



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

Арбитраж

Рейтинговое агентство
строительного комплекса
зафиксировало рост банкротств
среди строительных компаний.

Банкроты удвоились, стр. 7

Градостроительство и архитектура

Президент Союза архитекторов
России Андрей Боков
о необходимости обновлений
в строительном комплексе.

«Стройкомплекс – продукт 50-летней давности», стр. 10

Финансы и страхование, стр. 12-13 • Загородная недвижимость, стр. 15



«Зенит-Арена»: перераспределение

Городская администрация разъяснила, откуда возьмется 2,6 млрд рублей на достройку стадиона на Крестовском острове, и заверила, что строительство детских садов и школ будет идти по плану. (Подробнее на стр. 4) ➔

фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

СУД ебные
ЭКСПЕРТЫ,
КОТОРЫМ МОЖНО
ДОВЕРЯТЬ

glesk.ru

370-70-70

ГЛЭСК

ЖК «Старая крепость» Девятиэтажно

**КВАРТИРА У ПАРКА ЗА
1,5 млн
РАССРОЧКА 0%**

РОССТРОЙИНВЕСТ www.rstl.ru
8 (812) 331-50-00
Отдел продаж:
пр. Добролюбова, д. 17

Застройщик – ЗАО «РосСтройИнвест». Проектная декларация на сайте www.rstl.ru. Адрес объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, Муромское сельское поселение, поселок Муром, ул. Оборонная, ул. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70.

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01 www.otdelstroy.spb.ru

Застройщик ООО «Отделстрой»

Санкт-Петербургский городской филиал
Государственного автономного учреждения
«Московская государственная экспертиза»

Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM-моделей

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург,
Заневский пр., 30, к. 2, оф. 221

тел. +7 (812) 600-1918
сайт: www.expmos.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Игорь Фёдоров
E-mail: red@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали: Алесь Грив, Никита Крючков,
Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Ирина Мышкина,
Анастасия Лаптёнок

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

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

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель),
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,
Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Артем Сироткин,
Ирина Сердюченко
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru



Отдел подписки:
Елена Хохлачёва (руководитель),
Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Достижения», «Поздравляем», «Строительные материалы», «Экскурсия на предприятие», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издаётся с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 144
Подписано в печать по графику 26.08.2016 в 17.00
Подписано в печать фактически 26.08.2016 в 17.00



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



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



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



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



КАИССА
Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013 г.)



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



Цитата недели

Фото: Никита Крючков



Георгий Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Это было абсолютно техническое действие о перераспределении бюджетных средств. Оно не влечет удорожания строительства.

Подробности на стр. 4



Цифра недели

3,4 млрд рублей

недостаточно АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» для модернизации тепловых сетей города

Подробности на стр. 3

Школы в нагрузку

Максим Еланский / Губернатор Георгий Полтавченко потребовал скорректировать адресно-инвестиционную программу и увеличить объемы строительства школ. ➔

В преддверии нового учебного года власти Петербурга вновь вспомнили о нехватке в городе школ. На последнем правительственном заседании губернатор Георгий Полтавченко потребовал от Комитета по строительству пересмотреть адресно-инвестиционную программу для увеличения в городе образовательных учреждений. Скорректированная АИП должна быть представлена губернатору до конца сентября.

«Мы действительно в среднем и общем имеем неплохие результаты, но есть территории, нуждающиеся в школах. Этот дисбаланс мы должны ликвидировать в максимально короткие сроки. Увеличение количества школ позволит решить проблему, появившуюся из-за демографического роста населения в городе. Наши дети не должны учиться во вторую или третью смену», – подчеркнул Георгий Полтавченко.

В настоящее время в Петербурге действуют 742 школы. В первый класс в этом году пойдут 52 тыс. детей, что на 4 тыс. больше, чем годом ранее. Проблемы с переполненностью школ испытывают все районы города с текущей массовой застройкой.

По данным Комитета по строительству, в этом году за счет средств бюджета и соглашений с инвесторами город планирует обеспечить шестью шко-

лами на 3200 мест. Три из них откроются 1 сентября. В частности, начнет принимать детей школа в Невском районе в ЖК «Ласточкино гнездо» на 825 учащихся. В Выборгском районе свои двери должны открыть сразу две школы: вторая площадка школы № 482 на 975 мест в «Северной долине» и здание начальной школы лицея № 486 на 300 мест на ул. Композиторов, 14, стр. 2. Также до конца года должно быть введено в эксплуатацию новое здание школы № 270 в Красносельском районе.

В 2017 году в городе должно быть построено пять новых общеобразовательных школ. Кроме того, дополнительно в адресно-инвестиционную программу предполагается включить семь образовательных учреждений как вновь начинаемые объекты строительства с их вводом в 2018-2019 годах.

«АИП срывать не будет. Все объекты социальной инфраструктуры будут сдаваться в срок», – уже пообещал глава

кстати

Также на совещании в Смольном были приняты постановления о проведении торгов по двум участкам под строительство многоквартирных домов в Красносельском районе города. Они расположены на ул. Тамбасова.

Комитета по строительству Петербурга Сергей Морозов.

По мнению экспертов рынка, из-за отсутствия свободных средств в бюджете Смольному будет сложно самостоятельно строить новые школы. Предполагается, что к возведению объектов активнее будут привлекаться коммерческие застройщики.

Согласно проекту РГНП, разработанному в конце прошлого года, на 1 тыс. жителей города должно будет приходиться 62 места в детских садах. Сейчас этот показатель составляет 55 мест. При этом школ должно стать чуть меньше – из расчета 111 мест на 1 тыс. жителей, тогда как сейчас прописано 120. Вероятнее всего, нормативы по школам будут скорректированы в сторону увеличения.

Следует ожидать, что застройщики будут недовольны возможными новшествами. Ранее они неоднократно предлагали дифференцировать территории города и установить в них разные нормативы строительства социальных объектов.

Объекты недвижимости должны иметь встроенные коммерческие помещения и подземные гаражи. Победители аукционов смогут заключить договоры аренды на инвестиционных условиях.

вопрос номера

В Санкт-Петербурге после реставрации открылась Новая Голландия. Будет ли она популярна у горожан? Где еще, по вашему мнению, стоит открыть общественное пространство?

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор»:

– Конечно, пространство станет популярным местом у горожан, туристов. Принимая во внимание локацию – в самом центре Петербурга, историю, уникальные характеристики острова и концепцию проекта, можно сказать, что Новая Голландия имеет все шансы стать знаковой достопримечательностью города наравне с Петропавловской крепостью и Дворцовой площадью. Отличительной особенностью станет многофункциональность острова как креативного общественного пространства. Для создания подобных проектов можно использовать заброшенные промзоны – это как одно из направлений, которое поможет реанимировать «серый пояс» Петербурга.

Яна Булмистре, начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Креативные пространства в Петербурге, как правило, устраиваются в зданиях бывших заводов, складов, фабрик, доходных домов и особняков преимущественно в центральных частях города. Новая Голландия в этом плане также не является исключением. На сегодняшний день в нашем городе насчитывается более 40 креативных пространств в разных частях города. Новую Голландию отличает островное местоположение и наличие собственной парковой зоны. В целом проект получился достойным и будет пользоваться успехом как у жителей, так и гостей нашего города.

Анна Капитонова, член президиума СПбО ВООПИиК:

– Я думаю, что Новая Голландия будет популярна у горожан. Хотя многое будет зависеть от наполненности данного проекта, пока больше анонсов. Еще более привлекательной для горожан в долгосрочной перспективе она

станет, когда поблизости откроют станцию метро «Театральная». Мне кажется, прямо просятся к открытию и другие новые общественные пространства в центре города. Возможности для этого есть, так как много пустующих зданий, которые нужно только отреставрировать. В частности, в общественное пространство можно превратить Конюшенное ведомство.

Сергей Цыцин, генеральный директор Архитектурной мастерской Цыцина:

– Новая Голландия – это место с романтической архитектурой и большой территорией, как бы вычлененное из шумного центра. Учитывая нехватку таких пространств в городе, она должна стать популярной у горожан, тем более что у проекта есть интересная программа, которая должна притягивать людей. При разработке других общественных пространств считаю важным учитывать транспортные и пешеходные возможности локации, их совмещение. К сожалению, при разработке общественных

пространств данному фактору уделяется мало значения. В центре города, где наблюдается дефицит придомовых площадей, при создании общественных объектов можно задействовать подземные пространства для паркинга.

Иван Починщиков, управляющий партнер компании IPG.Estate:

– Новая Голландия будет популярна как у петербуржцев, так и у туристов. За последнее время это один из самых масштабных и знаковых проектов создания общественного пространства, который вышел на стадию реализации. Подобные проекты стоит открывать в зеленых зонах или на площадках нерезализованных проектов. На мой взгляд, такой проект отлично вписался бы в «Невскую ратушу». Привлекателен сам объект – оригинальная архитектура зданий, фонтаны на площади, но, кроме того, есть большая незастроенная территория, которая потенциально привлекательна для создания креативного места.

Городским теплосетям мало денег

Ольга Кантемирова / К началу сентября АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» практически выполнило годовой план по ремонту теплосетей. Было обновлено 27 км трубопроводов из 27,5 км запланированных. В компании сетуют, что полагающихся компании 3,4 млрд рублей недостаточно для модернизации инженерных коммуникаций. ➔

Инвестиционную программу АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» (74,9% акций ПАО «ТГК-1», 25% ГУП «ТЭК Санкт-Петербург») выполнила на 98%. Компания проложила и реконструировала 27 км трубопроводов.

По данным директора по капитальному строительству «Теплосеть Санкт-Петербурга» Антона Маркова, состояние более 40% городских теплосетей оставляет желать лучшего, так как многие проложены 25 лет назад или и того больше. В связи с этим на первый план выходят фактические показатели аварийности и надежности. «Чтобы обеспечить обновление всех тепловых сетей, находящихся в собственности нашего предприятия, нужно было бы реконструировать по 100 км в год», – объясняет он. Хотя для этого требовалось бы вкладывать по 8-9 млрд рублей в год. Сейчас бюджет «Теплосеть Санкт-Петербурга» формируется за счет тарифов на передачу тепловой энергии – 2-2,2 млрд. Оставшиеся средства – более 1 млрд рублей – предприятие получает за счет кредитов и платы за подключение новых потребителей.

Для компании самые трудные работы – в историческом центре города. Подготовка к реконструкции сетей может занимать длительное время, объясняет Антон Марков. Это организация схем временного движения транспорта, светофоров, вынос контактных троллейбусных сетей и пр. В этом году работы выполнялись на



40% теплосетей в Петербурге проложены 25 лет назад и более

ул. Чайковского, Кирочной, Новгородской, Тульской, Тверской ул.

Сейчас работы ведутся на 12 объектах. Самый сложный – тепловой ввод от тепломагистрали «Московская» для подключения электродепо «Южное» в пос. Шушары. По словам Антона Маркова, мощность строящегося объекта – 18 Гкал. Для сравнения, этой мощности хватит, чтобы обеспечить теплом жилой квартал.

Заказчиком работ выступает Дирекция транспортного строительства Петербурга.

«Это уникальный для Петербурга проект еще и потому, что был выполнен всего за девять месяцев. Сделать все быстро было требованием Смольного, так как стройплощадку будущего депо нужно обогревать», – пояснил Антон Марков. Особенностью проекта господин Марков считает переход над насыпью Софийской ул. длиной в 50 м. Он выполнен закрытым буровнековым методом, во время которого автомобильное движение не прекращалось. Депо «Южное» станет крупнейшим в России.

Остается добавить, что с начала лета на реконструкции находилась тепломагистраль «Синопская», построенная в 1986 году. Здесь заменено 700 м трубопровода диаметром 600 мм. Работы энергетики обещают завершить в сентябре, если не подведет погода: последний этап – укладку асфальта и нанесение разметки – в дождь проводить нельзя.

цифра

186 км

трубопроводов реконструировало и проложило АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» с 2010 по 2015 годы в Петербурге

БЭСКИТ®

24-й год

экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты оснований
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
 тел.: 272-44-15, 272-54-42
 e-mail: beskit@mail.ru
 www.beskit-spb.ru

См. также: www.beskit-spb.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ

www.cds.spb.ru

ПРИБОРЕТАЕМ:

■ **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

■ **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ**

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

+7-(921)-946-10-47 razvitie@cds.spb.ru

Информационные партнеры:

В рамках проекта Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»
«Санкт-Петербург – морская столица России»

IX МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ «ТРАНСПОРТНО-ТРАНЗИТНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ»

Crowne Plaza St. Petersburg Airport
Россия, г. Санкт-Петербург,
ул. Стартовая, 6А

21-22 сентября 2016

Государственная политика и нормативно-правовое регулирование транспортной отрасли

Взаимодействие со странами Востока и Запада в новых условиях

Развитие транспортной инфраструктуры России: инвестиционная привлекательность и механизмы ГЧП

Оператор
форума

тел. +7 (812) 327-93-70
www.confspb.ru

При
поддержке

Смольный рассказал о деньгах

Ольга Кантемирова / В Смольном объяснили, откуда возьмется 2,6 млрд рублей на достройку стадиона на Крестовском острове. Для соблюдения сроков завершения строительства новый генподрядчик – «Метрострой» – уже получил кредитные средства на сумму 600 млн рублей. ➔

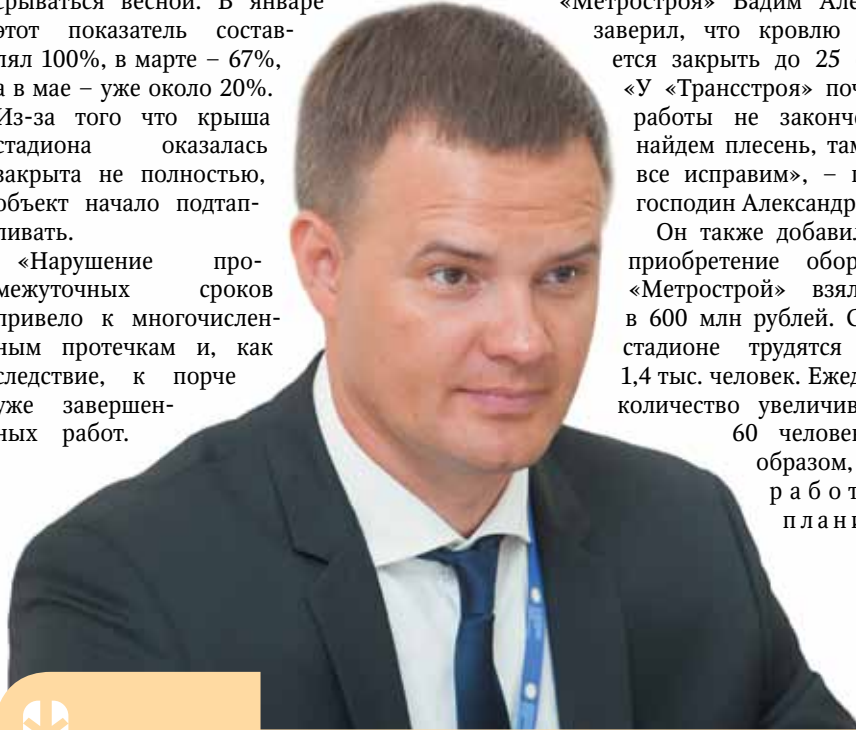
Председатель Комитета по строительству Сергей Морозов сообщил об источниках, откуда Смольный возьмет деньги для окончания работ на стадионе. В целом же деньги на завершение строительства стадиона в Смольном надеются получить с прошлого генподрядчика – «Инжтрансстрой» («дочки» «Трансстрой»). Компания получила авансовые платежи на сумму 3,6 млрд рублей. Правда, пока москвичи не спешат рассчитываться с долгами. При негативном развитии ситуации власти рассчитывают взыскать их по банковским гарантиям и готовы судиться из-за невозвращенных авансовых платежей.

Пока же городские власти выпустили постановление, согласно которому на цели достройки стадиона было выделено 2,6 млрд рублей за счет сокращения расходов на строительство школ, детсадов и больниц. «Перераспределение денег с соцобъектов на стадион действительно произошло, но оно не затронуло стройки, которые завершаются в этом году, – объяснил Сергей Морозов. – Все объекты строительства будут завершены в сроки, предусмотренные контрактами». По словам чиновника, перераспределение средств произошло из-за того, что депутаты городского Заксобрания находятся в отпуске, а стройку останавливать нельзя. До конца года все деньги вернутся обратно, на строительство соцобъектов.

В целом, как сообщил директор департамента проектирования и строительства

стадиона СПб ГКУ «Фонд капитального строительства» Алексей Ватулин, выполнение работ на промежуточных сроках строительства «Трансстроем» начало срываться весной. В январе этот показатель составлял 100%, в марте – 67%, а в мае – уже около 20%. Из-за того что крыша стадиона оказалась закрыта не полностью, объект начало подтапливать.

«Нарушение промежуточных сроков привело к многочисленным протечкам и, как следствие, к порче уже завершённых работ.



Председатель Комитета по строительству Сергей Морозов сообщил, что власти рассчитывают взыскать деньги по банковским гарантиям и Смольный готов судиться из-за невозвращенных авансовых платежей

В отношении «Трансстрой» по этому поводу составлено более 300 претензионных актов», – пояснил Алексей Ватулин.

В свою очередь, генеральный директор «Метростроя» Вадим Александров заверил, что кровлю планируется закрыть до 25 сентября.

«У «Трансстрой» почти везде работы не закончены. Где найдем плесень, там уберем, все исправим», – пообещал господин Александров.

Он также добавил, что на приобретение оборудования «Метрострой» взял кредит в 600 млн рублей. Сейчас на стадионе трудятся порядка 1,4 тыс. человек. Ежедневно их количество увеличивается на 60 человек.

Таким образом, число работников планируется

увеличить до 3 тыс. В качестве подрядчиков Вадим Александров планирует привлечь дочерние предприятия «Метростроя». На стройке уже работают восемь «дочек» компании: СМУ-9, СМУ-10, СМУ-11, СМУ-20, Тоннельный отряд – 3, Тоннельный отряд – 4, филиалы УПТК и Управление производственно-технологической комплектации. Еще четыре компании находятся в резерве.

Трудятся на стадионе и субподрядчики «Трансстрой». Теплоснабжением занимается «Армо-групп», механизмом раздвижной кровли – ВЦПТ, раздвижного поля – «Омега», отделочными работами и вентиляционными системами – «СК «Мир» и т. д. Не изменится и состав субподрядчиков-проектировщиков от «КБ высотных и подземных сооружений».

«Объект сложный, но видели и страшнее. Надо бы справиться раньше, чем до конца декабря», – подытожил господин Александров.

КСТАТИ

Комитет по строительству заключил два госконтракта с «Метростроем» на достройку стадиона 19 августа. Общая стоимость работ – 7,8 млрд рублей. 5,4 млрд рублей предусмотрено на строительство стадиона, 2,4 млрд рублей – на обустройство входной группы. Работы надо завершить до 26 декабря 2016 года.

28 августа отмечает День рождения Леонид Яковлевич Кваснюк, генеральный директор ООО «ЛенРусСтрой»

Уважаемый Леонид Яковлевич!

От имени Союза строительных организаций Ленинградской области и меня лично сердечно поздравляю Вас с 70-летним юбилеем!

На протяжении своей трудовой деятельности Вы следовали идеалам справедливости и добра. Ваше трудолюбие, чувство ответственности за порученное дело, порядочность достойны уважения и являются предметом восхищения среди коллег.

В этот замечательный день примите самые искренние пожелания. Пусть каждый новый день дарит положительные эмоции. Желаю крепкого здоровья Вам и Вашим близким, успехов в профессиональной деятельности и хобби.

С уважением, президент ЛенОблСоюзСтроя Г.И. Богачев



Поздравляем Олега Алексеевича Бритова с Днем рождения!

От себя лично и от коллектива Союза организаций строительной отрасли «Строительный ресурс» поздравляем Вас с Днем рождения!

Желаем Вам крепкого здоровья, семейного тепла и уюта, новых творческих идей, широких возможностей и перспективных проектов, надежных партнеров и добросовестных коллег, плодотворной работы и полноценного отдыха, осуществления всех замыслов.

Вице-президент
Союза «Строительный ресурс»
А.А. Касьянов



ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!

РЕКЛАМА

Не забыть поздравить с Днем рождения!

31 августа

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

1 сентября

Николай Николаевич Бакунович,
президент СРО НП «БалтСпецПожБезопасность»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru



Сметные цены претерпят изменения

Анастасия Лаптёнок / Минстрой пригласил Петербург и Ленобласть присоединиться к разработке сметных норм в рамках создания единой электронной государственной системы ценообразования в строительстве. ➔

В правительстве Ленобласти прошло расширенное совещание под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Хамита Мавлярова. Представители Минстроя России, ФАУ «Главгосэкспертиза России», ФАУ «ФЦЦС» обсудили совершенствование системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и применение экономически эффективной проектной документации повторного использования для возведения объектов, финансируемых из бюджета.

Согласно изменениям в Градостроительный кодекс (Федеральный закон № 369-ФЗ) определен новый порядок формирования сметных цен на строительные ресурсы. Если ранее для определения сметной стоимости объектов использовались цены на строительные ресурсы уровня 2001 года с учетом индексации, то теперь они будут рассчитываться с помощью мониторинга цен в территориальном разрезе. Тестовая эксплуатация системы запланирована на 2017 год. Официальный запуск – на 2018-й.

Применение сметных цен станет обязательным с 1 марта 2017 года, после их размещения в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ГИС ЦС).

С 1 января 2017 года сметная стоимость всех объектов капстроительства, финансируемых из бюджета, будет проверяться на достоверность.

Хамит Мавляров предложил руководителям регионов подключиться

к разработке элементарных сметных норм, опираясь на потенциал местных специализированных и строящихся объектов. «Нам не хватает тысячи элементарных сметных норм, и мы должны работать над тем, чтобы своевременно описывать появляющиеся технологии, – заявил заместитель министра. – Думаю, что Петербург и Ленобласть, учитывая свои особенности и опыт в ценообразовании, могут разработать и внести в реестр по 100 элементарных сметных норм». При этом он отметил, что участие в разработке добровольное.

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин отметил, что в настоящее время базисно-индексный, ресурсный метод и метод аналогов в сметных расчетах

территориальном разрезе позволяет уйти от необоснованного усреднения, характеризующего базисно-индексный метод расчетов. Повышение качества капитальных вложений через рост качества инвестиционных программ и сметного ценообразования – колоссальный резерв для нашей экономики», – сказал Игорь Албин.

Также на совещании обсудили еще одно актуальное изменение в Градкодекс, вступающее в силу уже 1 сентября, – введение понятий «проектная документация повторного использования», «экономически эффективная проектная документация повторного использования» и «модифицированная проектная документация». Первое в случае положительного заклю-

Базисно-индексный и метод аналогов в сметных расчетах позволяют обосновать практически любую цену проекта

позволяют обосновать практически любую цену реализации проекта. В качестве примера он привел строительство Восточного полукольца КАД, первоначальная стоимость которого составляла 68 млрд рублей и была обоснована всеми необходимыми расчетами. Руководству «Росавтодора» удалось снизить ее до 44 млрд рублей.

«Составление сметной документации на основе актуальных сведений о стоимости строительных ресурсов в терри-

тории экспертизы на проект предполагает использование при подготовке проектной документации на аналогичный объект. Последнее касается проектной документации, в которую после получения положительного заключения экспертизы внесены изменения, не затрагивающие конструктивных и других характеристик безопасности объекта.

Правительство Петербурга с 2015 года ведет предварительный отбор проектов, претендующих на повторное использова-

справка

По данным Минстроя, при использовании экономически эффективных проектов повторного применения время на проектирование сокращается на 40%. Только в 2016 году более 1 млрд рублей можно сэкономить в процессе строительства, а на эксплуатации объектов, построенных в 2016 году по проектам эффективных объектов повторного использования, – 250 млн рублей.

ние в качестве типовых. Реестр проектов повторного применения формирует Комитет по градостроительству, в предварительный перечень включено уже порядка 70 объектов, получивших положительное заключение региональной госэкспертизы.

«Важно не только сформировать реестр, важно легитимизировать объекты, которые попадают в состав реестра, это касается оформления авторских и смежных прав. Лучшие объекты должны оказаться в составе реестра, авторские и смежные права при наличии участия государства оформляются на Администрацию Петербурга», – прокомментировал Игорь Албин.

цифра

379

типовых проектов внесено в федеральный реестр

УВАЖАЕМЫЙ

Леонид
Яковлевич!



От всего сердца
поздравляем Вас
с Днем Рождения!

Ваши выдающие качества, среди которых блестящая интуиция и неиссякаемая энергия, неизменное стремление к успеху, умение увлекать личным примером и преданность делу, позволили Вам стать признанным лидером и истинным руководителем. Ваша жизнь – яркий пример того, как ум, инициатива и трудолюбие приносят человеку успех и заслуженное уважение.

Пусть работоспособность и высокие деловые качества и дальше помогают Вам в реализации планов, замыслов и начинаний. Пусть неизменными и прочными остаются дружеские связи между нами, а близкие люди дарят Вам заботу, внимание и любовь.



От коллективов
ООО «Киришский ДСК»
и ООО «ЛенРусСтрой»

«Трудовой десант» отправляется домой

Виктор Краснов / На стратегических стройках Петербурга закончили работу студенческие стройотряды.

В течение почти двух месяцев 250 молодых людей из 13 регионов страны трудились на значимых объектах города. ➔

На прошлой неделе на строительной площадке стадиона «Зенит-Арена» на Крестовском острове состоялась торжественная церемония закрытия межрегиональной студенческой стройки «Санкт-Петербург – 2016». Около 250 бойцов студенческих стройотрядов из 13 регионов страны принимали участие в строительстве таких знаковых для города объектов, как стадион на Крестовском острове, Яхтенный мост, станция метро «Новокрестовская», а также помогали строить транспортные развязки и ремонтировать дороги.

На закрытии трудового семестра на стадионе присутствовали вице-губернатор Петербурга Игорь Албин, глава Комитета по строительству Сергей Морозов, глава КРТИ Сергей Харлашкин, представители крупных городских производственных предприятий.

«Уверен, что у вас всех остались незабываемые впечатления о нашем городе, и хотел бы выразить огромную благодарность за работу на важных стройках Петербурга. В личной трудовой копилке у вас появился бесценный опыт и новые знания о технологических особенностях процесса строительства и о системе управления сложными проектами. Все вы, ребята, теперь с гордостью можете сказать: «Я строил Петербург!» – отметил вице-губернатор Игорь Албин.

Глава Комитета по строительству Сергей Морозов также поздравил ребят с окончанием трудового семестра и предложил



фото: Никита Кречков



Студентам вузов выдали свидетельства о присвоении рабочей квалификации

молодым людям поработать и отдохнуть в городе и в следующем году.

Напомним, «трудовой десант» студентов начался 1 июля. Молодые люди стали подшефными таких предприятий, как ОАО «Метрострой», ЗАО «АБЗ-Дорстрой», ЗАО «Пилон», ООО «А-Проект», ЗАО «ПО «Возрождение», ГУП «Водоканал СПб», ООО «Леокам», ООО «ГЕОИЗОЛ». На период проведения работ со студентами были заключены срочные трудовые дого-

воры. На каждом объекте к студотряду был прикреплен мастер, который ежедневно определял объем работ к выполнению. 146 студентов работали непосредственно на стадионе «Зенит-Арена». Преимущественно они занимались благоустройством территории.

По завершении летнего трудового десанта всем студентам были присвоены рабочие специальности согласно единому тарифно-квалификационному спра-

вочнику работ и рабочих профессий. Те, кто принимал участие в студенческой стройке первый год, отмечают в Комитете по строительству, получили разряд штукатур-маляра, «второгодникам» присвоена специальность «каменщик», бойцам с трехлетним опытом – квалификация «плотник-бетонщик», специальность «арматурщик» получили студенты, участвующие в стройотрядах четвертый год подряд. Кроме того, на основании данных о проделанной работе был определен лучший отряд. В этом году им стал «Строитель» из Пермского края.

Руководитель Штаба молодежных строительных отрядов студентка Елена Пушкова рассказала, что за неполные два месяца ребята из разных регионов отлично сдружились. «Ведь нас объединяла не только стройка. В вечернее время мы совместно организовывали концерты, КВН. В выходные ездили на экскурсии по Петербургу и окрестностям. Всем ребятам город понравился, и они готовы приехать сюда еще», – подчеркнула она.

цифра

146

студентов работали на достройке стадиона «Зенит-Арена»

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

28–30 сентября

ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Жилищное строительство
- Риэлторский бизнес
- Ипотечное кредитование
- Информационные ресурсы

**1 600 участников
50 мероприятий
300 докладов**

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ:
жилконгресс.рф +7 (812) 325-06-94

Предусмотрено платное и бесплатное участие

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ: СТРОИТЕЛЬНЫЙ, ЕСТН ИНФО

ОРГАНИЗАТОР: Бюллетень недвижимости

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР - 2016: аэвекс недвижимость

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР - 2016: ЦДС

ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: Компания

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР ФОРУМА: ИТАКА недвижимость

0+

07 сентября 2016
Санкт-Петербург
Park Inn Пулковская

**VII Всероссийская научно-практическая конференция
«САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ
В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ:
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА
И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»**

16+

Организатор: ВНИИ Строительный комплекс

Генеральный спонсор: БСК

Генеральный деловой партнер: ВНИИ Строительный комплекс

Сопредседатель: ВНИИ Строительный комплекс

Стратегический партнер: РАСК

Партнер: ИСС

Информационный партнер: ИНФОСТРАХ

Пропагандист: НОПРИЗ

Генеральный информационный партнер: РОССИЙСКИЙ

Информационный партнер: СТРОИТЕЛЬСТВО

Регистрация на конференцию - **sgosconf.ru**

Банкроты удвоились

Максим Еланский / В России за первое полугодие удвоилось количество строительных компаний – банкротов. По мнению экспертов, число несостоятельных организаций продолжит расти и в ближайшее время. ➔

По итогам первого полугодия количество банкротств среди строительных компаний увеличилось вдвое по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Такие данные приводит в своем исследовании Рейтинговое агентство строительного комплекса (РАСК), работающее в партнерстве с Минстроем РФ.

Согласно подсчетам экспертов, за шесть месяцев этого года были признаны несостоятельными 1,6 тыс. строительных организаций, когда в первом полугодии прошлого года их было чуть более 800. При этом за весь 2015-й банкротами среди строительных компаний стали 2,7 тыс. организаций, что в пять раз больше, чем в 2014-м.

В РАСК отмечают, что основная причина банкротств – увеличение доли просроченной задолженности. Данная тенденция начала наблюдаться в начале прошлого года и продолжается сейчас. Предполагается, что количество несостоятельных организаций будет расти и в ближайшее время.

В исследовании также отмечается, что за первое полугодие 2016-го в России было зарегистрировано 153 тыс. новых строительных компаний, что на 4% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Однако, добавляют специалисты, приблизительно треть от общего числа всех организаций отрасли не ведут сейчас профильной деятельности, а значит, данный рост не свидетельствует о кардинальных позитивных переменах.

С выводами московских экспертов согласны и в Северной столице. По словам директора Санкт-Петербургского Союза строительных компаний Льва Каплана, банкротство – печальное, но логичное развитие событий – того, что сейчас происходит в отрасли. «Малый и средний бизнес вообще весь уходит. Таких компаний осталось около 4%, когда пять лет назад их было 28%. При этом больше всего проблем у субподрядчиков. Компании завершили работу в строительных проектах, начавшихся в 2013-2014 годах, а новых нет. У многих организаций кредиты, обязательства перед другими партнерами, но из-за отсутствия средств они разоряются», – отметил глава «Союзпестростроя».



У банкротящейся ГК «СУ-155» остались недостроенными объекты в Каменке

Лев Каплан добавил, что вице-губернатор Игорь Албин обещал на днях провести заседание, на котором будет рассматриваться схема интегрирования небольших строительных компаний в крупные городские проекты, в общую технологическую цепочку.

Старший юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры» Александра Улезко подчеркивает, что рост банкротств в строительной отрасли обусловлен многими факторами и прежде всего экономической обстановкой в стране – падением покупательной способности населения, существенными колебаниями курса валют и т. д. «Но, как известно, для одних – кризис, для других – время возможностей. Сложно сказать, как будет развиваться рынок. Вероятно, часть игроков уйдет с рынка и констатирует свое банкротство, но на их место, скорее всего, придут другие компании», – делает выводы эксперт.

Напомним, в первом полугодии в Петербурге стартовало банкротное производ-

ство в нескольких крупных компаниях. В частности, в апреле была запущена процедура несостоятельности в «РосСтрое», «дочке» федеральной ГК «СУ-155». У компании в Петербурге осталось около 5 тыс. дольщиков. Недостроями застройщика сейчас занимается банк «Российский капитал». В конце мая о своем банкротстве объявила компания «Интарсия». Она участвовала в крупных реставрационных проектах в городе. Банкротство еще нескольких десятков компаний проходит менее заметно, так как они представляют собой малый и средний бизнес.

цифра

1600

российских строительных компаний в первом полугодии стали банкротами

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил ходатайство** ПАО «Ленэнерго» о включении в долговой реестр банкротящегося с декабря прошлого года ЗАО «Ленэлектромонтаж» 620 млн рублей. Указанные требования будут внесены в третью очередь удовлетворения интересов кредиторов. Интересно, что задолженность состоит из основного долга в размере 42,2 млн рублей и 578,6 млн рублей пеней и неустойки. Образовалась она из-за неисполнения должником обязательств по выполнению строительномонтажных работ. Представитель конкурсного управляющего «Ленэлектромонтажа» возражений по требованию основной суммы долга и процентов не заявил, но указал на то, что требование в части неустойки не подлежит включению в реестр требований, поскольку имеет место двойная ответственность. Кредитор пояснил, что начисление процентов и неустойки предусмотрено условиями договоров.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск** администрации МО Рахьинское городское поселение к ООО «Флора Плюс» о расторжении договора по аренде земли. Из материалов дела следует, что участок площадью 27 тыс. кв. м был предоставлен администрацией местного поселения «Флоре Плюс» в июне 2006 года на срок 10 лет. Истец указывает, что за период по октябрь 2015 года оплата арендатором не производилась. Ссылаясь на неисполнение ответчиком требований претензии по оплате, чиновники обратились в арбитражный суд с настоящим иском. Отметим, что «Флора Плюс» специализируется на сборе и транспортировании отходов III-V классов опасности. Работает на рынке Петербурга и Ленобласти с 2005 года.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области поступил иск** таможенного управления ФТС России к ООО «РЖДстрой». В его рамках ведомство требует от строительной организации, подконтрольной РЖД, выплаты 1,05 млрд рублей. Согласно судебным материалам, в 2009 году между сторонами был подписан контракт на строительство нового здания Выборгской таможни, но ведомство не приняло объект из-за несогласованных изменений в проекте. Самому «РЖДстрой» несколько недель назад удалось взыскать с таможни 250 млн рублей за неоплаченные работы, которые организация выполнила сверх контракта.

➔ **В Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области направлен иск** о банкротстве ООО «Научно-производственное и проектное объединение «Союзстройреставрация». Истцом является ООО «Финстройсервис». Причины требования несостоятельности не сообщаются. Однако ранее истец взыскивал с ответчика 3,5 млн рублей как долг по оплате поставки стеллажей на реконструируемое ответчиком историческое здание Центральной библиотеки в Выборге. Напомним, «Союзстройреставрация» – известный отраслевой игрок. Компания занималась реставрацией объектов Дороги жизни, отдельных помещений зданий Смольного, территории Новгородского кремля, монастыря Троице-Сергиева пустынь в Стрельне.

тендеры

➔ **Комитет по транспорту объявил конкурс на закупку новых трамваев.** В 2016 году предполагается приобрести один трамвайный вагон, оборудованной стационарной кабиной, еще 15 вагонов закупить в 2017 году и три вагона в 2018-м. В заявленной спецификации почти 100 пунктов – от системы GPS/ГЛОНАСС до специально предусмотренного гнезда для скребка для очистки рельса и ломика. Стоимость контракта определена в сумму 1,19 млрд рублей. Заявок ждут до 8 сентября, торги состоятся 19 сентября. Поставки следует осуществить до 1 апреля 2018 года.

➔ **Санкт-Петербургский государственный университет вновь ищет подрядчика** на реставрацию усадьбы Меншикова и зда-

ния студенческой столовой. Исторический ансамбль находится на Васильевском острове в границах Университетской наб., Менделеевской и Кадетской линий. Как следует из техзадания, реставрации, капремонта и технического переоснащению подлежат памятники культурного наследия федерального значения «Усадьба Меншикова А.Д. (Первый кадетский корпус)» и «Здание студенческой столовой СПбГУ». Начальная цена договора, по данным сайта госзакупок, составляет 179,6 млн рублей. Заявки на аукцион принимаются до 5 сентября, торги назначены на 8 сентября. Договор заключается до 12 декабря текущего года. Напомним, первые две попытки проведения конкурсов опростовывались УФАС по жалобам коммерческих компаний.

➔ **Комитет по строительству объявил тендер на разработку проекта** сноса аварийного общежития на Двинской ул., 8, корп. 2. Как следует из конкурсной документации, подрядчик должен будет учесть разборку конструкций, вывоз строительного мусора и при необходимости вынос коммуникаций из зоны работ. Площадь под домом после сноса засыплют песчаным грунтом. Стоимость проекта оценивается в 1,9 млн рублей. Победитель конкурса должен выполнить работы до конца года.

➔ **Государственный Эрмитаж информирует о конкурсе на проведение работ** по реставрации Биржи на Васильевском острове. В рамках первого этапа работ должен быть укреплен фун-

дамент исторического здания за счет введения в кладку раствора с добавкой пластификатора и жидкого стекла. Такая технология активно применяется в условиях стесненных строительных площадок. После усиления фасадов здесь предполагаются реставрация стропильной системы, воссоздание утраченного декора, световых фонарей и интерьеров. Ограждение строительной площадки для проведения первого этапа работ по укреплению фундамента не предусматривается. Стоимость контракта не должна превышать сумму 173 млн рублей. Заявки на участие в конкурс принимают до 15 сентября. Эрмитаж определит подрядчика работ 22 сентября. Планируется, что работы будут длиться семь месяцев.

Павел Созинов:

«Выбор подрядчиков должен быть по-настоящему квалифицированным»

Роман Овчинников / С июля этого года отбор подрядных организаций региональными Фондами капитального ремонта проводится по новым правилам. Член регионального штаба ОНФ в Петербурге, руководитель Фонда «Общественный контроль» Павел Созинов комментирует проблемы, которые появятся в связи с реализацией новых нормативных актов. 

– Президент России поставил задачу улучшить качество предоставляемых услуг ЖКХ. Как выполняется поручение главы государства?

– Вопрос о повышении качества предоставляемых услуг ЖКХ был поставлен нашим президентом, лидером Народного фронта, еще в мае 2013 года на заседании Государственного совета РФ «О мерах по повышению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг». Согласно перечню поручений, федеральному правительству совместно с региональной исполнительной властью ставилась задача создать эффективную систему контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

По данным Центра независимого мониторинга исполнения указов Президента РФ «Народная экспертиза» ОНФ, половина проведенного капитального ремонта фасадов обследованных домов в регионах России не соответствует требованиям, предъявляемым к капитальному ремонту фасадов, а соответственно, не решает задач, стоящих перед проведением капитального ремонта. В немалой степени качество капитального ремонта зависит от выбора подрядных организаций.

1 июля 2016 года принято Постановление Правительства РФ № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций...», согласно которому фонды капремонта будут проводить отбор подрядчиков по новым правилам. До его вступления в силу в Санкт-Петербурге действует Постановление Правительства № 1206 о порядке привлечения подрядных организаций, которое предусматривает свою собственную методику выбора подрядных организаций. Существенное отличие июльского постановления правительства в том, что оно опирается на принципы, заложенные в Федеральной контрактной системе, которая предполагает двухуровневую методику выбора подрядных организаций. На первом этапе предполагается квалификационный отбор, на основании которого формируется реестр квалифицированных подрядных организаций, среди которых на втором этапе проводятся электронные торги.

– Какие проблемы возникают в связи с изменениями в законодательстве?

– К сожалению, по оценке экспертов рабочей группы «Качество повседневной жизни» ОНФ в Санкт-Петербурге, новое постановление не в полной мере учитывает необходимость квалификационного отбора, так как в основу квалификационных критериев положено наличие у участника предварительного отбора выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, перечень которых установлен нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти. Требования теряют свою актуальность, поскольку 3 июля 2016 года Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Рос-

Фото: Никита Нерочнов



сийской Федерации», который предусматривает существенные изменения в системе саморегулирования, включая отмену с 1 июля 2017 года свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Очевидно, необходимо вернуться к вопросу выбора подрядных организаций, в том числе с учетом их опыта и деловой репутации. Создание реестра надежных поставщиков товаров, работ и услуг следует формировать на основании существенных квалификационных критериев. Здесь возможно рассмотреть применение

и проведение самих восстановительных работ. Если учитывать, что в соответствии с п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса России (ГрК РФ) под капремонтом понимается замена и (или) восстановление строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, то окончательно стирается грань между работами, необходимыми для надлежащего содержания общего имущества в МКД, и работами по его капитальному ремонту. Аналогичные выводы следуют из анализа Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда,

Необходимо вернуться к вопросу выбора подрядных организаций, в том числе с учетом их опыта и деловой репутации

уже принятых стандартов оценки опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности.

– Нет четкой границы между применением видов и составов работ по текущему и капитальному ремонту. Есть ли у вас конкретные предложения по их разграничению?

– Статья 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) устанавливает только обобщенные виды работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (МКД). При этом по существу одни и те же виды работ включены в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Следует отметить, что указанный документ предусматривает при выявлении повреждений и нарушений в случае необходимости разработку плана восстановительных работ, а по большинству видов работ еще

стоимость работ по ремонту подвальных помещений на 1 кв. м общей площади МКД в Петербурге составляет 1725,52 рубля, а в Ленинградской области – 137,47 рубля. Напротив, ремонт крыши в Санкт-Петербурге стоит 505,83 рубля за 1 кв. м, а в Ленинградской области – 779,42 рубля.

– Как максимально эффективно наладить строительный надзор при проведении капитального ремонта?

– По мнению экспертов Центра независимого мониторинга исполнения указов Президента РФ «Народная экспертиза» ОНФ, серьезное упущение в процессе и проведении капремонта общего имущества в многоквартирных домах – отсутствие государственного строительного надзора и экспертизы проектов.

Правовые основы госстройнадзора заложены в ст. 54 ГрК РФ. В настоящий момент в соответствии с действующим законодательством указанный надзор не проводится в случае капремонта объектов капитального строительства. Так, до принятия Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» государственный строительный надзор осуществлялся в том числе и при капитальном ремонте объектов капитального строительства, если при его проведении затрагивались конструктивные элементы и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, а проектная документация таких объектов подлежала государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 ГрК РФ либо проектная документация таких объектов являлась типовой проектной документацией или ее модификацией.

В настоящее время контрольные функции за процессом капитального ремонта полностью возложены на структурные подразделения Фонда капремонта. Также формирование технических условий для подрядчиков возложено на Фонд капитального ремонта. Необходимо рассмотреть включение в состав Комиссии по выбору подрядных организаций представителей Государственной жилищной инспекции (ГЖИ), а также возложить на ГЖИ более существенные надзорные функции при капитальном ремонте.

Что касается реализации программ капремонта, то, возвращаясь к вопросу строительного надзора, необходимо проводить обязательную экспертизу проектов и смет работ по капремонту. Следует создать специальную комиссию, которая займется проверкой смет. Должен быть контроль расходования денежных средств и контроль качества работ по капремонту.

цифра

9,3 млрд

рублей в 2016 году намечено израсходовать на капремонт в Петербурге

утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

Необходимо утверждение нормативно-правового акта о разграничении видов и состава работ, отнесенных к капитальному либо к текущему ремонту. Этот вопрос имеет принципиальное значение, поскольку позволяет провести границу между текущим ремонтом, который осуществляет управляющая организация за деньги, собираемые с граждан по строке «Текущий ремонт и содержание», и капитальным ремонтом, проводимым региональным оператором за средства, полученные в виде взносов.

К формированию состава работ по капитальному ремонту МКД также отсутствуют единые требования, в отсутствие которых невозможно определить, например, какие именно конструктивные элементы в составе крыши или подвала должны подвергаться замене или восстановлению. В частности, отмечены существенные различия между стоимостью одного и того же вида работ в разных регионах. Например,

Экспертиза на пути к ускорению

Анастасия Лаптёнок / Внедрение информационных технологий при подготовке строительной документации ведет к сокращению сроков проведения экспертизы и, как следствие, к ускорению строительства. ➔

Строительная отрасль завершает переход к приему всей проектной документации в электронном виде. С начала января следующего года направлять проектную документацию на государственную экспертизу станет возможно в электронном виде, через «личный кабинет» на сайте ведомства. Внедрение технологий информационного моделирования, других процессов автоматизации позволит сократить сроки реализации девелоперских проектов.

Однако низкое качество проектной документации способно свести на нет все усилия по модернизации. Именно об этом – ухудшении – и говорят специалисты по проведению как государственной, так и негосударственной экспертизы. По словам экспертов, если суммировать все недостатки, выявленные в проектных документах за последнее время, окажется, что нарушаются практически все требования технических регламентов и нормативных документов.

Эксперты называют главные причины: низкоквалифицированные кадры,

мнение



Алексей Сенин, начальник отдела информационного обеспечения СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»:

➔ В 2016 году Центром госэкспертизы было проведено четыре обучающих семинара для инвесторов строительных проектов, проектировщиков и экспертных организаций. В начале осени мы планируем проведение новых семинаров, в том числе по внедрению BIM-технологий.

позволяют отказывать в выдаче заключения, хотя разрешение на строительство заказчик вряд ли получит, – комментирует генеральный директор Центра строительного аудита и сопровождения Артем Рыжиков. – Так, встречаются ошибки в правоустанавливающих документах на земельный участок, этот фактор является одним из решающих для отказа в разрешении на строительство. Но согласно законодательству экспертная организация обязана выдать положительное заключение,

очередь до массового информационного моделирования объекта (BIM).

В Петербурге экспертиза проектов с комплексной BIM-моделью уже проводится. К примеру, с апреля 2015 года эту услугу оказывает СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы». В дальнейшем для работы с BIM-моделями планируется адаптировать «личный кабинет» на сайте центра.

Однако информационное моделирование нельзя назвать распространенным явлением в Петербурге. Одна из причин – в отсутствии нормативной базы для BIM-технологий. «В 87-м Постановлении Правительства Российской Федерации четко прописано, в каком виде должна быть представлена в экспертизу проектная документация, и BIM-модели в нем не предусмотрено. Поэтому заказчику при отсутствии правового поля приходится помимо BIM-модели разрабатывать классическую проектную документацию», – объясняет Юрий Добровольский.

По мнению господина Рыжикова, к переходу к новой процедуре рассмотрения проектной документации должны быть готовы не только экспертные организации, но проектировщики: в пилотных BIM-моделях было выявлено большое количество ошибок.

Повсеместному внедрению информационного моделирования мешает финансовый аспект. Активное использование BIM-технологий происходит только в Москве и Петербурге, где проектные организации могут позволить себе инвестировать в развитие своей материально-технической базы, считают эксперты. Иначе обстоят

дела в регионах. «Даже если будет принята полноценная нормативная база, в других городах активное внедрение пока невозможно из-за отсутствия у проектных организаций средств для своего оснащения», – добавляет Кирилл Белоусов. «Причина в высокой цене программного обеспечения и стоимости обучения сотрудников работе с новыми программами, – вторит ему Артем Рыжиков. – Но пройдет несколько лет, и компании, сейчас отказавшиеся от BIM-технологий, станут неконкурентоспособными».

Типичный эффективный

Формирование реестра типовых проектов – еще один способ сократить временные затраты на строительство. «Реестр типовой проектной документации формируется на федеральном уровне. В Санкт-Петербурге ведется подготовка к созданию своей базы (реестра)», – рассказывает Валерий Сорокин, заместитель директора СПб ГАУ «ЦЭ». По его словам, подготовлено соответствующее постановление правительства Санкт-Петербурга, создана комиссия, которая будет заниматься отбором проектной документации для включения в реестр.

Ожидаемый эффект от использования типовых проектов – более точное планирование затрат на строительство, сокращение сроков проектирования, согласования экспертизы и уменьшение стоимости проектно-изыскательских работ. «Некоторые заказчики, с которыми мы работаем, уже реализуют такой механизм внутри своих компаний, разрабатывая типовую документацию на секцию жилого дома, последующие объекты строят, собирая дома, как из кубиков, из таких секций», – приводит пример заместитель руководителя Петербургского филиала Мосгосэкспертизы Юрий Добровольский.

По мнению Кирилла Белоусова, применение типовой проектной документации, возможно, и сократит расходы бюджетных средств или средств застройщика на возведение социальных объектов, но будет ли достигнут экономический эффект – покажет только реализация.

мнение



Кирилл Белоусов, генеральный директор ООО «Центр ЭСП»:

➔ Основная задача проектных компаний – работать в тесной связке с экспертными организациями, так как сегодня экспертное сообщество выступает не только в роли проверяющих, но и в роли обучающихся.

Кирилл Белоусов: «Петербург всегда славился интересными архитектурными решениями, а применение типовых проектов портит внешний вид любого города»

игнорирование нормативных требований, несовершенство критериев выбора победителей тендеров, желание заказчика экономить. «Победителем тендера часто оказывается организация, предлагающая самую низкую стоимость работ. Для выполнения работы исполнитель привлекает неквалифицированных работников», – отмечает генеральный директор ООО «Центр ЭСП» Кирилл Белоусов.

Но наряду с человеческим фактором ошибки в проектной документации обусловлены постоянными изменениями законодательства и несовершенством нормативной базы в строительстве в целом. «Экспертиза не существует сама по себе. Например, есть моменты, которые не

если проектная документация соответствует всем правилам».

Эксперты рекомендуют обращаться к услугам зарекомендовавших себя проектировщиков. В последнее время все больше экспертных бюро предлагают предэкспертное сопровождение проектирования, включающее в себя консалтинг не только в отношении применения технических решений, но и экономической целесообразности проекта.

Экспертиза в 3D

После того как прием проектной документации на государственную экспертизу будет налажен в электронном виде, дойдет

XVII МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ДОРОГИ. МОСТЫ. ТОННЕЛИ

28–30 сентября 2016

Санкт-Петербург, ВК «Левэкспо»

При поддержке:

Организатор:

Пригласительные билеты и новости выставки на www.mostdor.com

16+

16+

ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА - 2016

К участию во II этапе конкурса приглашаются строительные организации независимо от форм собственности, имеющие допуск на строительство и право производства работ.

НОМИНАЦИИ:

- Лучший объект жилищного строительства
- Лучший объект коммерческого строительства
- Лучший объект промышленного строительства
- Лучший объект социально-гражданского строительства
- Лучший объект малоэтажного строительства

www.lider-kachestva.ru

Оператор конкурса - Петербургский строительный центр. Тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru

Официальный деловой партнер:

Деловой партнер:

Генеральный информационный партнер:

Интернет-партнеры:

Информационные партнеры:

РЕКЛАМА

Андрей Боков:

«Нынешний строительный комплекс – продукт 50-летней давности»

Ольга Кантемирова / Президент Союза архитекторов России Андрей Боков считает, что строительный комплекс в стране необходимо полностью обновить и приступить к этому надо как можно скорее. Реформы должны охватить все этапы: от подготовки специалистов предпроектной и проектной работы до эксплуатации зданий и утилизации построенного. ➔

– Вы были одним из авторов поправок в ФЗ-169 «Об архитектурной деятельности в РФ». Что именно нужно в нем изменить?

– Во-первых, это введение института профессиональной квалификации. Мы оказались в законодательном вакууме, из-за которого скоро ни архитекторов, ни инженеров в стране юридически не будет. Наши вузы готовят сегодня только бакалавров и магистров. Но чтобы стать квалифицированным архитектором или инженером, необходимо пройти профессиональную практику, которая длится от трех до пяти лет, сдать экзамен и получить квалификационный документ государственного образца. После этого статус профессионального архитектора нужно постоянно подтверждать. Все это и есть система непрерывного образования, и ее отсутствие – главное, что мешает становлению профессии и засоряет рынок огромным числом непрофессионалов и самозванцев.

Во-вторых, необходимо создать институт, объединяющий профессиональных архитекторов, занимающихся практикой. Каждый из его участников должен поставить подпись под документом, подтверждающим готовность следовать кодексу профессиональной этики. Архитектура принадлежит к группе социально ответственных профессий, таких как профессия врача, юриста или адвоката. Их практика таит в себе искушения, соблазны и риски, из которых самый опасный – превращение в циничного предпринимателя, который работает только на заказчика, тогда как обязан в первую очередь служить интересам общества.

– Когда будут приняты поправки в этот закон?

– Они поддержаны рабочей группой при Совете Федерации Федерального Собрания РФ и находятся на стадии обсуждения. Но против принятия этих поправок выступают те, кто упорно рассматривает архитектурное проектирование, да и любую профессиональную практику как предпринимательскую деятельность. Более того, сегодня в соответствии с действующим законодательством именно они часто представляют на государственном уровне интересы профессионального сообщества, прежде всего через институт саморегулируемых организаций. Именно их усилиями множество непрофессионалов получили сегодня допуск к профессиональной практике.

И если СРО в области строительства и подряда еще как-то объяснимо, так как дееспособность компаний вполне можно оценить на основании имеющихся у них оснащения, производственных мощностей, то дееспособность проектной организации оценить сложно. Основной показатель здесь – число сотрудников и их квалификация, а для того чтобы подтвердить статус организации, много ума не требуется.

– То есть вы считаете институт СРО неэффективным?



– Он не просто неэффективен, он разрушает профессию. Беда в том, что строительные и девелоперские компании, структуры заказчиков создают у себя проектные организации, которые работают только на них, а не на потребителя. Мирясь с этим, мы получаем в итоге дикие цены на некачественное жилье. Сегодня у нас в стране рынок определяют 30-40 крупнейших застройщиков. Я не против их существования, но они не имеют права фактически

работы высочайших профессионалов. Даже здания эпохи советского модернизма, 1960-1980-х годов, к которым многие относились и относятся скептически, как правило, не разрушают городскую ткань. Их стилистика – в основном сдержанная версия архитектурного языка, очень петербургская, не оскорбительная для города. И объясняется это такими простыми и понятными словами, как «мастерство» и «профессионализм».

В среднем качество того, что возникает на периферии Петербурга, намного выше, чем в других городах, в том числе в Москве

монополю управлять политикой в сфере градостроительства и регулирования профессиональной практики. Они вправе зарабатывать деньги, но делать это надо не только в рамках закона, но и не задевая интересы других. Прежде всего тех, для кого возводятся эти дома и квартиры. Неправильно строить жилье по невероятной цене, не соответствующей реальным доходам людей и их предпочтениям. Сложные схемы при получении земельного участка и ГПЗУ, вытеснение конкурентов, прежде всего из малого и среднего бизнеса, – все это становится некой нормой.

В мире подобные действия запрещены и квалифицируются как «конфликт интересов».

– От общего перейдем к частному. Расскажите об основных принципах наиболее удачного сочетания современной архитектуры в исторических городах, таких как Петербург.

– Многое из того, что было построено в Петербурге в прошлом веке, – это

деятельности архитектора схемами и фасадами, лишение авторских прав. Все это связано с кризисом и является собой результат инициатив законодателей и Минстроя.

– Что тогда нужно предпринять, чтобы изменить ситуацию с жильем?

– Надо развивать другие механизмы и формы, такие как жилищно-строительные кооперативы и индивидуальное жилищное строительство. Сегодня из 84 млн кв. м введенного жилья почти половина – ИЖС. Интерес к такому жилью огромен, но люди строят себе дома кустарно и непрофессионально, и именно поэтому данную индустрию нужно развивать.

На участках высотной застройки с арендным жильем вполне уместны забытые нами дома-башни, популярные на Западе и на Востоке. Наименее жизнеспособны самые популярные в России дома – многоэтажные «заборы». Строя их, мы создаем проблемы для будущих поколений. Ни один подрядчик не называет «срок годности» таких домов. Они чрезвычайно дороги не только в создании, но и в эксплуатации, и расходы будут постоянно расти на фоне падения цены квартир. И происходит это потому, что архитекторов не слушают, а слушают нынешних менеджеров. А им все равно, чем руководить – буфетом на вокзале или архитектурой большого города.

– И когда же все это закончится?

– Тогда, когда нашим приоритетом станет накопление человеческого капитала, а не что-то иное. Когда именно это произойдет, сказать сложно, но уже сегодня мы обязаны принимать решения с заботой о долгосрочных последствиях. Не нужен талант предсказателя, чтобы понять, что дальнейшее упорное строительство многоэтажек и апартаментов в картофельных полях – это тупик. Строительная отрасль должна срочно обновляться, эволюционировать. Надо использовать «зеленые» технологии, заботиться о ресурсосбережении. Об этом принято много говорить, но в жизни мы предпочитаем не меняться, тем более что у панельных «заборов» 50-летней давности, в отличие от автомобилей, нет на рынке конкурентов, да и самого рынка нет. Итогом этого будет еще более заметное падение качества нашего окружения, расплачиваться за которое будут наши сограждане.

Все эти проблемы, точнее, необходимость их решения, и определяет контуры будущего, которое, надеюсь, окажется не столь далеким.

➔ **кстати**

Андрей Владимирович Боков родился 26 сентября 1943 года в г. Москве. Российский архитектор, доктор архитектуры, генеральный директор ГУП МНИИП «Моспроект-4» (1998-2014), Президент Союза архитекторов России, академик Российской академии архитектуры и строительных наук.

Признать аварийным

Максим Еланский / Активисты ОНФ добиваются признания жилого дома по ул. Калинина, 8, аварийным. Дореволюционное здание ранее чиновники почти посчитали таковым, но окончательное решение так и не было принято. ➔

Рабочая группа «Качество повседневной жизни» Общероссийского народного фронта в Санкт-Петербурге будет добиваться признания аварийным здания по адресу: ул. Калинина, 8. К такому решению пришли активисты ОНФ после проверки объекта, отреагировав на жалобу 73-летней жительницы дома Анны Беловой.

Дом по ул. Калинина, 8, – двухэтажное кирпичное здание 1900 года постройки. В нем ни разу не проводился капитальный ремонт. В настоящее время в нем проживают четыре семьи. Хотя, вероятнее всего, больше подходит слово «выживают» в существующих дискомфортных условиях. В частности, в квартире Анны Беловой сгнил и провалился пол в кухне, сыпется в комнатах штукатурка, деформированы окна, сгнили подоконники, наблюдаются периодические проблемы с электричеством, нет горячей воды, отсутствуют ванная и душевая.

По словам пожилой женщины, в этом доме она проживает с начала 70-х годов. А именно после того, как переехала в Ленинград из Белоруссии и устроилась на работу на прядильно-ниточный комбинат «Советская Звезда». Дом был подведомственен этому предприятию. «Сначала я получила комнату в коммунальной квартире на первом этаже. Через некоторое время, после рождения сына, пришлось уйти с фабрики в другое место, так как из-за посменной работы ребенка невозможно было с кем-то оставить на ночь. В самом начале 90-х годов тем, кто еще работал на предприятии, дали новое жилье. Нам же предложили переехать в две освободившиеся комнаты на втором этаже. Сказали, что это на два-три



Активисты ОНФ проинспектировали аварийный дом

года, а потом нас расселят, так как дом уже тогда находился в запущенном состоянии. Однако, как вы видите, все затянулось до настоящего времени», – поделилась рассказом о себе Анна Белова.

Она также добавила, что с 1982 года стоит в общегородской очереди на улучшение жилищных условий, но до сих пор существенно не продвинулась. За последние годы исходила все инстанции, прося от властей новое жилье. «Нам чиновники уже советовали не надеяться на очередь и купить новую квартиру. Но у нас нет таких денег. Тем более что эту квартиру не продать, так как она фактически непри-

годна для проживания (здание расположено в санитарно-защитной зоне завода «Равенство» и не подлежит приватизации – прим. ред.). Да и никто в таком доме не захочет ее покупать», – признается женщина.

Активисты ОНФ выяснили, что еще в 2009 году районной администрацией было проведено обследование дома, и согласно заключению Межведомственной комиссии дом признан аварийным и подлежащим сносу. Проект распоряжения должны были согласовать с Жилищным комитетом, КГА, а также с КГИОП, учитывая, что дом входит в границы

объекта культурного и исторического наследия – комплекса домов при Екатерининской бумагопрядильной мануфактуре. Однако в 2013 году документы были возвращены на доработку из-за того, что не в полной мере соответствуют нормативно-техническим требованиям. В 2015 году межведомственная комиссия пришла к выводу, что пока достаточно простучать и отбить штукатурку, отремонтировать крыльцо в доме и заменить систему центрального отопления в рамках программы капитального ремонта.

«Комиссия, которая приходила, увидев обвалившуюся штукатурку с потолка в одной из комнат, просто посоветовала мне туда не заходить, чтобы меня не зашибло. Так они «починили» потолок», – рассказывает пенсионерка представителям движения.

По словам члена регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге, руководителя рабочей группы «Качество повседневной жизни» Павла Созинова, в ситуации с домом на ул. Калинина, 8, получается правовая коллизия – здание не признано аварийным в установленном порядке. Это означает, что у проживающих в нем граждан нет оснований для предоставления им других помещений. «Наши эксперты обратились в районную администрацию с требованием рассмотреть данный вопрос на межведомственной комиссии с целью дальнейшего расселения дома и предоставления его жильцам благоустроенных квартир, – подчеркнул он. – Однако не хотелось бы, чтобы историческое здание было разрушено после выселения жильцов, как в настоящее время разрушаются соседние расселенные дома по этой же улице».

цифра

116 лет

дому на ул. Калинина, 8, в нем ни разу не проводился капремонт

Градсовет забраковал всеволожские проекты

Анастасия Лаптёнок / Градсовет при губернаторе Ленобласти повторно отклонил три проекта застройки во Всеволожском районе. Проектировщиков попросили увеличить размер школ, детских садов, парковок и параметры улично-дорожной сети.

Измененный проект планировки и межевания земельного участка на берегу Охты, в Новом Девяткино, застраиваемый компанией «Дальпитестрой», – это восемь 12-этажных домов на участке 17,1 га. Общая площадь квартир – 144,3 тыс. кв. м, расчетное количество жителей – 4437 человек. Проект предусматривает подземную парковку на 1150 мест, строительство школы на 275 мест, двух детских садов на 180, спорткомплекса и храма. Ранее проект был отменен правительством Ленобласти из-за превышения нормативных показателей.

В ходе повторного рассмотрения обнаружилось, что вместимость социальных учреждений не соответствует нормативам. Проектировщик запланировал их как для населенного пункта численностью менее 12 тыс., в то время как число жителей Нового Девяткино превысило 13 тыс. человек. Таким образом, в школе должно быть 263 места, а в детских садах – 399. Но тогда под них понадобится участок большей площади. «Если вы считаете Новое Девяткино сельским поселением, проектируйте по федеральным нормативам для села – четыре этажа и не выше, со всеми вытекающими последствиями», – предложил альтернативный вариант глава Комитета по градостроительству и архитектуре Евгений Домрачев. Главный архитектор Всеволожского района Евгений Бородаенко подчеркнул, что даже если детские сады будут

построены по нормативам, содержать их району будет очень дорого. Заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин предложил договариваться с застройщиками, осваивающими смежные территории, и строить социальные учреждения совместно. Другие претензии к ППТ касались водоснабжения и функционирования улично-дорожной сети. Комитет по ЖКХ предложил проработать альтернативные варианты водоснабжения микрорайона, так как представленная схема, по словам заместителя председателя комитета Валерия Минькача, почти не реализуема и может привести к тому, что построенный дом останется без воды. Комитет по дорожному хозяйству отметил, что вероятность согласования примыкающей внутренней улиц к региональной дороге по данному проекту нулевая. Необхо-

димо иное планировочное решение, а это влияет на всю улично-дорожную сеть и в конечном итоге требует изменения всего проекта планировки. Проблема с социальными учреждениями стала одной из причин отклонения проекта застройки еще одного участка в Новом Девяткино – компании «Главстройкомплекс», также рассматриваемого Градсоветом повторно. Новый проект был изменен в части уточнения границ участка для школы, уточнения красных линий кварталов, плотности жилого фонда и населения. Проектируемый микрорайон состоит из трех уже существующих домов и 11 планируемых 24-этажек общей площадью квартир 232 тыс. кв. м. Расчетная численность населения – 6,6 тыс. человек. По словам Михаила Москвина, застройщик обещал проект школы 1 сентября 2016 года,

но пока обозначен лишь участок под школу. Впрочем, как сообщили муниципальные чиновники, земля частично находится в аренде у застройщика, частично у другого пользователя. Физически сформировать участок и предоставить его под строительство школы будет возможно только в апреле 2017 года. Вопросы возникли также к улично-дорожной сети и к архитектурной составляющей проекта. «Второй Парнас будет. Мрачный, унылый, страшный», – спрогнозировал Евгений Домрачев. Он отметил, что если планировочные и архитектурные решения не будут пересмотрены, то при разработке совместной концепции градостроительного развития Петербурга и Ленобласти градплан может быть пересмотрен в сторону уменьшения плотности и этажности. Проект планировки западной части пос. Бугры касался освоения уже застроенной

территории. Негосударственная организация «Ленинградский областной фонд развития ЖКХ» планировала снести существующий малоэтажный дом и возвести на его месте пятиэтажку со встроенными помещениями социально-бытового назначения и заглубленным паркингом. Проект реконструкции увеличивает параметры дома почти в 10 раз. Участники Градсовета обратили внимание на нерешенные имущественно-правовые вопросы. «Это освоение уже застроенной территории, и мы должны думать не только о правах будущих дольщиков, но и правах уже живущих там граждан», – отметил Михаил Москвин. Евгений Домрачев предложил размежевать квартал, чтобы выделить и закрепить участок под конкретный дом. Вопросы возникли также к площади придомовой территории. Проект был отправлен на доработку.

❏ **КСТАТИ**

Первый проект планировки участка в 17 га «Дальпитестрой» был отменен судом, так как превышал нормативы плотности на 100 тыс. кв. м.

новости

Вau City – новый застройщик

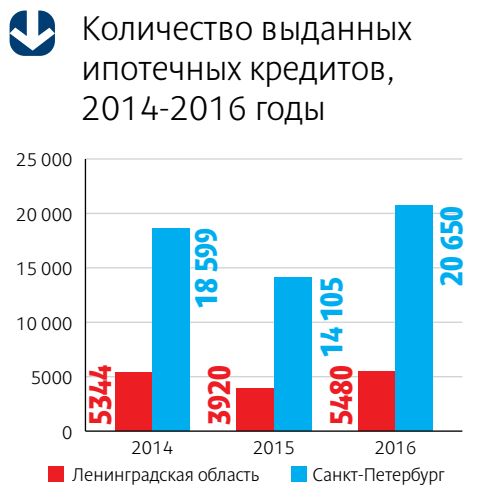
Игорь Фёдоров / На рынок Санкт-Петербурга выходит новый застройщик – Vau City. Компания дебютирует с проектом бизнес-класса ЖК Vau Haus. Жилой комплекс будет возведен на пересечении Дунайского пр. и пр. Космонавтов, в 10 минутах ходьбы до метро «Звездная». Земельный участок площадью 8842 кв. м был приобретен у частного собственника в конце 2013 года, в декабре 2015-го получено разрешение на строительство. Сейчас место для строительства расчищено, снесены здания и сооружения, ранее располагавшиеся здесь, произведена забивка испытываемых свай.

ЖК Vau Haus – это две 25-этажные высотки с подземным и наземным паркингом. Он будет строиться по монолитной технологии с облицовкой объемным керамогранитом Hunter Douglas. В жилом комплексе 416 квартир. Площадь однокомнатных составляет от 37 до 42 кв. м, двухкомнатных – от 55 до 67 кв. м, трехкомнатных – от 89 до 114 кв. м, студии в проекте отсутствуют. Высота потолков – 2,8 м, на последних этажах предусмотрены квартиры с высотой потолков 3,2 и 6,7 м. Большинство квартир включают кухню-гостиную с выходом на лоджию через распашные стеклянные двери. Площадь лоджий – 4-7 кв. м. Помимо традиционных планировок в проекте есть квартиры с холлом-гостиной вместо традиционного коридора. Большая комната, объединенная с кухней, является центром планировки и ведет во все другие помещения. Проектом предусмотрены два паркинга – подземный на 36 машино-мест, в который можно спуститься на лифте, и двухуровневая автостоянка на 99 машино-мест. В подземном паркинге обустроен узел для зарядки электрокаров. Жилой комплекс расположен в развивающемся квартале, рядом строится торговый центр, а также предусмотрено строительство школы и двух детских садов. Внутридомовая территория комплекса будет закрыта – вход на территорию ЖК предусмотрен только для жильцов и гостей. Первые этажи проекта отданы под коммерческие помещения. Стоимость квартир в проекте составляет 100-170 тыс. рублей за 1 кв. м. Общая площадь помещений – 23 тыс. кв. м. Помимо квартир в продажу будут выставлены паркинги и кладовые до 14 кв. м. Кладовые для хранения имущества будут расположены в подвалах корпусов. ЖК Vau Haus – первый проект компании Vau City. Как сообщают в компании, собственникам хорошо знаком рынок недвижимости Петербурга: они участвовали в реализации более двух десятков жилых проектов в Санкт-Петербурге и регионах. Однако имена владельцев на раскрываются и ограничиваются расплывчатой формулировкой: «Компания Vau City была создана командой специалистов, 15 лет работающих в сфере девелопмента жилья в Санкт-Петербурге и регионах России. Жилой комплекс реализуется на собственные средства акционеров компании. В дальнейшем компания планирует сфокусироваться на строительстве единичных домов бизнес- и комфорт-класса».

Ипотека выходит из спячки

Вероника Маслова / Петербургский рынок ипотеки продолжает демонстрировать высокую динамику. Выдача кредитов в первом полугодии 2016 года в 1,5 раза превысила показатели прошлого года. Рост по-прежнему обеспечивает госпрограмма поддержки ипотеки со ставками 11-12% годовых и первичный рынок, на который приходится большая часть выданных кредитов.

По данным Центробанка, объем ипотечного кредитования за шесть месяцев 2016 года вырос по России на 44% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Наибольший объем выданных кредитов приходится на заемщиков Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Тюменской области. В Петербурге объем выдаваемых жилищных кредитов в первом полугодии 2016 года превысил 35% и составил почти 44 млрд рублей. Около 60-70% ипотечных кредитов выдаются банками в рамках госпрограмм поддержки ипотеки, а показатели выданных кредитов на строящееся жилье и вовсе составляют 90%, отмечает управляющий директор по ипотеке филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге Ирина Зуева. «Осенью мы ожидаем новое оживление на рынке ипотечного кредитования, связанное как с сезонным фактором, так и с истечением срока действия госпрограммы по субсидированию процентных ставок по ипотеке», – добавляет эксперт. По словам генерального директора Первого ипотечного агентства Максима Ельцова, значительное влияние на положительный рост показателей оказали такие факторы, как продолжение функционирования господдержки и валютные



Источник: ООО «Первое ипотечное агентство» по данным Центробанка



титель руководителя службы сопровождения розничного бизнеса БФА-Банка, считает, что портрет заемщика другой – это семейный человек в возрасте 38-45 лет, с высшим образованием, имеющий детей, являющийся высококвалифицированным специалистом среднего звена. Однако эксперты сходятся во мнении, что к приобретению недвижимости за счет ипотечного кредита все слои населения стали подходить более обдуманно

Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в первом полугодии составила 12,54% годовых. Стандартная ставка по господдержке снизилась за этот период с 12 до 11,7%

колебания. «Многие заемщики держат сбережения в валюте, и как только она ослабевает, переводят в рубли и направляют на покупку недвижимости», – считает эксперт.

Платежеспособность падает

Среди тенденций большинство экспертов отмечают снижение средней суммы выданного кредита, что связано с переориентацией клиентов на более дешевое жилье в пригородах и Ленобласти. «Большая часть заемщиков покупают жилье эконом-класса – однокомнатные квартиры или квартиры-студии на окраинах города», – уточняет Мария Батталова, заместитель управляющего филиалом Абсолют Банка в Санкт-Петербурге. По словам Ирины Воробьевой, управляющей филиалом «Петербургский» банка «ГЛОБЭКС» (группа Внешэкономбанка), наблюдается также тенденция уменьшения общей площади покупаемой квартиры: если ранее приобретались студии в 30-35 кв. м, то сейчас их площадь уменьшилась до 25-27 кв. м. По мнению Марии Батталовой, нынешние заемщики – это молодые люди в возрасте от 20 до 30 лет или те, кому от 50 до 62 лет. Однако Альбина Мулишова, замес-

и осторожно. Средний срок, на который оформляют ипотеку, по-прежнему 15 лет, средний срок погашения равен семи годам. По регионам Северо-Запада средняя сумма кредитов варьируется: если в Петербурге она составляет 2 млн рублей, то, к примеру, в Пскове – 1,1 млн рублей, добавляет Дмитрий Курдюков. По данным ЦБ, средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в первом полугодии составила 12,54% годовых. Стандартная ставка по господдержке снизилась за этот период с 12 до 11,7%, обращает внимание Ирина Воробьева. При этом по программам с некоторыми застройщиками льготные ставки начинаются от 8%, и они пользуются спросом. На вторичном рынке ставки в «ГЛОБЭКС» снизились с 14,5 до 13,3%, добавляет банкир.

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов

	Первое полугодие 2014 года		Первое полугодие 2015 года		Первое полугодие 2016 года	
	количество, ед.	объем, млн рублей	количество, ед.	объем, млн рублей	количество, ед.	объем, млн рублей
Ленинградская область	5344	10 296	3920	6764	5480	9780
Санкт-Петербург	18 599	42 565	14 106	28 325	20 650	43 720

Источник: ООО «Первое ипотечное агентство» по данным Центробанка

«Уровень рыночных ставок вплотную приблизится к докризисному уровню. И мы не исключаем еще одной коррекции ключевой ставки осенью на 50 б. п. С высокой степенью вероятности это приведет к автоматическому понижению ставок у ключевых игроков ипотечного рынка в пределах 0,25-0,5%», – прогнозирует начальник отдела продаж ипотечных кредитов Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка Константин Мурашкин.

Падение доходов

По данным ЦБ, просроченная задолженность российских банков увеличилась в июне на 1%, а с начала года – на 15,1% до 45,489 млрд рублей. В Петербурге просроченная задолженность составила на 1 июля 2,172 млрд рублей против 1,767 млрд рублей на начало года. Эти показатели напрямую указывают на падение доходов населения и рост расходов. Сокращение платежеспособного спроса остается основным риском для банков, тем более что одновременно растет закредитованность. На данный момент 8 из 10 клиентов имеют текущие кредиты, обращает внимание госпожа Воробьева. Однако пока рост не критичен, считают эксперты. «Просроченная задолженность явно не дотягивает до рекордных величин и при этом находится буквально в пределах статистической погрешности. В целом по России рекордный уровень просрочки составлял около 2%, поэтому можно считать петербургский ипотечный рынок находящимся в благоприятной обстановке, и ипотека по-прежнему продолжает быть самым низкорисковым видом розничного кредитования для банков», – говорит Максим Ельцов.

Ставки без изменений

Роман Русаков / Доля собственных средств девелопера при строительстве жилого объекта составляет не менее 30%. Остальное – либо средства дольщиков, либо кредиты банков. Однако сегодня проектное финансирование доступно далеко не каждому девелоперу, ситуация за последний год в лучшую сторону не изменилась. ➔

Как говорят девелоперы, несмотря на некоторое снижение ставки рефинансирования, банки сегодня по-прежнему неохотно предоставляют кредиты на строительство и выдвигают серьезные требования, включающие поручительство учредителей и многое другое. При этом Илья Андреев, вице-президент NAI Besag, отмечает, что ни один застройщик не ведет строительство полностью на кредитные средства: кто-то использует кредитование частично, кто-то только при приобретении земельного участка.

Алексей Ефремов, вице-президент по финансам и экономике холдинга RBI, рассказал, что в проектах холдинга доля заемных средств не превышает 40%. «При этом мы придерживаемся консервативной финансовой политики: продаем ровно столько, сколько нам нужно для финансирования стройки. После валютных колебаний конца 2014 года условия кредитования стали более жесткими, открытие кредитной линии стало занимать больше времени. Однако сейчас ставки медленно идут вниз», – рассказывает застройщик.

Иван Фатеев, финансовый директор MirLand Development Corporation, придерживается иной точки зрения: «На наш взгляд, за последний год ситуация на рынке лишь усугубилась. С одной стороны, банки ужесточили условия выдачи кредитов, с другой стороны, спроса на кредитование по текущим ставкам тоже

мнение



Павел Гуменник, руководитель управления организации финансирования Setl Group:



– Проектное финансирование на сегодняшний день – оптимальное решение для девелоперов как с точки зрения стоимости, так и с точки зрения скорости получения средств. Отмечу, что за последние два года требования банков несколько ужесточились. Теперь тщательнее проводится оценка рисков тех или иных проектов, большое внимание уделяется опыту и репутации застройщиков.

нет. Крупные, надежные застройщики, то есть те, кого предпочитают видеть банки в числе своих клиентов, пытаются обойтись без кредитов и строить собственными силами. А те строительные компании, которые нуждаются в заемных средствах, не проходят проверку банков. Например, представители Газпромбанка недавно отметили, что за этот год банк выдал только один проектный кредит на строительство. В прошлом году ставки доходили до 20-22%. Но в Петербурге сложно найти компанию, которая способна три года платить кредит по ставке 22%».

Евгений Киряев, генеральный директор «Треста № 7», считает, что причина высоких ставок банков еще и в том, что с санкциями закрыт доступ к иностранным банкам, где были дешевые кредиты. «Таким

образом, стоимость денег сейчас намного выше, чем раньше. Конечно, это сильно влияет на объемы строительства», – полагает он.

Павел Гуменник, руководитель управления организации финансирования Setl Group, рассказал, что у его компании на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области в стадии строительства находятся 15 проектов разных классов: от сегмента комфорт до элитного. «Шесть из этих проектов реализуются за счет привлечения проектного финансирования от различных банков. Доля заемных средств в общей структуре затрат обычно находится в пределах 60%. Более того, Setl City зачастую досрочно погашает задолженность перед банками благодаря высоким темпам продаж на кредитруемых

объектах», – добавил он. Так, 11 сентября банк ВТБ сообщил, что Setl Group погасила кредитную линию с общим лимитом выборки 1,9 млрд рублей, предоставленную Северо-Западным региональным центром (СЗРЦ) банка ВТБ. В сообщении говорится, что кредитная линия была открыта на срок до конца декабря 2016 года для финансирования строительства ЖК The Residence на Васильевском острове Петербурга. Общий объем инвестиций в проект оценивался в 3,4 млрд рублей, плановый срок сдачи объекта – II квартал 2016 года.

Николай Урусов, исполнительный директор строительной компании «Красная Стрела», заявил, что его компания предпочитает строить на собственные средства. «Прежде всего потому, что это позволяет снизить себестоимость строительства. Многие крупные банки декларируют наличие проектного финансирования строительства гражданских объектов, однако это только декларация. На деле даже у крупных финансовых структур нет по-настоящему профессиональных строительных экспертиз, и им очень сложно адекватно оценить риски проекта», – сетует девелопер.

По его словам, использование кредитных средств на таких условиях приводит к неоправданному удорожанию себестоимости строительства, иногда на 10-30%. «В связи с этим застройщики стараются ограничить использование заемных средств», – резюмирует господин Урусов.

кстати

Проектное финансирование строительства – схема финансирования крупных инвестиционных проектов, которое предоставляется банками, но не является кредитованием, а скорее инвестированием. Средства банка в данной схеме составляют от 70 до 80% затрат на реализацию проекта.

реконструкция

Из трущоб в отели

Анастасия Лаптёнок / Смольный передаст инвесторам пять исторических зданий. Почти все объекты ранее пытались приспособить под гостиничную недвижимость.

Совет по инвестициям при губернаторе Петербурга одобрил схему передачи принадлежащих городу зданий инвесторам с использованием концессионного соглашения. По словам инициатора внедрения схемы, председателя Комитета по инвестициям Ирины Бабюк, концессия на данный момент является одним из перспективных правовых механизмов реализации инвестпроектов по развитию гостиничной инфраструктуры. Сейчас здания под реконструкцию предоставляются инвестору на общих условиях через проведение торгов. Новый метод позволит предложить инвесторам более гибкие условия. Плюсы концессии для города в сохранении функционала зданий, нулевой нагрузке на бюджет, капитализации объекта при сохранении его в собственности города, получении концессионных платежей в бюджет. Среди

преимуществ для инвестора – выплата инвестиционного платежа после реконструкции объекта, получение объекта на срок до 49 лет, отсутствие конкурса, отсутствие расходов на подготовку проектной документации до конкурса. Инвесторам обещают «дополнительные преференции и поддержку города». Для создания гостиниц категории «три звезды» предлагаются пять объектов – заброшенные здания, судьбу которых пытаются устроить уже не первый год. Доходный дом в Большом Казачьем пер., 10, (площадь земельного участка – 185 кв. м) планировалось реконструировать в начале 2000-х. Предыдущий владелец здания – ООО «Вега» – так и не приступил к реконструкции здания. Объект на наб. реки Мойки, 26, (2465 кв. м) пыталась реконструировать под отель компания «Санкт-Петербург девелопмент корп.». Здание на Каменно-островском пр., 58-60, лит. А, (8294 кв. м) ранее планировала реконструировать Группа ЛСР, девелопер отказался от своих намерений из-за крупных затрат на сохранение

исторических фасадов. Дом на Вознесенском пр., 36, лит. А, (2929 кв. м) признан аварийным и расселен в 2011 году. Особняк 1855 года постройки на Среднем пр. В.О., 40, лит. А, (1500 кв. м) в 2001 году получил от КГИОП статус вновь выявленного объекта истории. «Механизм концессии лучше регламентирован и предусматривает больше гарантий для инвестора, а город получает больше рычагов контроля за использованием объекта», – обосновывает преимущества нового инструмента партнер юридической фирмы «Максима Лигал» Владимир Клинкаров. Инвесторы – как российские, так и иностранные, – по его словам, тоже заинтересованы и уже подтвердили готовность стать инициаторами заключения концессионного соглашения. Участники рынка считают, что намерение городских властей отдать здания по концессии оправдано текущим моментом. «Нет необходимости инвестировать в реконцепцию бюджетные средства, и на рынке существует нехватка номеров в гостиницах «три звезды», – говорит партнер IPG.Estate Иван Починщиков.

Фото: Никита Крючков



Заброшенные исторические особняки получили второй шанс

Хотя выгода для инвесторов не столь очевидна. По словам представителя компании JLL Татьяны Веллер, инвестиционный потенциал проекта зависит в том числе и от площади здания. «Девелоперу выгодно реализовывать проекты от 120 номеров, а площадь в указанных объектах допускает размещение порядка 90 номеров», – добавляет господин Починщиков. По подсчетам аналитиков,

несмотря на отсутствие предварительных затрат, вкладывать концессионеру придется много – порядка 100-120 тыс. рублей на 1 кв. м, включая

оснащение. Немаловажно, и как будут соотноситься суммы концессионных платежей с объемом средств, необходимых для реконструкции.

цифра

32,1%

от общего объема предложения занимают на рынке гостиницы «три звезды»

Шифер и рубероид исчезают с крыш

Игорь Фёдоров / Предложение кровельных материалов в Петербурге и Ленинградской области огромно и разнообразно. Даже в сегменте отдельных материалов идет конкуренция за покупателя. В результате рынок завален продукцией от разных производителей, отличающихся по техническим свойствам и внешнему виду. ➔

Производители кровельных материалов переживают сложные времена. На фоне снижения экономики происходит номенклатурное изменение спроса и перераспределение рынка. «Крупные игроки стараются воспользоваться сложной ситуацией и наращивают производство, «выдавливая» конкурентов с целью занять более прочные позиции», – говорит директор по исследованиям ABARUS Market Research Вера Никольская. На этом фоне появляются новые компании, что усиливает конкуренцию. Как говорит эксперт, «идет игра на нервах». «Среди производителей металлочерепицы уже довольно много банкротств, наверняка будут и другие жертвы кризиса. В количественном выражении рынок падает уже который год подряд», – констатирует Вера Никольская.

Однако директор по продажам компании «ОРИМА» Андрей Самойликов отмечает и другую тенденцию. «Мы наблюдаем позитивную динамику по продажам элементов безопасности кровельных материалов по сравнению с прошлым годом. Если говорить в цифрах, то это прирост в среднем на 5-10%», – подсчитал эксперт. Он объясняет это тем, что элементы безопасности используются не только при новом строительстве.

По данным ABARUS Market Research, в сегменте плоских кровель спрос смещается в сторону более долговечных материалов. А среди скатных крыш, используемых в малоэтажном домостроении, простые и дешевые материалы, даже относительно качественные, вытесняются более сложносоставными и визуально привлекательными.

Старый добрый шифер дольше служит, стоит дешевле. Но именно он чувствует себя хуже всех кровельных материалов на рынке

На сегодняшний день большинство производителей стремятся обеспечить средний гарантийный срок службы 15-20 лет для кровельных материалов, есть материалы с большей гарантией. «При этом в памятках для каждого типа материала прописан отдельный пункт соблюдения условий срока службы материала – обслуживание кровли. К примеру, уборка снега, профосмотры и пр. Для безопасного и долговечного использования кровельных материалов необходимо применять кровельные мостики, кровельные

ограждения, приставные и кровельные лестницы, системы снегозадержания», – добавляет Андрей Самойликов.

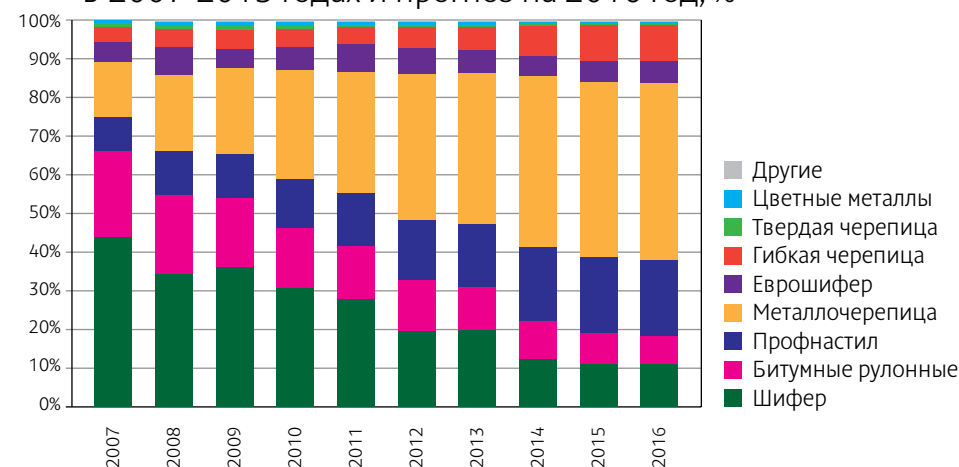
В многоэтажном домостроении большую долю рынка занимают битумные и полимерно-битумные рулонные материалы на негниющих основах. Однако специалисты отмечают рост спроса на более современные материалы – профилированные

Стоит сказать, что некоторые материалы уходят в прошлое, это касается как рубероида, так шифера. «Старый добрый шифер дольше служит и требует меньше ремонта. При этом и стоит дешевле всего. Но именно шифер чувствует себя хуже всех кровельных материалов на рынке. Продажи его стремительно падают. Причиной тому является ориентация сегодняшних потребителей больше на внешний вид изделия», – говорит Вера Никольская. По мнению эксперта, к шиферу все слишком привыкли за долгое советское время, и он стал олицетворением примитивности и эстетической непривлекательности. «Касаясь аспектов прагматичности, для потребителя важна простота монтажа и цена. Именно поэтому металлочерепица так популярна», – считает госпожа Никольская. Очень активно развивается сегмент битумной черепицы: если она изготовлена на основе двойного стеклохолста с модифицированным связующим, то при вполне доступной цене это один из самых оптимальных материалов по отношению «цена/долговечность».

В загородном домостроении доминирует металлочерепица. Своих крупных производителей на территории Ленинградской области и города, как ни странно, нет, разве что присутствует завод «Металл-Профиль». В целом на рынке работают представительства компаний из Центрального федерального округа и Москвы.

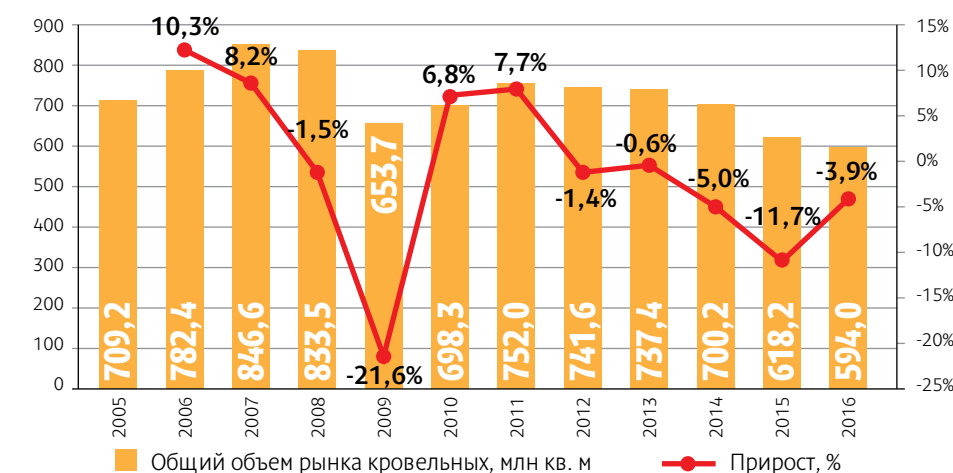
По данным ABARUS Market Research, главный игрок на рынке кровельных материалов – это корпорация «ТехноНИКОЛЬ». Компания представлена в таких массовых сегментах, как битумные и полимерно-битумные покрытия для плоских крыш, полимерные мембраны (ПВХ и ТПО), гидроизоляционные материалы, пароизоляционные пленки, кровельные мастики, гибкая черепица. Во всех сегментах, где «ТехноНИКОЛЬ» работает, она занимает лидирующие позиции – от 30 до 40%, независимо от того, сколько сегмент насыщен конкурентами.

Динамика рыночных сегментов кровельных материалов в общем объеме покрытий для скатных крыш в 2007-2015 годах и прогноз на 2016 год, %



Источник: ABARUS Market Research

Общая динамика рынка кровельных материалов в 2005-2015 годах и прогноз на 2016 год, млн кв. м и %



Источник: ABARUS Market Research

www.orima.ru
+ 7 921 599 21 78

ORIMA®
The Finnish Quality
Since 1960

- Снегозадержатели
- Кровельные мостики
- Лестницы

РЕКЛАМА

Уважаемые партнеры! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»

➤ **5 сентября**

- ◆ Спецвыпуск к PROESTATE
- ◆ Инвестиции в регионы
- ◆ Технологии и материалы: BIM-технологии
- ◆ Торговая недвижимость

➤ **12 сентября**

- ◆ Точки роста: Курортный район
- ◆ Технологии и материалы: Подземное строительство
- ◆ Загородная недвижимость

➤ **19 сентября**

- ◆ Новости по Санкт-Петербургу
- ◆ Строительство мостов, тоннелей, дорог
- ◆ Точки роста: Поселок имени Свердлова
- ◆ Развитие промышленности, импортозамещение

➤ **26 сентября**

- ◆ Опрос к Гражданскому жилищному форуму
- ◆ Жилье: Итоги за девять месяцев
- ◆ Технологии и материалы: Рынок панельного домостроения

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

Поразить кирпичом

Денис Кожин / Рынок загородного жилья сегодня остается одним из самых высококонкурентных сегментов. И как говорят аналитики, умение выделить проект из общей массы остального предложения может стать решающим фактором при продаже объекта. ➡

При этом эксперты уверены, что сегодня практичность решений – преобладающий тренд на рынке загородного домостроения. Покупатели в большинстве своем не готовы переплачивать за ненужные элементы инфраструктуры и их последующее содержание. Основные требования достаточно просты: удачная локация, наличие инженерных коммуникаций и желательная продажа «голого» земельного участка без дома.

Повседневные опции как «фишка»

Девелоперы, в свою очередь, в качестве «фишек» для своих проектов выводят необходимые в повседневной жизни опции. Например, качественные прогулочные зоны, магазины и спортивные площадки. В поселках более высокого класса практически обязательным требованием является наличие в шаговой доступности водоема. Многие проекты также предлагают ландшафтный дизайн. И на этом перечень «фишек» фактически заканчивается. «Девелоперы стремятся сохранять себестоимость проектов на комфортном уровне и не хотят рисковать спросом ради спорных элементов инфраструктуры, которые могут и вовсе остаться невостребованными», – поясняет ведущий аналитик ГК «Доверие» Антон Банин.

Эксперты говорят, что сегодняшний рынок централизованной застройки характеризуется минимальным набором инфраструктурных составляющих. В новых проектах это предпродажный ландшафтный дизайн участков и организованные зоны отдыха (детские, спортивные площадки, прогулочные зоны). Например, новых проектов с бассейнами на рынке за последнее время не было. При этом в проектах, расположенных рядом с береговыми линиями озер, причалы являются обязательной составляющей.

Эксперты полагают, что проекты, которые претендуют на индивидуальность,



Фото: Никита Кречков



По мнению экспертов, доля интересных проектов на рынке невелика и составляет порядка 3-5%

составляет всего 12% от общего количества возводимого жилья.

За оградой

Некоторые застройщики называют в качестве преимущества выведение различных дополнительных объектов инфраструктуры за пределы коттеджных поселков. К примеру, фитнес-центры в таких случаях работают в том числе и на ближайшее окружение и, соответственно, не налагают на жителей дополнительных расходов.

Доля интересных проектов на рынке невелика и составляет порядка 3-5%. Зачастую «фишки» внедряются в элементы декорирования проектов. «К примеру, в поселке «Райт Парк» используются ограды с элементами художественной ковки, в «Лукоморье» на территории расположили фигуры сказочных персона-

жей. Из более практичных опций можно выделить наличие собственного спа-центра, как, например, в клубном поселке «Альпино». Также чаще появляются проекты с инновационными технологическими решениями. В большинстве своем они направлены на снижение количества потребляемой энергии», – рассказывает господин Банин.

Василий Вовк, исполнительный директор ООО «Дудергофский проект», отмечает, что главная «фишка», на которую делают ставку застройщики на загородном рынке, – это архитектурная оригинальность. Причем в каждом классе домов используются свои приемы.

Ландшафт и материалы

Еще один элемент, позволяющий выделить проект из общей массы, – ландшафтный дизайн. Тимур Нигматуллин, финан-

совый аналитик ИХ «Финам», обращает внимание, что при прочих равных более-менее качественный ландшафтный дизайн позволяет быстрее реализовать объект недвижимости.

Аскарбий Хачемизов, директор по малоэтажному строительству ЗАО «Строительный трест», добавляет, что важную роль играет рельеф участка. «Он может быть разным: холмистый, спокойный, ровный и т. д. Как сделать тот или иной рельеф «фишкой», зависит от опыта и видения архитекторов и застройщика. На мой взгляд, холмистые участки более интересны, здесь можно проявить фантазию», – уверен эксперт.

Помимо ландшафтного дизайна применяются элитные отделочные материалы в сочетании с уникальным дизайнерским ремонтом.

В элитном и клубном секторах, как правило, используется особый кирпич с намеренно состаренной поверхностью, имеющей неровности, сколы, неоднородную окраску. «Благодаря такому приему создаются очень выразительные дома, которые значительно повышают привлекательность недвижимости в глазах презентабельных покупателей», – рассказывает господин Вовк. Фасады оформляются с использованием классических элементов: эркеров, балконов и арок. При этом проекты не лишены атрибутов премиального жилья, таких как флигели, террасы, камин, зимние сады, объединенные и зонированные просторные пространства, двухсветные помещения. Каждый дом дополняют привычные и необходимые современному социальному человеку опции: бассейны, спа-комплексы, сауны, кабинеты, гаражи и пр.

мнение



Елизавета Яковлева,
руководитель
маркетинга
и аналитики
«Лаборатории
МЕТРОВ»:



– Нередко девелоперы коттеджных поселков предлагают интересные и привлекательные решения в рамках своих концепций. Например, бассейны и спа, рассчитанные только на жильцов коттеджных поселков. Однако такие сооружения достаточно дорогостоящи в содержании и эксплуатации.

Панель уходит из поселков

Денис Кожин / Стремление девелоперов загородного рынка снизить себестоимость строительства пока никак не сказалась на доле панельно-каркасного домостроения в общем объеме пригородного строительства – последние годы она планомерно сокращается.

Панельно-каркасное домостроение на рынке загородного строительства занимает сегодня порядка 10%. Пять лет назад эта доля, по оценкам экспертов, достигала 20%. Это жилье недорогое, быстровозводимое, поэтому достаточно популярное среди покупателей загородного жилья в массовом сегменте. «Но доля поселков, где пред-

лагается данная технология, действительно сильно сократилась в последнее время: недоверие вызывает не сама технология, а технологический процесс – большого доверия непосредственно к работникам, которые будут собирать дом на участке, нет. В то же время активную конкуренцию панельно-каркасному домостроению сейчас составляет строительство из газобетона: авторитет у этого материала среди потенциальных покупателей гораздо выше, чем у панели, фактически такой дом считают каменным, а стоимость строительства на 30-40% меньше, чем у кирпичных домов», – говорит Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие», добавляет: «Спад панельно-каркасного домостроения связан сразу с несколькими факторами. Во-первых, рынок испытывает некоторые сложности с поставками панельно-каркасных конструкций в связи с ухудшением финансового положения заводов-изготовителей. Негативно сказывается и общее недоверие потребителей к этой технологии, которая прочно ассоциируется с дешевым и некачественным жильем. Быстрота возведения таких конструкций также играет не на руку застройщикам – клиенты часто воспринимают это как признак ненадежности строения». Мария Скобелева, начальник

управления развития и управления активами ЗАО «БФА-Девелопмент», вспоминает, что основным моментом, который повлиял на развитие панельно-каркасного малоэтажного домостроения, стало понимание строителями реальной себестоимости таких построек, что разбило некоторые ожидания рынка. «Я думаю, что пять лет назад рынок ждал дешевого технологического решения для малоэтажного строительства, которое, сохраняя должное качество и имея короткие сроки строительства, пришло бы на смену хорошо известным домам из кирпича, пенобетона и пр. Но за это время, на мой взгляд, стало совершенно очевидно, что

если строить качественный панельно-каркасный дом с учетом всех предусмотренных для такого строительства технологий, то себестоимость по сравнению с пенобетоном может быть даже выше на 10%», – уверена она. Тем не менее Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», полагает, что в долгосрочной перспективе доля панельно-каркасного жилья может достигать 40% по мере привыкания потребителя и улучшения качества материалов. По его оценке, себестои-

мость каркасных конструкций даже с отделкой не превышает 25-30 тыс. рублей. Каркасное строительство технологически проще и обеспечивает большую скорость работ (конструкцию дома до трех этажей можно собрать без использования подъемных средств). Срок жизни панельно-каркасного малоэтажного жилья обычно не превышает 50 лет. Как указывает Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ», срок службы домов из газобетона примерно такой же.

цифра

50 лет –

средний срок службы панельно-каркасного жилья

10+1%
СКИДКА

ЖК Капитал • ЖК Ostrov • ЖК NewInter

ИПОТЕКА

11,65%

ГОСПОДЕРЖКА

ЖК Капитал • ЖК Лиственный

300 ТЫС. РУБ.
ЖК КАПИТАЛ

ПАРКИНГ

400 ТЫС. РУБ.
ЖК ЛИСТОВЕННЫЙ

Коттеджный поселок Сад времени

**КОТТЕДЖИ
В
ПЕТЕРГОФЕ**

РАССРОЧКА

ДО **3** ЛЕТ

ЖК NewInnep
**ЗАПЛАТИ
50%
И ПОЛУЧИ
КЛЮЧИ**

Коттеджный поселок Небо

ЗАПЛАТИ
40%
И ЗАСЕЛЯЙСЯ!

Коттеджный поселок Озерный край

КОТТЕДЖИ
ПРЕМИУМ – КЛАССА

В ТОКСОВО

от **335**
до **455** м²

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В СЕСТРОРЕЧКЕ

КУРОРТНЫЙ РАЙОН,
ПРИМОРСКОЕ Ш., Д. 352, ЛИТ. А

СДАЧА: IV КВАРТАЛ 2017 ГОДА



ОТ **92500** КВАРТИРЫ
РУБ. ЗА М²



OSTROV

РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ., Д. 2, ЛИТ. А, Спортивная
Срок сдачи: III–IV кв. 2017



ЛИСТВЕННЫЙ

ЛИСТВЕННАЯ УЛ., Д. 10, КОРП. 1, ЛИТ. А, Озерки
I очередь сдачи: II очередь – IV кв. 2016



NEW ПИТЕР

пос. Новоселье, Питерский пр.,
 Проспект Ветеранов
 1 и 2 лоты сданы, 3, 4 лот -
 высокая степень готовности,
 5 лот - I кв. 2018



КАПИТАЛ

КУДРОВО, ЛЕНИНГРАДСКАЯ УЛ.
Д. 7, К. 1,  Улица Дыбенко
2, 3, 4, 15 лоты сданы, 6 лот -
IV кв. 2016. 5 лот - II кв. 2018



BPEM

ПЕТЕРГОФ,
М. Проспект Ветеранов

[illegible]