



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

Строительный комплекс

По итогам 2019 года,
количество застройщиков,
пребывающих в процедуре
банкротства, выросло на 30%.



**Застройщиков
преследует банкротство, стр. 3**

Фото: <https://vzolyk.ru/>

Технологии и материалы

Росстандарт отменил год
назад утвержденные ГОСТы
по информационному
моделированию.



**ВМ оставили
без ГОСТов, стр. 14**

Фото: <https://kambk.ru/>

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНиеВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmetal.ru



Фото: Никита Кречков



Реконструкция центра на новый лад

В Санкт-Петербурге разработана новая программа сохранения исторического центра города. Речь идет о жилых домах, признанных объектами наследия. Инвесторы смогут получить для реконструкции и реставрации объекты, в которых располагаются коммунальные квартиры, а после реконструкции продать их на открытом рынке. (Подробнее на стр. 4) ➔

www.glesk.ru

ГЛЭСК

+7 (812) 370 70 70

*Решаем
любые проблемы
строителей!*

- ✓ Испытание сплошности и длины свай (Росаккредитация)
- ✓ Испытание бетона (Росаккредитация)
- ✓ Судебные экспертизы
- ✓ Строительные и инженерные экспертизы
- ✓ Профессиональное усиление строительных конструкций
- ✓ Обследование зданий
- ✓ Геотехническое обоснование и мониторинг ... и многие другие

*Звоните!
Решение придумаем!*

С уважением,
генеральный директор
Сергей Салтыков

РЕКЛАМА



ООО «Геодезические приборы»

ТЕХНОЛОГИИ ЛАЗЕРНОГО СКАНИРОВАНИЯ
Современные решения для гражданского
и промышленного строительства

(812) 363-43-23 // www.geopribori.ru

ТОРСОП

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



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

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

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

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.

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

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

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

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

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 8
Подписано в печать по графику 14.02.2020 в 17:00
Подписано в печать фактически 14.02.2020 в 17:00



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



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



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



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



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



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



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



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



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Роман Строилов, директор по развитию маркетплейса недвижимости «M2Маркет»:

«Рост стоимости жилья в прошлом году был настолько большим, что снижение ставок по ипотеке не сыграет значимой роли».

Подробности на стр. 7



коротко

Инвестиции

Фонд благосостояния Дубая готов вложиться в недвижимость РФ

Investment Corporation of Dubai (суверенный фонд благосостояния, основное инвестиционное подразделение Правительства Дубая) рассматривает возможность финансирования российских проектов в области недвижимости. В частности, ICD заинтересован в проектах арендного жилья и гостиничной недвижимости. Об этом рассказал генеральный директор Фонда ДОМ.РФ Денис Филиппов. По его словам, интерес к России со стороны ICD продиктован высокой доходностью проектов с низкими рисками, при том, что в самом Дубае сейчас наблюдается стагнация рынка недвижимости.

Промышленность

ОЭЗ «Санкт-Петербург» получит третью площадку

По поручению губернатора Александра Беглова ведется подбор подходящего земельного участка для размещения третьей площадки ОЭЗ «Санкт-Петербург», которая обеспечит работу компаний в сфере фармацевтики, IT и энергетики. Глава города отметил, что в 2019 году выручка компаний-резидентов ОЭЗ выросла на 260%, инвестиции в проекты увеличились на 26% и составили 10,44 млрд рублей. «Готовность инфраструктуры и государственная поддержка в виде налоговых преференций и таможенных льгот дают результат. Сегодня в ОЭЗ сконцентрированы инновационные предприятия, созданы высокооплачиваемые рабочие места», – сказал губернатор.

Минстрой

В РФ появится программа строительства арендного жилья

Минстрой России и ДОМ.РФ разрабатывают концепцию программы строительства некоммерческого социального арендного жилья для граждан с доходами ниже среднего. На 2020 год запланированы систематизация всех категорий граждан, имеющих право на поддержку, а также создание механизма компенсации льготной арендной ставки. Управляющий директор ДОМ.РФ Кирилл Захарин отметил, что создание некоммерческого арендного

фонда позволит достичь целевых показателей нацпроекта «Жилье и городская среда», а также плановых объемов строительства жилой недвижимости к 2024 году. «Необходимо принять решения, в основе которых будет лежать принцип: расходы семей на оплату квартиры должны составлять не более 30–40% от дохода. При этом ставка может быть субсидирована», – сказал он.

Аварийный фонд

Ежегодно в РФ будут расселять по 1 млн кв. м аварийного жилья

В прошлом году планы по расселению аварийного жилья были перевыполнены почти в 6 раз – вместо 140 тыс. кв. м было расселено 800 тыс. Об этом глава Минстроя Владимир Якушев доложил Президенту Владимиру Путину. «Мы готовы сегодня выполнять более серьезные задачи: до 2024 года мы должны переселить граждан более чем из 1 млн кв. м аварийного жилья», – заявил министр.

Назначения

Андрей Левакин: «Метро – в числе главных приоритетов»

Фото: ИТАР-ТАСС/РФ-TRANSPORT.RU



«Основные задачи нашего блока – повышение безопасности дорожного движения, удобные межрайонные связи и, конечно, развитие метрополитена. Важно, чтобы все работы в рамках адресных программ были выполнены в срок», – сообщил новый глава Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга Андрей Левакин, отвечая на вопрос «Строительного Еженедельника»

о главных задачах, которые сейчас стоят перед ведомством. По его словам, особое внимание будет уделено тем объектам, по которым в настоящий момент ведется или запланирована на текущий год проектная подготовка. «Ключевой вопрос для развития городской агломерации – строительство метрополитена. Наша задача сделать так, чтобы как можно больше жителей города проживали в пешеходной доступности от станций метро», – подчеркнул Андрей Левакин.



Цифра номера

540 ТЫС.

кв. м офисной недвижимости будет построено в Петербурге в 2020–2022 годах

Подробности на стр. 17

В числе первоочередных задач КРТИ также подготовка к началу сезона ремонта дорог и к транспортной реформе в части обеспечения города всей необходимой инфраструктурой, добавил он. Распоряжением Правительства Петербурга за подписью губернатора Александра Беглова Андрей Левакин назначен на должность председателя КРТИ. До этого руководил ФКУ «Ространсmodernизация».

Транспорт

Договор на проектирование ВСМ «Москва – Санкт-Петербург» заключат в ближайшее время



Фото: ИТАР-ТАСС/ASINFO.RU

Генеральный директор ОАО «РЖД» Олег Белозёров сообщил, что в ближайшие несколько недель планируется заключение договора на проектирование ВСМ, которая свяжет столицы. «Мы планируем, что два с половиной года у нас уйдет на проектирование. Затем начнется строительство. И в 2026–2027 годах появится высокоскоростная магистраль Москва – Петербург», – заявил он. Кроме того, по словам Олега Белозёрова, сегодня уже есть проектная документация на строительство участка между Москвой и Нижним Новгородом. Этот проект был включен в магистральный план, но для внесения его в правительство было необходимо сделать дополнительное финансовое обоснование.

Цифровизация

Госстройнадзор Петербурга переводит в электронный вид еще две госуслуги

Первая государственная услуга Госстройнадзора, которую с 17 февраля этого года окончательно переведут в электронный вид через Единую систему строительного комплекса (ЕССК) Петербурга, касается процедуры постановки объекта на кадастровый учет. Надзорное ведомство после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направляет соответствующую документацию в Росреестр для последующей регистрации.

Однако федеральный орган исполнительной власти по причине нарушений требований законодательства может отказать. Как правило, допускают ошибки при оформлении технического плана объекта. Повторное направление документов в Росреестр осуществляется через Госстройнадзор в бумажном виде. Вторая госуслуга, которую с 17 февраля этого года Госстройнадзор будет оказывать исключительно в электронном виде через ЕССК Петербурга, связана с оформлением заключений о соответствии (ЗОС) объекта капитального строительства требованиям техрегламентов и проектной документации. Это заключение необходимо для обращения за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию. В случае выявления в ЗОС технических ошибок, к которым относятся опечатки, арифметические, орфографические и грамматические ошибки, в документ необходимо внести правки. Для их исправления застройщик должен направить соответствующее обращение.

Проблемные объекты

Фонд защиты дольщиков рассмотрит вопрос завершения 12 долгостроев в Ленобласти



Фото: Никита Крючков

На ближайших двух заседаниях наблюдательного совета Фонда защиты прав дольщиков (в марте и апреле) будет рассмотрен вопрос завершения строительства 12 долгостроев в Ленобласти. В предварительный список для подтверждения финансирования вошли 6 домов ЗАО «Инвестиционная компания «Строительное управление» в Янино; дом «Проминвеста» в Выборге; 3 дома «Мегаполис-Развитие» и 2 дома «Норманн-Запад». Наблюдательный совет примет решение о выплате компенсаций или достройке объектов. В свою очередь, Администрация Ленобласти выделила 2,8 млрд рублей в трехлетнем бюджете на восстановление прав дольщиков.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru

ASNINFO.RU
Агентство строительных новостей



Застройщиков преследует банкротство

Ирина Карпова / По итогам 2019 года, количество застройщиков, пребывающих в процедуре банкротства, выросло на 30%. Это порождает новую волну появления обманутых дольщиков. Сейчас с проблемами сталкиваются в основном не крупные компании, но причин для улучшения ситуации пока не видно. ➔

По данным Института развития строительной отрасли, близкого к Национальному объединению строителей (НОЗА), в конце прошлого года число компаний-девелоперов, находящихся в процедуре банкротства, достигло 508. Рынок покинули 8% застройщиков. Соответственно, вырос объем остановленного строительства – на 57%, до 9,12 млн кв. м.

По оценке Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), количество застройщиков, которым угрожает банкротство, выросло в 2019 году на 77% относительно 2018-го. Кредиторы собирались подать иски против 350 компаний. Число банкротств за год выросло на 22% – несостоятельными признаны 184 организации.

Увеличение числа банкротств эксперты рынка объясняют несколькими причинами. **Общественный омбудсмен по защите прав предпринимателей в строительстве Дмитрий Котровский** называет три, по его мнению, основных: переход отрасли на проектное финансирование, повышение НДС до 20% и сложности с получением госзаказов, обусловленные конкурсными процедурами.

Директор «Союзпестрострой» Лев Каплан в качестве главной из причин называет снижение доходов и, соответственно, покупательной способности населения, что ведет к снижению спроса. Вторая причина – «недоступность банковского кредитования». «С рынка уходят проекти-

ровщики и подрядчики, основные фонды почти не обновляются. Банкротятся малые и средние компании», – говорит он.

Председатель Петербургского отделения «Деловой России» Дмитрий Панов ставит во главу угла экономику: «Общэкономическая тенденция к снижению рентабельности строительных проектов по всей стране – вызвана, в частности, переходом отрасли на новые условия финансирования. Еще в 2018 году эксперты нашей организации разработали



Число застройщиков, которым угрожает банкротство, выросло в 2019 году на 77% относительно 2018-го

«карту рентабельности» регионов. На ней было видно, как новая система эскроу-счетов приведет к снижению рентабельности проектов жилищного строительства. В некоторых субъектах РФ карта отражала перспективу выхода на практически неприемлемые для застройщиков показатели рентабельности».

Вторая причина, по его мнению, – недостаточная кадровая обеспеченность и го-

товность большинства строительных организаций работать в рамках проектного финансирования. «Наконец, третья причина – сложность обеспечения соответствия новых проектов действующим критериям оценки рентабельности и рисков по «нормам» Банка России, на основании которых принимается решение о предоставлении застройщикам проектного финансирования. Ситуация дополнительно усугубляется снижением доли госзаказов», – добавляет Дмитрий Панов.

Эксперты полагают, что 2020 год может стать отрицательным пиком для строительного рынка. Ранее специалисты уже прогнозировали укрупнение застройщиков, рост монополизации, увеличение банкротств, проблемных объектов и обманутых дольщиков. «В этом году число пострадавших соинвесторов увеличится. При переходе на эскроу-счета количество проблемных домов точно вырастет», – заявил **новый вице-премьер РФ Марат Хуснуллин**.

Дмитрий Панов обращает внимание на заявления властей о необходимости поддержать строительный комплекс: улучшить доступ к проектному финансированию, ввести поэтапное раскрытие эскроу-счетов, устранить административные барьеры и снизить ставки ипотечного кредитования. Однако подобные решения принимаются крайне медленно, а строительные площадки должны действовать ежедневно.

МНЕНИЕ

Лев Каплан,
директор
«Союзпестрострой»:



– По сравнению с 2017 годом в 2019-м было всего 8% заказов на проектные работы – то есть застройщики не заказывают новые проекты.

В настоящее время практически весь строительный комплекс пребывает в полной растерянности. Банкротятся мелкие и средние компании. Вся производственная цепочка (застройщики – подрядчики – проектировщики) – все в ожидании катастрофы. Общее состояние отрасли можно охарактеризовать как стагнацию – и это мягко сказано.

Дмитрий Панов,
председатель
Петербургского
отделения
«Деловой
России»:



– Большинство проектов, особенно в наименее экономически развитых субъектах РФ, не способно соответствовать критериям Центрального банка, в частности, уровня рентабельности строительства не ниже 20%. Это, возможно, и становится причиной для отказа от дальнейшей реализации проектов.

По данному вопросу в 2019 году эксперты нашей организации подготовили и направили в адрес Банка России предложения по снижению установленных требований.

И если в прошлом году практически все проекты благополучно завершались в рамках прежних условий финансирования, то можно ожидать, что 2020 год станет репрезентативным для действия новых правил.

Москва
ЦВК «Экспоцентр»

16+

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

10 МАРТА
2020

Энерго
Эффективность
XXI ВЕК

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ **МИР**
КЛИМАТА

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

РЕКЛАМА

БЭСКИТ

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

МОНИТОРИНГ состояния
зданий и сооружений
при строительстве
(реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ
строительных конструкций
и фундаментов

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

Геотехническое
ОБОСНОВАНИЕ
строительства

ПРОВЕРЕНО.
БЭСКИТ

27 лет экспертной деятельности

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

РЕКЛАМА

Реконструкция центра на новый лад

Ирина Карпова / В Санкт-Петербурге разработана новая программа сохранения исторического центра города. Речь идет о жилых домах, признанных объектами наследия. Инвесторы смогут получить для реконструкции и реставрации объекты, в которых располагаются коммунальные квартиры, а после реконструкции продать их на открытом рынке. ➔

Программа разработана по заказу Комитета по экономической политике и стратегическому планированию (КЭПС), имеет статус законопроекта, который прошел первое чтение в ЗакС. Как пояснил **председатель КЭПС Валерий Москаленко**, дома-памятники – актив города, который помогает развивать туризм. Следовательно, сохранение исторического центра – экономическая задача.

Инициатор проекта, **депутат ЗакС Петербурга Оксана Дмитриева**, рассказала, что выполнено обследование всех жилых домов – объектов наследия в центре города, разработаны подзаконные акты, просчитана экономика, мероприятия программы классифицированы в зависимости от сложности работ.

Всего обследованы 1,2 тыс. домов (6,4 млн кв. м) в которых располагаются 43,7 тыс. квартир, из них 9,6 тыс. – коммунальные. Выбраны 605 домов, в которых доля коммуналок не

превышает 20%. Эти объекты, по мнению Оксаны Дмитриевой, привлекательны для инвесторов.

Предлагаемая схема проста. Инвестор получает дом, если его жители соглашаются на ремонт и реставрацию, а жильцы коммуналок – на переселение. При этом расселение планируется за счет бюджета, в том числе – в рамках соответствующей городской программы. Инвестору причитается возмещение части затрат, а также право продавать отремонтированные коммуналки на открытом рынке.

По словам **генерального директора НИИПИ «Спецреставрация» Игоря Пасечника**, институт разработал четыре пилотных варианта реконструкции жилых объектов наследия – по одному в каждом районе исторического центра: Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском. Так, в доме на улице Достоевского предполагается замена сетей и реставрация, в доме на Каменноостровском – перепланировка коммунальных квартир и т. д. «Для каждого здания есть своя понятная схема», – говорит он. При этом, как подчеркнула Оксана Дмитриева, расчеты показывают: проекты окупаются в обозримое время.

По словам Валерия Москаленко, предполагается компенсировать инвесторам стоимость работ по ремонту и реставрации имущества общего пользования – до

100%. Поскольку характер программы заявительный, а реализация поэтапна, расходы не подорвут городской бюджет. Однако для начала инвестор должен стать собственником помещений в доме-памятнике.

Реализация схемы требует 434,76 млрд рублей. При этом она вдвое дешевле предыдущей программы сохранения исторического центра. Этого удастся достичь благодаря идее частичного расселения. Эксперты признали, что прежние инициативы в этой сфере – по реконструкции кварталов исторического центра (Конюшенной площади, Коломны, Новой Голландии) и аренде зданий-памятников по «рублю за квадратный метр» – не работают. Причина – очевидная невыгодность для инвесторов.

Оксана Дмитриева отметила, что новый законопроект прошел первое чтение, но уже больше полугода лежит без движения, несмотря на заинтересованность городской администрации.

Но, полагает **замглавы Петербургского отделения ВООПИиК Александр Кононов**, даже если не удастся запустить новую программу, уже проделана большая работа – создан банк данных нескольких сотен объектов наследия. «Это один из возможных подходов к их реконструкции, но в городе дефицит с подходами», – отметил он.

мнение

Оксана Дмитриева, депутат ЗакС Петербурга:



– Конечно, в историческом центре, в домах-памятниках с квартирами такой площади, не может быть жилья эконом-класса. Но далеко не всегда это будет элитное жилье. Потому что для премиального сегмента нужны парковки, лифты. А лифты у нас есть только в половине домов, и их нельзя поставить, не утратив статус объекта наследия. По нашим исследованиям, кроме элитного жилья это будет также жилье бизнес- и комфорт-классов.

Александр Кононов, замглавы Петербургского отделения ВООПИиК:



– При существующем уровне содержания жилищного фонда и количестве коммуналок мы ежегодно теряем какие-то элементы декора. Если мы не предпримем серьезных мер в ближайшие годы, мы утратим очень многое. Но пока у нас есть шанс сделать стремительный рывок, чтобы поддержать такой жилфонд и расселить коммуналки.

кстати

В Петербурге действует программа КГИОП по реставрации фасадов жилых домов-памятников, имеющих сложное архитектурное убранство. Планируется каждый год разрабатывать проектную документацию и реставрировать фасады не менее 25 объектов. В программу включены 255 многоквартирных домов, за десять лет из бюджета запланировано выделить на программу 17 млрд рублей.

605
домов предварительно отобраны для участия в новой программе

20 февраля отметит свой День рождения
Беслан Рамазанович Берсиров,
заместитель генерального директора
АО «Строительный трест».

**Уважаемый
Беслан Рамазанович!**

От коллектива
«СтройИнжиниринг»
и от меня лично примите
искренние поздравления
с Днём рождения!

От всей души желаем Вам крепкого
здоровья, отличного настроения
и успехов!
Желаем Вам плодотворной работы
на благо развития строительной
отрасли в Санкт-Петербурге.
Пусть удача сопутствует во всех делах
и с каждым днём увеличивается число
друзей, единомышленников
и надёжных партнёров!

Генеральный директор
Р. С. Чипчиков,
заслуженный строитель РФ

СИ
СТРОЙИНЖИНИРИНГ
группа компаний

РЕКЛАМА

**Уважаемый
Беслан Рамазанович!**

От всего сердца поздравляю Вас
с Днём рождения!

Позвольте пожелать Вам крепкого здоровья,
процветания, удачи в покорении новых
вершин, дальнейших успехов в Вашей
ответственной работе.
Пусть Ваша жизнь будет наполнена яркими
впечатлениями, а также пониманием
и поддержкой единомышленников!

Генеральный директор
ООО «Темп-Проект»
В. В. Кириллов

РЕКЛАМА

Охранный тупик

Вера Чухнова / Депутаты, чиновники и общественники собрались на круглый стол, поводом для которого послужило обсуждение проекта федерального закона о внесении изменений в ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ». Эти поправки появились в редакции, предложенной Минкультуры РФ, в целях установления порядка выполнения международных обязательств, вытекающих из Конвенции об охране всемирного наследия от 16 ноября 1972 года.

Соответствующие решения крайне затянулись. Когда же первые предложения Минкультуры РФ увидели свет, они сразу встретили сопротивление строительного лобби. Появление еще одной контролирующей бюрократической охранной структуры в лице далекого ЮНЕСКО при реализации инвестпроектов не могло не испугать участников строительного рынка. Появилось отрицательное многостраничное заключение экспертного совета НОСТРОЙ, которое в целом сводилось к одной фразе – проект в данной редакции принимать нецелесообразно, необходимо предусмотреть принципиаль-

но иной порядок реализации мер по обеспечению сохранности объектов наследия. Однако относительно того, какой это будет порядок, мнения разделились. Эксперты отмечают, что выполнение Конвенции не подразумевает императивного требования о принятии Комитетом всемирного наследия при ЮНЕСКО положительного решения в отношении проектной документации. Более того, анализ регламентирующей деятельности Комитета документов и реалий его работы показывает, что он просто не смог бы обеспечить принятие таких решений по

ных органов. Работа ЮНЕСКО строится по принципу «от сессии к сессии» и не предполагает плановых работ по текущим вопросам в рамках персональных направлений. **Мargarита Штиглиц, вице-президент Национального Комитета ИКОМОС-Россия** (российское отделение Международного совета по сохранению памятников и достопримечательных мест), предложила свою организацию в качестве экспертной и наиболее близкой к ЮНЕСКО – тем более, что ИКОМОС получил международную аккредитацию и может обеспечить



Принято решение о создании рабочей группы по доработке законопроекта

всему объему строительных работ, в той или иной степени оказывающих воздействие на объекты всемирного наследия. На практике «содействие в поиске соответствующих решений, гарантирующих полную сохранность выдающейся универсальной ценности объекта», организует Секретариат Комитета при помощи его официальных консультатив-

выполнение обязательств, вытекающих из Конвенции. Однако квалификация этих экспертов, по мнению **заместителя председателя КГИОП Алексея Михайлова**, еще должна пройти оценку и в РФ (видимо, при Минкультуры РФ). А собственно историко-культурная экспертиза должна остаться в ведении специалистов



Фото: Никита Ирючков

Нельзя вносить дополнительные элементы бюрократической волокиты в строительный процесс

этого министерства. Общественникам же достанется лишь оценка воздействия работ на выдающуюся универсальную ценность объекта. Причем последнюю еще нужно определить и стандартизировать. **Депутат ЗакС Петербурга Михаил Амосов** предложил изыскать средства и сформировать программу. В качестве распорядителя, по его версии, может выступить какой-нибудь фонд. Например, Фонд всемирного наследия. **Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов** отметил, что эксперты в сфере строительства и охраны памятников пришли к единому мнению в отношении подготовленного Минкультуры законопроекта – нельзя даже из самых лучших побуждений вносить дополнительные непродуманные элементы бюрократической волокиты в строительный процесс в исторической части Петербурга. Можно надеяться,

что столь однозначный диагноз приведет к полной переработке законопроекта. Пока же эксперты и представители исполнительной власти города решили чаще общаться, а также создать рабочую группу по доработке законопроекта, добавил он. Эту позицию поддержал **эксперт Национального объединения строителей Юрий Курикалов**: «Важно,

что создаваемая сейчас рабочая группа будет думать не только о порядке контроля, но и о выработке органичного плана управления охраной такого сложного объекта всемирного наследия, как Петербург. Ведь именно это сейчас является наибольшей проблемой в вопросе выполнения Россией обязательств международной Конвенции об охране всемирного наследия».

мнение

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости:



– Внесение конкретного объекта в охранный список многократно увеличивает возможную нагрузку на инвестора при строительстве и реконструкции. Политика как Петербурга, так и федеральных властей в этом вопросе должна быть очень скоординированной, аккуратной и сбалансированной, учитывающей интересы всех сторон – граждан, города, бизнеса.

Уважаемая Ирина Игоревна!

Коллектив Центра качества строительства поздравляет Вас с юбилеем!

Примите самые искренние пожелания крепкого здоровья, счастья и семейного благополучия, больших успехов и новых достижений в руководстве Петербургским строительным центром!

Исполнительный директор
В. Т. Профимов

18 февраля отмечает юбилей **Ирина Игоревна Белинская**, генеральный директор ЗАО «Петербургский строительный центр»

Уважаемая Ирина Игоревна! От всего сердца поздравляем Вас с юбилеем!

Возглавляемый Вами Петербургский строительный центр давно стал неотъемлемой частью отраслевого сообщества Северной столицы. Его роль в организации конкурсов профессионального мастерства и иных мероприятий, направленных на развитие городского строительного комплекса, сложно переоценить.

Благодарим Вас за огромный вклад в популяризацию рабочих профессий и повышение имиджа строительной отрасли. Пусть дело, которому Вы отдаете свои силы, опыт и знания, приносит Вам радость, новые свершения и победы. Желаем Вам доброго здоровья, благополучия, счастья, неиссякаемой жизненной энергии и осуществления всех намеченных планов!

С уважением,
руководство и коллектив
Балтийского объединения

www.srobsk.ru

Не забыть поздравить с Днем рождения!

17 февраля
Щербина Геннадий Филиппович, генеральный директор АО «ГК «Эталон»

18 февраля
Журавлёв Александр Александрович, директор Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение изыскателей» (Ассоциация СРО «БОИ»)

Белинская Ирина Игоревна, генеральный директор ЗАО «Петербургский строительный центр»

20 февраля
Берсиров Беслан Рамазанович, заместитель генерального директора АО «Строительный трест»

21 февраля
Александров Вадим Николаевич, президент Ассоциации «Объединение строителей подземной, инженерной и транспортной инфраструктуры» (СРО А «Подземдорстрой»)

Узнайте больше в рубрике «Персона» на сайте asinfo.ru

Александр Тимков: «Интересы жителей – на первом месте»

Екатерина Иванова / О том, как модернизируется коммунальная инфраструктура в Ленобласти, в том числе и в рамках реализации нацпроектов, а также об инновационных решениях, внедряемых в этой отрасли, «Строительному Еженедельнику» рассказал глава Комитета по ЖКХ региона Александр Тимков. ➔

– Александр Михайлович, формирование комфортной городской среды – один из самых положительно воспринимаемых гражданами проектов. Какие планы у региона по благоустройству?

– Региональный проект «Формирование комфортной городской среды» – часть нацпроекта «Жилье и городская среда». В соответствии с ним в Ленобласти запланировано благоустройство в 2019–2024 годах 534 пространств.

В этом году соответствующие работы коснутся 69 общественных территорий и не менее 20 дворов в 57 муниципальных образованиях. Путевку в жизнь получило множество крупноформатных проектов. В частности, будут благоустроены: парк во Всеволожске, в честь 75-летия Победы в Великой Отечественной войне; центральная площадь и спортивный парк в Тосно; сквер в 1-м микрорайоне Тихвина; район памятника 300-летия в Лодейном Поле; парк в Волхове; парк Оккервиль в Кудрово; парк Невский в Дубровке; парк Авиаторов в Агалатово; Аэропарк в Гатчине; главная площадь в Ивангороде; центральная площадь в Кировске; площадь для проведения городских мероприятий в Подпорожье; пешеходная зона в Сосновом Бору и др.

Также будут продолжены проекты, начатые в 2019 году: парк в поселке Романовка, набережная Невы в Отрадном, зона у торгового центра «Северопарковый» в Приозерске. Очередной этап благоустройства начнется и для территорий Луги и Выборга.

– В чем главные успехи и основные проблемы благоустройства на местах?

– Растет количество проектов, качество их проработки и реализации, они становятся все более разнообразными. В Ленобласти у нас уже есть тренажерные площадки под открытым небом, велодорожки, исторические парки, амфитеатры, уличные библиотеки, зоны отдыха у воды и пр. Увеличивается вовлеченность жителей. Проводятся общественные слушания, проекты выбирают открытым голосованием. У нас нет дефицита новых идей. Например, для участия в программе этого года к нам в Комитет поступили заявки на 2,5 млрд рублей – в два раза больше установленного лимита.

Основная проблема – короткий строительный год. За это время необходимо создать проект, согласовать его с жителями, составить смету, провести строительные работы. Учитывая наш климат, все это необходимо успеть в очень сжатые сроки. Кстати, в этом году Комитет установил для муниципалитетов такой график: не позднее 1 мая – начало строительных работ; не позднее 1 ноября – сдача объектов.

Кроме того, к сожалению, нередко мы сталкиваемся с намеренной порчей объектов, вандализмом. Проблему эту, конечно, только общественным порицанием и штрафами не решить. Гораздо важнее, чтобы граждане непосредственно участвовали в благоустройстве, ведь к тому, что создано своими руками, и относишься совсем по-другому.

– С начала года в регионе начал работу Центр компетенций. Каковы его главные задачи?



ФОТО: КОМИТЕТ ПО ЖКХ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

– При обсуждении вопросов благоустройства территорий довольно скоро для экспертного сообщества стало очевидным, что отправной точкой в деле преобразования пространства должна быть не отвлеченная дизайнерская идея, как это часто бывает, а реальная потребность жителей в использовании этой территории. Интересы жителей должны быть поставлены на первое место.

Губернатором было принято решение о создании Центра компетенций, основной задачей которого будет привлечение к решению вопросов улучшения городской среды жителей, общественников, местной власти и бизнеса, вовлечение в процесс проектирования, отбора и реализации проектов профессиональных архитекторов, а также молодежи, волонтеров и студентов.

Команда Центра уже сформирована, определен план мероприятий на 2020 год. Идет подготовка заявок для участия во всероссийских конкурсах.



Ленобласть берет на вооружение новейшие разработки, позволяющие эффективно осуществлять ремонт коммунальных сетей

– Есть ли уже реализованные проекты-победители федерального конкурса благоустройства малых городов и исторических поселений?

– В 2018 году проект реконструкции территории Смоляного мыса в Выборге стал победителем этого конкурса и получил федеральный грант. В прошлом году он был успешно реализован. На мой взгляд, работы проведены на высоком уровне. Проект получил позитивную оценку жителей и гостей города. Эта территория действительно преобразилась, создано многофункциональное пространство для отдыха, с учетом потребностей самых разных категорий населения.

В прошлом году федеральный грант на реализацию своего проекта по благоустройству выиграла Луга. В этом году

там продолжится работа над созданием рекреационного каркаса города за счет модернизации главного парка и благоустройства набережной реки Луга.

Не менее пяти городов Ленобласти поборются за призовые места конкурса в 2020 году. На конкурс уже отправлены две заявки. Это проекты благоустройства Аэропарка в Гатчине и парка Приморский в Сосновом Бору.

– Улучшение качества воды, строительство и реконструкция объектов водоснабжения и водоотведения – важный вопрос для региона. Что делается в этой сфере?

– Вопрос обеспечения качества питьевой воды находится на особом контроле администрации области, он требует системного подхода. Строительство таких объектов – финансово емкий и технически

сложный процесс. Для решения проблемы задействованы ресурсы целого ряда программ.

В рамках нацпроекта «Экология», с целью повышения качества питьевой воды для населения, утвержден паспорт регионального проекта «Чистая вода» до 2024 года. В 2018–2019 годах Комитетом совместно с Роспотребнадзором была проведена инвентаризация систем водоснабжения региона и определены приоритетные объекты. Основные работы в этой сфере будут выполнять ГУП «Леноблводоканал».

В этом году в рамках программы «Чистая вода» начнется строительство водочистных сооружений в деревне Торошковицы Лужского района, в Киришах, в деревне Раздолье Приозерского района. Также «Леноблводоканал» начнет

проектирование еще по 5 объектам водоснабжения, с использованием передовых технологий водоподготовки.

Также совместно с Фондом содействия реформированию ЖКХ продолжается реконструкция канализационных очистных сооружений в Подпорожье.

В 2020 году «Леноблводоканал» продолжит реализацию проектов по реконструкции канализационных очистных сооружений поселка Красносельское Выборгского района, села Колчаново Волховского района, деревни Старая Слобода Лодейнопольского района, села Старая Ладога Волховского района.

В этом году начнется проектирование 15 канализационных и водочистных сооружений, в том числе в Глебычево, поселка Победа Выборгского района, поселка Паша Волховского района, поселков Красава и Шугозеро Тихвинского района, в поселке Вознесенье Подпорожского района и др.

– Сфера ЖКХ считается консервативной и трудно поддающейся внедрению новых технологий. Есть чем опровергнуть эту «аксиому»?

– Примеров достаточно. Так, в июле прошлого года в селе Путилово Кировского района введены в эксплуатацию инновационные канализационные очистные сооружения. В основе технологического цикла очистки, помимо механической и биологической стадий, лежат мембранные реакторы, не позволяющие пропускать даже ничтожно малые по размерам и концентрации загрязнения. Финальная стадия, доочистка, производится с помощью ламп ультрафиолетового обеззараживания.

Ленобласть берет на вооружение новейшие разработки, позволяющие эффективно планировать и осуществлять ремонт коммунальных сетей. Например, роботизированный комплекс для диагностики всех видов коммунальных трубопроводов. Робот, передвигаясь внутри трубы, выявляет с помощью электромагнитно-акустических сенсоров дефекты, в том числе коррозионные отложения и повреждения сварочных соединений.

– Наступивший год пройдет под знаком 75-летия Победы. Как выполняет Ленобласть обязательства по обеспечению жильем и ремонту домов ветеранов?

– В рамках реализации положений президентского указа в этой сфере регион полностью выполняет взятые на себя обязательства по обеспечению жильем помещений ветеранов Великой Отечественной войны. Так, в 2019 году жилищные условия улучшили 25 человек. В настоящее время на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоят 4 ветерана войны. Они также обязательно получают жилье.

За счет средств областного бюджета в прошлом году был проведен ремонт 86 жилых домов ветеранов. На 2020 год в казне региона на эти цели предусмотрено 26 млн рублей. Это позволит отремонтировать не менее 80 домовладений участников войны. Учитывая особую социальную значимость этого вопроса, работа в данном направлении будет продолжена.

Еще одна наша задача к Дню Победы – организовать месячник благоустройства, который в этом году пройдет с 13 по 30 апреля. Основное внимание будет уделено мемориальным территориям и памятным местам во всех районах. Комитетом уже составлен их реестр. Традиционно к участию в месячнике мы привлекаем сотрудников органов исполнительной власти, подведомственных учреждений, иных организаций, а также приглашаем волонтеров и всех неравнодушных жителей.

69
общественных территорий будет благоустроено в Ленобласти в 2020 году

Роман Строилов: «В спокойном 2020 году нужно помнить, что нас ждут трудные времена»

Александра Тен / О том, почему в этом году и застройщикам, и покупателям недвижимости не следует жить сегодняшним днем и как в текущих условиях рынка потребителям помогают профессиональные брокеры, «Строительному Еженедельнику» рассказал директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости «M2Маркет» Роман Строилов. ➔



Фото: Никита Чернов

– Роман Николаевич, какие изменения ждут рынок в наступившем году?

– К сожалению, усилятся неутешительные тренды. Прежде всего, тенденция к сокращению темпов жилищного строительства. В 2019 году в Санкт-Петербурге под возведение жилья было куплено земельных участков на 56% меньше, чем годом ранее. Это говорит о том, что в лучшем случае через два года рынок ждет заметное снижение количества объектов, находящихся в стадии строительства, и, как следствие, объектов, которые будут сдаваться как готовое жилье.

Весь 2020 год и часть 2021-го трудности будут не слишком ощутимы, потому что застройщики успели сформировать портфель земельных участков, и, конечно, девелоперы будут выводить новые объекты. Но совершенно точно отложенная проблема, связанная со значительным уменьшением земельного банка застройщиков, проявится через два года. А дефицит предложения неизбежно повлечет за собой рост цен.

– Поможет ли снижение ставок по ипотеке сохранить объем продаж на первичном рынке на прежнем уровне?

– Спровоцированный новыми правилами привлечения средств в жилищное строительство рост стоимости квадратного метра в прошлом году был настолько большим, что снижение ставок по коммерческой ипотеке не сыграет значимой роли. Разумеется, после снижения ключевой ставки Центробанком процент понизят все банки, в этом не приходится сомневаться. Но надо понимать, что это никак не компенсирует нынешнюю возросшую стоимость «квадрата».

Сдвиг вниз ставок по ипотеке, скорее, привлечет клиентов, для которых важен психологический момент. Всегда были покупатели, которые говорили: «В нашей стране ипотека слишком дорогая, пока она не будет ниже 10% годовых, я не возьму». Потом эта граница снизилась до 8%, сейчас эти клиенты оценивают свой лимит в 6%, 5% и 2%. Но в целом покупка недви-

жимости сейчас – гораздо менее выгодное предприятие, чем это было пять лет назад.

Поэтому на вопрос, удачное ли сейчас время для приобретения жилья, я всегда отвечаю: «Именно сейчас очень хорошее время для покупки недвижимости. Оно всегда самое подходящее, когда у вас появилась такая потребность». Но при этом добавляю, что выгоднее было покупать квартиру пять лет назад даже с ипотекой по ставке 10-11% годовых. Через год недвижимость станет еще дороже.

Нет причин верить, что ипотека поможет рынку, но рынок без нее все равно не может функционировать. Доля сделок с привлечением ипотеки в эконом-классе, особенно в самом дешевом, – до 90%. В сегменте «бизнес», в зависимости от локации, – от 40% до 60%. И даже в премиум-классе – 20–30%.

– Как в текущих условиях рынка покупателям может помочь маркетплейс недвижимости? В чем выгода покупки квартиры у про-

фессионального брокера, каким является «M2Маркет»?

– Если покупатель выбрал объект и понимает, что квартира в нем подходит ему на 100%, то ему, кроме застройщика, никто не нужен. Но таких единицы. На рынке настолько острая конкуренция, что покупателю сложно сделать выбор. При этом люди не всегда понимают, зачем им нужен помощник в лице профессионального брокера и нужно ли отдельно оплачивать его работу.

В маркетплейсе «M2Маркет» клиент не платит за услуги брокера, а покупает квартиру ровно по той же цене, как и у застройщика. Все расчеты за работу брокера производит непосредственно девелопер. Кроме этого, клиент получает бесплатный комплекс услуг по сопровождению сделки: от выбора объекта недвижимости до оформления налогового вычета. И самое главное – объективную аналитику по всему рынку строящегося жилья в одном офисе, чтобы выбрать объект только у проверенных застройщиков.

BUILDING SKIN RUSSIA 2020

В РОССИИ **20** ДНИ ОКНА

СТРОИТЕЛЬНАЯ ИЗОЛЯЦИЯ **20**

100 спикеров

IV Форум инноваций во внешних оболочках зданий

26-27 ФЕВРАЛЯ

www.fasad-rus.ru/bsr/
Ваш бесплатный билет

СОЧИНСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

6-10 АПРЕЛЯ 2020

5000 УЧАСТНИКОВ
400 МЕРОПРИЯТИЙ
500 СПИКЕРОВ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
DIGITAL-ТЕХНОЛОГИИ

ПРЕДУСМОТРЕНЫ ПЛАТНЫЕ И БЕСПЛАТНЫЕ ФОРМЫ УЧАСТИЯ
СОЧИКОНГРЕСС.РФ

ОРГАНИЗАТОР **EXPO TIME**

МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ КОНГРЕССА
Google Play App Store

18+

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ЭВЕНКС	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР Zoltor	ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР Недвижимость	КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР metris	СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР RE	ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР M2MARKET
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР ЦИАН	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ БАНК-ПАРТНЕР ВТБ	ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР Яндекс Недвижимость	ГЛАВНЫЙ ЗАРУБЕЖНЫЙ ПАРТНЕР home.com.tr	СПОНСОР КОНГРЕССА jcat	СПОНСОР ТРАНСФЕРА АСКА
ДЕЛОВЫЕ ПАРТНЕРЫ ИТАКА	ПАРТНЕРЫ КОНФЕРЕНЦИЙ ИПОТЕКА	ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР ИПОТЕКА24	ПАРТНЕРЫ КОНФЕРЕНЦИЙ ИПОТЕКА	ПАРТНЕРЫ КОНФЕРЕНЦИЙ ASTRO-LIFT	ПАРТНЕРЫ КОНФЕРЕНЦИЙ ПОЛИГОН

Ведущий проектный институт отмечает юбилей

Старейший в Санкт-Петербурге научно-исследовательский и проектный институт в сфере жилищного и гражданского строительства – ЛЕННИИПРОЕКТ – отмечает 95-летие. Город просто невозможно представить себе без объектов, выполненных по его проектам. «Строительный Еженедельник» представляет читателям только некоторые работы специалистов института за период с 2010 по 2019 год. ➔

АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ, УЧЕБНО-ЛАБОРАТОРНЫЙ КОРПУС

Адрес: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, 2

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. И. Лапшина, И. А. Игнатенко, А. В. Авдеева, Е. И. Марченко



ЖК «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ»

Адрес: Санкт-Петербург, Общественный пер., 5, лит. В

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. И. Лапшина, Р. В. Романченко, С. И. Никулин, Т. А. Мачурина



ШКОЛА НА 825 УЧАЩИХСЯ, КОРПУС 48

Адрес: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, ул. Шишкина, уч. 21

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. И. Лапшина, Р. В. Романченко, С. И. Никулин, Т. А. Мачурина



ЖК «ФЛАМИНГО»

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Маршала Блюхера, 9, к. 1

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. И. Лапшина, Р. В. Романченко, И. А. Данилова, С. И. Никулин, Е. И. Марченко



АМБУЛАТОРНО-ПОЛИКЛИНИЧЕСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

Адрес: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, уч. 5

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. И. Лапшина, И. А. Игнатенко, М. Э. Вешторт, Т. А. Мачурина



ЗДАНИЕ ОТДЕЛА СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ СО ВСТРОЕННЫМ МФЦ

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, уч. 2 (юго-восточнее пересечения с ул. Камышово́й)

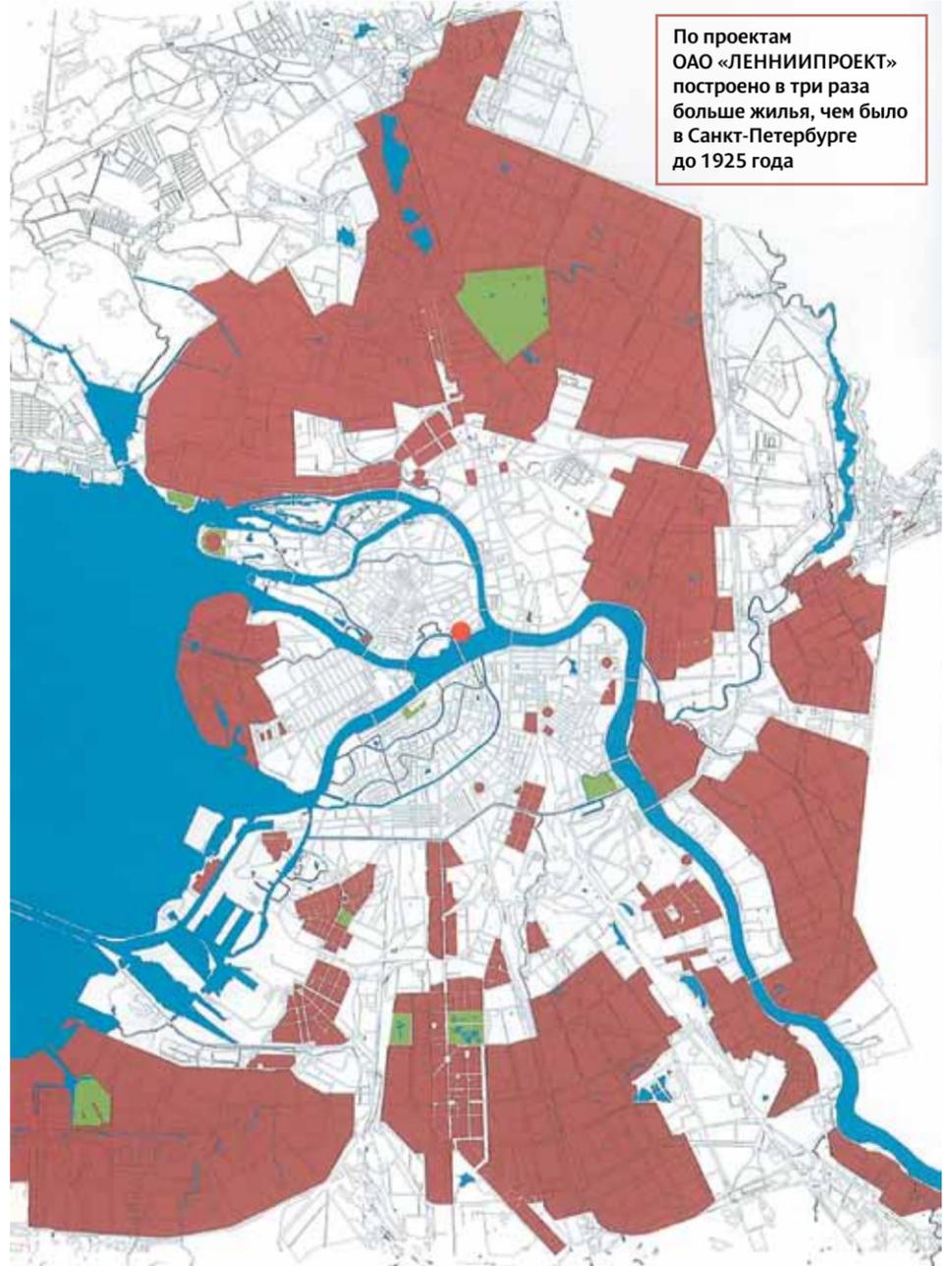
Авторский коллектив: А. М. Зинченко, А. В. Гончаров, М. Э. Вешторт, М. С. Гурылёва



ЗДАНИЕ СДЮШОР ПО ФУТБОЛУ «СМЕНА»

Адрес: Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Верности, д. 21, лит. А

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России С. П. Шмаков, С. П. Одновалов, М. Э. Вешторт



По проектам ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» построено в три раза больше жилья, чем было в Санкт-Петербурге до 1925 года

КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА ДЕТСКОГО СПОРТИВНО-ДОСУГОВОГО КОМПЛЕКСА

Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Цимлянская, д. 57

Авторский коллектив: С. А. Стессель, Г. С. Жвакин, О. П. Волгина, А. М. Зинченко



СПОРТИВНЫЙ СТАДИОН ДЛЯ КОНЬКОБЕЖНОГО СПОРТА

Адрес: Санкт-Петербург, Полежаевский парк, у д. 55 по пр. Маршала Жукова

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России С. П. Шмаков, почетный архитектор России М. А. Мачерет, М. Э. Вешторт, Э. М. Зиновьева



«БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» ЖИЛЫЕ МНОГОВАРТИРНЫЕ ДОМА СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ АВТОСТОЯНКАМИ

Адрес: Санкт-Петербург, Красносельский район, Петергофское шоссе, уч. 11 (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39-6).

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России Ю. П. Груздев, Н. А. Игнатенко, почетный архитектор России Р. Ш. Розенталь, Н. Г. Смирнова, И. А. Скульская, почетный строитель России Т. А. Грибанова



КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА БЛАГОУСТРОЙСТВА В ЖК «ПЕТРОВСКАЯ ДОМИНАНТА»

Адрес: Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 7/2

Авторский коллектив: Ю. В. Золотова, А. И. Сухих, О. И. Туний



МНОГОВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ (АВТОСТОЯНКОЙ)

Адрес: Санкт-Петербург, Днепропетровская ул., д. 65, лит. А

Авторский коллектив: О. И. Соловьёва, Ю. Б. Алексева, В. А. Гусякова, Е. В. Калинина, Ю. В. Золотова, Н. Г. Смирнова, И. А. Скульская, А. М. Шефтель, О. М. Слуцкая, Л. В. Ракитская, Н. В. Николаева, почетный строитель России Т. А. Грибанова



ОБЪЕКТ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ГРАЖДАН

Адрес: Санкт-Петербург, пос. Репино, ул. 2-я Новая, уч. 1

Авторский коллектив: О. И. Соловьёва, Ю. В. Золотова, Н. Г. Смирнова, И. А. Скульская, Т. А. Мачурина, О. М. Слуцкая, Л. В. Ракитская, Н. В. Николаева, Л. В. Арсенов



КОНЦЕПЦИЯ ДИЗАЙНА И ОТДЕЛКИ ВХОДНЫХ ГРУПП И МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ЖК «ПЕТРОВСКАЯ ДОМИНАНТА»

Адрес: Санкт-Петербург, Петровская коса, д. 7/2

Авторский коллектив: Ю. В. Золотова, А. И. Сухих, О. И. Туний



ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС ROYAL PARK С ПОДЗЕМНЫМИ АВТОСТОЯНКАМИ И ЯХТ-КЛУБОМ

Адрес: Санкт-Петербург, Петроградский район, Петровский проспект, д. 2.

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. В. Сарри, А. Г. Барановский, К. В. Павлов, Е. К. Вишня, Ф. С. Подвашецкий, Н. В. Полякова, Ю. А. Смяцкая, Н. С. Филатова, И. Н. Джавадова, Л. В. Савченко, Г. И. Воронина, И. В. Костева, В. В. Куркина, М. В. Николаева, И. В. Орлова



МНОГОВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ, КОРПУС 43

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная проспектами Коломяжским, Испытателей, Богатырским, полосой отвода железной дороги

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. В. Сарри, Ф. С. Подвашецкий, Л. В. Савченко



ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПОДЗЕМНЫМИ АВТОСТОЯНКАМИ

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, квартал 36-А, оз. Долгое, корпуса 2-16-17 (Богатырский проспект №№ 22/1; 24/1; 26/1)

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. В. Сарри, Л. И. Зорина, Н. В. Полякова, Г. И. Воронина, Н. А. Иноземцева, С. Н. Квасникова, Л. А. Лаврентьева, Т. В. Рейнова, А. К. Тарабаров, Б. М. Бреговский, С. С. Горшкова



ЖИЛЫЕ ДОМА СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, КОРПУСА 33, 34, 35

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная проспектами Коломяжским, Испытателей, Богатырским, полосой отвода железной дороги

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. В. Сарри, Ф. С. Подвашецкий, Л. В. Савченко



ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНОКой

Адрес: ул. Ждановская, д. 10, лит. А

Авторский коллектив:

Г. Б. Иванов, Г. Я. Шляхова, Т. Ю. Черницкая, А. Н. Шерешевский, Л. А. Лаврентьева



ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ШКОЛА НА 825 МЕСТ

Адрес: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, уч. 28 (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39-3)

Авторский коллектив: заслуженный архитектор России М. А. Садовский, Г. Б. Иванов, И. П. Журавлёва



МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

Адрес: Санкт-Петербург, Малый пр. В. О., д. 63/14, лит. А

Авторский коллектив: Г. Б. Иванов, Г. Я. Шляхова, Т. Ю. Черницкая, В. Н. Филиппова, А. А. Зайцев, Т. С. Королёва



РЕСТАВРАЦИЯ КАСКАДА «ШАХМАТНАЯ ГОРА», Г. ПЕТРОДВОРЕЦ, НИЖНИЙ ПАРК ГМЗ «ПЕТЕРГОФ»

Авторский коллектив: Т. М. Карпова, Н. А. Коновалова, С. Ю. Быстрова, Е. А. Сысоева



Благоустройство дворов Государственного Эрмитажа: Собачьего, Электрического Нового Эрмитажа, Большого двора Зимнего Дворца, Чёрного проезда с дворами и западинами

Авторский коллектив: Т. М. Карпова, Н. А. Коновалова, Е. А. Сысоева, Ю. Л. Козлова, Н. В. Иванова

КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ АЛЕКСАНДРОВСКОГО ПАРКА

Авторский коллектив: Т. М. Карпова, Н. А. Коновалова, Е. А. Сысоева, Ю. Л. Козлова, Н. В. Иванова



РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫЕ РАБОТЫ МОСКОВСКОГО ПАРКА ПОБЕДЫ

Авторский коллектив: Т. М. Карпова, Н. А. Коновалова, С. Ю. Быстрова, Е. А. Сысоева, Г. А. Добрынина



РЕСТАВРАЦИЯ РИМСКИХ ФОНТАНОВ, Г. ПЕТРОДВОРЕЦ, НИЖНИЙ ПАРК ГМЗ «ПЕТЕРГОФ»

Авторский коллектив: Т. М. Карпова, Н. А. Коновалова, С. Ю. Быстрова, Е. А. Сысоева



КОМПЛЕКСНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ И РЕСТАВРАЦИЯ ПИСКАРЁВСКОГО МЕМОРИАЛЬНОГО КЛАДБИЩА

Авторский коллектив: Т. М. Карпова, Н. А. Коновалова, С. Ю. Быстрова, Е. А. Сысоева, Г. А. Добрынина, Н. В. Иванова



ТРИУМФАЛЬНАЯ АРКА ПОБЕДЫ В КРАСНОМ СЕЛЕ

Авторский коллектив: народный архитектор России В. В. Попов, Б. А. Петров, Т. М. Карпова, Н. А. Коновалова, Е. А. Сысоева, Н. В. Иванова

ДЕТСКОЕ ДОШКОЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НА 300 МЕСТ

Адрес: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, уч. 9 (западнее д. 38, к. 10, лит. Д, по Пулковскому шоссе)
Авторский коллектив: почетный архитектор России М. М. Дерипапа, Е. В. Клокова, В. В. Александрова, В. А. Румянцев, С. Л. Данович, Н. А. Иноземцева



ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ШКОЛА НА 825 УЧАЩИХСЯ (33 КЛАССА)

Адрес: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 116А
Авторский коллектив: почетный архитектор России М. М. Дерипапа, М. Р. Корягина, В. А. Румянцев



ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

Адрес: Московская область, г. Красногорск, вблизи ул. Аннинской
Авторский коллектив: почетный архитектор России М. М. Дерипапа, В. А. Румянцев, А. М. Шефтель



ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НА 825 МЕСТ

Адрес: Санкт-Петербург, Московский пр., 115
Авторский коллектив: почетный архитектор России М. М. Дерипапа, Е. В. Клокова, А. В. Овечкин, В. А. Румянцев, С. Л. Данович, А. М. Шефтель



ОБЪЕКТ НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ НА 975 МЕСТ

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, территория, ограниченная Шуваловским проспектом, ул. Парашютной, Перспективным проездом, проспектом Королёва (уч. № 6)
Авторский коллектив: почетный архитектор России М. М. Дерипапа, О. В. Сугак, Е. А. Куклина, Е. А. Кокина, В. А. Румянцев, С. Л. Данович, Н. А. Володкевич, Н. Б. Гамазова, Л. А. Непомнящая, Л. А. Харькова, В. В. Кочеткова, М. В. Григоровский



КОМПЛЕКС ИЗ ТРЕХ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Адрес: Санкт-Петербург, Юго-Западная Приморская часть, квартал 20
Авторский коллектив: Е. В. Клокова, В. В. Александрова, Ж. С. Лопашева, А. Н. Шершевский



ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПРОЕКТНОЙ БЕРЕГОВОЙ ЛИНИЕЙ ФИНСКОГО ЗАЛИВА, БЕРЕГОВОЙ ЛИНИЕЙ ДУДЕРГОФСКОГО КАНАЛА, ПЕТЕРГОФСКИМ ШОССЕ, УЛ. АДМИРАЛА ЧЕРОКОВА, В КРАСНОСЕЛЬСКОМ РАЙОНЕ

Авторский коллектив: Ю. Б. Паркман, О. А. Евдокимова, В. Е. Жерновникова



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПРОЕКТИРУЕМЫМИ ПРОЕЗДАМИ СЕВЕРО-ЗАПАДНЕЕ ГАТЧИНСКОГО ШОССЕ, В ПУШКИНСКОМ РАЙОНЕ

Авторский коллектив: Ю. Б. Паркман, Е. В. Ушакова, Г. Я. Шляхова, Т. Ю. Черницкая

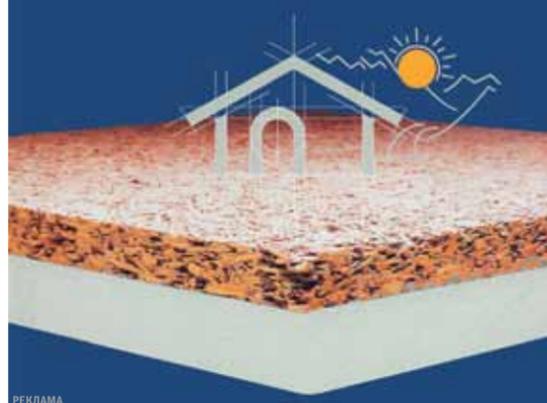


ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ КАТЛИНСКОЙ ДОРОГОЙ, УЛ. ГУСАРСКОЙ, ПОЛОСОЙ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ, ПРОДОЛЖЕНИЕМ УЛ. ГУСАРСКОЙ, В ПУШКИНСКОМ РАЙОНЕ

Авторский коллектив: Ю. Б. Паркман, Н. В. Тимонина, М. А. Мачерет



СТРОИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА VELOX



- Технические решения по применению несъемной опалубки ВЕЛОКС для строительства жилых зданий из монолитного железобетона.
- Шумозащитные плиты и стены.
- Технические решения по применению несъемной опалубки «ВЕЛОКС» для строительства гаража-стоянки из монолитного железобетона.
- Объекты, запроектированные ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» и построенные с применением строительной системы ROSSTRO-VELOX.

INTERNET OF THINGS INTERNATIONAL FORUM
www.iot-forum.ru

Smart Building
smart-building.iot-forum.ru

18 МАРТА 2020
ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР
«ЭКСПОФОРУМ»
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Умный дом | Интернет вещей | Умный город

Энергоэффективность | Автоматизация зданий

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

ОГРАНИЧЕННОЕ КОЛИЧЕСТВО МЕСТ!
УСПЕЙ ПРИОБРЕСТИ БИЛЕТЫ НА НАШЕМ САЙТЕ!
+7 495 145 35 75

10+

РЕКЛАМА

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ИНТЕРЬЕРНАЯ ВЫСТАВКА

BATIMAT RUSSIA

3-6 МАРТА 2020
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО» МОСКВА

BATIMAT CONSTRUCTION SUMMIT

14+

+7 495 961-22-62
BATIMAT-RUS.COM

С 95-летием, ЛЕННИИПРОЕКТ!

Уважаемый Юрий Павлович!

Поздравляю Вас и коллектив ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» с юбилеем!
Вы представляете ведущий проектный институт Северной столицы, на счету которого множество зданий и сооружений – от жилищного строительства до уникальных объектов. Проектировать будущие здания в таком городе, как Санкт-Петербург, – это привилегия и большая ответственность, с которой вы успешно справляетесь! Профессионализм, высокие стандарты проектирования – все это показатели классической ленинградской школы, которой придерживаются Ваши сотрудники.
Желаю Вам и всем сотрудникам института благополучия, крепкого здоровья, ярких проектов, которые украсят наш прекрасный город!

С уважением, вице-губернатор Санкт-Петербурга Н. В. Линченко

Уважаемый Юрий Павлович!

Поздравляю Вас и в Вашем лице весь коллектив ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» с юбилеем!
На протяжении многих десятков лет «ЛЕННИИПРОЕКТ» остается ведущим проектным институтом Северной столицы в сфере проектирования объектов гражданского строительства. На его счету множество зданий и сооружений – от проверенных временем жилищных серий до уникальных объектов. Многие проекты по праву вошли в число архитектурных шедевров советского периода. И сегодня Ваша компания – яркий пример высокопрофессионального проектант в духе классической ленинградской школы.
Желаю всем сотрудникам института крепкого здоровья, финансового процветания, новых свершений, интересных и запоминающихся проектов!

С уважением, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга И. В. Креславский

Уважаемый Юрий Павлович!

Комитет по градостроительству и архитектуре поздравляет Вас и Ваш коллектив с 95-летием со дня основания научно-исследовательского и проектного института по жилищно-гражданскому строительству «ЛЕННИИПРОЕКТ»!
С 1925 года Ваш институт успешно работает на благо нашего города, на его счету – разработка первых Генеральных планов Ленинграда, участие в восстановлении исторических зданий, памятников и жилых домов после Великой Отечественной войны 1941–1945 гг., возведение новых кварталов и уникальных архитектурных ансамблей.
Сегодня «ЛЕННИИПРОЕКТ» – крупнейший на Северо-Западе институт, безусловный лидер проектно-строительной отрасли, по разработкам которого возводятся около 25% всех объектов в Санкт-Петербурге. Институт верен себе и не снижает планку: высокий профессионализм сотрудников, богатый опыт и новаторский взгляд, комплексный подход к проектированию, а также ответственность в принятии решений заслужили большое уважение и признание в профессиональном сообществе.
Позвольте выразить благодарность за преданность нашему городу, за честный, добросовестный труд и искреннюю заинтересованность в благоустройстве и процветании Санкт-Петербурга.

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга В. А. Григорьев

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры поздравляет генерального директора ОАО «ЛенНИИпроект» Юрия Павловича Груздева, а также коллектив организации и ее ветеранов с 95-летием со дня основания института.

Созданный в 1925 году как основной проектировщик застройки Ленинграда, «ЛенНИИпроект» прошел долгий и славный путь. «Стройком», «Стройкомхоз», «Жилгражданстрой», «Ленжилгражданпроект», «Ленпроект», «ЛенНИИпроект» – какое бы имя ни носил институт, за ним всегда стояли выдающиеся специалисты.
В послевоенное время страницы истории «Ленпроекта» отмечены героической работой, направленной на восстановление Ленинграда и превращенных в руины пригородных дворцово-парковых ансамблей.
Желаем коллективу института крепкого здоровья, счастья и процветания!

Председатель КГИОП Санкт-Петербурга С. В. Макаров

Уважаемые коллеги!

История ЛЕННИИПРОЕКТА неразрывно связана с нашим городом. На протяжении 95 лет институт динамично развивался, завоевал общественное признание и до сих пор является основополагающим звеном в проектировании застройки Петербурга.
Сотрудники института принимали участие в восстановлении Ленинграда и его пригородов в послевоенные годы, разрабатывали перспективы его развития, проекты новых жилых массивов, объектов транспортной и социальной инфраструктуры. Во многом благодаря мастерству и таланту коллектива института Санкт-Петербург сегодня радуется жителей и гостей города своей красотой и комфортом.
Уверен, что славные традиции ЛЕННИИПРОЕКТА, огромный опыт и высочайший профессионализм сотрудников будут и в дальнейшем способствовать созданию продуманной, уютной и гармоничной городской среды!

Директор Ассоциации СРО «БСК» В. Л. Быков

Уважаемые друзья!

ЛЕННИИПРОЕКТ всегда был ведущим институтом по проектной градостроительной деятельности в Ленинграде – Санкт-Петербурге. Сотрудникам учреждения принадлежит заслуга создания всех генеральных планов, по которым строился и развивался город на каждом из этапов за последние сто лет. По проектам инженеров и архитекторов, работающих в ЛЕННИИПРОЕКТЕ, были построены благоустроенные жилые массивы и практически все новые районы: Гражданка, Шувалово-Озерки, Улянка, Сосновая Поляна, Юго-Запад, Купчино, бывший Комендантский аэродром, Ржевка-Пороховые и многие другие.
При участии ЛЕННИИПРОЕКТА домостроительные комбинаты разрабатывали типовые серии жилых домов – например, 137-ю. На основании разработок ЛЕННИИПРОЕКТА ДСК-5 производил типовые детские сады и школы, которые позволили существенно сократить отставание социальной инфраструктуры от жилищного строительства. Благодаря успешному использованию серийности и удачным проектам была успешно решена та проблема, которая требует оперативного разрешения в современном Петербурге.
ЛЕННИИПРОЕКТ практически всегда и везде участвовал в новых разработках жилищно-гражданского строительства, был ведущим институтом по внедрению новых идей и технологий. И сегодня ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» не сбавляет обороты и является одним из крупнейших на Северо-Западе научно-исследовательским и проектным институтом по жилищно-гражданскому строительству.
Желаю коллективу института развиваться, творить и созидать! Новых вам проектов и интересных идей!

Президент ГК «ННЭ», заслуженный строитель России Александр Орт



Уважаемый Юрий Павлович!

Поздравляем ЛЕННИИПРОЕКТ с юбилеем!

Вы возглавляете институт, который уже много десятилетий является одним из безусловных лидеров в сфере проектирования и градостроительства в нашем городе. Сегодня уже сложно представить Северную столицу без Дома Советов на Московской площади, Дома политкаторжан на Троицкой площади, БКЗ «Октябрьский», Мемориала на Пискаревском кладбище и многих других. Позвольте от всего сердца пожелать Вам и всему коллективу крепкого здоровья, новых творческих успехов, современных оригинальных проектов, которые будут украшать Санкт-Петербург в будущем!

**КОЛЛЕКТИВ
КВАРТАЛ 17А**

РЕКЛАМА

**Уважаемый Юрий Павлович,
дорогие коллеги!**

**От всей души хочу поздравить Вас и коллектив
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
с девяностопятилетием!**

Без вашей ежедневной профессиональной работы Санкт-Петербург не был бы тем прекрасным мегаполисом, в котором мы живем. Как когда-то Ф. Б. Растрелли, А. Ринальди, Д. Кваренги и О. Монферран определили облик города в XVIII–XIX веках, вы создаете современный Петербург XX–XXI века. Планировки районов и кварталов, магистрали проспектов и пересечения улиц, типовые и уникальные проекты зданий — все это ваша заслуга.

Комплексный подход к решению проектов, высочайшая квалификация сотрудников, использование новейших методов проектирования — коллективу ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» по силам любые масштабные задачи. И впереди у вас еще много проектов и свершений!

Поздравляю руководство и коллектив компании ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» с праздником!

Успехов вам, коллеги, благополучия, хорошего настроения и новых интересных объектов!


ГРУППА КОМПАНИЙ
«ННЭ»

Президент Группы компаний «ННЭ»,
заслуженный строитель России
Александр Орт

РЕКЛАМА



Уважаемый Юрий Павлович!

От лица корпорации «Мегалит» поздравляю коллектив научно-исследовательского и проектного института «ЛЕННИИПРОЕКТ» с 95-летием!

В ваших мастерских создается облик современного Петербурга, реализуется новый подход к архитектуре и качественной среде. Для корпорации «Мегалит» ваш институт давно стал одним из ключевых партнеров. Желаем Вам и Вашему коллективу творческих успехов, амбициозных проектов и больших побед!

Генеральный директор корпорации «Мегалит»
А. Н. Брега

МЕГАЛИТ

РЕКЛАМА

**Поздравляем ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
с 95-летием!**

За практически вековую историю своей эффективной работы ЛЕННИИПРОЕКТ приобрел безукоризненную репутацию и продолжает оставаться ведущим проектным институтом Северной столицы.

В любом районе современного Петербурга можно найти здания и сооружения, возведенные по проектам его талантливых специалистов.

От всей души благодарим руководство и коллектив института за плодотворный труд и желаем неиссякаемой энергии и новых творческих успехов, много интересной работы и перспективных проектов!

С уважением,
Президент Ассоциаций СРО «БОП», СРО «БОИ»
А. Н. ВИХРОВ
Директор Ассоциации СРО «БСК»
В. Л. БЫКОВ


Балтийский
строительный
комплекс
www.srobsk.ru

РЕКЛАМА

ВМ оставили без ГОСТов

Петр Опольский / Цифровизация экономики признана на государственном уровне столь важной задачей, что в целях ее развития инициирован национальный проект. Для строительной отрасли одним из актуальных направлений в этой сфере является внедрение ВМ-технологий. Тем не менее, Росстандарт отменил только год назад утвержденные ГОСТы по информационному моделированию. ➔

2019 год многими уже был объявлен «годом великого перелома» в деле развития ВМ-технологий в России. Летом прошлого года в Градкодекс были внесены поправки, вводящие в правовое поле понятие информационной модели. А 1 сентября вступили в силу первые ГОСТы в этой сфере, утвержденные приказами Росстандарта. Но затем что-то пошло не так.

Приказным порядком

Приказом №30-ст от 5 февраля 2020 года Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) отменило национальные стандарты ГОСТ Р 58439.1-2019 «Организация информации о строительных работах. Информационный менеджмент в строительстве с использованием технологии информационного моделирования. Часть 1. Понятия и принципы» и ГОСТ Р 58439.2-2019 «Организация информации о строительных работах. Информационный менеджмент в строительстве с использованием технологии информационного моделирования. Часть 2. Стадия капитального строительства».

По оценке специалистов ведомства, национальные стандарты противоречили целому ряду федеральных законов, в частности, Градкодексу РФ, Закону № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» и Закону № 162-ФЗ «О стандартизации в РФ».

Подробных разъяснений о причине столь радикального демарша «Строительному Еженедельнику» оперативно

получить в Росстандарте не удалось. В Минстрое РФ, в ведении которого находится стандартизация процессов в области ВМ-технологий, также не прокомментировали это решение. Между тем в строительном сообществе развернулось бурное обсуждение приказа Росстандарта.

Alarm

Многие эксперты крайне негативно восприняли новость о действиях Росстандарта. «Отменены два основополагающих ГОСТ Р по управлению информацией на основе ВМ. Это документы на базе международных ISO 19650-1, -2. Один из «убитых» стандартов был посвящен основным принципам и концепциям ВМ, второй закрывал стадии капитальных затрат. На подходе в ISO еще продолжение этой серии, в том числе по стадии эксплуатации, по безопасности (information security), по безопасности на стройплощадке (health and safety) и т. д. Теперь мы в РФ – мимо этого продолжения. Я отлично знаю историю появления этих стандартов (британские PAS'ы серии 1192 как лучший мировой образец, подкрепленный многолетней практикой, затем долгое и кропотливое согласование международным комитетом и затем работа российского ПК 5 в прошлой его реинкарнации с мучительными, но честными очными профессиональными согласованиями). Сейчас все цивилизованные страны разрабатывают национальные приложения, методические рекомендации к ISO 19650 для адаптации и практического применения.

были способствовать правильному применению новых подходов и созданию качественно выполненных информационных объектов строительства. Также ГОСТы были универсальными и могли использоваться не только в коммерческих компаниях, но и в рамках государственных контрактных взаимоотношений с подрядными организациями и организациями заказчика. Аннулирование стандартов может существенно замедлить реализацию проектов с применением информационного моделирования», – уверен он.

«Если мы планируем оставить международный опыт и идти собственным путем, отказавшись от «протопанных» международных норм и практик, то данное действие откинет нас в прошлое минимум на 3-5 лет, а также добавит существенные затраты в сферу информационного моделирования», – добавляет **менеджер по интеграции информационного моделирования компании «АЕСОМ Россия» Сергей Колесников.**

Процедурный вопрос

Неприятие экспертов вызывает и «технология» отмены ГОСТов. «В качестве основания для отмены стандартов преподносятся якобы имеющиеся противоречия

“**В целом сама по себе отмена столь недавно утвержденных ГОСТов, безусловно, вызывает вопросы, в первую очередь, по части качества работы самого Росстандарта**”

должно быть публичное обсуждение и заключение курирующего технического комитета о целесообразности отмены. Но ГОСТы – это сфера добровольного применения. Маловероятно, что приказ Росстандарта будет отменен в связи с несоблюдением ГОСТа», – отмечает **руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства юридической компании «Пепеляев Групп» Елена Крестьянцва.**

«Проведение независимой экспертизы для отмены ГОСТа не требуется, однако, согласно п. 6 ст. 27 Закона № 162-ФЗ, в случае планируемой отмены национального стандарта Росстандарт не менее чем за один год должен проинформировать Правительство РФ – что в данном случае, очевидно, не могло быть сделано. В целом сама по себе отмена столь недавно утвержденных ГОСТов, безусловно,

Кстати

Александр Козлов назначен замглавы Минстроя РФ. Он будет отвечать за блок вопросов, связанных с цифровизацией и цифровой трансформацией в сфере строительства и ЖКХ. Соответствующее распоряжение 7 февраля подписал премьер-министр Михаил Мишустин.

До этого Александр Козлов возглавлял Министерство информационных технологий и связи Челябинской области. «Мое назначение, в том числе, обусловлено тем, что перед Правительством РФ поставлена задача ускоренной цифровой трансформации всех отраслей экономики России», – прокомментировал он переход на новую должность.

мнение

Сергей Колесников,
менеджер по интеграции информационного моделирования компании «АЕСОМ Россия»:



– Рассмотрев ГОСТ Р 58439.1-2019 и ГОСТ Р 58439.2-2019 с точки зрения используемой методологии и технической грамотности, мы увидим, что они отлично описывают современные мировые тенденции. Данные стандарты базировались на международном ISO 19650, который является документом, принятым в основе ВМ в большинстве европейских стран и уже прошедшим долгий итерационный путь развития вместе с большим количеством реализованных проектов. Отмененные ГОСТы были адаптированы под нашу строительную практику неидеально, особенно хочется отметить применяемую терминологию, из-за которой в значительной мере и проявилось их несоответствие действующему законодательству РФ. Так что они однозначно нуждались в доработке. Но мне кажется, что Росстандарт должен был подойти более тонко, не аннулируя в один миг ГОСТы, а разработать и согласовать документ, устраняющий несоответствия.

“

По развитию ВМ-технологий мы скатились к положению страны третьего мира, которая не смыслит, куда идет общий тренд развития”

Международные проекты давно уже опираются на положения этих стандартов. Мы теперь мимо. По этому направлению мы скатились к положению страны третьего мира, которая вообще не смыслит, куда идет общий тренд развития», – так эмоционально отреагировала на решение Росстандарта в своем блоге **генеральный директор компании «Конкуратор» Марина Король.**

Ту же позицию занимает **глава рабочей группы по внедрению ВМ-технологий при Минстрое РФ Арсентий Сидоров, генеральный директор НТЦ «Эталон» (входит в Группу «Эталон»).** «Отмененные два ГОСТа направлены на формирование стандартизированных и качественных подходов в организации взаимодействия между всеми участниками процесса при использовании инновационной технологии. Поскольку технология информационного моделирования еще нова и многие компании только обращают внимание на возможность ее использования в пилотных проектах, как раз ГОСТы и должны

между стандартами и принятым в ФЗ-151 определением информационной модели. При этом экспертизы противоречий не проводилось», – отмечает Марина Король.

Арсентий Сидоров считает, что серьезных противоречий с действующим законодательством в отмененных ГОСТах не было. «На наш взгляд, ГОСТы, если даже и имели ошибки, то незначительные по сравнению с их ценностью и необходимостью. И даже сама процедура отмены стандартов без проведения соответствующей экспертизы и разбирательства дела с привлечением экспертного сообщества является вопиющей несправедливостью», – говорит он.

Нормы, требующей проведения экспертизы именно при отмене стандартов, нет. Она осуществляется при утверждении стандартов. Процедура отмены, как таковая, подробно на уровне законодательства не регламентирована. Но согласно ГОСТ Р 1.2-2016, в котором прописаны правила приостановки действия и отмены ГОСТов,



ФОТО: [HTTP://20.THERUNET.COM/](http://20.THERUNET.COM/)

ФОТО: [HTTPS://WWW.PNGONLY.COM/](https://www.pngonly.com/)

вызывает вопросы, в первую очередь, по части качества работы самого Росстандарта», – добавляет старший юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Вероника Перфильева.

Что дальше?

Однако не все эксперты, опрошенные «Строительным Еженедельником», считают, что решение Росстандарта повлечет за собой критические проблемы. «Национальные стандарты по общему правилу применяются на добровольной основе. В связи с этим, а также с учетом того, что данные ГОСТы были введены в действие только 1 сентября 2019 года, их отмена вряд ли повлечет за собой серьезные последствия», – говорит Вероника Перфильева.

«Говоря о последствиях решения Росстандарта, нужно, во-первых, учитывать, что следование ГОСТам – дело добровольное, а во-вторых – четко разделять две сферы применения BIM-технологий. Если говорить о частном бизнесе и реализации различных коммерческих проектов по строительству тех или иных объектов недвижимости, такие действия ведомства не имеют никакого значения.

В этой области работают другие принципы, распространение BIM обуславливается экономическим эффектом, повышением качества и скорости работ. Для сферы государственного заказа, которая жестко регламентируется различными нормативными требованиями, решение Росстандарта более критично. Конечно, оно станет тормозом для внедрения BIM-технологий в бюджетной сфере, о необходимости которого сейчас говорят с самых высоких трибун. В целом позицию, занятую ведомством, можно охарактеризовать как непродуктивную. Принимая такие жесткие решения, нужно думать о последствиях, делать какие-то альтернативные предложения», – считает генеральный директор ГК «Бюро техники» Вера Бурцева.

Председатель рабочей группы по внедрению технологии информационного моделирования при координаторе НОПРИЗ по СЗФО Алексей Агафонов подчеркивает, что ситуация с нормативной базой в этой сфере весьма неоднозначна. «Большинство наших партнеров – представителей крупнейших компаний отрасли – считает, что данная документация в настоящий момент не представляет никакой практической ценности. Проектный и девелоперский рынок успешно использует существующие BIM-стандарты, разработанные не теоретиками, а реальными практиками. К процессу формирования актуальной документации также подключились профильные структуры НОПРИЗ, успешно объединяя положительный опыт наших компаний», – рассказывает он.

При этом эксперты убеждены, что нужно искать какие-то выходы из создавшегося ненормального положения. «Мы предлагаем инициировать проведение общественной экспертизы для восстановления ГОСТ Р 58439.1 и ГОСТ Р 58439.2», – говорит Арсентий Сидоров. «В качестве оптимального выхода из ситуации, мне кажется, необходимо в самое ближайшее время провести большую работу и сделать качественную адаптацию данных ГОСТ, согласовать методологию цифровизации, описанную в этих стандартах, с действующими положениями федеральных законов», – соглашается Сергей Колесников.

С ТОЧНОСТЬЮ ДО МИЛЛИМЕТРА

Виктор Краснов / Лазерное сканирование, несмотря на необходимость использования сравнительно дорогостоящего оборудования, все активнее применяется в геодезии, проектировании и строительстве сооружений. 📍

Технологии проведения инженерных изысканий не стоят на месте. Специалисты рынка считают, что в настоящее время одним из самых быстрых и точных методов получения характеристик о сооружении и месте, где оно будет или уже расположено, является лазерное сканирование. Применять в России эту технологию в единичных случаях начали 10–15 лет назад. Сейчас лазерное сканирование уже распространено, хотя чаще всего специалисты используют более традиционные приборы.

Практично и выгодно

Руководитель направления капитального строительства IT-компании КРОК Анна Фейнберг отмечает, что принцип технологии лазерного сканирования заключается в измерении расстояния от сканера до поверхности объекта и формировании на основе этого облаков точек с пространственными координатами. «Современные модели лазерных сканеров позволяют вести съемку со скоростью более миллиона точек в секунду и высокой точностью. В результате получается цифровая копия объекта, что позволяет использовать полученные данные для создания обмерных чертежей. Также это позволяет создать цифровую модель здания. Технология лазерного сканирования довольно популярна, поэтому, например, в Москве, проблем с тем, чтобы найти необходимое оборудование, не возникнет. При этом не все компании обладают компетенциями, позволяющими построить на основе облаков точек BIM-модель здания и затем вести в едином информационном пространстве работы, связанные с модернизацией и эксплуатацией здания», – добавляет она.

Именно возможность создания трехмерной цифровой визуализации, с последующим использованием в связке с BIM-технологиями, считает основным преимуществом лазерного сканирования генеральный директор компании «КБК Проект» Василий Костин. «Лазерное сканирование – это прежде всего сокращение сроков работ при увеличении точности. Что особенно важно при реализации новых проектов с точной географической привязкой. При этом в сравнении с традиционными методами экономическая выгода от использования технологии составляет 40–80%», – отмечает он.

Полевое лазерное сканирование, применяемое в геодезии, проектировании и строительстве, можно подразделить на три подвида: наземное, мобильное, воздушное. Выбор производят специалисты, в зависимости от особенностей работ.

Заместитель генерального директора ООО «Гильдия Геодезистов» Сергей Лазарев отмечает, что наиболее широкое распространение получило на-



земное лазерное сканирование, в связи с универсальностью и простотой метода, разнообразием и более низкой ценой оборудования. Оно наиболее активно используется в строительстве (строительный контроль, авторский надзор), ведении маркшейдерских работ (подсчет объемов, регулярные замеры и съемки), осуществлении реконструкции геометрически сложных объектов наследия.

«Ручные сканеры получили широкое распространение при исследовании протяженных объектов, а также небольших закрытых помещений, складов. Воздушное лазерное сканирование имеет самую высокую стоимость оборудования при существенных рисках поломок. Поэтому большого распространения оно пока не получило. Но исследовательско-конструкторские центры активно ведут работы по удешевлению такого оборудования, и в дальнейшем оно может практически полностью вытеснить аэрофотогеодезию с рынка», – прогнозирует Сергей Лазарев.

Широкий выбор

В настоящее время производителями отраслевых систем лазерного сканирования являются только зарубежные компании. На рынке представлены такие бренды, как Leica, Trimble, Topcon, Z+F, Riegl, Faro и др. В силу изначально высокой стоимости этой техники многим геодезическим и проектным организациям, особенно небольшим, она оказалась не по карману. Но в последние три-четыре года предыдущие линейки приборов подешевели и стали доступнее. Кроме того, на рынке практикуется аренда или покупка бывшего в употреблении лазерного оборудования.

Ценовые сегменты очень разные и зависят от предъявляемых к технике требований, рассказывает Сергей Лазарев. К примеру, наземный лазерный сканер

Leica BLK360 имеет низкие точностные характеристики, невысокую дальность и соответствующую низкую цену, порядка 2 млн рублей. Наиболее точный и «дальнобойный» (до 1 км) сканер Leica ScanStation P50 стоит уже около 15 млн. Необходимо также учитывать и цену программного обеспечения для обработки данных, она варьируется от 100 тыс. до 2 млн рублей. «На мой взгляд, наиболее технологичным оборудованием на рынке сегодня является наземный лазерный сканер Leica RTC360. Этой весной должна выйти на рынок новинка – Trimble X7, представленная в 2019 году на выставке InterGeo. Предположительно, она будет иметь более низкую стоимость при сравнимых характеристиках и сможет составить конкуренцию», – считает эксперт.

По мнению ведущего специалиста ООО «Геодезические приборы» Григория Жукова, лазерный сканер GLS-2000 японской компании Topcon, благодаря своим характеристикам и стоимости, на сегодняшний день является одним из наиболее универсальных и распространенных решений для лазерного сканирования. «Помимо высокой скорости, точности, возможности работы при минусовых температурах, прибор обладает большой дальностью съемки – до 350 м. Это делает его универсальным при выполнении самых разных работ. Такая особенность позволяет легко применять этот сканер при съемке городских территорий и насыщенных объектами промышленных зон, а также для съемки фасадов зданий, архитектурных памятников и многого другого. Прибор автономен и не требует дополнительных средств управления и сохранения данных. Все установки сканирования выполняются через встроенную панель управления, а данные накапливаются на обычной карте памяти стандарта SD», – добавил он.

мнение

Сергей Лазарев, заместитель генерального директора ООО «Гильдия Геодезистов»:

– Главной технологической задачей геодезиста является предоставление достоверной и максимально полной информации о положении объекта в пространстве и его геометрических характеристиках. Основным видом оборудования, позволяющим в максимально быстрые сроки собирать большой объем информации, являются именно лазерные сканирующие системы. Они позволяют получить облако точек, в котором можно отследить огромное количество параметров исследуемого объекта.



Григорий Жуков, ведущий специалист ООО «Геодезические приборы»:

– Внедрение технологии лазерного сканирования позволяет получить массу преимуществ по сравнению с традиционными методами съемки. Основными ее достоинствами являются высокая скорость выполнения измерений, детальность съемки, а также полнота и точность получаемых результатов. Можно с уверенностью сказать, что эта технология открывает новые возможности для работы и дает необходимую информацию для развития современного метода трехмерного проектирования объектов.



В формате замещения

Виктор Краснов / В настоящее время, по данным экспертов, продолжается сокращение производства и потребления вспененного пенополистирола. Освободившуюся нишу все активнее заменяет экструдированный вид этого теплоизоляционного материала. ➔

Пенополистирол широко применяется в строительстве новых зданий и сооружений, а также при отделке помещений. В объеме потребления теплоизоляционных материалов его доля достигает 30%. По оценке экспертов, в ближайшей перспективе она будет постепенно увеличиваться и через 5-7 лет достигнет показателя в 40%.

Генеральный директор АПРИ «Флай Плэнинг» Владимир Савченков отмечает, что главными плюсами пенополистирола являются: широкая сфера применения (от утепления подвальных помещений до использования на балконах, лоджиях и фасадах), а также долговечность, высокие теплоизоляционные свойства, легкость в применении, экологичность и доступная цена. «В качестве недостатков можно указать следующее: это легко воспламеняющийся материал, он разрушается под долгим воздействием солнечных лучей, также он отличается хрупкостью. Поэтому при транспортировке и использовании нужно соблюдать меры предосторожности. Но стоит отметить, что указанные недостатки с лихвой покрываются достоинствами. Это современный технологичный материал с универсальными свойствами и широким перечнем возможностей», – считает он.

Путем продавливания

Отметим, что пенополистирол, как теплоизоляционный материал, подразделяется на два вида: вспененный (EPS) и экструдированный (XPS). Производители данных продуктов между собой достаточно жестко конкурируют.

Согласно исследованию аналитического агентства DISCOVERY Research Group, по итогам трех кварталов 2019 года, объем рынка (производство и потребление) EPS в нашей стране составил 5,49 млн куб. м, XPS – 6,21 млн куб. м. В том числе российскими компаниями за данный период времени было экспортировано 6 тыс. куб. м

вспененного пенополистирола и 120 тыс. куб. м экструдированного.

Экструдированный пенополистирол, как рассказывает **руководитель направления «Полимерная изоляция» корпорации ТЕХНОНИКОЛЬ Алексей Касимов**, создается из полистирола общего назначения (ПСОН) методом экструзии (путем продавливания вязкого расплава материала). В результате получается равномерная мелкопористая структура, что придает материалу прочность, практически нулевое водопоглощение и низкий показатель теплопроводности.

«Экструдированный пенополистирол может применяться в заглубленных конструкциях: фундаментах, подвалах, подземные паркинги, где эффективно защищает фундамент от теплопотерь и разрушительных сил морозного пучения. Также особенностью экструзион-

ного пенополистирола является то, что он может использоваться при температуре от -70°C до $+75^{\circ}\text{C}$. Благодаря этому материал активно используют в холодильных установках, катках и пр. В целом мы отмечаем ежегодное сокращение рынка EPS, при этом освободившуюся нишу замещает XPS», – добавляет Алексей Касимов.

Кстати

С 1 января 2020 года, в соответствии с приказом Росстандарта, в общероссийском классификаторе ОКПД 2 выделены отдельные коды для теплоизоляционных плит из пенополистирола, сэндвич-панелей с пенополистиролом и сэндвич-панелей с минеральной ватой. Предполагается, что это новшество поможет лучше идентифицировать теплоизоляционные продукты в области их применения, а также повысит качество сбора статистической информации, необходимой в том числе для оказания мер господдержки. Изменения в классификаторы подготовлены на основании предложений технической рабочей группы «Ассоциация производителей и поставщиков пенополистирола» в рамках научно-технического совета по развитию промышленности строительных материалов, изделий и конструкций при Минпромторге РФ.



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА «ТЕХНОНИКОЛЬ»

Отвечая новым требованиям

Эксперты считают, что рост потребления экструдированного пенополистирола связан с трендом повышения энергоэффективности зданий. В частности, стандартный слой плит из этого материала в 50 мм сохраняет тепло в помещении так же, как метровая кирпичная или бетонная стена толщиной 2,5 м. Также XPS все активнее применяется в дорожном строительстве для предотвращения морозного пучения полотна. Материал препятствует промерзанию грунта и значительно увеличивает срок эксплуатации дорожного покрытия. Кроме того, экструдированный пенополистирол более прост в переработке – и его производители могут заниматься выпуском вторичных продуктов.

В целом, как отмечают игроки рынка, применение XPS позволяет существенно усовершенствовать и ускорить технологию строительства, значительно снизить затраты при создании новых конструкций, отвечающих новым требованиям строительных норм.

При этом они подчеркивают, что EPS как теплоизоляционный материал не уйдет с рынка совсем. Он останется востребован в бюджетном строительстве и утеплении малоэтажных индивидуальных домов. Кроме того, за счет совершенствования технологий производства этого материала будут повышаться его качественные характеристики и расширяться область применения.



30%
составляет доля пенополистирола в общем объеме потребления теплоизоляционных материалов в РФ



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА «ТЕХНОНИКОЛЬ»

Бесплатные автобусы от м. Приморская
Программа выставки на сайте exposfera.spb.ru

24-я МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ
ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

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

ПАРТНЕРЫ: KNAUF, FOREST HOUSE, ISOPLAAT, TERMETIK, POLYNOR, TEKNOС, caleo, БАЛАБЕВ БЛОК

Бесплатный вход! exposfera.spb.ru тел. (812) 600-92-92

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

НОВОСТИ, СОБЫТИЯ, ОБЗОРЫ, АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ, ИНТЕРВЬЮ, МНЕНИЯ, ВАЖНЫЕ И ОСТРЫЕ ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА.

@ podpiska@asninfo.ru ☎ 605-00-50

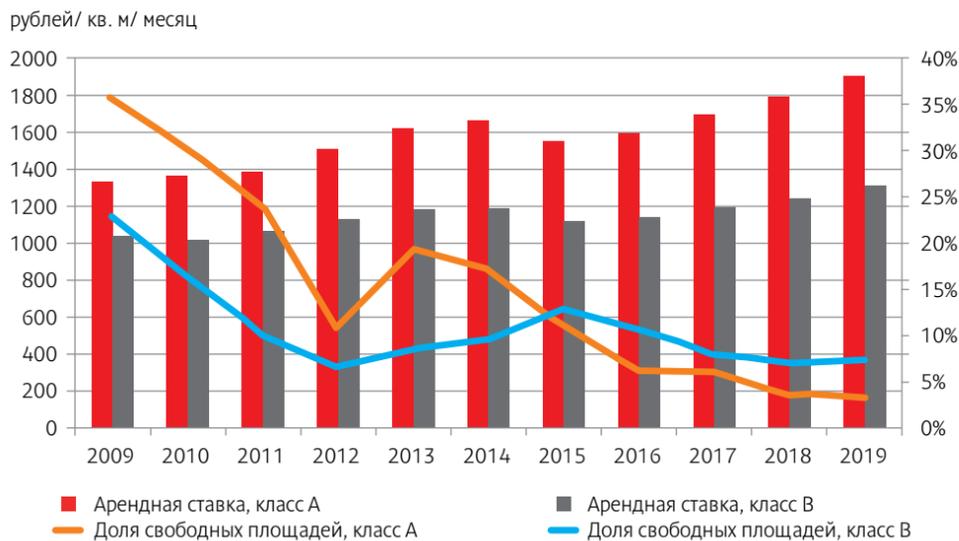
РЕКЛАМА

Офисный девелопмент возвращается

Михаил Добрецов / Стагнация в сфере офисного девелопмента в Санкт-Петербурге подошла к концу.

Эксперты отмечают рост активности в сегменте, в том числе и в спекулятивном секторе. В течение ближайших трех лет рынок офисной недвижимости города может пополниться на 540 тыс. кв. м. ➔

Динамика арендных ставок и доли свободных площадей



Источник: JLL

По данным Knight Frank St Petersburg, на начало 2020 года суммарная арендопригодная площадь качественных офисных помещений в Северной столице составляла 3,4 млн кв. м. Из них 80% предназначены для аренды.

Растущий ввод

Согласно оценке аналитиков Colliers International, за прошлый год рынок офисной недвижимости Петербурга пополнился 18 бизнес-центрами общей площадью 129,7 тыс. кв. м. Превалирующую часть — 96% объема ввода (124,5 тыс. кв. м) составили спекулятивные объекты (годом ранее их доля в новом офисном девелопменте была минимальна — 11%, или 23 тыс. кв. м). Новое предложение представлено в основном объектами класса В — на них пришлось 83% офисных площадей.

По данным JLL, объем новых офисных площадей, предназначенных для сдачи в аренду, в 2019 году вырос в 4,5 раза по сравнению с предыдущим годом. Напомним, большая часть объема ввода офисных площадей в прошлом году была сформирована сдачей в эксплуатацию первой очереди «Лахта Центра» для корпорации «Газпром».

Основной объем введенных в 2019 году качественных офисных площадей пришелся на второе полугодие: было завершено строительство бизнес-центров Business Vox, «Депо №1», «Амбер Холл» и др. Кроме того, как отмечают специалисты Knight Frank St Petersburg, рынок аренды пополнился зданиями на Московском проспекте, д. 98, Киевской улице, д. 5, несколькими зданиями холдинга «Империя» на Большой Морской улице.

Больше всего — 30 тыс. кв. м — площадей, сданных в 2019 году, сосредоточено в Приморском районе. Текущий девелопмент сконцентрирован в Московском и Приморском районах — здесь находится 29% и 24% от общего объема строящихся сегодня бизнес-центров, говорят в Colliers International.

Растущий дефицит

Сформировавшийся в предыдущие годы тренд снижения вакантных площадей, роста дефицита привлекательных объектов и повышения арендных ставок себя не исчерпал.

По оценке аналитиков Colliers International, свободных офисов на рынке остается все меньше. К концу прошлого года незанятыми оставались по-

рядка 186 тыс. кв. м, тогда как по итогам 2018 года показатель был на уровне 220 тыс. кв. м. Доля вакантных помещений сократилась на 0,6 п. п. и достигла 5,5%, что является минимальным значением за последние 13 лет. В сегменте класса А вакантность уменьшилась на 1,2 п. п., до 4,3%, что эквивалентно 58,2 тыс. кв. м. В классе В, несмотря на существенный прирост предложения, доля свободных офисов почти не изменилась и составила в декабре 6,7% (127,9 тыс. кв. м) против 6,6% годом ранее.



Объем спекулятивного офисного строительства вырос за год на 100 тыс. кв. м, однако дисбаланс спроса и предложения еще слишком велик

«Объем спекулятивного офисного строительства в Петербурге вырос за 2019 год более чем на 100 тыс. кв. м, однако дисбаланс спроса и предложения еще слишком велик. Количество свободных офисов в городе находится на рекордно низком уровне, а спрос напоминает сдерживаемую пружину. Все это стало предпосылками для восстановления офисного девелопмента в Петербурге, которое мы сейчас наблюдаем», — отмечает заместитель директора департамента услуг для арендаторов и офисной недвижимости Colliers International Дмитрий Кузнецов.

Следствием дефицита предложения стал рост стоимости аренды. «Средние арендные ставки на офисные помещения росли в течение года и в классе А достигли уровня 1,9 тыс. рублей за 1 кв. м, в классе В — 1,3 тыс. рублей (+6% к декабрю 2018 года)», — говорит, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL в Петербурге Наталия Киреева.

По оценке экспертов Knight Frank St Petersburg, в классе А средневзвешенная арендная ставка увеличилась на 2,8% в сравнении с 2018 годом и составила 2,01 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц с учетом НДС и операционных расходов. В бизнес-центрах класса В показатель достиг 1,29 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц, что на 9,2% выше показателя 2018 года. Причем в отдельных случаях заявленные ставки предложения на офисы класса А в премиальных локациях достигали 3 тыс. рублей.

Динамика прироста офисных площадей



Источник: Colliers International

Суммарный объем поглощения достиг 144 тыс. кв. м качественных офисных площадей. Это на 6% больше, чем в 2018 году. «В структуре сделок наибольшие доли по-прежнему у компаний профиля IT и структур «Газпрома». IT-корпорации увеличили свое присутствие в Петербурге почти в два раза. Среди них — «Яндекс», Mail.ru, JetBrains, EPAM Systems, Huawei, «Сбербанк Технологии», TELE2 и др. Мы ожидаем, что этот тренд будет продолжаться и усиливаться в ближайшие несколько лет. Прошедший год показал, что многие

нецов. Всего же в перспективе ближайших трех лет, по его оценке, рынок офисной недвижимости Петербурга может пополниться на 540 тыс. кв. м.

Растущие коворкинги

По словам руководителя отдела исследований Magis в ассоциации с CBRE Алены Волобуевой, на начало 2020 года в Петербурге насчитывалось 36 коворкинг-центров в формате офисов и бизнес-инкубаторов. Арендные ставки сильно разбросаны и находятся в диапазоне от 4,7 тыс. до 17 тыс. рублей в месяц за фиксированное рабочее место. Большинство коворкингов — небольшие (до 300 кв. м), наиболее крупные занимают площади более 2 тыс. «квадратов».

По словам руководителя отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Петербурге Регины Волошенко, в 2019 году наблюдалось активное развитие гибких офисных пространств. Причем если два года назад основное предложение наблюдалось в классических коворкингах, то в последние два года рынок смещается в сторону гибридных проектов, где совмещены открытое офисное пространство и выделенные кабинеты. По ее оценке, сегодня в городе работает 42 гибких пространства (сервисные и гибридные офисы, коворкинги), управляемых как сетевыми, так и несетевыми операторами.

Совокупный объем проектов составляет 23 тыс. кв. м, число сетевых игровых достигает пяти. При условии реализации анонсированных проектов к концу 2020 года планируется прирост на 50% и открытие примерно 12 тыс. кв. м гибких офисов. «В сегменте гибких пространств к открытию в 2020 году готовятся PAGE на Аптекарской набережной, RAUM в БЦ «Луч» и две новые площадки компании «Практик» в разных районах города», — добавляет Дмитрий Кузнецов.

«Меняется не только объем рынка этого формата, но и спрос на него. Это не только фрилансеры, частные предприниматели и стартаперы, но и корпоративные клиенты, которые ищут быстрое решение для размещения проектных команд или части постоянных сотрудников на период поиска основного офиса. Мы видим в этом новый тренд, который в будущем будет только усиливаться», — отмечает Регина Волошенко.

высококачественные объекты выходят на рынок уже частично или полностью заполненными, поэтому в ближайшие год-два в Петербурге будет сохраняться дефицит крупных блоков», — рассказывает заместитель генерального директора Knight Frank St Petersburg Михаил Тюнин.

Растущее строительство

Сохраняющийся дефицит офисных площадей стимулирует рост девелоперской активности. По данным Knight Frank St Petersburg, на конец 2019 года на стадии строительства или реконструкции находилось 16 офисных зданий общей арендопригодной площадью 229 тыс. кв. м, заявленных к вводу в 2020 году, включая здания для собственных нужд компаний.

В их числе офисные центры «Заневский Каскад IV», «Атлас Сити», III очередь БЦ «Премьер-Лига», «Морская столица» и др. «Однако, учитывая высокую активность арендаторов и дефицит крупных офисных блоков, есть основания полагать, что доля свободного предложения в этом году существенно не увеличится», — считают эксперты.

«Анонсирован старт строительства новых очередей в проектах "Невская ратуша", Pulkovo Star, "Технопол Пулковое", Trinity Place, бизнес-парк "Полюстрово", "Аэропортсити Санкт-Петербург", — добавляет Дмитрий Куз-

129,7 тыс.
кв. м офисной
недвижимости введено
в Петербурге
в 2019 году

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

17 февраля 2020 года

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

Отделку выбирает не только «ЭКОНОМ» 3

Сегодня на петербургском рынке новостроек примерно половина квартир предлагается с той или иной степенью отделки. И доля эта продолжает расти. По мнению экспертов, покупатели все чаще будут спрашивать квартиры с полной отделкой – причем не только в сегменте «эконом».



Читайте в следующем номере «ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ» от 2 марта:

- Тренды: Классы жилья
- Локация: Станция метро «Купчино»
- Юридические вопросы

Возьмите выпуск в ближайшем агентстве недвижимости в городах:

- ✓ Санкт-Петербург
- ✓ Краснодар
- ✓ Геленджик
- ✓ Североморск
- ✓ Тверь
- ✓ Архангельск
- ✓ Ставрополь



Сестрорецк: жилье не для каждого

Сестрорецк – одно из внутригородских поселений Курортного района Санкт-Петербурга. Говорить о строительном буме в этой локации не приходится, однако, по экспертным оценкам, для определенной категории покупателей жилье там представляется очень привлекательным. Что, в свою очередь, порождает интересные девелоперские проекты. Подробнее на стр. 2.

В ФЕВРАЛЕ ЛЮБАЯ 3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА

20% В РАССРОЧКУ В ФЕВРАЛЕ 80% В ИЮНЕ



ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОМФОРТ-КЛАССА

ПР. ГЕРОЕВ/ЛЕНИНСКИЙ ПР.

87.4 м²

- ПОЛНАЯ ОТДЕЛКА
- 2 БАЛКОНА
- 2 САМУЗЛА

При заключении ДДУ с 01.02.2020 г. до 29.02.2020 г. на любую 3-комн. квартиру в 14 корпусе ЖК «Огни залива» предоставляется беспроцентная рассрочка без промежуточных платежей с первым взносом 20% стоимости квартиры. Окончательный расчет в размере 80% стоимости квартиры производится в срок до 30.06.2020 г. Рассрочка предоставляется застройщиком ООО «Дудергофский проект». Адрес строительства: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, участки 247 и 248 (северо-западнее пересечения улиц Доблести и Маршала Захарова), 03-214. Подробная информация об акции, а также проектная декларация размещена на сайте ognizaliva.ru

+7 812 611 05 50 ognizaliva.ru

III очередь строительства
Старт продаж – 2020 г.

Финский залив

IV и V очереди строительства

II очередь строительства
Ввод в эксплуатацию 14 корпус – июнь 2020 г. 15 корпус – IV кв. 2020 г.

пр. Патриотов

Ленинский пр.

пр. Героев

I очередь строительства
Дома сданы и заселены

станция метро «Ленинский проспект»

станция метро «Юго-Западная» (строится)

Дудергофский канал

БФА DEVELOPMENT



RBI SINCE 1995

Проект «Русские сезоны»

Застройщик – RBI
Ввод в эксплуатацию –
II квартал 2020 года

ЦДС
СТРОИМ
ДЛЯ ЖИЗНИ

ЖК «ЦДС Дюна»

Застройщик – Группа ЦДС
Ввод в эксплуатацию – сдан

Сестрорецк: жилье не для каждого

Михаил Добрецов / Сестрорецк – одно из внутригородских поселений Курортного района Санкт-Петербурга. Говорить о строительном буме в этой локации не приходится, однако, по экспертным оценкам, для определенной категории покупателей жилье там представляется очень привлекательным. Что, в свою очередь, порождает интересные девелоперские проекты.

Специфической особенностью Сестрорецка можно считать исторически традиционную курортную функцию. Этот фактор накладывает заметный отпечаток на строящиеся объекты.

Курортная история

Земли вдоль реки Сестры еще со Средних веков были порубежьем между русскими и шведскими владениями (первый договор об установлении границы относится к 1323 году) – и потому неоднократно переходили из рук в руки. Окончательно Россия утвердилась на этих территориях при императоре Петре I. Его же считают и основателем Сестрорецка.

20 сентября 1714 года царь-преобразователь приказал возвести на берегу Финского залива летний дворец, а рядом разбить сад. Эта дата и считается днем основания Сестрорецка. Около этого дворца посадили примерно две тысячи молодых дубов, которые заложили основу известному современному парку Дубки. Дворец был построен в 1719–1724 годах (в конце XVIII века из-за ветхости был разобран). Шедшая Северная война требовала больше оружия. Это стало причиной создания Сестрорецкого оружейного завода, который до революции был знаменит не менее Тульского. После постройки плотины на реке Сестре образовалось обширное водохранилище – знаменитый Сестрорецкий Разлив.

Новый этап в жизни Сестрорецка начался в 1898 году, когда Кабинет министров России разрешил строительство Курорта. На эти цели инвесторы были выделены 54 десятины в бесплатную аренду сроком на 60 лет. А он, в свою очередь обязался построить железную дорогу Сестрорецк – Курорт (до Сестрорецка «чугунку» прове-

ли ранее). 10 июня 1900 года состоялось открытие санатория «Сестрорецкий курорт». Вокруг санатория сразу началось интенсивное освоение земель под дачную и санаторную застройку, что дало новый толчок развитию поселения, и заложило основу его курортной функции.

Плюсы и минусы

Главным и неоспоримым преимуществом Сестрорецка (как, впрочем, и всего Курортного района) эксперты называют благоприятную экологическую обстановку. Также выделяют комфортный климат, обусловленный расположением на берегу Финского залива. Эти факторы обуславливают развитие курортно-оздоровительного направления, что находит отражение и в специфике проектов, реализуемых на территории локации.

«Курортный район традиционно называют «легкими» Петербурга, ведь именно здесь расположены красивые сосновые леса и многочисленные парки», – отмечает специалист по маркетингу Группы ЦДС Наталья Кукушкина. Среди достоинств Сестрорецка она называет близость к морю, пляжи Финского залива, хорошую экологическую ситуацию, малую плотность населения, преимущественно средне- и малоэтажную застройку.

С ней соглашается руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева. «Сестрорецк, входящий в состав Курортного района, отличается благоприятной экологией и по праву считается одной из самых популярных рекреационных зон на территории Петербурга. Этим определяется характер застройки: в основном здесь возводятся мало- и среднеэтажные дома классов



«бизнес» и «премиум». Также представлены апартаменты для отдыха и оздоровления», – рассказывает она.

«Нет проблем и с социальной инфраструктурой. В Сестрорецке достаточно школ, детских садов, санатории, больницы высокого уровня», – отмечает директор управления стратегического маркетинга Группы RBI Вера Серёжина. «В Курортном районе не так много проектов нового строительства, поэтому су-

ществующая инфраструктура справляется. В этой части Петербурга есть не только школы и детские сады, но и много общественных пространств и мест для отдыха, в том числе исторических, есть хорошие рестораны, кинотеатр, магазины, фитнес-центры», – добавляет Наталья Кукушкина.

С транспортной доступностью все не так однозначно. Все-таки расположенность на «крайнем севере» Петербурга дает о себе знать. Расстояние до границы внутренних

МНЕНИЕ

Вера Серёжина, директор управления стратегического маркетинга Группы RBI:



– В проект компании RBI «Русские сезоны» входит комплексная реконструкция двух пятиэтажных корпусов советской постройки на территории санатория «Сестрорецкий курорт», а также воссоздание из руин, по чертежам и архивным фотографиям, исторического Лесного корпуса, построенного в начале XX века. В первом и втором корпусах разместится 182 и 180 номеров соответственно, причем номера во втором корпусе предлагаются с полной отделкой. Лесной корпус рассчитан всего на 16 юнитов. Под каждым зданием разместится подземная автостоянка для владельцев и гостей. В настоящее время во всех корпусах «Русских сезонов» завершаются финишные работы по фасаду и кровле, идет отделка мест общего пользования и номеров. Параллельно началось благоустройство дворовой территории.

Наталья Кукушкина, специалист по маркетингу Группы ЦДС:



– ЦДС «Дюна» – современный жилой комплекс, расположенный в самом сердце Сестрорецка, вблизи Финского залива и исторического парка Дубки. Комплекс включает в себя жилой дом из семи многоквартирных секций переменной этажности – от 12 до 21 этажа, комфортабельный подземный паркинг на 158 мест и ухоженную придомовую территорию. В каждой квартире предлагаются просторные застекленные лоджии, открытые балконы или террасы на эксплуатируемой кровле. На территории комплекса предусмотрены магазины и сервисы. Сестрорецк предлагает весь спектр социальных услуг и сервисов, к которым привыкли жители больших городов. В шаговой доступности от ЦДС «Дюна» – все необходимое для жителей и их детей: 10 детских садов, 14 школ, фитнес-центры, салоны красоты, аптеки, поликлиники и медицинские центры, супермаркеты.

районов города составляет 24 км. До ближайшей станции метро «Беговая» доехать на общественном транспорте можно за 40-45 минут. Примерно 55 минут езды на электричке по железной дороге отделяют Сестрорецк от Финляндского вокзала Северной столицы.

«Среди минусов обычно называют отдаленность от Петербурга и не самую хорошую транспортную доступность: дорога до Петербурга (и в черте города до метро) часто загружена. Хотя с открытием ЗСД ситуация улучшилась», – говорит Вера Серёжина. «Имеется удобный доступ к КАД и ЗСД. Кому-то могут показаться неудобными удаленность от центра города или отсутствие метро, но фактически сегодня до Петроградского района на личном транспорте можно доехать за 25 минут», – со своей стороны, отмечает Наталья Кукушкина.

Как бы то ни было, а тратить столько времени на поездку на работу в город (даже не беря в расчет южные районы) – занятие на любителя. «А с рабочими местами в Сестрорецке ситуация не идеальная: многие вынуждены ежедневно ездить в Петербург и обратно. Вузы, театры, крупнейшие музеи – все это тоже находится в центре Северной столицы», – признает Вера Серёжина.

Каждому свое

Таким образом, по оценкам экспертов, жизнь в Сестрорецке обладает немалым набором достоинств, но имеет и свои сложности. То есть подходить она далеко не каждому. С другой стороны, состоятельные люди, готовые к регулярным поездкам в Петербург, а также те, кто предпочитает «хоум-офис» или имеют возможность работать по удаленной схеме, получают шанс приобрести жилье в локации, обеспечивающей высокую комфортность проживания. Еще одна категория интересных – люди в возрасте, которых привлекают благоприятные экологические и климатические условия в Сестрорецке. Конечно, это сравнительно ограниченный круг потенциальных покупателей, что и отражают реалии местного рынка жилья.

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», на Курортный район приходится менее 1% от предложения жилья в Петербурге. «Сейчас в продаже представлено всего четыре жилых комплекса. Спрос на недвижимость в этой локации также небольшой. Средняя цена квадратного метра в Сестрорецке достаточно высока и составляет 213 тыс. рублей», – говорит Ольга Трошева.

«Несмотря на некоторые неудобства, район Сестрорецка, – один из самых престижных в Петербурге. Много зелени, лесов и парков, пляжей, мест для отдыха у залива, практически нет промышленных предприятий, много свежего воздуха. Он считается одним из самых удобных для жизни и подходящих для отдыха, в том числе оздоровительного. Поэтому, например, здесь одни из самых высоких цен на участки под ИЖС. По этой же причине здесь получают распространение формат проектов «с оздоровительной составляющей», например, медицинский центр плюс апартаменты. Такие проекты часто рассчитаны на сезонную аренду», – отмечает Вера Серёжина.

С ней согласна и Наталья Кукушкина. «В Курортном районе ограниченный выбор участков для жилищного строительства, поэтому большую популярность набирают комплексы апартаментов, пригодные для постоянного проживания, но не требующие социальной инфраструктуры. Такие комплексы могут быть построены на месте бывших санаториев и домов отдыха. Это хороший вариант для загородного жилья, который обеспечивает собственникам непосредственный контакт с природой, а всеми коммунальными вопросами занимается профессиональная управляющая компания», – уверена она.



Фото: Никита Кречков

Отделка предлагается разная: черновая (когда могут отсутствовать перегородки и не залита стяжка пола); базовая, или предчистовая (хозяйину остается сделать косметический ремонт и смонтировать сантехнику); и чистовая, или отделка «под ключ» (остается только завезти мебель).

Доля немалая

Всего несколько лет назад дольщики предпочитали черновую (или предчистовую) отделку по разным причинам, в первую очередь – из желания самовыразиться. Сегодня доля квартир с отделкой, по словам **директора по продажам и продвижению «СПб Реновация» Ольги Захаровой**, составляет примерно половину в общем объеме рыночного предложения. Из них примерно 35% приходится на полную чистовую отделку, еще 15% – на так называемую «белую».

По оценке **руководителя направления маркетингового анализа бизнес-сегмента «Жилищное строительство, Россия» концерна «ЮИТ» Вадима Лаврова**, доля квартир, предлагаемых с чистовой отделкой, составляет чуть более трети. При этом показатель заметно варьируется в зависимости от класса жилья. «Если в классах «комфорт» и «бизнес» доля квартир с чистовой отделкой составляет около 35% и 15% соответственно, то в эконом-классе она достигает 65%», – уточнил он.

Как правило, застройщики предлагают несколько вариантов отделки, причем чистовая подразумевает несколько разновидностей – в зависимости от конкретных материалов и даже стилистики.

При этом спрос даже опережает предложение, говорит Ольга Захарова. Так, по итогам прошлого года квартиры без отделки составили приблизительно треть общей площади проданного жилья, с чистовой отделкой – 49%, с «белой» – 18%. «Как мы видим, доля квартир с полной чистовой отделкой в структуре продаж заметно выше, чем в структуре текущего предложения», – подчеркивает она.

По данным «ЮИТ», за 2019 год доля квартир с чистовой отделкой составила чуть менее 60% в общем объеме сделок. При этом в эконом-классе она достигала 70%, а в сегментах жилья комфорт- и бизнес-класса она была почти вдвое выше

мнение

Евгений Жуков, генеральный директор ГК «Абсолют Строй Сервис»:

– При выборе жилья с отделкой важно уточнить ее состав: предложения от разных застройщиков даже в рамках одного класса могут отличаться в деталях. Покупатель может запросить полный список отделочных материалов с названием бренда и информацией о производителях. Но если сделка заключалась на ранних этапах возведения дома, к моменту ввода материалы могут быть заменены аналогами других брендов. Но у добросовестного девелопера замена материалов отделки произойдет без ущерба ее качеству – и разница будет почти незаметна.



Вадим Лавров, руководитель направления маркетингового анализа бизнес-сегмента «Жилищное строительство, Россия» концерна «ЮИТ»:

– В Финляндии уже на протяжении многих лет большинство квартир сдается с обязательной чистовой отделкой и меблировкой. Таким образом, можно говорить о том, что наметившиеся на нашем рынке тенденции постепенно приближают нас к европейским стандартам, преподнося, одновременно, как вызовы, так и возможности для дальнейшего развития продукта, что, безусловно, позитивно с точки зрения потребителя.



Отделку выбирает не только «эконом»

Лариса Петрова / Сегодня на петербургском рынке новостроек примерно половина квартир предлагается с той или иной степенью отделки. И доля эта продолжает расти. По мнению экспертов, покупатели все чаще будут спрашивать квартиры с полной отделкой – причем не только в сегменте «эконом».

Плюсы и минусы отделки от застройщика

Плюсы:

- Экономия времени и нервов.
- Немедленное заселение в квартиру.
- Не надо искать временное жилье на период ремонта.

Минусы:

- Невозможно проявить свою фантазию.
- Качество ремонта под вопросом.
- Квартира отделана, как у соседей.

аналогичного показателя во всей массе текущего предложения (60% и 30% соответственно), отмечает Вадим Лавров. «Разница обусловлена высокой оборачиваемостью товарного запаса у крупных застройщиков, которые занимают лидирующие позиции на рынке по объемам реализации и практически все свои проекты предлагают с «предустановленной» чистовой отделкой», – поясняет он.

Покупатели экономят

Больше всего квартиры с отделкой востребованы в эконом-классе. «В этом сегменте недорогую отделку можно считать конкурентным преимуществом. Покупателей в данном случае привлекает отсутствие дополнительных затрат времени и сил на ремонт. Кроме того, отделка от застройщика обычно обходится дешевле, чем найм ремонтников. В бизнес-классе она также пользуется спросом, однако здесь подход иной: приглашенный дизайнер, интересный проект, качественная сантехника», – полагает **директор по продажам и маркетингу СК «Инвестторг» Анастасия Новгородская**. Значительная доля покупателей более дорогого сегмента предпочитает самостоятельно выполнить отделку вкупе с перепланировкой, добавляет Вадим Лавров.

«Несмотря на то, что отделка «под ключ» увеличивает стоимость жилья в эконом-классе, примерно на 10-12 тыс. рублей за 1 кв. м, расходы на нее, включенные в сумму ипотечного кредита, будут менее заметны.

Самостоятельный ремонт аналогичного качества будет стоить примерно на 35% дороже, так как у застройщика есть возможность закупать материалы непосредственно от производителей значительно дешевле их розничных цен. Экономия происходит и за счет большого объема работ», – отмечает **генеральный директор ГК «Абсолют Строй Сервис» Евгений Жуков**.

Еще одно преимущество квартиры с полной отделкой – возможность переехать в нее сразу после получения ключей, добавляет Ольга Захарова. «Кроме того, на нее распространяется гарантия застройщика», – отмечает Вадим Лавров.

В Петербурге सबसेистинность чистовой отделки в среднем обходится застройщи-

ку в 6 тыс. рублей за 1 кв. м. «В эту сумму входят отделка пола, стен, потолков, откосов (обои, плитка, линолеум), установка межкомнатных дверей, счетчики воды и электроэнергетики, радиаторы, мебель и оборудование для ванной комнаты», – рассказывает он.

По словам Анастасия Новгородской, стоимость предчистовой отделки в проектах компании стартует от 3 тыс. рублей за 1 кв. м, чистовой – от 7,5 тыс. рублей за 1 кв. м. Максимальная стоимость ремонта границ не имеет.

Эксперты признают, что имелись прецеденты недостаточного качественного выполнения работ по отделке. «Кроме того, она всегда чем-то будет отличаться от рендеров, хотя и не обязательно в худшую сторону. Список и глубина «отклонения» зависят от класса жилья и репутации застройщика», – отмечает Евгений Жуков.

Перспектива

Эксперты прогнозируют рост спроса на квартиры с отделкой. «Квартиры с отделкой востребованы покупателем на первичном рынке, поэтому вполне закономерно предположить, что их доля в обозримом будущем увеличится. Можно отметить предоставление покупателям все более и более широких возможностей выбора различных опций отделки (цветовая гамма, материалы и т. п.)», – рассуждает Ольга Захарова.

Вадим Лавров также отмечает растущую востребованность продукта – причем даже в бизнес-классе. «Более того, рынок не стоит на месте, и некоторые девелоперы предлагают уже не только квартиры с чистовой отделкой, но и возможность заказа меблировки», – добавляет он.

65%

достигает доля квартир с отделкой в эконом-классе