Строительный еженедельник

www.asninfo.ru

издается с 2002 года

№ 21 (878)
15 июля 2019 года

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

События

На текущий ремонт петербургских дорог в 2019 году дополнительно добавят 2,4 млрд рублей.

Дорогам добавят денег и гарантий, стр. 3

События

Экспертный совет НОСТРОЙ выступил против «потребительского терроризма» дольщиков.

Эксперты сказали свое слово, стр. 6

тематическое приложение

ТЕХНОЛОГИИ И МАТЕРИАЛЫ

Технологии, снижающие стоимость строительства

Услуги согласования в строительстве

стр. 7–8

Фото: https://legkovmeste.ru/

Порезать эскроу пока не дают

Депутаты Госдумы «заворачивают» законопроект о поэтапном раскрытии эскроу-счетов, о необходимости которого много говорили застройщики. По оценке экспертов, предлагаемая практика была бы полезна рынку, но шансов на принятие закона пока нет. (Подробнее на стр. 4)

фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА

www.szmetal.ru

Реклама

НЭСП ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы

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

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

Реклама

Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой»

СТАРЕЙШАЯ В РОССИИ НЕЗАВИСИМАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ ПОЛЬЗУЕТСЯ ЗАСЛУЖЕННЫМ АВТОРИТЕТОМ НА ГОРОДСКОМ И ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ

СОЮЗПЕТРОСТРОЙ

Центр компетенций «Союзпетростроя» проводит мероприятия по актуальным вопросам строительного комплекса
В формировании повестки дня мероприятий принимают участие члены Союза
Консультантами Центра выступают эксперты профильных комитетов, ведущие юристы, специалисты надзорных органов

ПРИГЛАШАЕМ КОМПАНИИ СТРОЙКОМПЛЕКСА ВСТУПИТЬ В СОЮЗ

вместе решать наболевшие проблемы в тесном взаимодействии с правительствами города и области, активно участвовать во всех мероприятиях и программах Союза

Тел.: 275-46-69, 273-52-43 e-mail: prsouz@sp.ru www.spbssk.ru

Реклама

выходные данные

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

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

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

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

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

И. о. главного редактора: Михаил Николаевич Кулыбин
E-mail: kulybin@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: Никита Крючков, Ирина Журова, Лидия Туманцева
Руководитель PR-службы: Оксана Корнюкова
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44
Технический отдел: Дмитрий Неклюдов
E-mail: admin@asninfo.ru
Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Серафима Редуто, Татьяна Кашенцева, Виктория Циркова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: reklama@asninfo.ru
Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян

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

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

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

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).
16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 85
Подписано в печать по графику 12.07.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 12.07.2019 в 17:00

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

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

СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)

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

JOY
Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)

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

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

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

Цитата номера

Фото: Никита Крючков

Николай Линченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

«Срочного ремонта и реставрации требуют 55 памятников деревянного зодчества в Петербурге, в первоочередном списке – 23 объекта».

Подробности на стр. 6

Цифра номера

30 млрд

рублей выделяется малым городам и поселениям на развитие комфортной среды

Подробности на стр. 5

коротко

Энергетика

«Ленэнерго» отремонтировало 2734 км воздушных ЛЭП

Фото: Никита Крючков

ПАО «Ленэнерго» (входит в группу «Россети») в первом полугодии 2019 года в рамках адресной программы ремонта электросетевого оборудования отремонтировало 2734 км воздушных линий электропередачи и 1017 трансформаторных подстанций на территории Петербурга и Ленобласти.
Кроме того, в течение первой половины года энергетики выполнили замену 1814 опор, 20 365 изоляторов (15 350 на воздушных линиях на 35–110 кВ и 5015 на линиях на 0,4–10 кВ), провели капитальный ремонт 681 выключателя на трансформаторных подстанциях на 6–110 кВ.

Правительство

При необходимости будут изымать земли у собственников под проекты КРТ

Правительство РФ направило в Госдуму поправки ко второму чтению законопроекта о комплексном развитии территорий (КРТ).
В соответствии с документом, под КРТ понимается обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности «гармоничного сочетания» различных видов разрешенного использования земли и объектов строительства, а также необходимой для их функционирования инфраструктуры. Закон позволит ликвидировать депрессивные городские территории самостоятельно собственникам недвижимости, а также муниципальным органам. Документ расширяет перечень земельных участков, которые могут быть включены в проекты, в том числе земли государственной и муниципальной собственности. Срок действия границ зон планируемого размещения объектов увеличивается с трех до шести лет.
Но для развития территории власти планируют изымать земельные участки, занятые объектами инфраструктуры, а также жилыми домами, которые могут быть включены в муниципальную программу по сносу или реконструкции.
По мнению Общественного совета при Минстрое, изъятие «необоснованно и не соответствует современной политике защиты имущественных и жилищных прав граждан». Однако предложение исключить из законопроекта соответствующую норму поддержки на федеральном уровне не нашло.

Транспорт

Петербург вложит в ремонт трамвайных путей 1,5 млрд рублей

Фото: Никита Крючков

Смольный принимает трехлетнюю адресную программу ремонта с ежегодным объемом финансирования в 0,5 млрд рублей. Об этом сообщил начальник отдела ремонта дорог Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Николай Рыжов.
По его данным, длина петербургских трамвайных линий составляет 228 км, из которых 100 км необходимо заменить. «В ближайшие три года планируем привести в нормативное состояние трамвайные линии на проспектах Солидарности, Просвещения, Стачек, на Кронштадтской улице, Выборгском шоссе и других участках», – заявил чиновник.
Сейчас идет ремонт на Среднеохтинском проспекте, до конца года начнутся работы на проспекте Энгельса.

Госдума

Застройщикам-банкротам придется самим завершать долгострои

Госдума приняла в первом чтении очередные поправки в законодательство о долевом строительстве. Застройщикам-банкротам придется завершать проблемные дома самостоятельно, но при финансовой помощи Фонда защиты прав дольщиков.
Действующее законодательство вынуждает торопиться с признанием застройщика банкротом, чтобы поскорее передать объект новому инвестору для достройки. А средства, которые аккумулирует Фонд защиты прав дольщиков, нельзя направлять компаниям-банкротам – необходимо проводить конкурсы (госзакупки, в соответствии с 44-ФЗ).
Как заявил глава Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев, законодательная инициатива вносит поправки в Бюджетный кодекс, «выводя из-под норм госзакупок субсидии, предоставленные Фонду для финансирования мероприятий на достройку проблемных домов». Предполагается, что Фонд заключит договор с конкурсным управляющим, выступив в роли дольщика нераспроданных помещений.

Контроль

Валентина Матвиенко предложила Счетной палате проверить «ДОМ.РФ»

Председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко инициировала внесение госкомпании «ДОМ.РФ» в список Счетной палаты для последующей проверки.
Спикер также предложила строго контролировать использование организацией бюджетных средств, возложив эту миссию на комитеты Совета Федерации по федеративному устройству и бюджету.
Представители «ДОМ.РФ» прокомментировали такое решение заявлением, что их деятельность всегда прозрачна и открыта. Правительство РФ строго следит за работой компании, каждый год проводит аудит ее деятельности, проверяет отчетность. Счетная палата также регулярно проверяет работу «ДОМ.РФ». Так, в период с 2017 по 2019 год прошло пять подобных проверок, в настоящее время ведется проверка реализации нацпроекта «Жилье и городская среда».

Стройматериалы

В России растет производство кирпича

Фото: Никита Крючков

За пять месяцев 2019 года в России незначительно выросло производство кирпича – на 0,6% относительно аналогичного периода прошлого года.
Рост произошел за счет увеличения объема выпуска силикатного кирпича – на 6,3%. Произведено 945 млн шт. условного кирпича.
Одновременно сократилось производство керамического кирпича – на 1,8%, до 2117 млн шт. условного кирпича.

Метро

«Метрогипротранс» спроектирует второе кольцо метро

В Санкт-Петербурге выбран победитель тендера, который будет разрабатывать предпроектную документацию для постройки второго кольца метро.
Подрядчиком станет АО «Метрогипротранс», об этом стало известно после публикации на сайте государственных закупок. Подрядчику заплатят за проект около 103 млн рублей. Помимо прочего, компания обязана до конца мая 2020 года разработать документацию для проекта новых депо.
Напомним, вторая кольцевая линия соединит несколько новых станций метро. Подземный участок длиной будет чуть более 9 км, он будет включать в себя такие станции, как «Арсенальная», «Площадь Калинина» и «Полюстровский проспект – 2».

Экология

3,1 млн евро будет вложено в переработку биоотходов в Ленобласти

В рамках программы приграничного сотрудничества с Финляндией в Приозерском районе Ленобласти на базе племенного завода «Первомайский»планируется реализовать пилотный проект по экологичной переработке биоотходов. Подписано соответствующее соглашение между правительством региона, администрацией Приозерского района и заводом «Первомайский».
В рамках договоренности планируется продемонстрировать современные технологии по переработке биоотходов, увеличить долю их переработки до 80%, а также создать систему, которая отследит обращение в регионе отходов сельхозпроизводства, в том числе удобрений.
Стоимость системы оценивается в 3,1 млн евро, в том числе 2,5 млн составит грант в рамках программы приграничного сотрудничества «Юго-Восточная Финляндия – Россия» в 2014–2020 годах.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru
ASNINFO.RU Агентство строительных новостей

Дорогам добавят денег и гарантий

Фото: Никита Крючков

Зоя Шпанько / На текущий ремонт петербургских дорог в 2019 году дополнительно поступит 2,4 млрд рублей. Об этом сообщил председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Сергей Харлашкин на совещании в Смольном.

Средства добавятся к запланированным ранее 5 млрд рублей, которые выделены на текущий ремонт. Как пояснил Сергей Харлашкин, деньги эти высвободятся за счет перераспределения уже имеющихся и будут взяты с объектов капитального строительства, где существуют трудности. «Есть несколько проблемных вопросов с выкупом земельных участков. Они рассматриваются в судах, вероятность не успеть в нынешнем году велика», – сказал он.

Сергей Харлашкин рассказал, что за счет перераспределенных средств намечено увеличить число дорог, находящихся в нормативном состоянии, с нынешних 64% до 85% и завершить эту работу к 2024 году. Соответствующее поручение регионам дал Президент Владимир Путин. По планам, за 2019 год необходимо отремонтировать 132 км городских магистралей общей площадью 2,4 млн кв. м. На весь же период до 2024 года, по словам Сергея Харлашкина, потребуется финансирование в размере 58,6 млрд рублей. Конкретные адреса, на которые добавят денег, не называются, однако, если заглянуть в адресную программу, очевидно, что значительное внимание в 2019 году будет уделено периферийным трассам, входящим в состав важных транспортных узлов. Это в большинстве своем переходящие объекты: обход Красного Села, комплекс работ по реконструкции Оборонной улицы в Колпино, реконструкция автодороги М-11 «Нарва» с Гореловским путепроводом, подключение «Лахта Центра» к Приморскому шоссе, продолжение Софийской и многие другие. Кроме того, строится более 20 новых дорожных объектов.

Как потребовал на совещании **вр. и. о. губернатора Александр Беглов**, должно быть увеличено не только финансирование, но и гарантийный срок. «Качеству дорожного покрытия необходимо уделить особое внимание, в том числе увеличить срок гарантийных обязательств подрядных организаций, причем увеличить существенно, а не на год-два», – сказал он.

Пример тому, что Александр Беглов уделяет особое внимание развитию дорожной инфраструктуры, – инспекционная поездка на строящийся полуторакилометровый участок Гранитной улицы, движение по которому должно открыться 25 августа 2019 года. «Он очень важен для жителей правобережной части Невского района. Участок обеспечивает дополнительную коммуникацию, открывает доступ к Ладожскому вокзалу и станции метро «Ладожская», которого они сейчас практически лишены. Дорога позволит трамваю и автомобилям подъехать к вокзалу со стороны Новочеркасского проспекта», – сказал он. В настоящее время практически все маршруты общественного транспорта в этой части района следуют к перегруженной станции метро «Проспект Большевиков».

Пробивка Гранитной улицы от Ладожского вокзала до Новочеркасского проспекта должна была завершиться еще полгода назад. Но, как пояснил Александр Беглов, «мы пожинаем плоды работы недобросовестного застройщика» – из-за неучтенных подземных коммуникаций подрядчику пришлось заново делать проект и проходить повторную экспертизу. На сегодняшний день готовность объекта составляет 94%. Высокотехнологичные методы позволят увеличить срок жизни дороги с 4 до 12 лет. Контроль за укладкой дорожного полотна и составом асфальтобетонной смеси ведет специальная передвижная лаборатория.

мнение

Александр Беглов, вр. и. о. губернатора:

– Пусть верхний слой асфальта в течение гарантии обновляется, но само основание дороги должно быть обеспечено значительно более высоким гарантийным и эксплуатационным сроком службы. Вместе со специалистами лаборатории качества я буду и дальше регулярно лично проверять, как идет строительство и ремонт дорог. Без результатов экспертиз объект не будет принят.

кстати

СПб ГБУ «Мостотрест» завершило ремонт дорожного полотна проезжей части и тротуаров, гранитных и металлических элементов, торшеров освещения, фасадов, устоев и свода Смоленского моста. На Челябинском мосту меняют асфальт и ремонтируют ограждение проезжей части, на Литейном монтируют новую автоматизированную систему контроля разводки, ремонтируются набережные Ждановки, в стадии подготовки разрешительной документации находятся Зеленый и Торговый мосты.

БЭСКИТ

26 лет экспертной деятельности

- ОБСЛЕДОВАНИЕ технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- ЭКСПЕРТИЗА в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- ЭКСПЕРТИЗА проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР за качеством строительно-монтажных работ
- РАЗРАБОТКА проектно-сметной документации, в т. ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- ИСПЫТАНИЯ строительных материалов неразрушающими методами
- ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ограждающих конструкций зданий и сооружений
- ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
- ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ
- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ свай прибором «ИДС-1»

ПРОВЕРЕНО. БЭСКИТ

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

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

РЕКЛАМА

Строительный Еженедельник | ASNinfo.ru Агентство строительных новостей

Специальный выпуск
ко Дню строителя
Тираж 9000 экземпляров

ГАЗЕТА «Строительный Еженедельник»

август 2019

Финальный срок приема статей, модулей — 31/07

Дополнительное распространение на торжествах:
- Москва, место уточняется — 07/08
- Санкт-Петербург, Ледовый дворец — 08/08

Загрузка на ASNinfo.ru — 08/08

Отправка бумажного экземпляра — 05/08

ЗАКАЗАТЬ ПУБЛИКАЦИЮ

Расскажите о своих интересных проектах нашим читателям – и они откликнутся!
Читайте новости на ASNinfo.ru – и найдете то, что нужно именно Вам.

АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ
194100, Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, 12, тел./факс: +7 (812) 605-00-50,
e-mail: reklama@asninfo.ru, http://www.asninfo.ru. Подписной индекс: 14221.

Реклама

Порезать эскроу пока не дают

Михаил Добрецов / Депутаты Госдумы «заворачивают» законопроект о поэтапном раскрытии эскроу-счетов, о необходимости которого много говорили застройщики. По оценке экспертов, предлагаемая практика была бы полезна рынку, но шансов на принятие закона пока нет.

Комитет Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям рекомендовал нижней палате парламента отклонить в первом чтении законопроект о поэтапном перечислении средств застройщику с эскроу-счетов.
Напомним, в марте группа депутатов внесла в парламент очередные поправки в Закон № 214-ФЗ, на сей раз выражавшие чаяния застройщиков. Согласно корректировкам, девелоперы получали бы право снимать деньги с эскроу-счетов по мере выполнения определенных этапов строительства. «Мы особо подчеркиваем, что в этом процессе должна соблюдаться жесткая пропорция: сколько построил, столько и получил. Завершение каждого этапа строительства, за который компания хочет получить деньги, должно подтверждаться актом приемки-передачи работ», – отмечал тогда один из инициаторов поправок, **депутат Госдумы РФ Сергей Миронов**, добавляя, что при такой схеме строители будут в меньшей степени зависеть от банков и у них появится меньше поводов «накручивать цены».

Эксперты отмечают, что девелоперы давно говорят о необходимости таких законодательных поправок. «Предлагаемое регулирование является более благоприятным для застройщиков, поскольку позволяет им частично получать денежные средства дольщиков до завершения строительства объекта в целом и финансировать дальнейшее строительство без получения кредита или при снижении его размера», – говорит **юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Людмила Степанова**.
«С нашей точки зрения, предлагаемые в законопроекте нововведения дают возможность одновременно сохранить гарантии защиты прав и интересов дольщиков, поскольку проект сохраняет механизм счетов эскроу, и соблюсти финансовые интересы застройщиков, позволяя им быстрее погашать кредиты, что, в свою очередь, не повлечет перекладывания затрат на обслуживание кредита на плечи потребителей», – отмечает **советник практики «Недвижимость и строительство» петербургского офиса юридической фирмы «Борениус» Арина Довженко**, добавляя, что поэтапное раскрытие эскроу-счетов известно зарубежным правопорядкам.
На федеральном уровне, однако, к проекту относятся негативно. Отрицательным был официальный отзыв Правительства РФ от 27 июня 2019 года. Ту же позицию занял и Комитет Госдумы по финансовым рынкам. «Мы всю реформу долевого строительства пытались уйти от того, чтобы у нас риски лежали на плечах граждан; все риски переложили на профессиональных участников рынка. И поэтому на этом этапе категорически нельзя допускать поэтапное раскрытие эскроу-счетов, если мы не предложим какую-то другую дополнительную меру», – заявил **председатель Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев**, добавив, что сегодня никаких таких мер и предложений нет.
Эксперты отчасти согласны с резонностью такого подхода. «Для дольщиков предлагаемые изменения означают изменение гарантий, поскольку после завершения отдельных этапов объект в итоге может быть не возведен или возведен с существенным нарушением сроков, и для дольщика простой отказ от ДДУ не даст возможность получить сразу все вложенные денежные средства», – говорит Людмила Степанова.
При этом, по ее мнению, невозвращенные средства будут гарантированы иным способом – наличием незавершенного строительством объекта и правами требования в отношении него. «Эта идея может быть работоспособной, если разработчики смогут предложить понятный механизм «конвертации» таких прав требования в деньги, например, путем выкупа их банком либо фондом», – отмечает она. «Законодателю надлежит тщательно проработать, в частности, этапы строительства объекта, при достижении которых будет происходить поэтапное раскрытие счетов эскроу, порядок подтверждения достижения соответствующих этапов», – добавляет Арина Довженко.
Впрочем, по словам экспертов, при такой оценке законопроекта Правительством РФ и профильными думскими комитетами шансов на принятие закона практически нет. Между тем Центробанк, который ранее последовательно выступал против поэтапного раскрытия эскроу-счетов, сейчас несколько смягчил свою позицию. «Мы готовы рассмотреть такие механизмы. Если они обеспечат гарантии возврата кредита, то Центробанк поддержит поэтапное раскрытие», – заявила недавно **заместитель председателя Банка России Ольга Полякова**.

4%
проектов строительства жилья в России продавались через эскроу-счета, по данным Минстроя РФ на июнь 2019 года

мнение

Арина Довженко, советник практики «Недвижимость и строительство» петербургского офиса юридической фирмы «Борениус»:

– «Жесткий» механизм раскрытия счетов эксроу невыгоден самим дольщикам, поскольку повлечет автоматическое увеличение стоимости квадратных метров за счет перекладывания на потребителей процентов по банковским кредитам, которые будут вынуждены привлекать застройщики для строительства объектов.

мнение

Николай Николаев, председатель Комитета Госдумы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям:

– Дольщики застрахованы не только тем, что их деньги не передаются застройщикам до тех пор, пока дом не построится, но и тем, что сумма, которая лежит на эскроу-счете, застрахована в системе страхования вкладов. А если мы перейдем к поэтапному раскрытию, это означает, что деньги с эскроу-счета гражданина будут переводиться застройщику до того, как дом будет сдан в эксплуатацию. И этих денег на эскроу-счете просто не будет, а значит, и агентство страхования вкладов не сможет их защитить.

Комфортная комиссия

Фото: Никита Крючков

30 млрд рублей будет выделено малым городам и поселениям на развитие комфортной среды

Михаил Добрецов / На федеральном уровне работу по созданию комфортной городской среды для жителей России решено систематизировать. Заняться этим должна специально созданная правительственная комиссия.

О планах по созданию особой правительственной комиссии по комфортной городской среде сообщил **глава Минстроя РФ Владимир Якушев** на Московском урбанистическом форуме. «Она будет заниматься вопросами городского развития, в частности, утверждать показатели индекса качества городской среды, чтобы потом не было никаких вопросов к итогам подсчета, ведь индекс будет публиковаться в первый раз. Правительственная комиссия будет коллегиальным органом, в него войдут и представители экспертного сообщества», – заявил он. Комиссию может возглавить вице-премьер Виталий Мутко, добавил **замглавы Минстроя РФ Максим Егоров**.

Напомним, согласно паспорту нацпроекта «Жилье и городская среда», одним из ключевых показателей станет кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение соответствующего индекса на 30% и сокращение числа городов с неблагоприятной средой вдвое. При этом доля городов с благоприятной средой в 2024 году должна составить 60%.

На реализацию национального проекта «Жилье и городская среда» планируется потратить 1,066 трлн рублей. Основным источником средств нацпроекта станет федеральный бюджет, откуда будет выделен 891 млрд рублей. Из бюджетов регионов на исполнение программ в рамках нацпроекта планируется направить 167,8 млрд рублей, а из внебюджетных источников – 7,4 млрд.

Индекс из 36 показателей был утвержден в 2019 году, его показатели будут рассчитаны впервые.

«При создании индекса мы учитывали международный опыт, практику крупных российских мегаполисов, разработки институтов урбанистики, архитекторов. В результате индекс включил 36 показателей. На реализацию проекта выделено более 300 млрд рублей. Отдельно были выделены малые города и поселения. На развитие комфортной среды в них направляется 30 млрд рублей. Главное на данный момент – определить, как грамотно инвестировать эти средства», – отмечал ранее **заместитель Председателя Правительства РФ Виталий Мутко**.

По словам Владимира Якушева, в настоящее время Минстрой формирует нацпроект «Жилье и городская среда»; при этом крайне важно найти инструменты не только для строительства жилья, но и для создания комфортной среды.

Проект должен быть представлен Президенту страны уже в октябре, пройдя до этого обсуждение в профессиональном сообществе и различных ведомствах. Однако его структура создана. «Мы предложили сделать четыре магистральных раздела: ипотека, жилье, формирование комфортной городской среды, сокращение аварийного фонда. Проект должен быть принят до 1 октября 2018 года ; все показатели, заложенные в нем, планируются к реализации до 31 декабря 2024 года», – пояснил министр.

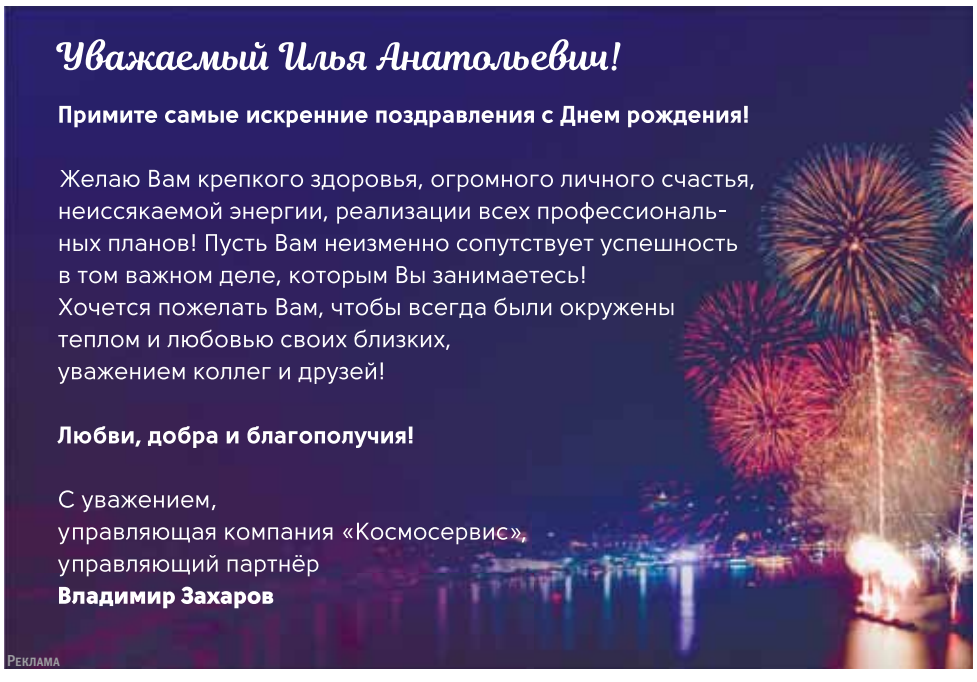
Идею создать специальную комиссию для координации работы по созданию комфортной городской среды опрошенные эксперты в целом оценивают позитивно. «Безусловно, такая инициатива является полезной, так как участие экспертного сообщества будет способствовать выработке наиболее сбалансированных решений в вопросах формирования городской среды», – отмечает **председатель Петербургского регионального отделения «Деловой России» Дмитрий Панов**.

По его словам, особенно важно, чтобы участие в группе могли принять эксперты, способные озвучить позицию разных регионов нашей страны, отличных друг от друга по отдельным параметрам, но в то же время одинаково ответственных за исполнение нацпроекта: «Совместная работа в расширенном составе позволит идентифицировать все возможные вопросы и выделить специфику каждого региона страны, в целях подготовки наиболее оптимального плана развития городской среды».

мнение

Владимир Якушев, глава Минстроя РФ:

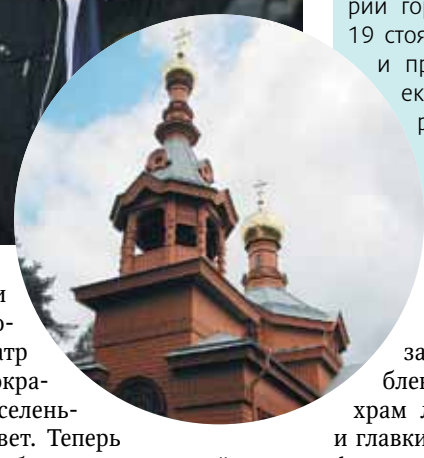
– Думаю, что в дальнейшем весь мир перейдет на единый индекс качества городской среды, потому что сегодня в разных странах разные подходы к этому индексу. Не хочу опережать события, но думаю, что рано или поздно это будет единый индекс, по которому все города будут оцениваться, и как раз, наверное, это будет площадка ООН-Хабитат.



Малиновый звон слышен из Лахты

Зоя Шпанько / Малиновым звоном отныне встречает приходящих церковь Апостола Петра в Лахте. Это не метафора: именно так, по словам настоятеля, о. Андрея Мунтяна, называется перезвон, который по окончании реставрации будет возвещать о начале каждой службы.

Фото: пресс-служба КГИОП



Реставрация шла шесть лет и завершилась в преддверии празднования дня Святого Апостола Петра – 12 июля 2019 года. За это время специалисты проектно-строительного бюро «Жилстрой» отреставрировали сам храм, восстановили колокольню и недостающую утраченную главку, благоустроили территорию. Воссоздание церкви велось, как сообщил **глава КГИОП Сергей Макаров**, «по историческим рецептам», то есть с максимальным использованием сохранившегося исторического материала.

«Мы покупали в Ленобласти старые, столетние деревянные дома, разбирали и использовали материал для восстановления недостающих фрагментов. При нехватке древесины – рубили в Карелии по всем правилам, зимой, во избежание излишней влажности», – рассказывает Сергей Макаров.

Удалось сохранить значительную часть исторического сруба и конструкций здания, практически на 80%. Здание не разбиралось, его части вывешивались на домкратах с подведением недостающих венцов. Обшивка и часть конструкций были промаркированы и собраны по исторической технологии строительства – прямой и голландский зуб, врубка в лапу, ласточкин хвост, пазы и шипы.

Помимо восстановления строительных конструкций, храму вернули исторический цвет, обнаруженный в результате расчисток поздних наслоений. При советской власти в церкви находился кинотеатр «Звезда», окрашеный в веселенький голубой цвет. Теперь церковь вновь обрела колер желтой охры. При расчистке реставраторов ждали сюрпризы: обнаружился фрагмент исторической оконной коробки с надписью «Сей храм заложен 1893 году. Сооружен 1894 году». Историческое свидетельство музеефицировано и заключено под стекло в рамку.

В 1937 году церковь была закрыта, а после войны приспособлена под кинотеатр. Именно тогда храм лишился колокольни, интерьеров и главки основанного шатра. К западному фасаду пристроили кассу, крыльцо и кинобудку. В 1991 году храм вернули Русской Православной Церкви. Проект реставрации выполнен в ООО «НРФ «Мир», стоимость работ за 2013–2019 годы составила 191 млн рублей.

Как отметил **вице-губернатор Николай Линченко**, реставрация храма Апостола Петра – лишь один из пунктов городской программы по воссозданию памятников деревянного зодчества. Она также включает, к примеру, дачу Громова в Лопухинском саду в Петроградском районе, особняки Гаусвальд на Каменном острове и Бремме на Васильевском острове, и многие другие, которые надо было спасать «уже вчера».

справка

По легенде, храм построен в память подвига императора Петра Великого, рядом с местом, где он в ноябре 1724 года спасал матросов с тонущего бота, в результате чего сам простудился и умер. В 1892 году дачники и местные жители выступили с предложением об увековечивании подвига царя. Был создан Комитет по сбору пожертвований, землю под строительство предоставил владелец лахтинского имения граф Стенбок-Фермор, проект выполнили местные жители, академики архитектуры Василий Васильевич и Василий Иванович Шаубы, отделку – дачник, академик живописи Адольф Шарлемань.

мнение

Николай Линченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга:

– У правительства города существует программа реставрации памятников деревянного зодчества. Концепция предложена архитектурным бюро «Студия 44». Сегодня в Петербурге расположен 271 деревянный объект культурного наследия. Из тех, что находятся непосредственно на территории города, 17 признаны аварийными, 19 стоят в руинах, подвержены пожарам и продолжают разрушаться, 31 объект полностью утрачен. Срочного ремонта и реставрации требуют 55 домов, в первоочередном списке – 23 объекта.

Эксперты сказали свое слово

Екатерина Сосновская /

Члены Экспертного совета НОСТРОЙ обсудили возможность введения обязательного страхования членов СРО и меры по борьбе с «потребительским терроризмом» дольщиков.

Фото: Никита Крючков

Состоявшееся в Санкт-Петербурге заседание прошло под руководством нового председателя – вице-президента СРО «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, сменившего на этом посту недавно избранного президента НОСТРОЙ Антона Глушкова. В поле зрения собравшихся попал широкий спектр вопросов, касающихся деятельности строительных компаний.

Особое внимание на заседании уделили вопросам так называемого «потребительского терроризма» дольщиков

Нет потребительскому терроризму

Особое внимание на заседании уделили вопросам так называемого «потребительского терроризма» дольщиков, обретающим особую остроту в связи со введением в жилищном строительстве механизмов эскроу-счетов и проектного финансирования.

В последнее время растет количество исков от участников долевого строительства с требованием финансовых компенсаций за некачественно выполненные отделочные работы. В соответствии с Законом «О защите прав потребителей», выбор способа компенсации между требованием об устранении недостатков и денежной выплатой предоставлен пострадавшей стороне. И дольщики требуют финансовых компенсаций, размер которых составляет 300–400 тыс. рублей и является, по мнению региональных застройщиков, чрезмерным, особенно при распространенной во многих округах стоимости квартиры в 1,5 млн рублей.

Члены Экспертного совета приняли решение поддержать проект поправок в Закон «О защите прав потребителей» о неприменении его к отношениям, возникающим на основании договора долевого участия в строительстве. Предполагается, что эта мера вернет в отношения застройщиков и дольщиков баланс интересов и простимулирует последних в качестве способа компенсации отдавать предпочтение требованиям об устранении недостатков.

Техзаказчик может не быть изыскателем

Согласно действующей нормативной базе, организации, выполняющие функции технического заказчика, должны состоять в СРО трех видов – изыскательской, проектной и строительной. Но при этом заключаемый с техническим заказчиком договор далеко не всегда предусматривает организацию и координацию работ по инженерным изысканиям. Кроме этого, практика включения задания на выполнение инженерных изысканий в договор подряда на подготовку проектной документации распространена достаточно широко.

В связи с этим Экспертный совет поддержал предложение о необходимости внесения поправки в ГрК об отмене для техзаказчиков обязательного членства в изыскательской СРО, за исключением случаев, когда организация работ по инженерным изысканиям является частью контракта.

Обязательная страховка

С самого начала работы СРО в строительной отрасли ими активно использовался механизм страхования ответственности своих членов. Мотивация была очевидной – наличие страховки позволяло строительным компаниям в разы снизить размер взноса в компенсационный фонд СРО. Но 372-ФЗ от 3 июня 2016 года ситуацию изменил, оговорив в Градкодексе фиксированные размеры взносов в компенсационные фонды возмещения вреда (ВВ) и обеспечения договорных обязательств (ОДО), без возможности их уменьшения при использовании страхования.

Таким образом, финансовые стимулы к обеспечению своей имущественной ответственности через страхование у членов СРО исчезли, и страхование сейчас используется намного реже. Вместе с тем Комитет НОСТРОЙ по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка считает страхование передовым и эффективным инструментом и предлагает внести поправки в ГрК, переводящие требование о страховании членов СРО из разряда добровольных в обязательные. Указывается, что данная мера повысит и уровень защищенности интересов заказчика, который получит возможность компенсации неисполнения договора не только из фонда ОДО, но и из средств страховщика.

Соответствующий проект поправок в ГрК, представленный членам Экпертного совета председателем Комитета Никитой Загускиным, был участниками заседания поддержан.

Сэкономить с умом

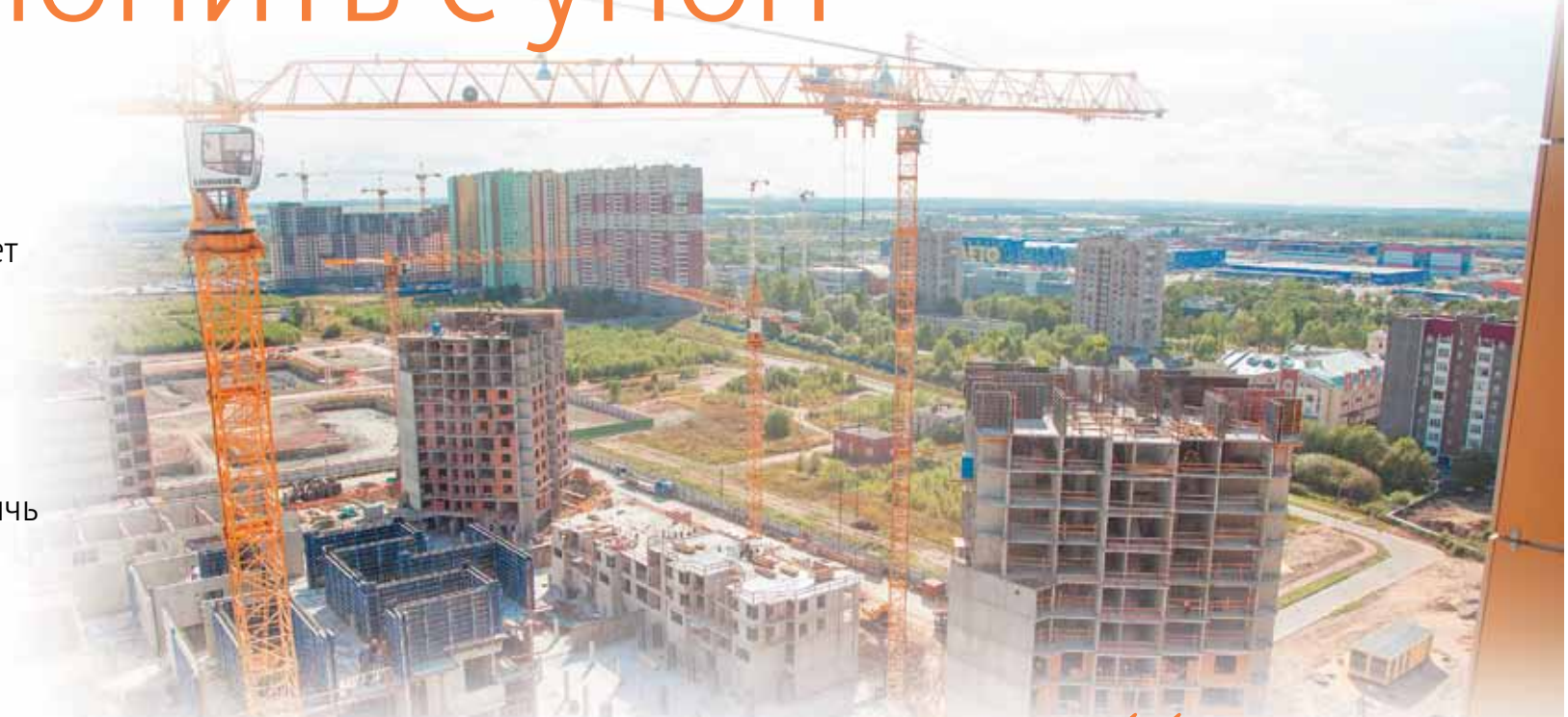


Фото: Никита Крючков

Виктор Краснов /
Применение новых технологий и материалов ускоряет и удешевляет проектирование и строительство. Максимального положительного эффекта можно достичь при использовании новшеств в полном цикле работ.

По словам экспертов, ключевым способом снижения стоимости строительства является сокращение сроков проектирования и СМР (строительно-монтажных работ). В результате чего происходит высвобождение человеческих ресурсов, занятых на возведении объектов, и увеличение оборота средств.

Уменьшая сроки

По словам **генерального директора ГК «Высота» Ирины Харченко**, использование на этапе проектирования BIM-технологий позволяет сократить сроки будущих работ на площадке за счет повышения качества проектирования, сокращения количества ошибок и последующих правок. Это вдвойне актуально для зданий сложной конструкции и конфигурации. «При этом самый эффективный способ сокращения сроков СМР – четкая организация и параллельные работы на всех участках, где это допустимо. Также для ускорения монолитного строительства высотных зданий и сооружений дополнительно к башенным кранам и бетононасосам можно использовать бетонораспределительную стрелу. Данная технология позволяет организовать непрерывную заливку бетона и занятость персонала на площадке в три смены. Кроме того, зарекомендовавшей себя технологией ускорения строительства является использование сборно-монолитных элементов для лестниц, инженерных и лифтовых шахт. Поступая на строительную площадку в готовом виде, они существенно позволяют сократить время строительно-монтажных работ», – отмечает она.

По оценке **генерального директора компании «КБК Проект» Василия Костина**, внедрение различных новых технологий в проектирование и строительство позволяет снизить общую стоимость проекта на 10–30%. Это касается снижения прямых трат на строительство и проектирование благодаря использованию инновационных строительных материалов и технологий и снижения косвенных расходов на непосредственное управление проектом. «Мы, как проектная организация, стараемся снизить затраты для заказчика – в первую очередь, за счет комплексной проработки техзадания с использованием информационного моделирования вкупе с предложением обоснованных экономичных решений, таких как энерго- и теплосберегающие технологии», – добавляет он.

Тем не менее, сетует **коммерческий директор компании RDI Валерий Кузнецов**, о BIM в строительстве намного больше говорят, чем используют на практике. «Ограниченное применение BIM имеет свои причины. Это не стандартизированный продукт. Нет единой технологической платформы, на которой разрабатываются проекты. В каждом случае выполняется, по сути, отдельная программа работы с BIM. Экспертиза по-прежнему принимает проектную документацию в бумажном виде или в формате PDF даже при наличии BIM. Использование этого подхода будет ограниченным и в дальнейшем, пока правительство не сделает технологию обязательной. Сейчас мы видим разный уровень профессиональных знаний BIM у всех компаний, которые привлекаются к проекту. А это большие сложности для эффективного взаимодействия», – отмечает он.

IT-директор Группы ЦДС Михаил Орлов сообщил, что «цифра» сейчас внедряется не только в проектирование, но и в строительный процесс в целом. «Одним из наших приоритетов в последние два года был переход на цифровые технологии. Современные системы, такие как ERP (интегрирующий финансовый инструмент), система контроля качества строительства и BIM-проектирование, позволяют всем подразделениям компании находиться в едином информационном поле и четко координировать свою работу, что в конечном счете отражается на сроках и стоимости строительства. Применяемые технологии уже доказали свою эффективность. В частности, система контроля качества объектов позволяет координировать деятельность технадзора, генподряда и службы заказчика. От слаженности их работы во многом зависит скорость строительства», – подчеркнул он.

10–30%
может составить общее снижение стоимости проекта благодаря внедрению новых технологий в проектирование и строительство

Улучшая качество

Представители строительной отрасли отмечают, что в последнее время появилось и множество стройматериалов, которые обеспечивают необходимое качество и при этом позволяют сэкономить.

Такие технические решения, говорит **генеральный директор СК «Домино» Дмитрий Макеев**, можно найти практически на каждой стадии строительства: от фундамента до кровли. На рынке существует современные материалы, которые с успехом заменяют материалы устаревшие. «Например, появились специальные изоляционные мембраны. При выполнении армирования, с учетом роста цен на металл, многие закладывают в проектные решения композитную арматуру, что позволяет снизить транспортные расходы и уменьшить сметную стоимость. Современные системы опалубки позволяют использовать их многократно, сокращая время на подготовку и минимизируя издержки на доску. Также на рынке появляются новые стеновые материалы, которые обеспечивают высокую скорость кладки, а простота выполнения работ позволяет привлекать менее квалифицированную рабочую силу. При этом крайне важно, чтобы новый на рынке материал имел под собой серьезную научно-техническую базу, успешно пройденные испытания, разработанные альбомы технических решений», – отмечает он.

> **Новые эффективные технические решения можно найти практически на каждой стадии строительства: от фундамента до кровли**

По словам **руководителя инженерно-технического центра ТЕХНОНИКОЛЬ Алексея Арабова**, снижение стоимости строительства при сохранении высокого качества и надежности является одним из приоритетов. «Для реализации данной цели мы активно работаем сразу в нескольких направлениях. Первое – это производство материалов и применение технологий, увеличивающих скорость строительства. В качестве примера можно привести кровельные материалы, которые монтируются методом механического крепления, а также системы клиновидной изоляции для устройства уклонов. Это позволяет существенно увеличить скорость монтажа, что особенно актуально при строительстве зданий и сооружений с большой площадью крыш. Второе – это разработка новых типов ограждающих конструкций. Так, мы разрабатываем бестяжечные системы изоляции крыш. Это решение позволяет отказаться от применения стяжки, что значительно сокращает стоимость самой конструкции, существенно увеличивает скорость монтажа. Третье – применение композитных материалов. Основной плюс таких решений состоит в том, что один или несколько процессов, которые ранее выполнялись на объекте, уже сделаны на производстве», – отмечает он.

В целом, резюмирует специалист, для правильной оценки эффективности новых технологий нужно использовать оценку стоимости жизненного цикла конструкций. Не всегда снижение стоимости на этапе строительства приводит к желаемому эффекту. Очень важно при сравнении различных материалов и технологий оценивать стоимость, приведенную к сроку их безремонтной эксплуатации.

мнение

Сергей Терехов, директор по продажам Н+Н:

– К строительному сезону Н+Н («Эйч плюс Эйч») представила обновленную формулу всесезонного клея Н+Н LimFix для кладки газобетонных блоков. Благодаря этому собственному инновационному продукту Н+Н процесс возведения всех видов наружных и внутренних стен из газобетона, включая несущие, оказывается более быстрым и выгодным. Так, один баллон обновленной версии клея Н+Н LimFix позволяет склеивать в 2 раза больше газобетонных блоков по сравнению с предыдущим вариантом – до 2 куб. м вместо прежнего 1 куб. м. Клей LimFix, поставляемый в баллонах, полностью готов к применению. Так что не тратится время на разведение сухого клея, полностью исключены «мокрые» процессы.

блог-эксперт

О повторном прохождении госэкспертизы при внесении изменений в проект

Надежда Знаменская, старший юрист практики недвижимости и ГЧП компании «Дювернуа Лигал»:

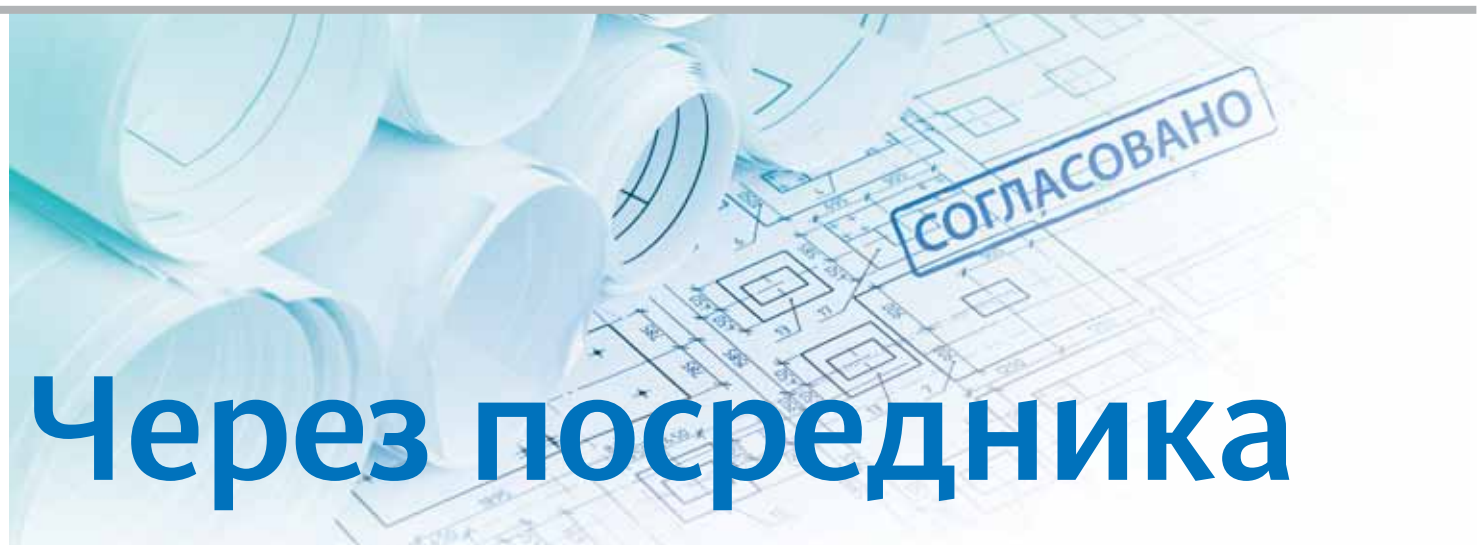
– В августе 2018 года утратил силу ряд положений Градкодекса, которыми ранее был урегулирован вопрос о необходимости повторно проходить экспертизу проектной документации при внесении в нее изменений. Ранее законом предписывалось, что заключение об отсутствии необходимости экспертизы выдает тот же орган, который первоначально проводил экспертизу. На сегодняшний день это законом не определено. При этом по-прежнему действуют положения Порядка организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, утвержденного Правительством еще в 2007 году, – согласно этим положениям проектная документация направляется повторно на экспертизу лишь в части изменения технических решений, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики безопасности объекта капитального строительства.

Понятие характеристик безопасности установлено Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений и является весьма расплывчатым. Сюда включаются показатели свойств строительных конструкций, основания, материалов, элементов инженерных сетей.

Зачастую госорганы трактуют понятие характеристик безопасности настолько широко, что проведение экспертизы требуется при наличии практически любых изменений в проекте. Такое расширительное толкование наряду с буквальным толкованием действующей редакции Градкодекса находит отражение в разъясняющих письмах Минстроя, аналогичную позицию занимают и суды. На практике, особенно в крупных строительных проектах, возникновение изменений в процессе строительства неизбежно – и существующая ситуация приводит как к росту расходов застройщика, так и к существенным задержкам по срокам завершения проектов.

В начале мая 2019 года Минстрой анонсировал ряд инициатив, направленных на разрешение сложившейся ситуации за счет сокращения числа случаев, требующих повторной экспертизы, а также путем введения института экспертного сопровождения проекта. Застройщики с нетерпением ждут анонсированных проектов, однако на момент подготовки данного материала конкретные предложения опубликованы не были.

В переходный период для поддержания строительной отрасли в непростой экономической ситуации было бы уместно изменение необоснованно сложившейся правоприменительной практики и признание права застройщика либо технического заказчика по согласованию с проектной организацией принимать решение о влиянии изменений, внесенных в проектную документацию, на конструктивную надежность и безопасность объектов капитального строительства.



Через посредника

Виктор Краснов / Посреднические услуги по согласованию строительства по-прежнему востребованы игроками рынка.

Разрешение на строительство необходимо для возведения или реконструкции большинства капитальных объектов. Чтобы его получить, необходимо предварительно согласовать со множеством инстанций всю проектную и строительную документацию. Взять на себя все «походы по кабинетам» готовы специализированные организации.

Комплексный подход

В Петербурге согласованием и сопровождением проектов занимается около сотни компаний. Правда, некоторые из них почти полностью состоят из юристов и не имеют в своем штате специалистов из сферы строительства. Аналогичная ситуация наблюдается и в целом по России. Посреднические услуги по согласованию строительства оказывают свыше тысячи компаний. По оценке экспертов, их общий ежегодный доход превышает 1 млрд рублей. В крупных городах «ценник» согласования небольшого жилого или коммерческого объекта начинается в среднем от 100 тыс. рублей.

В настоящее время посреднические «бумажные» услуги в строительстве наиболее востребованы ритейлерами, рестораторами, образовательными учреждениями – те не готовы вникать в особенности строительной документации и ее согласования с профильными ведомствами. Также популярна услуга посредников у небольших застройщиков. Крупные девелоперы в большинстве своем обычно занимаются согласованием документации самостоятельно.

Генеральный директор ООО «Строй-Проверка» Вячеслав Гиндин рассказал, что компания осуществляет независимую строительную экспертизу и помогает получить все согласования, связанные с получением разрешения на строительство и вводом объектов в эксплуатацию. В частности, организация предоставляет услуги по управлению проектом (получение исходных данных, проектирование, экспертиза), занимается согласованием и экспертно-техническим сопровождением проектной и строительной документации со всеми структурами: администрацией города, Службой госстройнадзора, КГИОП (проведение историко-культурных экспертиз, составление исторических справок, обследование и проектирование), межведомственной комиссией, органами местного самоуправления. Также компания предоставляет юридические услуги, связанные с судебными процессами по получению разрешения на строительство и ПЗЗ.

«Пользователями наших услуг являются как физические, так и юридические лица, связанные с проектированием или реализацией строительства. Стоимость работ очень индивидуальна и зависит от сложности задач, объекта и требований инстанций», – отмечает Вячеслав Гиндин.

Заместитель директора ООО «Стройсервис» Максим Шишков напоминает, что получение разрешительных документов, согласование строительства может длиться много месяцев. Это существенная потеря времени, приводящая к финансовым издержкам. Несмотря на то, что за последние пару лет согласование проектной и строительной документации немного упростилось (в частности, был введен электронный документооборот), ситуация к лучшему существенно не изменилась. Чтобы быстро получить разрешения при правильно подготовленных документах, надо знать все нюансы постоянно меняющегося законодательства и иметь налаженные контакты с госучреждениями.

«Наиболее верное решение – полное сопровождение сторонней организацией объекта строительства от момента подготовки и сдачи проектной документации до ввода его в эксплуатацию. По сути, в этот период клиенту оказывается функция технического заказчика, которая является ключевой, а не вспомогательной при реализации проекта», – подчеркивает Максим Шишков.

мнение

Вячеслав Гиндин, генеральный директор ООО «Строй-Проверка»:

– Ввиду бюрократической машины документооборота, особенно выраженной в нашем городе, процессы и время согласования зависят от сложности задач, объекта и требований инстанций. Согласование может длиться от трех месяцев до трех лет. На наш взгляд, имеется необходимость коррекции работы в этой сфере. От лица всех коллег хотелось бы поднять вопрос о сокращении процессов и времени согласования с госорганами, необходимость которых часто отсутствует, т. е. упростить операционную часть, либо снизить трудозатратную часть путем совершенствования электронного документооборота.

Внимание: перепланировка

Стоит добавить, что к особо востребованным услугам данных посреднических организаций относится и перепланировка жилых и нежилых помещений. Причем очень часто ее приходится узаконивать уже после ее проведения при продаже квартиры.

Представители рынка предупреждают, что в этом сегменте услуг встречается множество мошенников, якобы готовых в срочном порядке согласовать перепланировку помещений. Компанию, оказывающую услуги по получению разрешения на строительство, потенциальный клиент (как правило, юрлицо) может достаточно легко проверить. Организацию, занимающуюся решением «квартирного вопроса», обычному человеку оценить сложнее. Поэтому гражданам рекомендуется оплачивать услугу согласования перепланировки по факту ее исполнения.

ЭТАПЫ СОГЛАСОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕТЕРБУРГЕ

- **Получение исходно-разрешительной документации**
- **Промежуточные согласования в КГА и КГИОП***
- **Получение технических условий подключения к инженерным сетям**
- **Согласование проекта в органах исполнительной власти**
- **Согласование проекта в снабжающих организациях и заключение договоров на присоединение к сетям**
- **Прохождение государственной вневедомственной экспертизы проекта и получение разрешения на строительство**
- **Согласование проекта на стадии «Рабочая документация»**
- **Подготовка объекта ко вводу в эксплуатацию**
- **Ввод в эксплуатацию и регистрация права собственности**

*В случае необходимости

СТРОЙПРОВЕРКА

1. Строительно-техническая экспертиза зданий и сооружений
2. Техническое обследование зданий, сооружений и памятников архитектуры, объектов культурного наследия
3. Историко-культурная экспертиза
4. Геотехнический мониторинг состояния окружающей застройки в зоне влияния нового строительства
5. Проектирование зданий и сооружений
6. Согласование строительства (управление проектом)
7. Усиление и ремонт строительных конструкций

Управление проектом реконструкции части здания по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 76Ф

Экспертное сопровождение по законности строительства общественного здания по адресу: Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 22

Экспертная оценка согласований по реконструкции базы ООО «ТранКо» по адресу: Ленобласть, д. Аннолово, промзона «ИндустриПарк «Федоровское»

ООО «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»
197110, Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 12, офис 225/1
+7 (812) 980-14-00 ▪ www.gcesp.ru ▪ info@gcesp.ru

Реклама

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

15 июля 2019 года

Фото: Euroinvest Development

Больше паркингов – хороших и разных

Вопрос парковки автомобиля не теряет актуальности. Поэтому наличие машино-мест стало требованием ко всем жилищным проектам. Потребителям предлагаются паркинги различных типов и конструкций. Подробнее на стр. 15.

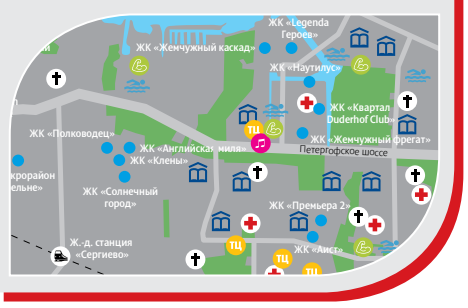
«Двушки»: комфорт и рациональность 11

Двухкомнатные квартиры пользуются неизменным спросом. По популярности они уступают лишь «однушкам». «Строительный Еженедельник» решил разобраться, какие варианты наиболее привлекательны для покупателей.

Фото: компания «Терминал-Ресурс»

Юго-Запад: активная застройка 12

Юго-Запад (включая и Красносельский район Санкт-Петербурга, и примыкающие к нему локации Ленобласти) является в настоящее время местом активной застройки. Этому тренду способствует ряд позитивных факторов, обуславливающих достаточно высокий уровень спроса.



Управление: базис и надстройки

Петр Опольский / Понятие комфортного жилья помимо характеристик жилого комплекса и самого жилища предполагает еще и качественное управление. Какие именно составляющие оно должно иметь, чтобы можно было говорить о качестве работы в этой сфере, «Строительный Еженедельник» спросил у экспертов.

По оценке специалистов, в управлении многоквартирными домами можно выделить два направления: базовое обслуживание и дополнительные услуги. Роль последних постоянно увеличивается, а технологичность повышается.

Базис

Как отмечает **вице-президент, руководитель дивизиона «Услуги для проживания, Россия» концерна «ЮИТ» Александр Арсеньев**, базис составляют услуги по поддержанию нормальной работы всех систем зданий: «Лифты должны ходить, трубы – не течь, вода – поступать, отопление – работать, и т. п. При этом качественным управлением можно назвать такое состояние, при котором клиент не видит работы управляющей компании в данной области. Просто все работает».

Начальник отдела качества Группы ЦДС Юрий Влеско подчеркивает, что основа эффективного управления – это профессиональная команда. «В нашем деле самая главная работа – профилактическая, в доме все необходимо делать вовремя во избежание аварийных ситуаций. Чтобы качественно отслеживать все процессы и принимать превентивные меры, дому необходим хозяин – один постоянный мастер или управляющий, который знает все инженерные системы и понимает специфику», – отмечает он.

«Современные жилые комплексы наполнены сложной инженерией, которая требует своевременного и надлежащего обслуживания. Важно, чтобы все работы по эксплуатации и текущему ремонту выполнялись вовремя и с должным качеством. Домом должны управлять профессионалы», – соглашается **Николай Дюмин, генеральный директор АО «Сервис-Недвижимость»** (входит в Группу «Эталон»).

Что почем

Специфика управления многоквартирными домами заключается в жестком регулировании платы за базовые работы. «Тарифы на минимальный перечень услуг для нанимателей жилых помещений по договорам найма государственного жилищного фонда устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. Основное требование к любой управляющей организации – оказывать жилищные услуги в объеме не ниже минимального перечня», – напоминает Николай Дюмин.

В сочетании с задолженностью жильцов за оказанные услуги это приводит к низкой доходности отрасли. «Официальная статистика показывает невысокую рентабельность управляющих компаний: 5–10%. Это одна из причин того, что в эту сферу неохотно идет частный бизнес», – отмечает **Анна Отрощенко, директор по связям с общественностью компании «Главстрой Санкт-Петербург»** («дочерней» структурой является УК «Эксплуатация ГС-СПб»).

Соответственно, управляющие компании стремятся увеличить перечень оказываемых услуг, улучшить их качество. «Помимо обязательных минимальных услуг, предлагаем собственникам дополнительные, повышающие комфортность проживания – это работа службы консьержей, охрана жилого комплекса, видеонаблюдение, контроль доступа на внутридворовую территорию, дополнительные услуги по уборке и др. Выбор дополнительных услуг всегда остается за собственниками», – говорит Николай Дюмин.

5–10% составляет рентабельность компаний, управляющих многоквартирными домами

«Мой многолетний опыт работы в сфере ЖКХ вывел закономерность: чем лучше, тем дороже. Можно говорить о простом качественном минимуме, но все всегда хотят большего – это аксиома. Если хочешь, чтобы лестницу убирали не раз в неделю, а каждый день – то за это надо заплатить. Понятно, что мы оптимизируем расходы, но в целом в ЖКХ – экономить нецелесообразно: современное дорогое инженерное оборудование требует высококлассного ухода, хорошие специалисты по обслуживанию тоже стоят недешево», – отмечает Юрий Влеско.

Надстройка

Соответственно, помимо базиса минимальных услуг, формируется надстройка из услуг дополнительных, а также сервисов, которые делают взаимодействие жильцов с УК максимально простым.

«Вторая категория управления – это те составляющие, которые клиент действительно ценит, видит, и это производит «вау-эффект». Основным элементом в этой части является коммуникация с клиентом. Клиент хочет, чтобы у него была легкая и простая возможность связи с УК, чтобы на его обращения компания адекватно реагировала, отвечала, действовала, а также работала с обратной связью. Сегодня обязательными характеристиками качественного управления становятся цифровизация (в частности, наличие удобного мобильного приложения), а также активное присутствие в социальных сетях. Клиент хочет через свой телефон и компьютер просто и легко общаться с УК, иметь возможность видеть все расчеты с управляющей компанией, оплачивать счета и т. п. Все меньше и меньше людей хочет звонить или лично приходить в офис. В «ЮИТ» в настоящее время около 90% всего общения управляющей компании с клиентом происходит через цифровые каналы», – поясняет ситуацию Александр Арсеньев.

По его словам, конкуренция между УК переходит в уровень предлагаемого сервиса. «Например, для наших клиентов работает онлайн-сервис «ЮИТ Плюс» через мобильное приложение и «личный кабинет» на сайте. Работает одна из самых передовых клиентских служб в России, которая доступна 24/7 онлайн и по телефону. Кроме того, клиенты получают возможность пользоваться спецпредложениями и постоянными скидками от наших партнеров через бонусную программу «ЮИТ Клуб». Это новации в управлении домами. Пока мало УК, которые такое предлагают клиентам. Но через 3-5 лет это будет у большинства», – отмечает он.

Впрочем, судя по информации управляющих компаний, «будущее уже наступило». «Все дома, находящиеся под управлением компании «Сервис-Недвижимость», подключены к единой круглосуточной диспетчерской службе, через которую жильцы подают заявки. Мы следим за качеством выполнения этих заявок с помощью обратной связи от жильцов. Так, например, в июне через диспетчерскую службу было закрыто более 6 тыс. заявок, средний балл оценки которых по пятибалльной шкале – 4,63. В марте мы запустили мобильное приложение «Мой Дом Эталон», с помощью которого можно легко и быстро передавать показания приборов учета, отправлять заявки и обращения в УК, вызывать мастеров, отслеживать статусы заявок и оценивать качество работ, получать оповещения об отключениях воды, плановых работах и других важных новостях. Уже почти год работает наша официальная группа в социальной сети «ВКонтакте», которая также помогает вести диалог с жителями», – рассказывает Николай Дюмин.

> **Цифровизация становится обязательной характеристикой качественного управления**

«Через «личный кабинет» на сайте нашей УК можно подавать показатели приборов учета и следить за задолженностью по оплате коммунальных платежей, оплачивать квитанции и контролировать платежи, направлять заявки и обращения, связанные с техническими и ремонтными работами, а также следить за ходом выполнения заявки. Мы работаем над внедрением систем «умного дома». Благодаря им со смартфона в любой точке мира можно увидеть картинку с видеокамер или домофона, а показатели датчиков и счетчиков автоматически отправляются в УК и отражаются в «личном кабинете». На случай возникновения нештатных ситуаций в нашей управляющей компании функционирует диспетчерская служба, которая принимает заявки и оперативно решает возникшие вопросы в режиме 24/7. Работает горячая линия качества, общение с жителями ведется и через социальные сети», – отмечает Анна Отрощенко.

Реклама

«Двушки»: комфорт и рациональность

Лев Касов / Двухкомнатные квартиры пользуются неизменным спросом. По популярности они уступают лишь «однушкам». «Строительный Еженедельник» решил разобраться, какие варианты наиболее привлекательны для покупателей.

По оценкам экспертов, основные пожелания тех, кто выбирает квартиру, вполне характерны для нашего времени: комфорт и рациональность.

Реалии рынка

«Согласно результатам нашего исследования, сегодня на петербургском рынке в сегменте «масс-маркет» наибольшим спросом пользуются 1-комнатные квартиры, на них приходится 37% продаж жилья по площади. На втором месте – «двушки» с долей рынка 30%. В структуре предложения по рынку площади на конец июня лидирующие позиции занимают 2-комнатные (36%) и 1-комнатные квартиры (33%). Показатели спроса и предложения «двушек» в процентном соотношении за прошедший год практически не изменились», – рассказывает **руководитель аналитического центра «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрий Ефремов**.

Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость» дает несколько иные цифры (что связано с иной системой подсчета): на конец июня 2019 года в целом на рынке агломерации на 2-комнатные квартиры приходится 23% в квартирографии строящихся ЖК. «На протяжении 5 лет – с 2015 года – доля данного типа не подвергалась корректировкам. В разрезе территорий отмечается разнонаправленная динамика: в городе доля «двушек» сократилась с 27% до 23%, в то время как в пригородах – выросла с 21% до 23%», – говорит **руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**.

По ее словам, многокомнатный формат традиционно наиболее широко представлен в высоком ценовом сегменте (бизнес-класс и элитное жилье), где доля данного типа занимает свыше 30%, по ряду объектов доля превышает 40%. «В подсегменте «комфорт-плюс» каждая третья квартира на рынке – это «двушка». По ряду объектов показатель достигает 50%. Высокая доля таких квартир в квартирографии застройщиков обусловлена спросом на «семейные» планировки в объектах повышенного комфорта», – отмечает эксперт, добавляя, что в целом «двушки находятся в общем тренде роста средних цен на жилье».

«Доля «двушек» в структуре спроса увеличивается с ростом строительной готовности объекта: бюджет покупки высокий, покупатели предпочитают не рисковать, не приобретать такие квартиры на старте продаж. Максимальной доли в спросе 2-комнатные квартиры достигают, когда дом возведен более чем на 50%», – добавляет Ольга Трошева.

«Приморский квартал» («Мегалит – Охта Групп»):
- 47,2 кв. м
- свободные планировки
- широкие возможности для дизайна
- гардеробная
- два балкона
- панорамное остекление

ЖК «Образцовый квартал 3» («Терминал-Ресурс»):
- 72,9 кв. м
- свободные планировки
- два санузла
- панорамное остекление
- эркер
- место под камин

Факторы привлекательности

«У покупателей растет запрос на рациональные планировки с эффективным использованием каждого квадратного метра, не требующие переплаты за «лишнее» пространство, и в то же время с наличием помещений для хранения вещей, занятий хобби. Сегодня до 30% в квартирографии городских новостроек отводится под жилье популярного евроформата с большой кухней-гостиной, которая объединяет сразу несколько функций: столовую, пространство для общения, отдыха и работы. В такой кухне-гостиной можно проводить время всей семьей, и хорошо, если место для готовки при этом будет расположено в стороне от зоны отдыха. Глубокие, вместительные лоджии все чаще служат пространством не только для хранения вещей, но и для занятий фитнесом, чаепития с друзьями. Два просторных санузла в разных частях квартиры добавляют удобств для всех членов семьи и гостей», – говорит Дмитрий Ефремов.

По исследованиям специалистов «Группы ЛСР», особым спросом пользуются квартиры, подходящие для семей с детьми. «Комната, которая удалена от общественной зоны, немного больше основной спальни по площади, что позволяет выделить в детской спальную и игровую зоны. При этом прием гостей в кухне-гостиной не будет беспокоить сон детишек», – сообщают там.

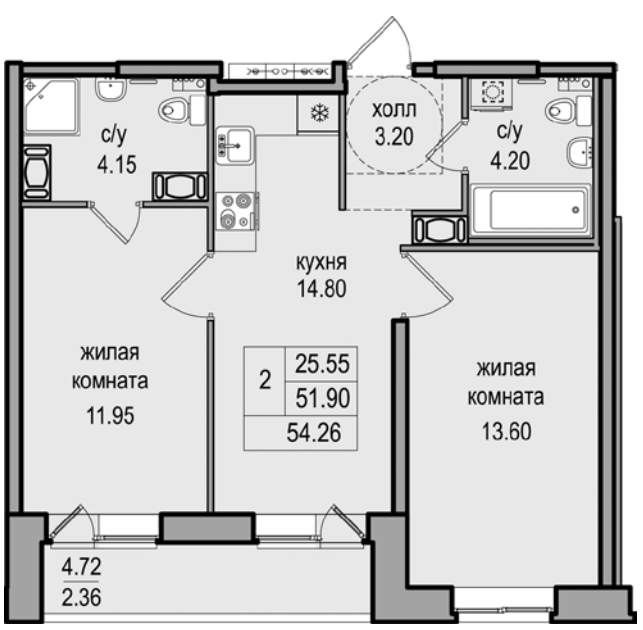
Как говорит **директор по продажам и маркетингу корпорации «Мегалит» Андрей Кириллов**, востребованы квартиры, в которых базовые планировки переосмыслены дизайнером исходя из потребностей будущих жильцов. «Так, одна из «двушек» в башнях «Приморского квартала» в зависимости от своего главного назначения может превратиться либо в евроквартиру с по-настоящему большой зоной гостиной, либо в уютное семейное гнездо, рассчитанное на пару с ребенком. И в каждом варианте переосмысления базовой планировки от застройщика есть свои функциональные находки», – отмечает он, добавляя, что в проекте представлено 10 различных конфигураций двухкомнатных квартир площадью от 46 и 89 кв. м.

По словам **Елены Тян, руководителя отдела продаж ООО «Терминал-Ресурс»** (возводит малоэтажные ЖК «Образцовый квартал»), покупателей привлекают большие площади квартир, а также различные опции «повышенной комфортности». «Наши «двушки» имеют площадь от 65 до 72 кв. м. В них применены свободные планировки в европейском стиле: просторные кухни, вместительные гардеробные, уютные гостиные с модным архитектурным элементом – эркером. Спроектированы два санузла, выполнено панорамное остекление. Высота потолков составляет 3 м. На верхнем (четвертом) этаже предусмотрены места под установку камина без дополнительных согласований. Современная система водоснабжения включает очистку воды на входе в каждый жилой дом, что позволяет продолжительное время сохранять сантехническое оборудование в рабочем состоянии», – рассказывает она.

ДИНАМИКА ЦЕН НА 2-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ, ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М

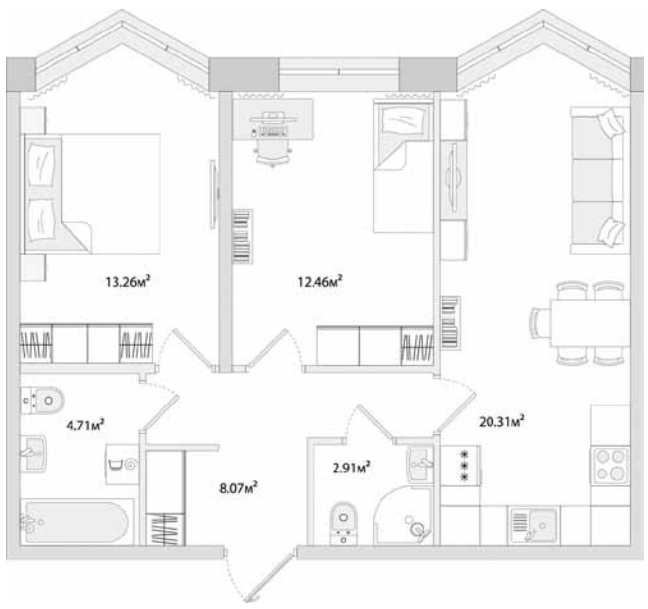
Период	Масс-маркет		Бизнес-класс	Элитное жилье
	СПб	Пригород	СПб	СПб
дек. 2016-го	93,3	62,7	160,2	279,5
дек. 2017-го	95,9	61,3	158,9	289,0
дек. 2018-го	102,5	68,9	165,7	300,3
июнь 2019-го	106,3	72,2	170,2	309,3

Источник: КЦ «Петербургская Недвижимость»



ЖК «Северная долина» («Главстрой Санкт-Петербург»):
- 54,3 кв. м
- кухня-гостиная
- отдельная зона для готовки
- большая лоджия
- два больших санузла - панорамное остекление

ЖК «Волковский» (Группа ЦДС):
61,7 кв. м -
просторная детская -
кухня-гостиная на две зоны -
две ванные комнаты -
выделенная прихожая с гардеробной -
эркеры -



точки роста

ЖК «Новое Горелово»

Застройщик – СК «ЛенРусСтрой»
Ввод в эксплуатацию – 2025 год

ЖК NEWПИТЕР

Застройщик – «Строительный трест»
Ввод в эксплуатацию 8-го и 9-го лотов – IV квартал 2020 года

Юго-Запад: активная застройка

Михаил Добрецов / Юго-Запад (включая и Красносельский район Санкт-Петербурга, и примыкающие к нему локации Ленобласти) является в настоящее время местом активной застройки. Этому тренду способствует ряд позитивных факторов, обуславливающих достаточно высокий уровень спроса.

Локация весьма масштабна по своей площади, поэтому обстоятельства, влияющие на привлекательность различных проектов, могут отличаться друг от друга. Но есть и общие для всех жилых комплексов факторы.

Локация с историей

Несмотря на то, что Красносельский район – один из самых молодых в Петербурге (он образован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 13 апреля 1973 года) и активная жилая застройка началась сравнительно недавно, у Красного Села богатая история.

Датой его основания принято считать 1714 год. Так что Красное Село лишь на 11 лет моложе «старого» Петербурга. Именно тогда по личной инициативе Петра Великого началось строительство в долине реки Дудергофки на Нарвской дороге первой в России бумажной мельницы (фабрики). Уже в 1716 году она начала выпуск продукции.

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН В ЛОКАЦИЯХ ЮГО-ЗАПАДА

Локация	Июнь 2019-го, тыс. руб. за 1 кв. м	Изменения с начала 2019 года, %	Изменения от июня 2018 года к июню 2019-го, %
«Балтийская Жемчужина» и Юго-Западная Приморская часть	114,6	2,9%	8,2%
Ново-Сергиево	93,4	1,8%	9,3%
Новоселье	74,9	5,1%	2,2%
Горелово	71,4	11,2%	11,3%

Источник: КЦ «Петербургская Недвижимость»

Для производственных нужд царь переселил сюда крепостных из подмосковного Красного Села. Вероятно, из этого и происходит название города.

Уже в 1735 году в центре Красного Села по проекту архитектора Иоганна Фридриха Бланка была построена церковь Святой Троицы, сохранившаяся до нашего времени и являющаяся старейшей каменной постройкой в этой местности.

С 1765 года в Красном Селе по повелению Екатерины II начали проводиться регулярные большие военные маневры, смотры, учения. Здесь же были расквартированы в теплое время (на «летние квартиры») гвардейские части Петербургского гарнизона. После 1819 года, когда Красное Село приобрел Александр I, начался его расцвет, он превращается летнюю военную столицу Российской империи. К середине XIX века здесь сформировался гигантский военно-учебный комплекс, общей площадью около 210 кв. км.

Еще одной исторической доминантой является расположенный на западной границе локации поселок Стрельна, первое упоминание которого относится к 1500 году. В начале XVIII века Петр I задумал создать здесь загородную резиденцию, «русскую Версалию». Строительство Большого (Константиновского) дворца (архитекторы – Николо Микетти, Бартоломео Растрелли) началось в 1720 году. Затем роль загородной резиденции переходит к Петергофу, а Стрельне отводится роль «путевой резиденции».

Инфраструктура

Красносельский район за последние годы вошел в число лидеров по объему ввода жилья, в том числе объектов комплексного освоения территории. «В свое время массовое жилищное строительство на юге города сдерживалось отсутствием очистных сооружений. После их запуска на Белом острове острове застройщики приступили к активному освоению южных прибрежных зон», – отмечает **начальник отдела продаж компании «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова**.

Еще одним фактором, сдерживающим развитие локации, является удаленность от метро. Однако строительство станции «Юго-Западная» новой Красносельско-Калининской (шестой) линии Петербургского метрополитена, ввод которой намечен на 2022 год, должно улучшить положение и в этой сфере. В перспективе намечается продление ветки метро далее на запад.

А вот наземная транспортная доступность находится на довольно высоком уровне. Непосредственно по локации проходит Кольцевая автодорога, неподалеку – выезд на Западный скоростной диаметр. Удобный выезд из города обеспечивают Таллинское и Петергофское шоссе. Аэропорт «Пулково» находится в 15–20 минутах езды. Кроме того, в пределах локации находится несколько железнодорожных станций, обеспечивающих быструю и беспробочную связь с центром города на электричке.

«Дорожно-транспортная инфраструктура развивается динамично, введены в строй новые мосты, дороги, светофоры. Открытие моста через Дудергофский канал обеспечило сквозное движение по проспекту Героев и перераспределило транспортный поток с Петергофского шоссе на Ленинский проспект», – рассказывает Светлана Денисова.

Социальная и коммерческая инфраструктура формируются в рамках проектов комплексного освоения территорий. Застройщики синхронизируют ввод детских садов, школ и поликлиник с запуском очередных очередей в своих жилых комплексах. В каждом из них формируется сбалансированная комфортная среда проживания, призванная удовлетворить все потребности жителей без необходимости выезжать за пределы микрорайонов.

Одним из бесспорных достоинств территории является благоприятная экологическая обстановка – чистые почва и воздух. Здесь нет загрязняющих предприятий

Максим Жабин, заместитель генерального директора СК «ЛенРусСтрой»:

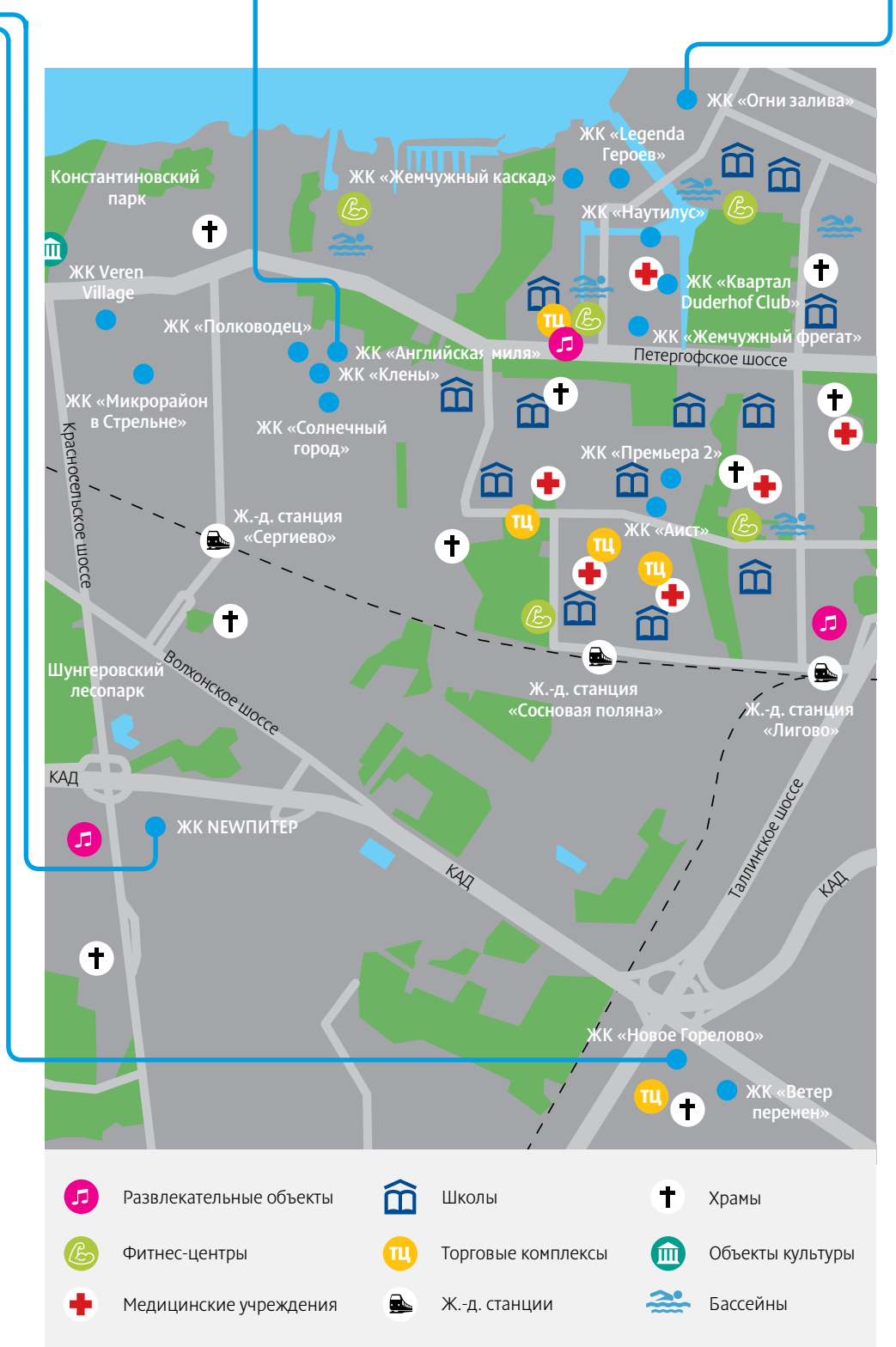
– ЖК «Новое Горелово» – это 12 многоэтажных домов, расположенных на южной границе Петербурга и Ленобласти, на пересечении Красносельского и Волхонского шоссе, в благополучном и динамично развивающемся районе, по праву считающемся одним из самых зеленых. В нем реализуются новые и современные стандарты качества жизни. Район застройки наполняется необходимым содержанием: магазинами и предприятиями сферы услуг, школами и детскими садами, спортивными учреждениями и поликлиникой. У жителя ЖК «Новое Горелово» не возникнет необходимость специально покидать район, чтобы получить что-то вне его дополнительно, потому что здесь всё рядом, всё под рукой. Особые условия аренды коммерческих помещений от застройщика дают предпочтения именно тем предпринимателям, чьи товары и услуги действительно высокого качества и востребованы жителями – кафе, фермерские продукты, медицинские центры, спортивные клубы, креативное пространство, коворкинг. Осенью 2019 года рядом с ЖК откроется один из самых крупных на Северо-Западе аутлет-центр Fashion House.

Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территории компании «Строительный трест»:

– Жилой комплекс NEWПИТЕР в Новоселье является образцом грамотного и динамичного развития территорий. Два года подряд он признается лучшим проектом комфорт-класса по версии Urban Awards. К его преимуществам можно отнести транспортную доступность, близость КАД и ЗСД, отсутствие высотной застройки, кирпичную технологию строительства, квартиры с эргономичными планировками, закрытые и безопасные дворы, объекты социальной инфраструктуры, которые создаются параллельно с возведением жилья, соотношение количества машино-мест к количеству квартир в пропорции 1:1, современные площадки для игр и отдыха, общественные пространства. У территорий, прилегающих к комплексу, отличный потенциал развития. В частности, в ближайшем будущем на участке в 40 га должно начаться строительство третьего ТРК «МЕГА IKEA», который станет еще одним центром притяжения для жителей квартала. Запланировано строительство поликлиники, новых дорог и развязок, ведется работа над развитием транспортной инфраструктуры, открыты современная ледовая арена и концертный зал.

Застройщик – Glorax Development
Ввод в эксплуатацию – II квартал 2020 года

Застройщик – «Дудергофский проект» («БФА-Девелопмент»)
Ввод в эксплуатацию второй очереди – II квартал 2020 года



Зеленый район

Важнейшим и неоспоримым преимуществом локации является экология. А этому фактору в последнее время многие люди стали уделять повышенное внимание. «Одним из бесспорных достоинств территории является благоприятная экологическая обстановка – чистые почва и воздух. Здесь нет загрязняющих предприятий. На экологию влияют два фактора: это наличие рядом крупных зеленых массивов и господствующая роза ветров, которая заносит свежий воздух с Финского залива», – отмечает Светлана Денисова.

«Отдельного внимания заслуживает рекреационная инфраструктура, включающая многочисленные зеленые зоны, такие как парковые ансамбли Сосновая Поляна, Новознаменка, Южно-Приморский и Константиновский парки», – подчеркивает **Роман Строилов, директор по развитию, партнер «М2Маркет» (эксклюзивный брокер ЖК «Английская миля» компании Glorax Development)**.

Действительно, Красносельский район по праву считается одним из самых зеленых в Петербурге: площадь зеленых насаждений составляет более 600 га. На территории района есть три больших парка – Южно-Приморский, Сосновая Поляна и Полежаевский – и множество зеленых зон меньшего размера. О пригородных лесах Ленобласти и говорить не приходится. «Даже с учетом перспектив нового жилищного строительства, зеленых насаждений общего пользования вполне хватит на всех», – уверена Светлана Денисова.

Еще одно преимущество локации – близость загородных дворцово-парковых ансамблей Стрельны, Петергофа, Ораниенбаума, Царского Села. Они представляют собой объекты культурно-исторического значения всемирного уровня и являются любимыми местами отдыха жителей близлежащих микрорайонов.

Вести с рынка

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», совокупно на Юго-Западе Петербурга и примыкающих территориях Ленобласти возводится 13 жилых комплексов. В открытом предложении представлено около 442 тыс. кв. м жилья (10% в общем объеме предложения Петербургской агломерации).

«Несмотря на удаленность, локации пользуются стабильным спросом у покупателей. Так, совокупно в первом полугодии 2019 года там было реализовано 202 тыс. кв. м жилья (9% в объеме спроса агломерации). При этом локация Ново-Сергиево занимает 5-е место в рейтинге локаций (4% в спросе агломерации)», – рассказывает **руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**.

10%
в общем объеме предложения Петербургской агломерации сосредоточен на Юго-Западе

Кроме того, по данным эксперта, средние цены уверенно двигаются вверх. Так, в районе проекта КОТ «Балтийская Жемчужина» и в Юго-Западной Приморской части в годовом исчислении рост составил 8,2%, в Ново-Сергиево – 9,3%, в Горелово – 11,3%.

«При этом в локации «Балтийская жемчужина» наиболее высокая цена предложения, приближенная к показателю цены в среднем по городу в сегменте «комфорт» – 118 тыс. рублей за 1 кв. м», – отмечает Ольга Трошева.

«Когда все заявленные проекты будут реализованы в полном объеме, качество жилья в Красносельском районе составит конкуренцию территориям дорогого и престижного Московского района. Район станет высокоразвитой городской средой, в которой современная архитектура и инфраструктура гармонично соседствуют с зелеными массивами и водными пространствами. Поэтому предпосылок для снижения цен на квартиры в этой городской локации нет», – резюмирует Светлана Денисова.

Роман Строилов, директор по развитию, партнер «М2Маркет» (эксклюзивный брокер ЖК «Английская миля»):

– «Английская миля» – это жилой комплекс комфорт-класса, расположенный в Красносельском районе Санкт-Петербурга. Масштабная стройка началась на Петергофском шоссе в 2016 году, а сегодня квартиры в жилом комплексе пользуются стабильно высоким спросом у жителей города. В составе проекта – три очереди, и дольщики уже смогли оценить высокое качество строительства, поскольку первая очередь уже введена в эксплуатацию. И если в ней все помещения представлены в свободной планировке и без отделки, то в последующих корпусах предлагаются варианты с предчистовой и чистовой отделкой. На территории комплекса будет построено два детских сада, возведение одного из которых уже идет, а также собственная школа на 550 мест. Подземный паркинг обеспечит жителей корпусов комфортными машино-местами, а широкий выбор коммерческих помещений открывает возможности для бизнеса. В «Английской миле» также представлены удобные кладовые помещения, которые можно использовать как колясочные или места хранения крупногабаритных предметов.

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

– Потребности в жилье нового поколения в Петербурге не удовлетворены, на смену морально устаревшим домам должны прийти проекты, комфортные во всех отношениях. Компания «БФА-Девелопмент» реализует крупный проект квартальной застройки на южном берегу Финского залива – это жилой комплекс «Огни залива» (застройщик – ООО «Дудергофский проект»). В проекте реализована первая очередь, которая является крупной в масштабах города. В составе одной пусковой очереди было введено сразу 2120 квартир. Для нашей компании квартальное освоение территории «Огни залива» – это возможность создать высокое качество жилой среды, с комплексным благоустройством, собственной полноценной инфраструктурой, единой архитектурной концепцией, в экологических условиях Финского залива, где уже есть важные элементы благополучия, такие как природа, простор, тишина. Около 70% покупателей квартир в ЖК «Огни залива» составляют семьи с детьми, для которых важно прежде всего качество среды обитания в шаговой доступности от дома.

Андрей Коротков: «В сферу парковки должен прийти XXI век»

Лев Касов / ГК «Паркинги Мегаполиса» более десяти лет выполняет проектирование и строительство паркингов, в том числе быстровозводимых и механизированных, на всей территории России. О специфике и перспективах этой деятельности «Строительному Еженедельнику» рассказал исполнительный директор компании Андрей Коротков.

Фото: Никита Крючков

– В чем особенности работы в этом сегменте рынка?

– Проблема с парковкой в наших городах появилась сразу после того, как автомобили из предмета роскоши превратились в доступное средство передвижения. Однако условия для организации места для стоянки машины весьма различаются в зависимости от объекта и территории – вновь возводимый жилой комплекс или район сложившейся городской застройки, исторический центр города или его спальные пригороды, деловой или торгово-развлекательный центр. Объекты разные, и для них, конечно, нет универсальных решений устранения парковочных проблем. Но у них есть общее: эти проблемы не только являются актуальными сегодня – но существует устойчивая тенденция их обострения с каждым годом. Поэтому в нашей практической работе мы используем комплексный подход к решению проблемы.

Выходя на тот или иной объект (как строящийся, так и уже находящийся в эксплуатации), мы проводим анализ существующих парковочных возможностей недвижимости (земельных участков и зданий), формируем или оптимизируем концепцию действующих автостоянок и других объектов гаражного назначения, разрабатываем и согласовываем их проекты. В зависимости от конкретной ситуации предлагаем заказчику то или иное техническое решение. Согласитесь – одно дело строить паркинг на свободной территории в рамках большого жилого комплекса и совсем другое – изыскивать способ организовать парковку в сложившейся застройке исторического центра.

Поэтому мы предлагаем самый широкий в технологическом отношении спектр решений проблемы парковки и помогаем выбрать оптимальные варианты – от классических многоэтажных паркингов рампового типа и быстровозводимых конструкций до современных механизированных систем, позволяющих получить максимальное число машино-мест при минимальной площади участка.

Также мы осуществляем поставку и монтаж парковочных подъемников (парковочных модулей) зависимого типа, как российского производства, так и ведущих мировых брендов: из Германии, Южной Кореи, Турции, Китая. Среди наших заказчиков – застройщики жилых комплексов, собственники коммерческой недвижимости, владельцы домов.

– Вы сделали акцент на механизированных паркингах. Вы считаете их наиболее эффективными?

– Как я уже отметил, оптимальный (в том числе с экономической точки зрения) вариант зависит от конкретной ситуации. Но, действительно, очень часто задачей заказчика является создание или увеличение числа машино-мест на ограниченных площадях. И в этом отношении механизированный паркинг – наиболее эффективное решение. Можно сказать, что это наступление XXI века в сфере парковки.

Основное преимущество любых механизированных паркингов – увеличение вместимости парковки. При использовании минимума пространства там можно хранить значительно больше автомобилей, чем на традиционной стоянке. Это достигается за счет снижения размера занимаемого места – ячейки, которая лишь незначительно превосходит габариты автомобиля. В результате механизированный паркинг на 10 уровней имеет ту же высоту, что стационарный на 7 этажей. А за счет полезного использования рамп и проездов на этажах, которые не нужны в механизированных паркингах, их парковочная емкость увеличивается в полтора-два раза.

> **Современные механизированные парковочные системы позволяют получить максимальное число машино-мест при минимальной площади участка**

Механизированные паркинги идеально подойдут для размещения в ограниченном подземном пространстве зданий. Заказчику не понадобится делать широкие проезды, продумывать пути эвакуации людей, заботиться о системе оповещения и вентиляции, а также строить из монолита несколько уровней.

– Можно где-то увидеть, как работают механизированные паркинги?

– Установка автоматизированных и механизированных паркингов – уже не редкость для городов России. Впереди всех – Москва, где это уже стало массовым явлением. Но говорить о том, что они стали занимать лидирующее положение на рынке объектов гаражного назначения в нашем мегаполисе, да и в других крупных городах страны, – преждевременно. Хотя осознание неизбежности учета общемировых тенденций в организации цивилизованного хранения автомобилей обязательно придет и в умы как законодателей, чиновников, представителей бизнеса, так и простых автовладельцев.

Если говорить о практическом опыте нашей компании, то в кооперации со специалистами из Южной Кореи нам удалось впервые в России построить ряд роторных паркингов на территории одной из новостроек в Петербурге. Изготовление значительной доли комплектующих отечественными специалистами позволило удешевить паркинги на треть.

Устойчивым спросом пользуются роторные паркинги китайского производства. Мы являемся дилером крупнейшего предприятия Китая, производительность которого составляет около 50 комплектов роторов в месяц, они быстро расходятся на внутреннем рынке КНР, в странах АТР, а также – в США, в которых подобного производства нет. Конечно, наши успехи на российском рынке скромнее – поставки до 4-5 роторов в год. И как ни странно, в основном в регионы РФ.

Мы внедрили новый формат работы с потенциальными клиентами – и в мае текущего года провели ознакомительную поездку специалистов ряда крупных компаний застройщиков и девелоперов на завод-изготовитель в Турцию. Наши соотечественники убедились в высоком уровне производства. Этот завод выпускает парковочные подъемники, в том числе для низких помещений (с высотой от 2,7 м), роторных паркингов, а также других автоматизированных парковочных систем. По результатам поездки состоялось подписание нескольких контрактов – и наши турецкие партнеры уже изготавливают заказанное оборудование. А некоторые потенциальные заказчики задумались о замене проектных решений с применением немецкого оборудования на аналогичное по качеству (оборудование выпускается по лицензии Германии), но с более «демократичными» ценами.

Осенью пазловый паркинг и парковочные подъемники будут монтироваться на строящемся объекте Васильевского острова, а также «пропишутся» в одном из областных городов России.

Что касается российских двухуровневых подъемников электромеханического типа, к выпуску которых наша компания с партнерами приступила два года назад, то с учетом спроса в настоящее время мы переносим их производство в Санкт-Петербург. Эти подъемники адаптированы к российским реалиям, имеют повышенную грузоподъемность под автомобили «джип» и «кроссовер», более широкий климатический диапазон использования, более ремонтопригодны. Мы надеемся потеснить лидеров рынка из Китая, которые выпускают в основном гидравлические подъемники в облегченном варианте, под малолитражные автомобили.

Фото: https://ribalych.ru/

– А можно ли задействовать механизированные паркинги в старом фонде?

– Конечно. Именно для исторических зданий с минимумом свободного места такое решение является идеальным. Роторные и пазловые можно пристраивать к брандмауэрным стенам зданий. С нами уже консультировались представители администрации нескольких районов города о возможности установки таких систем во дворах-колодцах. Начаты пилотные проекты реконструкции двух зданий в исторической части города с сохранением фасадов и полным изменением функционала внутреннего объема под автоматизированные парковки. Для нашего города – это очень перспективное решение задачи увеличения парковочного пространства центральных районов.

– Когда, по Вашему мнению, XXI век придет в сферу парковки?

– Мы не специалисты по прогнозам, но видим, что ситуация кардинально меняется. Объекты недвижимости премиум-класса уже не проектируются без применения автоматизированных систем. Такое оборудование в приоритете у частных инвесторов при рассмотрении вопроса парковочной оптимизации уже действующих объектов недвижимости. За несколько последних лет производство оборудования для механизированных паркингов налажено на нескольких российских и белорусских заводах. Таким оборудованием заинтересовалась и начала выпуск одна из госкорпораций. Конечно, наши бренды не так узнаваемы на рынке, как китайские или немецкие.

Хочу закончить интервью цитатой из материалов «Конференции американских городов», состоявшейся в 1928 году: «Если исключить разговоры о погоде, то мы не найдем иного вопроса, который бы обсуждался в наших городах столь активно, как проблема парковок». И если в ближайшие годы не произойдет революции в данном сегменте, первый вопрос из обсуждения горожан, скорее всего, исчезнет.

Фото: Михаил Кулыбин

Больше паркингов – хороших и разных

Петр Опольский / Вопрос парковки автомобиля не теряет актуальности. Поэтому наличие машино-мест стало требованием ко всем жилищным проектам. Потребителям предлагаются паркинги различных типов и конструкций.

Однако, по словам экспертов, опрошенных «Строительным Еженедельником», предложение в этой сфере далеко не всегда находит спрос, особенно в сегменте «масс-маркет».

Цена вопроса

Паркинги стали неотъемлемой частью любого проекта жилого комплекса – это требование градостроительных нормативов. Соответственно, жителям-автовладельцам теперь можно не думать о том, где держать «стального коня».

Цена места в различных проектах существенно различается. Зависит это, разумеется, в первую очередь, от класса комплекса, а во вторую – от типа паркинга, предполагающего разный объем инвестиций в его создание. «На финансовые вложения со стороны застройщика влияет выбранная форма парковки. Это может быть экономичный вариант – многоуровневая механическая парковка рядом с ЖК. Или подземный паркинг, который обойдется дороже, но сохранит внешний облик объекта, не удешевляя его», – говорит **генеральный директор Euroinvest Development Станислав Данелян**. По его словам, при стопроцентной оплате в ЖК «iD Мурино» ценник составляет 400 тыс., в «iD Кудрово» – 550 тыс. рублей.

«Разброс цен на машино-места в наших проектах достаточно велик: от 300 тыс. в наземном многоуровневом паркинге ЖК комфорт-класса «Новоорловский» до 2,4 млн рублей – в подземном паркинге элитного проекта "Смольный проспект"», – рассказывает **руководитель направления маркетингового анализа сегмента «Жилищное строительство, Россия» концерна «ЮИТ» Вадим Лавров**.

Сходные цифры называет **коммерческий директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Ольга Аветисова**. «В ЖК комфорт-класса «Южная Акватория» цена стартует от 225 тыс. рублей, в то время как в элитном NEVA HAUS стоимость составляет 2,2 млн и выше», – уточняет она.

«Стоимость места зависит от типа парковки и класса объекта. В ЖК «Новое Купчино» стоимость – 950 тыс. рублей, в ЖК «Архитектор» в Кудрово – 850 тыс., а в подземном паркинге ЖК бизнес-класса «Сосновка» – от 1,3 млн рублей», – со своей стороны, говорит **директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов**. «В наших комплексах цена машино-места начинается от 300 тысяч рублей и, в зависимости от класса объекта, может доходить до 1,5 млн рублей», – сообщает **директор департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев**.

> **Традиционным наземным и подземным парковкам появилась альтернатива – механизированные паркинги**

Проблема спроса

При этом, по признанию Сергея Терентьева, для всех застройщиков, работающих в сегменте «масс-маркет», вопрос парковочных мест является «больным». «В наших комплексах, рассчитанных на массового покупателя, нереализованными остаются порядка половины машино-мест в наземных и подземных паркингах. При этом цена для покупателя находится даже ниже уровня их реальной себестоимости», – подчеркивает он. «Машино-мест в паркингах достаточно, но жители стараются сэкономить и ставят свои автомобили во дворах, на дорогах», – говорит **генеральный директор ООО «КВС. Агентство недвижимости» Анжелика Альшаева**.

«В сознании многих покупателей жилья в массовом сегменте паркинг – вещь нужная, но средства чаще вкладываются в покупку либо более просторной квартиры, либо в предстоящий ремонт. В результате нередко можно наблюдать полные автомобилей дворы, даже если количество парковочных мест соответствует количеству квартир в ЖК», – констатирует Сергей Степанов. «Основная проблема в том, что у нас не сложилась бытовая культура владения собственным машино-местом, и пока есть возможность стихийной парковки, люди ей будут пользоваться», – резюмирует **директор по маркетингу и продажам корпорации «Мегалит» Андрей Кириллов**.

> **Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования, утвержденным в 2017 году, минимальная обеспеченность парковками в Санкт-Петербурге составляет одно машино-место на 80 кв. м общей площади квартир.**

В итоге, по его словам, практически всегда паркинги для застройщиков – это вид благотворительности. «Сложно вспомнить примеры, когда возведение подземного паркинга себя окупило в проектах комфорт- и даже бизнесс-классов. Практически так же обстоят дела и с наземными паркингами», – говорит эксперт.

«Подземные паркинги из-за существенно более высокой себестоимости строительства в большинстве случаев приносят застройщику убытки или, в лучшем случае, позволяют достичь нулевой рентабельности. Наземные многоуровневые паркинги при удачной комбинации факторов могут принести небольшую прибыль», – отмечает Вадим Лавров.

В целом ситуация такова, что спрос на машино-места прямо пропорционален высоте класса объекта, констатирует Сергей Терентьев. «Чем выше класс проекта, тем больше среди его жильцов желающих приобрести место в паркинге. А в элитном сегменте – это не просто конкурентное преимущество, а одна из базовых опций, без которой дом даже не будет рассматриваться клиентом», – соглашается Ольга Аветисова.

В поисках выхода

Именно в связи с нехваткой спроса машино-места часто становятся объектом маркетинговых акций. «Как правило, это происходит в тех проектах, где в силу тех или иных обстоятельств сложились не самые благоприятные условия в части баланса платежеспособного спроса и объема предложения продаваемых машино-мест на территории жилого комплекса», – отмечает Вадим Лавров.

«Содержание парковки – оплата отопления, уборки, часто еще и взносы в гаражные кооперативы – все это ложится на плечи собственника, то есть застройщика. И в таком случае чем быстрее будут распроданы машино-места, тем лучше. Застройщики часто используют акции и специальные предложения на паркинги как инструмент, стимулирующий продажи», – говорит Станислав Данелян.

«ЮИТ» в паркингах ЖК «Новоорловский» и TARMO предлагает клиентам приобретать машино-места как самостоятельные объекты недвижимости, а не как доли в праве собственности на помещение или здание паркинга (что сейчас является наиболее распространенной практикой на рынке). «Это позволяет обеспечить нашим клиентам дополнительные преимущества, в том числе повысить ликвидность машино-места на вторичном рынке», – полагает Вадим Лавров.

А в новых проектах ГК «КВС» решено не продавать машино-места, а сдавать их в аренду. «Взять в аренду место проще и менее затратно по деньгам», – говорит Анжелика Альшаева. Кроме того, по ее словам, нужно системно бороться с хаотической парковкой: «К такой проблеме необходимо подходить комплексно: ставить знаки в необходимых местах, штрафовать за парковку в неположенном месте, общим собранием собственников решить установить шлагбаум, чтобы сделать двор свободным от машин. Жители пользуются ситуацией, если нет четких регламентирующих норм».

> **Спрос на машино-места прямо пропорционален высоте класса объекта**

Механическая альтернатива

Недавно традиционным наземным и подземным парковкам появилась альтернатива – механизированные паркинги. «Автоматизированные парковочные системы (АПС) в последние годы начали активно устанавливаться в крупных городах России. Для новой элитной недвижимости проектировщики нередко проектируют подземные паркинги с применением АПС», – говорит **директор ООО «Паркинги Мегаполиса» Андрей Коротков**.

Впрочем, в Петербурге их пока немного, констатирует **начальник отдела продаж компании «Невский лифт» Александр Волконин**. Андрей Коротков соглашается с тем, что реализованных проектов в городе еще немного, но подчеркивает, что это явление временное: «Как всегда, тон задает Москва. Там строительство АПС уже поставлено на поток. Ведь это мировой тренд. Мы считаем, что в ближайшие два-три года и Петербурге начнется бум строительства АПС».

Александр Волконин также отмечает, что механизированные паркинги обладают рядом преимуществ: «Во-первых, это простое решение позволит повысить приток клиентов без необходимости увеличивать имеющуюся площадь. Во-вторых, автоматический паркинг, управляемый дистанционно, позволяет обезопасить хранящиеся там транспортные средства от кражи, повреждений и загрязнений. В-третьих, система автоматической парковки значительно более безопасна для окружающей среды, что открывает больше возможностей для строительства комплекса и установки оборудования».

«Трудно найти альтернативу установке во дворе-колодце роторного паркинга или небольшого пазла. Они могут быть пристроены к брандмауэрной стене и по своим характеристикам вписываются во все требования санитарных и пожарных служб. А главный эффект от применения АПС – решение вопроса нормативной обеспеченности объекта недвижимости парковочными местами за счет уплотнения их размещения», – говорит Андрей Коротков.

МОБИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ®
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Цифровая трансформация строительного контроля

«МРС СтройКонтроль» – прикладной программный комплекс для автоматизации строительного контроля. Позволяет через мобильный телефон, планшет или браузер компьютера получать данные с объекта **24/7** в режиме онлайн.

Экономит время на управление качеством, сокращает срок устранения замечаний в **2–7** раз, **на 480 руб./кв. м** снижает себестоимость квадратного метра жилья (по официальным отзывам клиентов).

mrspro.ru
8-800-500-13-25
(звонок по России бесплатный)

ООО «Мобильные решения для строительства» — первая ИТ-компания, зарегистрированная в реестре российского ПО, разрабатывающая и внедряющая облачные программные продукты для применения на строительных площадках.

Реклама