения объемов строительства жилья в наиболее застраиваемых локациях области. Распоряжение было дано после объезда инфраструктурных строек Мурино, когда губернатор, казалось бы, был всем доволен.

Фото: пресс-служба Правительства Ленинградской области

Чиновники уверены, что большую часть транспортных проблем Мурино сможет снять дорожный обход поселка

Недостаток транспортной инфраструктуры – одна из самых больших проблем области. Правительство от нее не открещивается и, надо признать, постепенно решает. К примеру, чиновники уверены, что большую часть транспортных проблем Мурино сможет снять дорожный обход поселка.

На данный момент компания «Возрождение» ведет строительство развязки с Кольцевой автомобильной дорогой за 775 млн рублей. «По плану, работы должны быть завершены в 2020 году, однако мы уже решили наиболее проблемные вопросы с выкупом частных земельных участков, и объект может быть сдан гораздо раньше», – сообщил **председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти Юрий Запалатский**.

Представители подрядчика подтвердили эту информацию.

Губернатор сообщил, что в таком случае конкурс на строительство первого этапа объезда будет объявлен до конца этого года. Стоимость работ составит около 2,3 млрд рублей, большая часть из которых пойдет на выкуп частных земельных участков и вынос инженерных сетей. Реализация второго этапа проекта должна начаться в 2021 году, тогда потребуется вложить около 5,5 млрд рублей. «После того, как объезд Мурино будет полностью построен, большая часть транспортных проблем поселка будет решена. Нам останется реконструировать несколько улиц, и жители Мурино получат современную транспортную систему», – сказал глава региона.

Правительство ясно дало понять, что самостоятельно оплачивать объезд не намерено. «Мы надеемся на помощь федерального бюджета, а также застройщиков, работающих в Мурино. Они очень заинтересованы в решении логистических проблем», – подчеркнул Александр Дрозденко.

Он напомнил, что правительство во многом идет навстречу строительным компаниям: «Мы весьма лояльны к строителям, выкупаем построенные социальные объекты, хотя для области это очень серьезная статья расходов. У нас работает программа "Соцобъекты в обмен на налоги», и уже достигнуты договоренности с федеральным правительством по программе "Стимул"». В 2018 году область намерена выкупить у девелоперов 12 объектов образования в Мурино, Кудрово и Сертолово, стоимостью около 2,3 млрд рублей. Министерство строительства и ЖКХ РФ уже удовлетворило заявку 47-го региона и выделит на эти нужды 850 млн рублей, остальное оплатит областной бюджет. В 2019 году Ленобласть надеется получить более 2 млрд рублей».

Посетил Александр Дрозденко и Новое Девяткино. Там представители компании «Дальпитерстрой» пообещали построить 200-метровую двухполосную дорогу между Арсенальной улицей и Токсовским шоссе уже к началу сентября. «Новая дорога позволит вывести поток автотранспорта за пределы жилого квартала, мы разгрузим плотное движение. От этого выиграют и жители, и водители, и застройщики», – уверен глава региона.

Однако, подводя итоги объезда, Александр Дрозденко все-таки поднял вопрос об искусственном сдерживании жилищного строительства. «Нам необходимо развивать не только территории, прилегающие к Санкт-Петербургу. В Ленобласти есть Гатчинский, Выборгский, Кингисеппский и другие районы, где требуется строительство социальных и инфраструктурных объектов, благоустройство населенных пунктов», – заявил он. Распоряжение касается в первую очередь Кудрово, Мурино, Бугров, Нового Девяткино и Всеволожска 47

кстати

Искусственное сдерживание жилищного строительства во имя инфраструктурного баланса для Ленобласти не в новинку. Именно так можно трактовать запрет строительства многоквартирных домов выше 12 этажей, который несколько лет действует в Кудрово. Плоды такой политики уже видны. Губернатор Александр Дрозденко заявлял, что к 2025 году проблем у Кудрово ни с транспортной, ни с социальной инфраструктурой просто не останется.

Подделать всухую

Максим Еланский / Производителей сухих смесей беспокоит рост контрафактной продукции. По их данным, большинство подделок реализуется на открытых рынках, где торговлю ведут частные предприниматели.

По оценке экспертов, до 20% сухих строительных смесей, реализуемых в настоящее время в стране, является контрафактом. Доля подделок продукции под известные бренды за последние три года увеличилась. Одна из причин этой тенденции – экономия некоторыми застройщиками средств на используемые материалы и снижение покупательной способности граждан. Потребители готовы покупать известную продукцию по заниженной цене у сомнительных продавцов.

Фото: Никита Крючков

Гаражно-рыночный вариант

Технический директор ООО «Зика» (торговая марка Sika) Антон Носов отмечает, что контрафактная продукция на рынке сухих смесей, к сожалению, встречается достаточно часто. «Особенно это распространено на открытых рынках, где торговлю ведут частные предприниматели. На таких площадках регулярно продается контрафакт, который выдается за продукцию известных производителей. Для сухих смесей это особенно актуально, поскольку технология производства контрафакта проста, да и внешне большинство сухих строительных смесей выглядит примерно одинаково, представляя собой серый порошок. Разница между оригинальной и контрафактной продукцией становится видна только после ее применения – и зачастую не сразу», – добавляет он.

Такую же картину наблюдает и **специалист компании BASF Михаил Смирнов**. Он рассказывает, что, как правило, контрафактная продукция является разовой партией, которая выпускается под заранее известные крупные проекты. Попадаются и подделки, которые при приготовлении хорошо наносятся, но при испытаниях показывают результаты, не соответствующие требованиям к ремонтным материалам.

«Основной проблемой на рынке ремонтных материалов является недобросовестная конкуренция и отсутствие порядка на рынке ремонтных строительных смесей – в частности, и в плане документального подтверждения качества. Многие производители не проходят профессиональную сертификацию. Она на сегодняшний день – дело добровольное, но у некоторых недобросовестных производителей есть соблазн «простого» получения сертификата, который не гарантирует качественную продукцию», – отмечает Михаил Смирнов.

По словам **руководителя отдела технической поддержки продаж ООО «Торговый Дом «Ремикс» Александра Самойлова**, как показывает практика, существует ряд критериев продукта, соответствие которым «стимулирует» его подделку. Среди этих критериев: осуществление продаж в сегменте B2C, популярность продукта, цена выше среднего. «При этом никто не подделывает цементно-песчаные смеси. Это бессмысленно. Маржинальность там очень низкая, и заменители основных компонентов дешевле, чем у крупных производителей, найти сложно. Другое дело – плиточные клеи и гипсовые штукатурки. Выдать продукт с бедной рецептурой за высококачественный и заработать на этом хотят многие нечестные на руку дельцы гаражной локации», – считает специалист.

Обратная связь

По мнению игроков рынка, бороться с контрафактом в первую очередь должны уполномоченные государственные органы. Тем более, что этот вопрос не ограничивается непосредственно наличием некачественных строительных материалов на рынке. Как правило, это напрямую связано еще и с неуплатой налогов, ненадлежащими условиями труда рабочих и другими факторами.

Кроме того, считают эксперты, самим производителям необходимо защищать свои продукты различными механизмами, предоставлять потребителям экспертные заключения о качестве. В настоящее время многие компании, выпускающие сухие смеси, уже наносят на упаковку голографические знаки и штрих-коды, которые помогают определить подлинность и происхождение продукции.

Ответ на вопрос о том, как с контрафактной продукцией может бороться рядовой покупатель, предельно прост, считает Антон Носов: «Первое – следует приобретать материалы известных производителей, имеющих хорошую репутацию на рынке. Второе – любой крупный и надежный производитель имеет свой сайт, на котором можно найти информацию о его официальных дистрибьюторах и уже через них купить оригинальную продукцию. Другой вариант – приобретать товар в крупных специализированных торговых сетях. Эти компании дорожат своей репутацией, покупают продукцию непосредственно у производителей и осуществляют жесткий входной контроль. Вероятность столкнуться с контрафактом в таких крупных сетевых магазинах значительно меньше».

Включить обратную связь между производителями и покупателями рекомендует и Александр Самойлов. По его словам, к примеру, можно открыть «горячую линию», куда может обратиться клиент и, назвав данные, проверить, выпускался этот продукт на заводе или нет. «В целом Северо-Запад и Петербург в частности сейчас демонстрируют устойчивый спрос на сухие строительные смеси. Причем как в дорогом, так и доступном сегменте. Серьезный вклад в поддержание спроса вносят меры государства по стимулированию строительства нового жилья, снижению ипотечных ставок, реализации программ капитального ремонта», – резюмирует специалист.

мнение

Михаил Смирнов, специалист компании BASF:

– Зачастую причиной востребованности контрафакта становится желание потребителей заполучить качественное и недорогое решение. Сейчас на рынке есть много дешевых материалов, характеристики которых на бумаге очень неплохи, подтверждены какими-то испытаниями и т. д. Но при применении на объекте они не показывают нужных свойств и характеристик. Есть клиенты, которые осознают, что цена при выборе второстепенна. Они оценивают решения с точки зрения долгосрочной перспективы, долговечности, снижения межремонтных сроков работ, что в конечном итоге снижает стоимость владения за счет высокого качества материала.

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

3 сентября
- Жилье
- Благоустройство: Освещение современных новостроек
- Объект: Мариинская больница
- Технологии и материалы: Роторные парковки

17 сентября
- Спецвыпуск к PROEstate
- Инвестиции
- Технологии и материалы: BIM
- Коммерческая недвижимость
- Цифровой город
- Экспертиза

10 сентября
- Технологии и материалы: Проблема качества строительных материалов
- Охрана строительных площадок
- Остекление современных новостроек

24 сентября
- Новости по Санкт-Петербургу
- Загородная недвижимость
- Технологии и материалы: Гидроизоляция

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

Не забыть поздравить с Днем рождения!

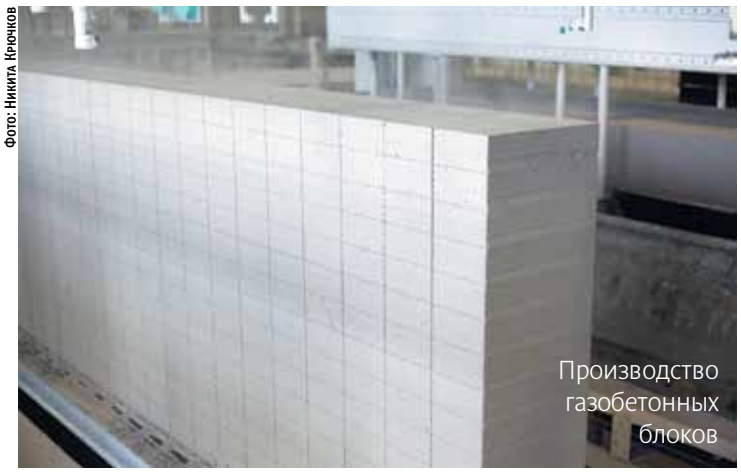
31 августа
Бритов Олег Алексеевич, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций
Водопьянов Игорь Михайлович, управляющий партнер УК «Теорема»

1 сентября
Бакунович Николай Николаевич, президент Ассоциации СРО «БалтСпецПожБезопасность»

4 сентября
Юсупов Руслан Дамирович, президент ЛенОблСоюзСтроя, генеральный директор ГК «Академия»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru Строительный

Фото: Никита Крючков



Производство газобетонных блоков

Фото: Никита Крючков

Газобетонную продукцию проверяют на качество

Газобетонные перспективы

Виктор Краснов / По оценке экспертов, доля применения газобетона на строительстве объектов в Петербурге и Ленобласти растет. Стеновой материал становится все более востребованным как у крупных застройщиков, так и у частных потребителей.

Производство строительных материалов в России продолжает стагнировать из-за падения объемов строительства. Несмотря на сложную ситуацию в отрасли, производители автоклавного газобетона смогли подстроиться под кризис, минимизировать снижение объемов производства и увеличить суммарную долю проникновения материала на строительный рынок.

Директор по маркетингу компании H+H («Эйч плюс Эйч») Любовь Вовченко отмечает, что на строительных объектах Петербурга и Ленобласти доля применения газобетона составляет 44–46%. «На объектах, разрешения на строительство которых получены в первом полугодии 2018 года, данный показатель составит уже 58%. Тенденция свидетельствует о том, что спрос на газобетон будет расти несмотря на падающий строительный рынок», – делает выводы эксперт.

В первом полугодии 2018 года суммарно по рынку Петербурга и Ленобласти было реализовано около 400 тыс. куб. м продукции. Стоимость материала за последние несколько месяцев немного повысилась, но в отличие от прошлых лет корректировка цены не носила явного сезонного характера. Соотношение потребителей продукции – корпоративных клиентов и частных лиц – приблизительно равное, так как газобетон активно применяется как в массовом, так и индивидуальном строительстве.

Отметим, что газобетон отличается низкой теплопроводностью. Так что в осенне-зимний период в доме из газобетона гарантировано тепло, а летом – достаточно комфортно. Также материал имеет отличные характеристики по звукоизоляции и огнестойкости. Кроме того, он легок и удобен в монтаже. Потребитель, исходя из своего проекта, может подобрать газобетонные блоки нужных характеристик, в том числе по плотности. Сейчас в СЗФО наиболее популярен газобетон с плотностью D400 и D500.

«Уникальные свойства газобетона позволяют использовать его в любых видах строительства», – подчеркивает Любовь Вовченко.

Стоит добавить, что газобетон далеко не новый материал для отечественного рынка. Еще в 30-х годах прошлого века из газобетона была возведена дача Сталина в Абхазии. В 1940-х годах появилась целая улица в Риге, двухэтажные дома на которой были построены с несущими стенами из газобетонных блоков. В 1960–1970-е годы газобетон активно применялся в массовом жилищном строительстве. В частности, в Ленинграде из данного материала были построены почти все здания в квартале Автово, а также «дома-корабли». До настоящего времени такие жилые здания сохранили свои характеристики, обеспечивающие комфортное проживание людей.

мнение

Аркадий Глумов, руководитель проектно-технического направления компании H+H («Эйч плюс Эйч»):

– В соответствии с национальной программой по энергоэффективности, к 2024 году энергопотребление объектов в России должно снизиться на 40%. Следовательно, в новом строительстве все больше будут задействованы энергоэффективные материалы. Газобетон – один из них. Кроме того, росту производства газобетона будет способствовать и программа переселения граждан из аварийного жилья, так как значительная часть новых домов возводится и будет возводиться из этого материала.

«Цифра» вышла в поля

Виктор Краснов / Геодезия стремительно становится все более высокотехнологичной. Об этом говорят сами специалисты отрасли, но считают, что «цифра» всю работу геодезистов не заменит.

В геодезию все активнее внедряются цифровые технологии. Причем касается это как кабинетной, так и полевой работы. По словам игроков рынка, в настоящее время многие виды работ в значительной степени автоматизированы и цифровизированы. В том числе нивелировка, деформационный мониторинг, топографическая съемка, камеральная отрисовка топографических планов, подготовка архивных планшетов для фондов и многое другое.

Коммерческий директор ООО «Гильдия Геодезистов» Сергей Лазарев вспоминает, что новые технологии в геодезии начали активно внедряться в начале 2000-х годов. При этом они касались исключительно непосредственного производственного процесса. Так, на передовых стройках и в передовых изыскательских компаниях появились первые электронные тахеометры. «Порой случались казусные истории. В 2005 году мне довелось попасть на производственную практику на строительство ТК «Родео Драйв». Там у главного геодезиста появился электронный тахеометр, но не было компьютера. Исполнительные схемы по-прежнему были нарисованы на листе бумаге ручкой, а координаты с тахеометра надиктовывались устно. Спустя полгода у моего наставника наконец появился компьютер, и цифровизация геодезии на объекте шагнула еще на один уровень вперед», – рассказывает он.

Генеральный директор ЗАО «ЛенТИСИЗ» Николай Олейник отмечает, что за последние годы цифровизация в геодезию внедрилась уже глубоко. По его словам, то, как делается топографическая съемка сейчас и еще десять-пятнадцать лет назад – «небо и земля». «В частности, появились GNSS-приемники с системой GPS-позиционирования, которые в разы ускоряют работу геодезистов в поле. Также сейчас начали использоваться беспилотные летательные аппараты (БПЛА), которые «ЛенТИСИЗ» в работе использует уже более двух лет. Использование дронов намного упрощает работу и позволяет построить трехмерную модель рельефа и использовать ее при проектировании в BIM. Топосъемка на больших незастроенных участках с использованием БПЛА выполняется в разы быстрее и, что немаловажно, дешевле для заказчика», – отмечает эксперт.

По словам Николая Олейника, тем не менее, цифровизация полностью не заменит ручной труд геодезиста. К примеру, как и ранее, специалисту необходимо будет исследовать подземные сети (открывать люки и даже залезать в них), настраивать оборудование и вручную обрабатывать данные, полученные с использованием современных технологий, для создания топографической съемки, соответствующей требованиям нормативных документов, и т. д.

Фото: Никита Крючков

Схожее мнение высказывает и **генеральный директор ООО «Геопроектизыскания» Николай Алексеенко**. По его словам, несмотря на активное внедрение цифровых технологий в отрасль, в ближайшие годы не стоит ожидать, что какие-то процессы будут полностью автоматизированы. «Даже роботизированный тахеометр или самый современный лазерный сканер требуют участия оператора. Конечно, процессы камеральной обработки все более автоматизируются, самые современные программные пакеты позволяют передавать полученные данные прямо с площадки в облачные сервисы, которые в автоматическом режиме генерируют облака точек и цифровые модели местности, однако более сложные работы проводятся в полуавтоматическом режиме или вообще требуют ручной обработки (естественно, в цифровом формате). На Западе проводятся исследования по использованию искусственного интеллекта для обработки больших массивов пространственных данных, прежде всего облаков точек лазерных отражений, классификации по типам, однако пока они находятся в зачаточном состоянии. Отдельно хочется отметить, что, к сожалению, отечественная геодезия серьезно страдает от слабости научно-технического обеспечения отрасли, практически все оборудование, а также большая часть используемого программного обеспечения производятся за рубежом», – так описывает положение дел в отрасли Николай Алексеенко.

мнение

Сергей Лазарев, коммерческий директор ООО «Гильдия Геодезистов»:

– До недавних пор современные цифровые технологии не были задействованы и в работе геодезистов с органами согласования и надзора. Но в последнее время идут преобразования и в этом вопросе. Так, открытие уведомлений на производство работ, получение архивных материалов в таких органах, как ГАУ «Леноблгосэкспертиза», уже проводятся удаленно. В петербургском КГА такую инновацию еще не внедрили, но ведомству тоже стоит отдать должное. На территории Северной столицы им была запущена сеть референцных станций – и теперь все изыскатели города экономят огромные ресурсы и снижают себестоимость работ.

ПОЛИС
НА МОСКОВСКОЙ
ГОРОДСКОЙ КВАРТАЛ

СТАРТ ПРОДАЖ!

НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ЖИЗНИ

МОСКОВСКАЯ КОМФОРТ-КЛАСС

Полис
групп

445-69-90

ЖК «Полис на Московской», расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский район, ул. Кубинская, 82. Застройщик ООО «ТИН Групп». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте tin-group.spb.ru.

Реклама