



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

Фото: http://www.pz.com/



Программа «Антикризис-2020»

В условиях обвала цен на нефть и мировой пандемии коронавируса российская экономика получит государственную поддержку. Правительство РФ определилось с объемом помощи на данном этапе – 300 млрд рублей. (Подробнее на стр. 3) ↗

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru



КВАРТАЛ НА БЕРЕГУ ЗАЛИВА

КВАРТИРЫ 3.315
С ПОЛНОЙ ОТДЕЛКОЙ ОТ 3. МЛН РУБ.



ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОМФОРТ-КЛАССА

ПР. ГЕРОЕВ / ЛЕНИНСКИЙ ПР.

Застройщик ООО «Дудергофский проект». Ф3-214.
Проектная декларация на сайте ognizaliva.ru

БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ +7 812 611 05 50
ognizaliva.ru

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!*



**ГОТОВАЯ
3-К. КВАРТИРА**

**БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО
ВЗНОСА****

ЭТО РЕАЛЬНО!



**25 лет
на рынке**

Застройщик ООО «Отделстрой». Объект находится по адресу: Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», ул. Областная, д. 3. Предложение не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 ГК РФ. *ЖК «Новый Оккервиль» признан лучшим проектом комплексного освоения территории в конкурсе «Каисса-2016». **Предложение распространяется на 3-комнатные квартиры в IV очереди ЖК «Новый Оккервиль» (лот №10, введен в эксплуатацию 20.06.2018 г.) для клиентов, которые используют средства от продажи имеющейся квартиры в Санкт-Петербурге в зачет новой. Приобретаемая квартира бронируется без первоначального взноса на 60 дней. Сделки по продаже прежней квартиры и покупке новой проводятся в один день. Средства от продажи прежней квартиры будут зачтены в счет оплаты новой. Подробные условия по тел.: (812) 670-01-01. Предложение действительно до 29.02.2020 г.

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

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

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



Генеральный директор: Инга 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 «Роспечатъ») 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 рубриках «Юбилей», «Паспорт объекта», 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 № 19

Подписано в печать по графику 20.03.2020 в 17:00
Подписано в печать фактически 20.03.2020 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: РЕГИОН



Юрий Зарецкий,
генеральный директор
компании Peterland:

«Если говорить о промышленных территориях, интересных для застройщиков, то редевелопментом в Петербурге уже охвачено уже порядка половины таких площадей».

Подробности на стр. 5



Коротко

Безопасность

Утверждены правила пожарной безопасности МФК

Фото: Никита Крючков



Свод правил, касающихся обеспечения пожарной безопасности многофункциональных зданий, утвержден приказом МЧС России. Документ разработан ФГБУ «Всероссийский ордена «Знак Почета» научно-исследовательский институт противопожарной обороны» МЧС. Он устанавливает требования пожарной безопасности при проектировании, реконструкции, капитальном ремонте, изменении функционального назначения, эксплуатации, а также при техпереоборудовании многофункциональных зданий высотой не более 50 м. Свод правил устанавливает требования: к размещению многофункциональных зон (МФЗ), к объемно-планировочным и конструктивным решениям; к атриумам; к путям эвакуации и эвакуационным выходам; к системам противопожарной защиты и электрооборудованию. Свод правил вступит в силу с 1 июля 2020 года.

Транспортная инфраструктура

Развязку на пересечении Московского шоссе и Дунайского проспекта построят в 2023 году

Смольный определил подрядчика, который выполнит масштабный проект стоимостью 8,19 млрд рублей по строительству транспортной развязки на пересечении Московского шоссе с Дунайским проспектом. По итогам конкурса победителем признано АО «ПО «Возрождение».

Проектом предусмотрено строительство эстакады длиной 661,5 м, путепровода длиной 924 м, пешеходного моста длиной 93 м и трех пешеходных тоннелей. Новая развязка завершит формирование Широкой магистрали, дублирующей перегруженный участок КАД на участке от Большого Обуховского моста до Пулковского шоссе. Также объект позволит повысить эффективность работы развязки на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта, обеспечит развитие автомобильных подходов к грузовому

терминалу аэропорта «Пулков» и совершенствование транспортных связей грузоформирующих объектов Петербурга с автодорогой М-10 «Россия».

Работы на объекте начнутся после получения разрешительной документации. А завершить строительство планируется к 15 ноября 2023 года.

Апартаменты

Новая попытка разобраться с правовым статусом апартаментов

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин поручил вице-премьеру Марату Хуснуллину до 30 апреля рассмотреть предложения Совета Федерации и подготовить доклад по вопросу установления правового режима апартаментов.

Еще в конце января Марат Хуснуллин сообщил, что поправки в законодательство, уточняющие статус такой недвижимости, планируется принять в этом году. Законопроект о переводе апартаментов в разряд жилых помещений был внесен в Госдуму в июне 2018 года первым зампредом Комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ Александром Сидякиным.

В 2019 году Минстрой РФ разработал законопроект, обеспечивающий правовое регулирование строительства апартаментов. В ведомстве предлагают внести изменения в Жилищный кодекс РФ. Законом также предлагается установить порядок перевода нежилых помещений в апартаменты.

Экология

В Петербурге вновь обсуждают схему обращения с отходами

Фото: Никита Крючков



С 17 марта по 17 апреля 2020 года в Петербурге проходит повторное общественное обсуждение обновленной Территориальной схемы обращения с отходами.

Как сообщили в Комитете по благоустройству, его необходимость возникла в связи со внесением многочисленных замечаний, поступивших в ходе первого обсуждения. Всего поступило более 15 тыс. обращений граждан (18 коллективных и 945 индивидуальных). Кроме того, свои замечания и предложения направили депутаты и органы государственной власти (14 обращений), общественные организации (3), организации (28).



Цифра номера

15,6%

составил рост производства лакокрасочных материалов на основе полимеров в 2019 году

Подробности на стр. 9

В обновленном проекте документа нашли свое отражение предложения, связанные, в частности, с пересмотром перечня перспективных земельных участков, на которых возможно строительство объектов обращения с отходами. Так, из обновленного проекта исключена площадка в Петродворцовом районе на улице Братьев Горкушенко, еще у шести площадок изменились адреса.

Жилищное строительство

Эскроу охватили треть строек страны

Единый институт развития жилищной сферы ДОМ.РФ опубликовал актуальную статистику в сфере проектного финансирования в России.

По состоянию на 17 марта 2020 года: с использованием счетов эскроу в России возводится 29,3 млн кв. м жилья, что на 11% больше, чем в начале года; доля проектов, реализуемых с применением новой схемы, увеличилась более чем на 4 п. п. и достигла 29% от общей площади строящегося в стране жилья (100,7 млн кв. м); уровень проникновения счетов эскроу в различных населенных пунктах составляет 26–33%; в сегменте крупных, средних и малых застройщиков проникновение составляет 28–34% (24–29% на 1 января 2020 года). Главный вывод специалистов госкомпании заключается в том, что равномерное проникновение счетов эскроу (около 52 тыс. с общим объемом средств около 177 млрд рублей) свидетельствует о комфортности новых правил как для крупных, так и для средних и малых застройщиков.

Долгострой

Денежные компенсации получили 6,2 тыс. пострадавших дольщиков

С конца 2019 года денежные компенсации в сумме более 10 млрд рублей получили более 6,2 тыс. пострадавших дольщиков в 17 регионах России. Об этом сообщил Фонд защиты прав дольщиков. Напомним, по решению наблюдательного совета Фонда с конца 2019 года пострадавшие граждане начали получать компенсации за недостроенные квартиры в домах застройщиков-банкротов.

Выплаты производились в рублях в течение 10 рабочих дней с момента подачи документов в Банк

ДОМ.РФ. Размер компенсации рассчитывался индивидуально для каждого дольщика на основании отчета независимого оценщика о цене 1 кв. м равнозначных жилых помещений на первичном рынке (на момент выплаты возмещения), умноженной на площадь квартиры (но не более 120 кв. м). По закону, компенсация не может быть меньше, чем сумма, оплаченная по ДДУ, а на практике она зачастую превышает эту сумму, отметили в Фонде. По нежилым помещениям и машино-местам выплаты соответствовали стоимости заключенного договора.

Энергетика

Правила техприсоединения к электросетям упрощены

Фото: Никита Крючков



Опубликовано Постановление Правительства РФ, вносящее изменения в Правила техприсоединения к электросетям.

Новации будут актуальны и для застройщиков. В частности, изменения коснутся потребителей – индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, при мощности энергопринимающих устройств до 150 кВ, в части дополнения Правил особенностями техприсоединения такой категории заявителей.

Особенностями технологического присоединения предусматривается: заключение договора путем выставления заявителю счета для внесения платы за техприсоединение и оплаты такого счета (договор будет считаться заключенным со дня оплаты выставленного счета); возможность беспроцентной рассрочки платежа в размере 90% на период до 3 лет с условием ежеквартального внесения платы равными долями; размещение сетевой организацией на своем сайте в «личном кабинете» потребителя условий договора, технических условий, счета и инструкции действующей сетевой организации произвести установку и допуск в эксплуатацию прибора учета электроэнергии. Постановление вступает в силу с 1 июля 2020 года.

Другие новости читайте на новостном портале ASNinfo.ru

ASNINFO.RU
Агентство строительных новостей



Программа «Антикризис-2020»

Ирина Карпова / В условиях обвала цен на нефть и мировой пандемии коронавируса российская экономика получит государственную поддержку. Правительство РФ определилось с объемом помощи на данном этапе – 300 млрд рублей. ➔

Антикризисный план Правительства предполагает поддержку по всем направлениям – бизнеса, регионов, госкомпаний и населения. Правительство предполагает уложить в 300 млрд рублей – таков текущий объем антикризисного фонда. Впрочем, при необходимости власти обещают увеличить вливания. Источник – оптимизация бюджетных расходов.

Параллельно, как сообщил **председатель Правительства РФ Михаил Мишустин**, будет вестись онлайн-мониторинг важнейших экономических и социальных параметров.

«Правительством в рамках бюджета текущего года может быть использован резерв в объеме 300 млрд рублей для обеспечения первоочередных потребностей в расходах и поддержки отраслей и граждан. Также будет увеличен объем предоставляемых гарантий», – заявил он.

В числе мер по борьбе с кризисом в России – налоговые каникулы для бизнеса в сфере туризма и авиаперевозок. Михаил Мишустин дал поручение федеральным органам исполнительной власти приостановить до 1 мая текущего года назначение налоговых и таможенных проверок.

В Плате первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики, подписанном премьером, Правительству и ряду ведомств, включая Минстрой, поручено обеспечить:

- мониторинг финансового положения застройщиков и подрядных организаций (срок – с 20 марта 2020 года в ежедневном режиме);
- субсидирование процентных ставок по кредитам застройщикам в рамках проектного финансирования в случае паде-

ния темпов продаж на первичном рынке (срок – 15 апреля 2020 года);

- продление разрешений на трудовую деятельность иностранным работникам (срок – 27 марта 2020 года);

- временное неприменение требования о включении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в реестр проблемных объектов в случае несоблюдения застройщиком сроков ввода, а также штрафных санкций (срок: внесение в Госдуму 15 апреля, принятие – 15 июня 2020 года);

- подготовку при необходимости перечня мероприятий, направленных на поддержку строительной отрасли (срок – 31 марта 2020 года).

Важная для строительного бизнеса мера – недопущение свертывания открытых кредитных линий банков. Кроме того,

расширяется программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса.

«Мы работаем в тесной координации с Центральным банком, в ежедневном режиме сверяем с ЦБ оценки ситуации. Банк России уже принял ряд мер, способствующих нормализации работы рынков, обеспечению финансового рынка достаточным количеством ликвидности», – заявил **первый вице-премьер РФ Андрей Белоусов**.

Также Правительство корректирует параметры нацпроекта «Жилье и городская среда». «Подробно обсудили, послушали позиции Центробанка и коллег из других министерств о том, что необходимо принять, чтобы реализовать программу и постараться максимально не потерять те темпы, которые

мы набрали по вводу жилья и ипотечным кредитам», – заявил **вице-премьер РФ Марат Хуснуллин**. Правки в программу будут готовы через два месяца.

По словам вице-преьера, на всех стройплощадках России создаются условия для борьбы с распространением коронавируса. В частности, ведется постоянный контроль самочувствия работников, а иностранным гражданам, занятым в строительстве, рекомендовано отказаться от поездок. «Необходимые шаги для продолжения бесперебойной работы российских строек обсуждаются в ежедневном формате», – заявил Марат Хуснуллин.

В парламенте уже инициировали расширение мер программы «Антикризис-2020». **Член комитета Госдумы РФ по бюджету и налогам Виктор Зубарев** направил Андрею Белоусову предложение ввести также кредитные каникулы, сократить число проверок надзорных органов, ввести «мораторий на коммуналку» и снизить арендную плату на 50% для арендаторов государственных и муниципальных площадей. Свои инициативы в этой сфере выдвигают также общественные организации предпринимателей.



мнение

Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпестрострой»:



– Для строительной отрасли перечисленные меры, конечно, недостаточны. Я считаю, что реально оказать помощь и повлиять на кризисную ситуацию могло бы следующее: отсрочка уплаты налогов и для строительства, а также авансовых платежей за электроэнергию; отмена санкций за задержку ввода объектов, сроков субподрядных работ и поставок; отмена штрафов за задержку платы за кредиты банкам.

Дмитрий Панов, председатель Петербургского отделения «Деловой России»:



– Отрасль жилищного строительства, безусловно, необходимо отнести к числу испытывающих серьезное влияние сложившейся макроэкономической и эпидемиологической обстановки. Среди предлагаемых на федеральном уровне мер эксперты «Деловой России» выделяют две ключевых, которые могут наиболее существенно повлиять на финансовую устойчивость строительных компаний. Это расширение списка системно значимых организаций (сейчас их четыре). Для них необходимо предусмотреть постоянный мониторинг финансового состояния, а также оператив-

ные меры поддержки, включая предоставление госгарантий по кредитным обязательствам, реструктуризацию и рефинансирование действующих кредитов. Вторая мера – поддержка малых и средних предприятий в строительной сфере, в первую очередь подрядных организаций, которые еще до ухудшения обстановки находились в кризисной ситуации. Для них необходимо предусмотреть меры по льготному кредитованию с целью пополнения оборотного капитала и по расширению доступа на рынок госзакупок. При этом и бизнес, и органы власти, курирующие развитие отрасли, должны четко понимать: счет идет не на дни, а на минуты. Чем скорее бизнес обратится за необходимой поддержкой, а государство примет необходимые меры, тем легче отрасль пройдет эту сложную ситуацию.

27 лет экспертной деятельности



БЭСКИТ

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



- **ОБСЛЕДОВАНИЕ технического состояния зданий и сооружений:** строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- **ЭКСПЕРТИЗА в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности** зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- **ЭКСПЕРТИЗА проектно-сметной документации и выполненных** строительно-монтажных работ
- **ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительно-монтажных работ

- **РАЗРАБОТКА проектно-сметной документации, в т. ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):** геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **ИСПЫТАНИЯ строительных материалов неразрушающими методами**

- **ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия**
- **ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**
- **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ свай прибором «ИДС-1»**



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

Анастасия Инашевская: «Развитие без постоянного обновления невозможно»

Лев Касов / Один из крупнейших в Санкт-Петербурге игроков рынка управления жилой недвижимостью – ГК Cosmoservice – в марте 2020 года отмечает 20-летие. Для такого сложного сегмента, как ЖКХ, это серьезный стаж. В чем секрет устойчивости компании, «Строительному Еженедельнику» рассказала ее генеральный директор Анастасия Инашевская. ➔

– Анастасия Александровна, возглавляемой Вами управляющей компании исполняется 20 лет. Расскажите, пожалуйста, немного о ее истории.

– День рождения нашей компании – 30 марта 2000 года. Правда, первые пару лет она носила другое название – «Ажур», но после ребрендинга уже много лет действует под именем Cosmoservice, с ним получила известность и наработала репутацию. Основана УК была под патронажем крупного девелопера того времени – компании «Строймонтаж». Объемы ввода застройщика были довольно велики, и сдаваемые дома требовали высокого качества сервиса, которое в то время далеко не все управляющие организации могли обеспечить. Для решения этой задачи и была создана наша УК.

Таким образом, первые дома, которые мы принимали в эксплуатацию, были построены «Строймонтажом». Их было довольно много, причем располагались в разных частях города: на улице Коммуны, Серебристом бульваре, улице Брянцева, улице Рихарда Зорге и пр. К 2008 году суммарная площадь жилья, находившегося в нашем обслуживании, постепенно достигла 600 тыс. кв. м.

Тогда разразился кризис, в результате чего «Строймонтаж» обанкротился. Выжить управляющей компании при отсутствии «донора»-застройщика – очень тяжело. Тот период истории был, пожалуй, самым трудным для ГК Cosmoservice. Тем не менее, мы справились, выстояли, сумели сохранить высокое качество обслуживания и найти новых партнеров-девелоперов, объекты которых мы принимаем в эксплуатацию. Среди них такие компании, как «Ленстройтрест», «Охта Групп», «Новый город» и др.

В последние три года мы очень активно сотрудничаем с компанией Setl City. За этот период мы взяли на обслуживание около 1 млн кв. м построенного ею жилья. Надо отметить, что этот девелопер очень тщательно подходит к выбору УК для своих объектов. Застройщик сотрудничает с несколькими крупными участниками рынка управления, качество работы которых его устраивает, и проводит тендеры на эксплуатацию своих комплексов. Могу с гордостью сказать, что в их число входит и Cosmoservice, и многие дома были переданы именно нам.

На сегодняшний день наша УК обслуживает уже свыше 2 млн кв. м жилья разных классов. Самым наглядным показателем эффективности нашей работы, на мой

взгляд, может послужить тот факт, что за последние пять лет от нас не «ушел» ни один объект (при том, что в среднем по рынку «текучка» достигает 10% ежегодно).

– Многие из тех, кто начинал в «нулевые», не пережили кризиса 2008–2009 годов, других подкосил 2015-й, да и сейчас экономическую ситуацию сложно назвать позитивной. В чем секрет успеха вашей компании?

– Я бы, пожалуй, выделила три основных фактора. Первый – это, конечно, качество работы. Пусть это и банально, но факт остается фактом: именно уровень качества предлагаемых услуг имеет ключевое значение. Только благодаря ему УК может предотвратить «перетекание» объектов к другим участникам рынка. И только он обеспечивает заинтересованность девелоперов в сотрудничестве. Для нас, работающих без «донора»-застройщика, это имеет особое значение. Человеческая психология



За последние пять лет от нас не «ушел» ни один объект (при том, что в среднем по рынку «текучка» достигает 10% ежегодно)

устроена так, что человек, купивший квартиру, оценку качества обслуживания дома подсознательно переносит на девелопера. Это общеизвестный факт, и, поскольку любой застройщик заинтересован в поддержании своей репутации, все они очень серьезно относятся к выбору УК.

Второй важный фактор нашего успеха, как бы это ни показалось кому-то парадоксальным, – это смена руководства в компании. Я являюсь четвертым генеральным директором ГК Cosmoservice. И, на мой взгляд, такие перемены на пользу компании. На каждом этапе перед нами стояли разные вызовы и задачи, требовались свои методы и стили работы, была необходимость в гибкости подходов и изменении тактики. Убеждена, что развитие без постоянного обновления, в том числе и руководства, невозможно.

Третий момент связан непосредственно со спецификой нашей отрасли. Например, в девелопменте бизнес очень зависим от спроса, и его падение в кризис может стать негативным фактором, приводящим к банкротству (что, собственно, и случилось в свое время со «Строймонтажом»).

На оплату услуг по обслуживанию жилья кризис оказывает существенно меньшее влияние: это не предмет роскоши, а расходы первой необходимости. Соответственно, если УК сформировала значительный объем эксплуатируемой недвижимости и завоевала определенную репутацию (у нас ведь всё, как в человеческой жизни: сначала ты работаешь на имя, а потом имя работает на тебя), ее бизнес весьма устойчив. Уровень доходности в кризисные периоды, конечно, может проседать, но необходимый уровень рентабельности сохраняется.

– ГК Cosmoservice работает с жильем разных классов. Как выстраивается взаимодействие с жильцами?

– Для каждого сегмента у нас разработано пакетное предложение. Отмечу, что даже для жилья эконом-класса (стандартного, как его сейчас еще называют)

мы предлагаем сервис более высокого качества, чем заложено в минимальных городских тарифах. Просто потому, что считаем набор услуг, предусмотренный этим минимумом, недостаточным. Поясню на простом примере: базовый тариф предполагает, что мыть полы на лестничных площадках первого этажа нужно два раза в неделю, мы исходим из того, что делать это надо хотя бы ежедневно. Примечательно, что когда мы озвучиваем свои стандарты на первом собрании с жильцами дома, в 90% случаев они находят поддержку граждан.

Разумеется, каждый предлагаемый нами пакет учитывает класс жилья и обещания застройщика. То есть, если говорилось, например, о закрытом дворе и системах видеонаблюдения, они входят в минимальный набор услуг. Ну а далее – по желанию жильцов. Если какие-то предлагаемые нами сервисы представляются им избыточными, мы их удаляем из пакета обслуживания. Если, наоборот, чего-то не хватает, – добавляем. Происходит это, в соответствии с законодательством, на общем собрании собственников.

Особая сфера – обслуживание жилищного фонда премиального сегмента. Даже девелоперы, у которых есть свои управляющие компании, вводя элитный объект, обращаются к нам, чтобы мы взяли его в эксплуатацию. А это о многом говорит. Дело в том, что с самого начала нашей работы мы вышли на этот узкий рынок и постепенно наработали такой уровень навыков и компетенций, который позволяет удовлетворить желания даже самых взыскательных собственников жилья премиального класса.

При этом надо отметить, что работа с жильцами жилья любого сегмента не может ограничиваться собраниями. Необходимо постоянный контакт, регулярная обратная связь от людей, чтобы мы понимали, какие появляются проблемы, в чем могут быть недоработки, чего бы от нас хотели. В этом смысле нам очень помогают Советы домов, которые создаются гражданами. В большинстве случаев сотрудничество с ними очень плодотворно.

– Юбилей – это время не только для подведения итогов, но и для выстраивания планов на будущее. Намерены ли Вы и далее расширять обслуживаемый фонд, думаете ли внедрять какие-то новые технологии?

– Cosmoservice, безусловно, открыт к сотрудничеству. В то же время расширение находящегося в нашем управлении жилищного фонда ни в коем случае не должно идти в ущерб качеству сервиса. Поэтому мы для себя решили в этом году притормозить активное расширение и сосредоточить усилия на отладке и доводке внутренних механизмов работы нашей УК. Нужно приложить определенные усилия для того, чтобы освоиться со значительно выросшим в последние годы объемом эксплуатируемого жилья.

Если говорить о внедрении современных технологий, то это не только планы на будущее (а дальнейшее развитие в этой сфере, безусловно, намечается), но повседневная работа. В частности, еще три-четыре года назад мы создали мобильное приложение, чтобы жители в любое время могли обратиться к нам со своими проблемами. Еще раньше на сайте компании появилась форма для онлайн-отправки заявок или какой-либо информации. Как я уже говорила, постоянный контакт с жильцами – неотъемлемая часть нашей работы.

– Многие представители сферы ЖКХ жалуются на сложности с кадрами. Как обстоят дела в этой сфере у вас?

– Если говорить о высококвалифицированных кадрах, мы можем отметить высокую стабильность коллектива. Есть люди, которые трудятся в компании со времени ее основания, другие – свыше десяти лет. Большая часть кадровых изменений связана с расширением нашей работы, приемом на обслуживание новых жилых комплексов.

Пользуясь случаем, хотелось бы поздравить весь трудовой коллектив ГК Cosmoservice с юбилеем, пожелать крепкого здоровья, финансового благополучия, новых успехов как в личной жизни, так и в профессиональной деятельности. Помните: мы с вами делаем очень важное и ответственное дело, а успех компании зависит от каждого из нас!



Набор услуг, предусмотренный минимальным тарифом, мы считаем недостаточным

2 млн
кв. м жилья разных классов находится в управлении ГК Cosmoservice



Юрий Зарецкий: «До половины привлекательных земель промзон уже вовлечены в процесс редевелопмента»

Михаил Кулыбин / О ходе редевелопмента промышленных территорий в Санкт-Петербурге, основных характерных для него трендах, а также перспективах в этой сфере «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий. ➔

– Юрий Алексеевич, в последние годы процесс редевелопмента бывших промышленных территорий показывал очень высокую динамику. Что можно сказать о ситуации в этой сфере в ушедшем году?

– Общее магистральное направление развития редевелопмента в городе не изменилось. Процесс продолжает идти весьма высокими темпами. Все больше новых проектов запускается на территориях, высвобождаемых от производственной функции.

По итогам прошлого года, в процесс редевелопмента в Петербурге было вовлечено порядка 170 га городских земель. Это вполне сопоставимо с результатами 2018 года (187 га). Суммарно с нулевых годов в процесс преобразования вошло около 1600 га бывших промышленных территорий.

Как мы неоднократно указывали, всего в Петербурге в бывших промзонах, предназначенных к градостроительному преобразованию, расположено около 4,2 тыс. га, которые можно использовать под редевелопмент. К концу 2019 года в процесс преобразования промзон было вовлечено уже 1,13 тыс. га, то есть уже свыше четверти этих территорий. Если при этом учесть, что достаточно много промышленных земель имеют низкую инвестиционную привлекательность, и говорить о территориях, интересных для застройщиков, то редевелопментом охвачено уже порядка половины таких площадей. В любом случае можно утверждать, что потенциал для дальнейшего преобразования бывшей «промки» по-прежнему еще очень велик.

– Какие тренды преобладали в этой сфере в прошлом году?

– Получила дальнейшее развитие тенденция, которая четко оформилась в 2018 году, а именно: застройщики более активно вовлекали в процесс редевелопмента не части крупных городских промзон, а отдельные, сравнительно небольшие производственные площадки.

Напомню, всего в Петербурге расположено 59 крупных (50 га и более) промзон. Примерно половина из них (33, суммарной площадью 12,8 тыс. га) подлежит дальнейшему использованию и развитию в рамках действующей функции. Это промышленные площадки, расположенные преимущественно на окраинах города в его современных границах.

Другая половина (26 промзон) – это территории, согласно Генплану намеченные под градостроительное преобразование. Их общая площадь составляет около 6,1 тыс. га. Они, собственно, и составляют «серый пояс» – территории на периферии города в размерах начала XX века, а также вдоль набережных (поскольку река в то время была одной из наиболее используемых транспортных артерий). Эти промзоны занимают примерно 4% от всей современной площади Петербурга и около трети его исторической территории.

При этом редевелопмент можно вести на территории примерно в 4,2 тыс. га. На остальной площади частично будут сохранены существующие производственные, инженерно-транспортные и социальные объекты, частично запланировано раз-

витие территории под улично-дорожную сеть и другие нужды.

К этим территориям промзон нужно добавить отдельные производственные площадки, разбросанные по всему городу, на которых также возможен редевелопмент. По нашим подсчетам, суммарно они занимают более 1,5 тыс. га. И именно они в последнее время стали наиболее активно вовлекаться в процесс преобразований. Так, в 2018 году в редевелопмент было включено 105 га в промзонах и 82 га – в отдельных площадках, а в 2019-м – 83 га и 87 га соответственно. Для сравнения: еще в 2017 году аналогичные показатели составляли 99 га и 28 га.

Основных причин у этого тренда, на мой взгляд, две. Во-первых, самые «лакомые», наиболее привлекательные для инвесторов участки в больших промзонах застройщиками уже в значительной мере выбраны. Во-вторых, локация отдельной производственной площадки может иметь высокий инвестиционный потенциал. К тому же часто ее проще перевести в другое функциональное использование.

Примечательно, что многие собственники промышленных территорий, видя интерес девелоперов, сами начинают процесс перевода своих земель под жилищную застройку, поскольку это сразу увеличивает стоимость актива. Более того, если речь идет об интересном участке, зонирование территории застройщиков уже мало интересует – технологию перевода под иную функцию крупные строительные компании уже отработали. Так что процесс поиска новых промышленных территорий с целью редевелопмента продолжается сегодня очень активно.

– Что можно сказать о крупных промзонах, где редевелопмент идет наиболее активно?

– Как я уже говорил, процесс идет крайне неравномерно. Промзоны в удачных локациях осваиваются быстро, другие – медленнее, а в некоторых, расположенных в неперспективных для застройки местах, – реализованы единичные проекты.

Петровский остров, например, практически полностью поделен на участки, пущенные под редевелопмент. Причем строится там жилье высоких ценовых сегментов. Это неудивительно – локация

очень привлекательна: близко к центру, в окружении воды, с хорошими видовыми характеристиками. По-прежнему активно застраиваются Новоизмайловская промзона (вдоль Московского проспекта – там, кстати, довольно много проектов коммерческой недвижимости), Леонтьевский мыс, продолжается редевелопмент одной из самых крупных городских промзон (537 га) – Полустровской. Сегодня очень бурно осваиваются промзоны Черной речки, Выборгской стороны. Много проектов реализуется на Октябрьской набережной.

Менее активно идет редевелопмент промзон Арсенальной, Балтийского завода. Ну а до таких мест, как Кировская промзона, территория вдоль Балтийской железной дороги, Стекланный городок и другие, думаю, застройщики доберутся еще очень нескоро, в силу недостаточной инвестиционной привлекательности.

– В последние годы превалировал редевелопмент земель под жилищную застройку. Сохранилась ли эта тенденция?

– В общем и целом да, хотя доля коммерческой недвижимости чуть выросла. Так, в 2018 году из общего объема вовлеченных в процесс редевелопмента территорий (187 га) под жилищную застройку было пущено около 88% (165 га) и 12% – под коммерческую и общественно-деловую. В 2019 году доля земель, где началась реализация проектов офисной, торговой и общественно-деловой недвижимости, составила более четверти – 26% (44 из 170 га).

Тем не менее жилищная функция сохраняет доминирующее положение – и вряд ли эта ситуация в обозримом будущем переменится. Жилье сегодня – наиболее ликвидный и доходный сегмент рынка недвижимости.

Между тем первоначально, согласно материалам Генерального плана Петербурга 2015 года, использование преобразуемых территорий предполагалось в совсем другой пропорции. Так, из общего объема земель, направляемых под редевелопмент, для возведения жилья предполагалось использовать лишь 12,7%. Под деловую застройку намечалось пустить 28,4%, под промышленно-деловую – еще 32%, под рекреационные объекты – 3,2%. В резуль-

Распределение проектов в зонах редевелопмента по функционалу в 2019 году



Источник: Peterland

тате последующих корректировок Генплана ситуация изменилась.

Мы неоднократно отмечали, что редевелопмент в Санкт-Петербурге идет стихийно, девелоперы вычленивают из промзон привлекательные участки, на которых и реализуют свои проекты. При этом остаются без внимания менее интересные земли. В результате бывшие промзоны нередко превращаются в «лоскутные одеяла», состоящие из слабо увязанных между собой проектов и непреобразованных территорий. Соответственно, не выстраивается и по-настоящему комфортная среда для проживания людей.

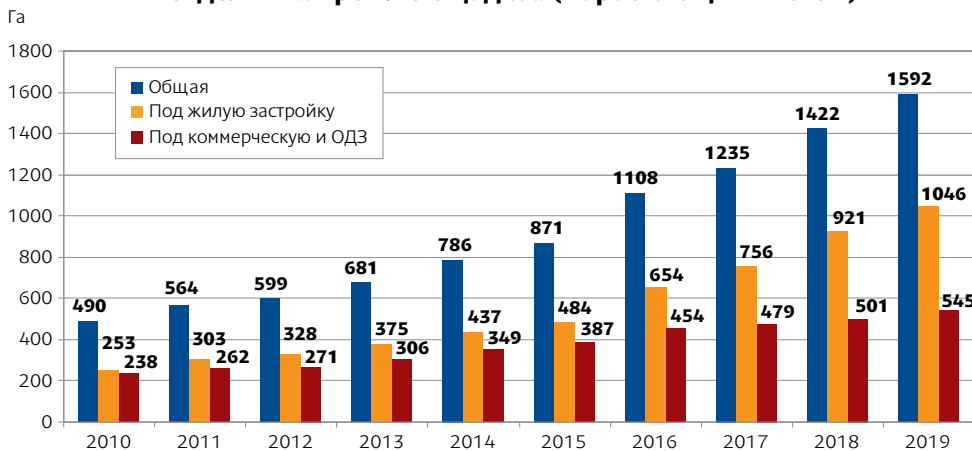
– Недавно стало известно, что городские власти тоже недовольны тем, что в ходе редевелопмента в Петербурге строится по большей части жилье. Было объявлено, что готовятся поправки в Генеральный план, которые должны затормозить работы в этой сфере. Также в промзонах планируется частично сохранять производственную функцию. Что Вы думаете об этой перспективе?

– В целом, по моему мнению, такие инициативы можно только приветствовать. Но все мы знаем, как часто практика радикально отличается от идей, которые закладываются в те или иные документы.

Уже много раз говорилось, что в сфере редевелопмента необходим стратегический, системный подход, отражающий интересы всего Петербурга и его горожан, а не только девелоперов. А для этого необходима реальная политическая воля городского руководства.

Что касается сохранения производственной функции – это тоже правильная идея, но опять-таки оторванная от реальности. Если бы мы наблюдали в Петербурге уверенный промышленный рост, – безусловно, нашлись бы производственники, инвесторы, которые захотели бы произвести реновацию промышленных территорий. Но сейчас в промышленности картина скорее обратная. Поэтому сохранение производственной функции маловероятно, а значит, процессы редевелопмента будут идти так же, как и раньше, – в рамках проектов, гарантирующих высокую доходность.

Динамика преобразованных площадей в процессе редевелопмента за 2010–2019 гг. суммарно в зонах редевелопмента и в отдельных пром. площадках (нарастающим итогом)



Источник: Peterland

НОВОСТИ

Школы и детсады Пушкинского района оснастят системами безопасности

В 2020 году все образовательные учреждения Пушкинского района оснастят системами безопасности. На эти нужды будет выделено 75,4 млн рублей.

Средства пойдут на завершение модернизации систем видеонаблюдения, охранно-тревожной сигнализации, замену ограждений, оснащение дошкольных учреждений видеодомофонами. В 2019 году на эти цели было направлено 40 млн рублей.

В настоящее время системой внешнего видеонаблюдения обеспечено 79 учреждений, а внутреннее имеется в 68. В этом году планируется завершить оснащение всех образовательных учреждений системами видеонаблюдения и оснастить все детские сады видеодомофонами.

Важной составляющей в обеспечении безопасности учреждений является устройство охранной сигнализации в зданиях. В течение 2019 года были подготовлены соответствующие проекты, в этом году начнется монтаж.

В Выборге в этом году заменят 30 лифтов

В Выборге стартовал ремонт лифтов по программе 2020 года. Всего в ходе работ планируется заменить 30 подъемников в 23 домах.

Перед началом производственных работ Комитет по городскому хозяйству Администрации Выборгского района организовал переговоры представителей организаций, ответственных за содержание жилфонда, с заказчиком и исполнителем работ.

Заменить лифтовое оборудование по всем вошедшим в программу адресам планируется за четыре месяца.

В Петербурге продолжается реконструкция освещения

В четырех районах Петербурга начинается реконструкция наружного освещения. Заказчик работ – СПб ГБУ «Ленсвет» – заключил госконтракты с компаниями «Спецсветэнерго-монтаж» и «Светосервис» и «Фирма «Модуль-3».

Подрядчикам предстоит провести работы на Объездном шоссе и проспекте Энтузиастов (Красногвардейский район), улице Возрождения (Кировский район), парке Академика Сахарова (Калининский район) и сквере А. С. Попова (Кронштадтский район). Улично-дорожную сеть и садово-парковые пространства по этим адресам осветят 409 новых светильников с применением 346 современных опор.

«По итогам работ, которые должны будут завершены в мае, освещение дорожных полотен и рекреационных пространств значительно улучшится», – рассказали в «Ленсвете».

Как напомнили в учреждении, формирование адресного перечня реконструкции освещения осуществляется согласно данным о физическом износе светотехнического оборудования.

С учетом местных особенностей

Виктор Краснов / Бывали случаи, когда после проведения инженерно-гидрометеорологических изысканий (ИГМИ) корректировалась локация строительства или вовсе сворачивался проект. Почему это так важно? ➔

Наряду с геологическими, экологическими исследованиями ИГМИ помогают раскрыть особенности территории, на которой планируется построить здание, сооружение или линейный объект.

Следуя по этапам

По словам специалистов, состав, объем и виды ИГМИ регламентируются требованиями действующих нормативных документов (СП 47.13330.2016, СП 11-103-97, СП 33-101-2003). Работы выполняются в соответствии с техническим заданием и программой ИГМИ, представленной в приложении к отчету.

Главный гидролог ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» Ольга Ходкина отмечает, что ИГМИ проводятся в три этапа. Первый – подразумевает подготовительную работу. Он включает в себя изучение планового материала на предмет достаточности для снятия расчетных морфометрических характеристик в районе проведения работ. Второй этап – это полевые изыскания на

текстовых и графических приложений, нанесение гидрологической информации на топографические профили и планы, составление технического отчета по ИГМИ или главы в комплексном отчете по изысканиям», – поясняет она.

В целом, как добавляет эксперт, ИГМИ позволяют учесть ряд факторов, серьезно влияющих на надежность и жизнеспособность будущего объекта, а также учесть его влияние на окружающую среду.

Территориальная специфика

Проведение ИГМИ особенно важно для территорий Петербурга и Ленобласти. Местность имеет влажный переменчивый климат (негативно влияющий на состояние зданий, сооружений, дорог), болотистую почву, множество водных объектов. Все это необходимо учитывать при проектировании и строительстве, чтобы избежать подтопления участков, домов, трасс во время таяния снегов, паводков и пр. Собственникам объектов недвижимости

“

Стоимость ИГМИ варьируется от 25 тыс. рублей за справку по одному параметру до 3–10 млн при обосновании дорогостоящих объектов

местности. Проводится комплекс гидрографических, гидрометрических и морфометрических работ. Они выполняются с целью получения исходной информации для расчетов уровней водотока, оценки русловых деформаций и других гидрологических характеристик. «Третий этап – это камеральная работа. Она выполняется по завершении полевых исследований, с использованием полученных материалов. Включает в себя необходимые гидрологические расчеты, составление

важно не забывать, что грунтовые воды могут привести к разрушению фундаментов, что чревато серьезными проблемами.

Действующие нормативы по определению гидрометеорологических характеристик разработаны преимущественно для естественных условий, рассказывает **заведующий отделом прогнозирования гидрологических процессов и экспериментальных исследований ФГБУ «Государственный гидрологический институт» Михаил Марков**. В основе их

“

ИГМИ позволяют учесть факторы, влияющие на жизнеспособность будущего объекта

лежит представление о стационарности или цикличности природных процессов. Вместе с тем на эти процессы существенно могут влиять антропогенные факторы, а в последнее время и климатические изменения. Это необходимо учитывать в изысканиях для Петербурга и Ленобласти, особенно для урбанизированных территорий.

В настоящее время в Северной столице ИГМИ готовы делать десятки различных организаций. Многие из них используют в своей деятельности технологии, автоматизирующие рабочие процессы, а также оборудование, упрощающее проведение полевых работ. В частности, специалисты проводят дистанционный осмотр местности с помощью беспилотных летательных аппаратов, геодезической спутниковой аппаратуры с контроллером.

По словам Михаила Маркова, стоимость ИГМИ зависит от состава и объема необходимой гидрометеорологической информации. «Она определяется в зависимости от вида и назначения сооружений, их уровня ответственности, стадии проектирования, а также гидрологических и климатических условий района (площадки, трассы) строительства. По опыту нашего института, стоимость ИГМИ варьируется от 25 тыс. рублей за справку по какому-либо одному параметру до 3–10 млн и более при гидрометеорологическом обосновании проектирования дорогостоящих объектов, подобных АЭС или комплексу защитных сооружений от наводнений», – добавил он.

мнение

Ольга Ходкина, главный гидролог ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»:

– Стоимость гидрометеорологических изысканий определяется, в первую очередь, исходя из поставленной задачи, объема предстоящих работ, а также их сложности, видов используемого оборудования. В среднем она начинается от суммы в несколько десятков тысяч рублей для площадок, не попадающих в водоохранную зону, и выше – для участков, расположенных в непосредственной близости к водотокам и водоемам. На цену также будут влиять изученность района работ, площадь участка обследования. При проведении изысканий для строительства линейного объекта (газопровода, линии электропередач, автомобильной трассы) также учитываются пересекающие водные переходы. Стоимость услуг будет начинаться от суммы в 100 тыс. рублей.



Михаил Марков, заведующий отделом прогнозирования гидрологических процессов и экспериментальных исследований ФГБУ «Государственный гидрологический институт»:

– ИГМИ проводятся во всех случаях, когда проектируемые инженерные объекты должны быть устойчивы к воздействиям гидрометеорологических факторов и гарантированно обеспечены водными и климатическими ресурсами с учетом экологических и иных ограничений, связанных с обеспечением благоприятных условий проживания, труда и отдыха населения. Заказчиками ИГМИ могут быть разработчики градостроительной документации, инвестиционные компании, проектные организации, органы исполнительной власти, экспертные сообщества, экологические организации и физические лица.



Фото: <http://baronsurveying.com/>



Фото: Никита Крючков

На прочном основании

Виктор Краснов / Современные технологии позволяют эффективно усилить фундамент. Выбор оптимальной – зависит от конкретных задач. ➔

Надежный фундамент отвечает за безопасность эксплуатации всего здания. Соответственно, конструкция должна быть особо прочной и долговечной. Тем не менее выявляются случаи, когда под зданиями, особенно возведенными очень давно, фундамент ослаблен и деформирован. Также встречаются прецеденты, когда проблемы в этой сфере обнаруживаются под новыми домами и даже при нулевом цикле строительных работ.

В настоящее время появилось множество современных технологий, позволяющих быстро диагностировать состояние фундаментов, выявить дефекты и повреждения. Разработаны и используются эффективные новые методы усиления и укрепления этих конструкций. Некоторые из них позволяют работать без нарушения внешнего вида и конструктивных особенностей здания.

На начальном этапе

По словам генерального директора **Icon Development** **Антон Детушева**, если говорить непосредственно о нулевом цикле, то чаще всего усиление фундаментов необходимо в случаях, когда были допущены технические ошибки при проведении изыскательских и проектных работ. Также оно требуется при возобновлении строительства на объектах, которые не были должным образом законсервированы и защищены от внешних воздействий. В том числе, когда были выявлены нарушения при возведении дренажей, повлекшие за собой образование пустот вследствие суффозии (вымывание грунтов из-под подошвы фундамента) или иных

техногенных процессов, связанных с подвижкой грунтов (проседание, пучение, ветривание и т. д.).

Инженер компании «Строительный контроль» Евгений Пономарёв приводит пример, когда на нулевом цикле строительства требуется усилить свайный с монолитным ростверком фундамент. Такие могут понадобиться из-за особенности грунтов, которые из-за своей подвижности могут меняться с момента проведения инженерных изысканий до начала строительства. «На основании инженерно-геологических изысканий выполняется проектирование свайного фундамента. В документе указывается длина, сечение и шаг свай. Однако данных изысканий



В разных условиях оптимальны различные методы усиления

бывает недостаточно – и принятые проектные решения необходимо проверять в процессе работ. Поэтому при устройстве свайного фундамента производятся полевые испытания грунтов динамической нагрузкой, при которых определяется параметр, называемый отказом, проводятся статические испытания свай, выясняется их несущая способность. Если результаты этих испытаний не соответствуют проектным данным и нормативным требованиям, то принимается решение об усилении фундамента. В частности, технология уси-

ления предполагает применение свай с большей длиной и (или) большего поперечного сечения. Также возможно использование свай-дублёров, в определенном шаге от конструкции, показавшей неудовлетворительные значения при испытаниях», – рассказывает он.

Рациональный выбор

Эксперты отмечают, что в разных условиях оптимальны различные методы усиления несущих конструкций. Необходимо учесть характеристику почвы, стоящие рядом объекты недвижимости и коммуникации и многое другое.

По словам главного архитектора ГК «КВС» **Надежды Виrolайнен**, чаще всего требуется усиление фундаментов уже существующих, а не строящихся зданий. В частности, такие работы проводятся на объектах реконструкции, где необходимо укрепить старые конструкции или где идет перестройка дома и предполагается увеличение статической нагрузки. Усиление фундаментов старых зданий может также понадобиться, когда они были повреждены из-за проведения рядом других строительных работ.

«Методы зависят от типа фундамента и характеристик грунтов. Может, например, происходить погружение дополнительных свай (набивных, буроналивных и других). Локальный ремонт может выполняться саморасширяющимися ремонтными составами. При недостаточной несущей способности элементов фундаментов делают увеличение сечения

«добетонированием» с армированием и анкерной арматуры. При необходимости усиливать столбчатые или ленточные фундаменты на некоторых объектах выполняются обоймы из прокатных металлических профилей, пластин. При изменении конструктивной схемы реконструируемого здания может выполняться устройство новых элементов – фундаментных плит, балок и др.», – рассказывает Надежда Виrolайнен

По мнению **руководителя конструкторского отдела компании «Метрополис» Алексея Кушечко**, самыми распространенными методами усиления грунтов можно считать переопирание здания на сваи и закрепление грунтов в основании фундамента. Они проводятся совместно с работой по устранению последствий физического износа фундаментов в виде цементного инъецирования тела фундаментов, устройства различных обойм и т. п. «Примером подобного подхода могут служить работы на объекте культурного наследия в центре Москвы. Реконструкция подразумевала увеличение нагрузок на фундаменты при значительном заглублении подземной части здания. Проектом предусмотрено переопирание несущих колонн и стен здания на грунтоцементные сваи диаметром 600 мм, армированные стальными трубами диаметром 140 мм. Выполнению свайных работ предшествовало восстановление физической целостности фундаментов путем вычистки поврежденных мест, инъецирования тела фундаментов и, в отдельных местах, устройство металлических обойм», – добавил он.

Как в случае усиления фундаментов простой цементацией, так и в случае инъецирования важен качественный строительный материал. **Технический специалист корпорации ТЕХНИКОЛЬ Антон Ружилов** отмечает, что для того, чтобы повысить эффективность процесса гидратации цемента, создать более плотную структуру бетона и, таким образом, улучшить прочностные показатели конструкции, рекомендуется использовать специальные добавки. «Это в равной степени касается и заливки нового фундамента, и струйной цементации. Применение добавок оказывает положительное влияние на такие физико-механические свойства бетона и раствора, как морозостойкость, водонепроницаемость, прочность и удобоукладываемость», – подчеркнул специалист.

кстати

Инъецирование фундаментов можно проводить в стесненных условиях. Кроме того, не требуется вскрывать площадку вокруг здания и на месте строительства, углублять котлован и делать дополнительные траншеи.

При устройстве свайного фундамента производятся полевые испытания грунтов динамической нагрузкой



NEW GROUND

С нами строить легко!

- Проектирование и строительство подземных автостоянок, транспортных развязок и гидротехнических сооружений

- Усиление фундаментов
- Закрепление грунтов
- Ограждение котлованов

- Выполнение ремонтно-восстановительных работ на объектах культурного наследия

Москва
тел.: + 7 (495) 643-78-54
info@new-ground.ru

Санкт-Петербург
+ 7 (812) 923-48-15
+ 7 (911) 792-54-47

Пермь
тел.: + 7 (342) 236-90-70
office@new-ground.ru

www.new-ground.ru

Союз стекла и металла

Виктор Краснов / Аллюминиевое фасадное остекление все чаще задействуется при возведении зданий и позволяет воплощать в жизнь интересные архитектурные и дизайнерские решения.

По оценке экспертов, в настоящее время в России каждый четвертый офисный центр и торгово-развлекательный комплекс возводится с использованием конструкций из алюминиевого профиля. Реже он применяется в типовом домостроении и достаточно часто в сегменте жилья бизнес- и премиум-класса. Интерес к алюминиевому фасадному остеклению объясняется множеством факторов. Наверное, главный из них относится к архитектуре. Сочетание стекла и металла позволяет воплотить в жизнь смелые и интересные решения внешнего облика зданий, украсить город. Как отмечает **заместитель руководителя проектного бюро «Артэс» Владислав Шишков**, тренд на алюминиевое фасадное остекление задан был около пятнадцати лет назад. В это время стали появляться первые такие зда-

ния. «Сейчас их стало на порядок больше. Да и сама технология значительно преобразилась. Стекло и металлоконструкции за счет внедрения ряда производственных решений стали меньше терять тепло. Таким образом, положительно решился вопрос об энергоэффективности таких зданий. Возводить объекты недвижимости с панорамным остеклением несколько затратно, особенно если они в своей архитектуре сложны. Тем не менее, такое здание внешне выделяется среди обычных кирпичных и монолитных коробок и имеет интересное внутреннее пространство», – подчеркивает он. Эксперты обращают внимание и на качественные характеристики самого алюминиевого фасадного профиля. По словам **генерального директора ООО «Алютех» Олега Жигеля**, срок их службы составляет более 80 лет. При этом некоторые комплектующие, которые могут выйти из строя раньше (такие

“

Тренд на алюминиевое фасадное остекление был задан в нашей стране около 15 лет назад

как фурнитура, утеплитель, сам стеклопакет), достаточно легко заменить. «Холдинг «Алютех» в изготовлении алюминиевых профилей использует только первичный алюминий, что обеспечивает гарантированные механические свойства готовых конструкций. Они имеют высокую сопротивляемость весовым и ветровым

нагрузкам, способны выдерживать значительные перепады температур, устойчивы к коррозии. Качественные уплотнители из EPDM (синтетический эластомер) не пропускают в помещение пыль, влагу, неприятные запахи. Нагрузка на несущие конструкции при установке такого профиля минимальна, поэтому можно исключить этап про-

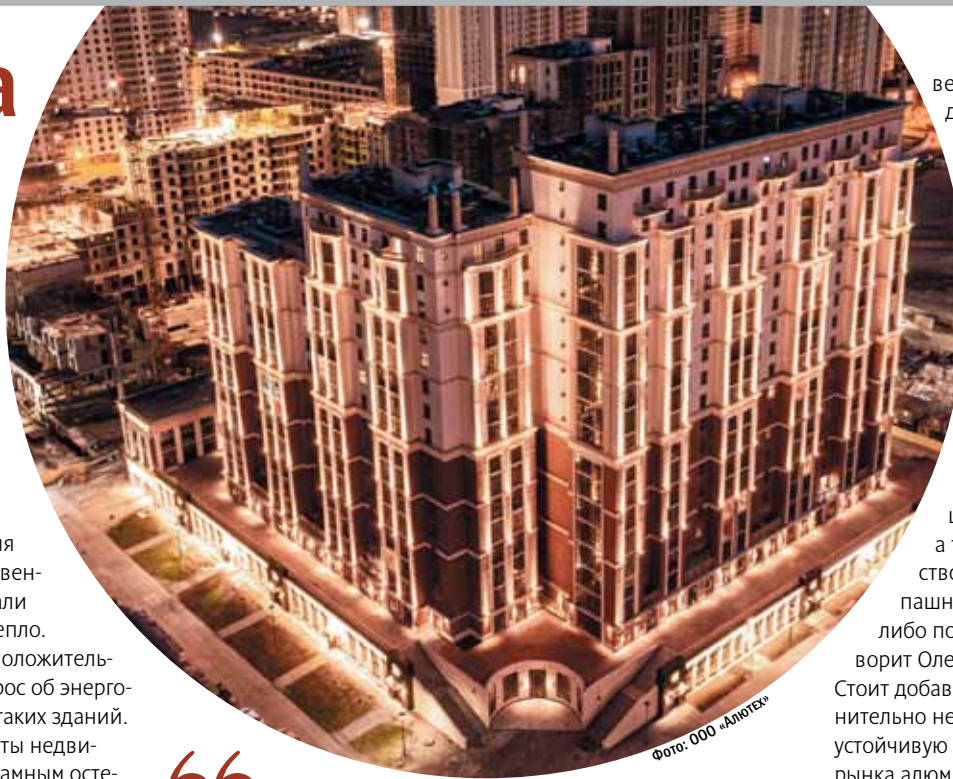


Фото: ООО «Алютех»

ведения работ по их дополнительному укреплению. Кроме того, алюминиевые профили абсолютно нетоксичны, легко моются и не нуждаются в регулярной покраске. Можно заказать любой подходящий к экстерьеру цвет конструкции, а также любые типы створок – глухие, распашные, раздвижные либо поворотные», – говорит Олег Жигель. Стоит добавить, что сравнительно небольшую, но устойчивую (около 10%) долю рынка алюминиевый про-

филь занимает в сегменте обычных окон. При этом эксперты считают, что показатель будет меняться. Спрос на окна с алюминиевым профилем в ближайшие годы вырастет. Связано это и с появлением новых проектных решений в жилищном строительстве, и с растущей популярностью «теплого» алюминия. Кроме того, за счет использования новых технологий такие оконные профили уменьшились в стоимости и стали доступнее для многих категорий клиентов. По словам специалистов, алюминиевые конструкции более долговечны в эксплуатации в сравнении с пластиковыми и деревянными. На этот фактор все больше будут обращать внимание как застройщики, так и обычные граждане.

Мнение

Олег Жигель, генеральный директор ООО «Алютех»:



– За последние два года в нашей компании проведена огромная работа по улучшению технических характеристик алюминиевых профильных систем. В частности, были максимально увеличены качественные характеристики и показатели систем, при сохранении текущей стоимости продукта. Введены более технологичные и современные конструктивные решения при оптимизации номенклатуры профилей и комплектующих. Все это помогло нам занять позицию технологического лидера среди отечественных компаний на рынках СНГ. Уровень систем приблизился к линейке ведущих европейских конкурентов, что позволит значительно увеличить долю экспортных рынков.

«Алютех»: качество для всех клиентов

Артём Аладанов / Современные технологические решения ГК «Алютех» активно используются в строительстве и обустройстве объектов недвижимости и востребованы у заказчиков.

ГК «Алютех» – крупный производственно-сбытовой холдинг, один из лидеров рынка роллетных систем и секционных ворот в Европе, а также алюминиевых профильных систем в СНГ. Первая компания группы была основана в 1996 году в Беларуси и состояла из шести человек. В настоящее же время холдинг представляет собой огромную международную структуру, в которую входят пять производственных предприятий и более 20 сбытовых компаний в различных странах мира, в которых работают более тысячи человек. Одно из направлений деятельности ГК «Алютех» – производство алюминиевых профильных фасадных и витражных систем. Клиентам представлены порядка 20 системных решений для реализации архитектурных и интерьерных проектов, а также сложных крупногабаритных витражных конструкций, отвечающих тренду максимальной прозрачности помещений. В холдинге действует собственное конструкторское бюро, занимающееся разработкой новых продуктов, позволяющих воплощать

в жизнь самые смелые идеи. В частности, фасадные решения «Алютех» были задействованы при реализации такого масштабного проекта, как парк развлечений «Остров мечты» в Москве. Конструкции компании использовались при возведении аэропорта «Гагарин» в Саратове. Также профильные системы «Алютех» нашли свое применение в Dana Mall в Минске – одном из самых больших торгово-развлекательных центров Беларуси, в здании театра традиционного искусства «Алатау» в Алма-Ате (Казахстан) и т. д. В качестве отделки навесного вентилируемого фасада алюминиевый конструктив «Алютех» востребован и в жилищном строительстве. Его использовали крупнейшие девелоперы на таких объектах, как ЖК «ЗилАрт», ЖК «Маяковский», ЖК «Флотилия» в Москве, ЖК «LIFE-Приморский», ЖК «Москва», ЖК «Ренессанс», ЖК VanHause, ЖК Next в Петербурге и многих других.

Специалисты холдинга отмечают, что в настоящее время также пользуется спросом стоечно-ригельная система, используемая для изготовления светопрозрачных конструкций: навесных витражей, зимних садов, зенитных фонарей. В ней предусмотрена возможность установки дверей и окон различных типов по способу открывания. При этом «теплые» серии ALT W62 и ALT W72 позволяют получить высокие теплотехнические показатели на готовых

конструкциях. Кроме того, современные тенденции архитектуры требуют естественной инсоляции, поэтому одно из решений – порталные системы, которые позволяют с легкостью объединять жилое помещение и открытую террасу. В частности, сейчас востребовано у клиентов специальное решение для остекления больших проемов – подъемно-раздвижные конструкции ALT SL160, способные заменить собой целую стену. Высокие теплотехнические параметры

“

Разработаны продукты, позволяющие воплощать самые смелые идеи

системы достигаются за счет использования биметаллических полиамидных термомостов, а также установки двухкамерных стеклопакетов толщиной до 54 мм. Напомним, что производство алюминиевых профильных систем – это только одно из основных направлений деятельности ГК «Алютех». Холдинг также активно занимается выпуском роллетных и воротных систем. Каждый сегмент производства достоин отдельной статьи. В этом материале только отметим, что роллетные и воротные системы холдинга завоевали лидерские позиции на международном рынке. Продукция ГК «Алютех» поставляется в 65 стран мира. Стоит добавить,

что все профильные, роллетные, воротные системы и другие продукты ГК «Алютех» имеют высокие качественные характеристики. Наличие собственных лабораторий позволяет вести контроль за производством на всех этапах технологического процесса. Высокое качество продукции холдинга подтверждено сертификатами и протоколами аккредитованных международных компаний и научно-исследовательских центров. По достоинству оценили технологические решения компании как архитекторы и застройщики, так и граждане, о чем свидетельствуют растущие объемы производства предприятий. ГК «Алютех» не намерена останавливаться на достигнутом, продолжает внедрять в работу передовые технологии и выпускать качественные продукты для всех своих клиентов.



Фото: ООО «Алютех»

«Зеленое» – в тренде

Артём Аладанов / Одним из базовых трендов в производстве строительной химии стало повышение экологичности и безопасности продукции. ➔

Значительная часть материалов сегмента строительной химии относится к категории повышенной опасности для здоровья человека и окружающей среды. Этот фактор в большинстве случаев действует при невыполнении правил использования продукции.

По словам экспертов, наиболее вредными потенциально продуктами строительной химии являются материалы, содержащие органические растворители, в первую очередь ароматические, например, толуол, или хлорорганические. Работа с ними

без соблюдения техники безопасности и использования специальных защитных средств может неблагоприятно сказаться на здоровье людей. В частности, вдыхание паров органических растворителей может приводить к острым респираторным заболеваниям, нарушению работы печени и почек. При работе с полиуретановыми системами следует опасаться диизоцианатов, являющихся канцерогенными и тератогенными веществами. Очень важно избегать их контакта с органами дыхания и незащищенными участками

кожи. Нужно понимать, добавляют специалисты, что строительная химия, как, впрочем, и бытовая, имеет свои особенности применения и связанные с этим ограничения. Если не соблюдать мер предосторожности, то пользоваться и средством для мытья посуды будет опасно.

Как отмечает **руководитель направления R&D «Добавки в бетон» корпорации ТЕХНИКОЛЬ Андрей Малинин**, по сравнению со многими другими продуктами строительной химии добавки в бетон все же стоят

особняком. «Во-первых, они представляют собой, как правило, водные растворы. Использование в качестве растворителя обычной воды уже делает их практически безопасными. Добавки в бетон не содержат сильных кислот или щелочей, способных вызывать раздражение кожных покровов и слизистой или приводить к химическому ожогу. И наконец, многие компоненты, используемые в добавках, сами по себе являются веществами природного происхождения, так как это продукты переработки

древесины. Некоторые из них настолько экологичны, что используются в борьбе с эрозией почв. Водный раствор полимера расплывается над проблемной зоной, стабилизирует почву, позволяя вырасти траве, а затем полностью безопасно биодegradируется под воздействием природных микроорганизмов», – рассказал он.

Стоит отметить, что в последние годы большинство производителей строительной химии старается минимизировать негативное воздействие своей продукции на человека и окружающую среду. Для достижения этих целей компании внедряют новые технологии в производство, начинают выпускать улучшенные по своим характеристикам материалы. «Дочки» иностранных концернов, крупные отечественные отраслевые компании работают по корпоративным стандартам повышенной экологичности своей продукции. В частности, такие холдинги, как Henkel, Kiilto, Sika, Basf, уже заменили в своих продуктах определенные вредные компоненты более безопасными.

В настоящее время и на уровне государства предъявляются более жесткие требования к качеству строительных материалов и их экологичности. Также становятся более популярными добровольная «зеленая»

сертификация и декларирование продукции. **Партнер и руководитель отдела экологической сертификации EcoStandard group Ксения Лукьященко** отмечает, что важно учитывать влияние строительных материалов на окружающую среду на всем протяжении жизненного цикла (от добычи сырья, производства и выпуска продукции с завода, эксплуатации – до ее утилизации). «Сведения об этом могут содержаться в экологических декларациях продукции (EPD). Раскрытие информации таким способом говорит о производителе как об ответственном поставщике, который отвечает за качество своей продукции, а также за негативное воздействие, оказываемое ею на окружающую среду и человека. Распространение таких деклараций на рынке будет способствовать развитию и улучшению имиджа компаний, которые уделяют внимание этой важной проблеме», – уверена эксперт.

КСТАТИ

По данным Росстата, по итогам 2019 года производство лакокрасочных материалов на основе полимеров выросло на 15,6% в сравнении с 2018 годом. Общий объем выпущенной продукции составил 1,1 млн т.

Kiilto: профессионалы выбирают качество и экологичность

Для российского потребителя понятие «финская продукция» всегда ассоциировалось с превосходным качеством. Любая вещь, произведенная в Финляндии, сочетает в себе удобство в использовании, практичность, экологичность. Так и финский бизнес ассоциируется с эталонным качеством и заботой об окружающей среде.

За 25 лет присутствия на российском рынке продукция финского концерна Kiilto стала широко известна среди профессионалов строительного рынка. Успех компании принесли комплексные решения в области гидроизоляции и отделки влажных помещений, в сегменте клеев для напольных покрытий.

Системный подход

Kiilto неизменно стремится к высокой культуре строительства, в то же время стараясь облегчить работу профессионалов. Для каждого мастера важными свойствами материалов являются качество, функциональность и простота применения. Исходя из этого, Kiilto разработала системы

взаимно совместимых продуктов для любых задач на всех этапах – от основания до покрытия.

Это система Kiilto для напольных покрытий, включающая в себя решения по грунтованию, выравниванию, подготовке оснований для приклеивания различных материалов: линолеума, ПВХ-плитки, ковровина, ковровой плитки, пробковых покрытий, паркета; установки деревянных полов.

Гидроизоляционная система Kiilto Fiberpool – пример комплексного подхода в вопросах обустройства влажных помещений. В систему входят: грунт, гидроизоляционная мастика Fiberpool с армирующими волокнами, являющаяся основным элементом системы, упрочняющая лента для стыков и углов, плиточный клей.

Затирка для швов Saumalaasti и герметик Saniteettisilikoni – материалы, завершающие отделку влажных помещений. Третья система Kiilto – решения для ремонта и отделки стен, такие как штукатурки и шпаклевки, продукты, применяемые для подготовки

поверхностей к последующей покраске или приклеиванию обоев.

Качество и безопасность

Использование инновационных решений Kiilto в системе обеспечивает надежную основу для последующих отделочных работ. Качество и безопасность наших материалов позволяют добиться оптимальной рабочей поверхности, которая прослужит долгие годы. Строительно-отделочные материалы Kiilto с маркировкой M1, означающей самый низкий

уровень эмиссии, не только функциональны, но и максимально безопасны. Такой знак указывает, что данные строительные материалы чрезвычайно мало или совсем не выделяют вредные вещества в атмосферу в процессе эксплуатации. При создании новых продуктов компания Kiilto всегда ставит перед собой цель соответствовать отметке M1. Уже более 70% наших строительных материалов имеют данную маркировку, а также все больше продукции для промышлен-

ности успешно проходит сертификацию на соответствие классу M1.

Выбор профессионалов

В России продукция Kiilto широко представлена в ведущих торговых сетях, таких как «Петрович», «Максидом», OBI, «Материк», «Агава», «ЦСК», «АКСОН», «Апельсин». Профессионалам хорошо известны продукты компании Kiilto. Это затирки для плиточных швов Saumalaasti, гидроизоляционная мастика Fiberpool, клей для напольных покрытий 2 K-PU, ровнители для пола Finish и Multi Floor, клеи для плитки Fix и Pro Fix, штукатурки TT и TR, шпаклевка LH и др. Сильные позиции Kiilto имеет в индустрии производства клееной древесины, картона и гофротары. В первую очередь, это клеевые бренды Kestopur, Kestokol и Sitol.

Тренд на экологичность

Для нас, как и для наших клиентов, высококлассный и долговечный результат – повод для гордости и знак хорошо проделанной работы.



Ответственность в вопросах экологической безопасности выпускаемой продукции определяет нашу работу на протяжении долгих лет. Строительно-отделочные материалы Kiilto полностью соответствуют европейским стандартам безопасности и предназначены для создания комфортной жилой среды.

В последнее время на российском строительном рынке все большее внимание уделяется вопросам безопасности и экологичности. Мастера, вслед за конечными потребителями и собственными заказчиками, хорошо понимают важность этого аспекта при выборе строительных материалов. Kiilto адаптирует решения, ставшие успешными в Финляндии, для отечественного производства. Компания не планирует ограничиваться только лишь внедрением электронного документооборота. Kiilto сосредоточена на снижении всех типов

производственных отходов и увеличению доли упаковки, подлежащей вторичной переработке. Материнская компания, служащая ориентиром для российского отделения, пошла еще дальше, инициировав международную программу «Обещание окружающей среде» (Promise to the Environment). Она призвана использовать в производстве лучшие решения циклической экономики, повышать энергоэффективность и снижать вредные выбросы. Результат, которого планирует достичь компания к 2028 году, – существенное сокращение выбросов углекислого газа. Стремление Kiilto к лидерству в вопросах экологии – это не только умение следовать существующим нормам, но и задавать новые высокие планки для себя и других лидеров отрасли.

www.kiilto.ru
8 (800) 333 30 33

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

23 марта 2020 года

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

Цена квартиры в разрезе

4

На любом рынке «живут» несколько разных цен: спроса, предложения, сделки. Цена предложения от застройщика – сложный продукт.



Фото: <https://avatars.mds.yandex.net/>

Кейс: как достроить «невозможный» объект

5

Проект ЖК «Усадьба на Ланском», несколько лет испытывавший различные трудности, вышел наконец на финишную прямую.



Фото: ГК «С.Р.»



Фото: <https://static.wixstatic.com/>

Внутренние районы vs «заКАДье»: в поисках комфорта

Первичный рынок недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти сегодня весьма широк и разнообразен. У каждого покупателя свои приоритеты – и любой может найти что-то на свой вкус. Нам показалось интересным сравнить аргументацию тех, кто строит жилье одного класса («комфорт») во внутренних районах мегаполиса и в «заКАДье». Подробнее на стр. 7.

NewTime

М Комендантский проспект

**КВАРТИРЫ
КОМФОРТ-КЛАССА!**

ОТ **2,4** МЛН
РУБ.

- ✓ Парк рядом с домом
- ✓ Два детских сада и школа
- ✓ Наземный и подземный паркинги



РСТИ Росстройинвест

331 50 00 | rsti.ru

*Нью Тайм. Застройщик ООО «Росстройинвест». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Адрес: г. Санкт-Петербург, Глухарская ул., участок 32 (северо-западнее пересечения с Планерной улицей). Условия и описания акции на сайте rsti.ru. Предложение ограничено.



ЖК New Time – новый уровень комфорта

Лев Касов / Локация Каменка в Приморском районе, где холдинг РСТИ («Росстройинвест») возводит жилой комплекс комфорт-класса New Time, в последние годы активно развивается – здесь строятся новые жилые комплексы, объекты социальной и коммерческой инфраструктуры. По мнению экспертов рынка, в перспективе привлекательность локации может вырасти еще сильнее, поэтому многие расценивают покупку жилья там как инвестицию в будущее.

Перспективный выбор

Первый фактор привлекательности локации – наличие уже функционирующих транспортных магистралей (в первую очередь, КАД и ЗСД). По ним можно быстро добраться до любой точки Петербурга, минуя пробки. Связь с северными районами города формируют Комендантский проспект, Парашютная улица, а также Шуваловский проспект, который планируется продлить до ЗСД и Приморского шоссе. До ближайшей станции метро «Комендантский проспект» за 10–15 минут можно добраться общественным транспортом. Но уже в недалеком будущем рядом с ЖК New Time появятся две станции фиолетовой ветки (рабочие названия «Магистраль № 31» и «Шуваловский проспект»).

Второй ключевой фактор – экологический. В непосредственной близости от ЖК New Time находятся Юнтоловский лесопарк (на него открывается прекрасный вид из окон комплекса), Изотовский сквер.

Третий фактор, с которым многие эксперты связывают перспективы развития локации, – новый деловой квартал Петербурга, который постепенно будет формироваться вокруг «Лахта Центра».

Инфраструктура – социальная, транспортная, коммерческая – появляется одновременно с жильем. Свою лепту в этот процесс внесет и холдинг РСТИ, который в рамках проекта ЖК New Time построит два детских сада и школу на 825 мест.

С заботой о комфорте

Жилой комплекс New Time, расположенный на пересечении улиц Планерная и Глухарская, выделяется необычной архитектурой. Корпуса имеют наклонные остекленные торцы, а фасады выполнены из фиброцементных панелей белого, серого и terracotta цвета. Расположение

домов формирует полузамкнутые двory с детскими площадками и зонами для отдыха.

В комплексе будет создана особая комфортная среда проживания. Жильцы смогут прогуляться по собственному променаду с кафе и магазинами, провести время в благоустроенном дворе без машин или заняться спортом в парке, который расположен в двух шагах. Для автомобилистов предусмотрены четыре встроенно-пристроенных паркинга, а также гостевые машино-места.

Повышенное внимание уделено вопросам безопасности. Паркинги, входы в парадные, лифтовые холлы на первом этаже и детские площадки оборудуют камерами видеонаблюдения, изображения с которых будут выводиться на пульт диспетчера.

В жилом комплексе New Time большой выбор квартир – от студий до четырехкомнатных. Большинство комнат в них имеет правильную форму, поэтому у жильцов не возникнет трудностей с расстановкой мебели. Практически во всех квартирах есть просторная лоджия, а также гардеробная либо зона для установки шкафа-купе. Предлагаются квартиры евроформата с кухнями-гостиными.

справка

Жилой комплекс комфорт-класса New Time находится на пересечении улиц Планерная и Глухарская в Приморском районе Санкт-Петербурга, на участке площадью 6,3 га. Продажа квартир началась в июле 2018 года. Строительство ведется в пять очередей. Проект предполагает возведение шести кирпично-монолитных 13-этажных домов. В них расположится 3023 квартиры (от студий до четырехкомнатных) суммарной площадью 115,3 тыс. кв. м. На территории комплекса будут возведены встроенно-пристроенный детский сад на 120 мест, а также отдельно стоящий детский сад на 215 мест и школа на 825 мест. На первых этажах спроектированы помещения под коммерческую инфраструктуру общей площадью 3,4 тыс. кв. м. Во встроенно-пристроенных паркингах расположатся 1213 машино-мест. Ввод в эксплуатацию первой очереди комплекса намечен на IV квартал 2020 года; пятой очереди – на сентябрь 2022 года.

На данный момент выведены на рынок квартиры в четырех корпусах из шести – в конце февраля холдинг РСТИ открыл продажи в корпусе 3. Стоимость квартир начинается от 2,4 млн рублей.



Приморский район – один из наиболее комфортных и престижных для проживания в Санкт-Петербурге. По оценкам экспертов, уже несколько лет он является лидером по объему реализации жилья в городе, его доля составляет порядка 15–20% от общего спроса. Ближайшая к историческому центру часть района, находящаяся рядом с Черной речкой, в рамках проектов редевелопмента застраивается жильем сегментов «бизнес» и «комфорт плюс». Новые локация – Каменка, Юнтолово и другие – стали местом реализации проектов комфорт-класса.

Район отличается благоприятной экологической обстановкой. Значительную часть его территории занимают крупные зеленые зоны: Юнтоловский лесопарк, Удельный парк, парк 300-летия Петербурга, Новоорловский лесопарк и многие другие. Удобный доступ к выездам на КАД и ЗСД не только обеспечивает возможность оперативно добраться в любую точку Северной столицы, но и позволяет разгрузить внутренние транспортные магистрали района. Обильная социальная и коммерческая инфраструктура получает дополнительное развитие в рамках реализующихся проектов застройки.



ЖК Terra – территория счастливых людей

Лев Касов / В районе Черной речки в настоящее время идет редевелопмент бывших промышленных территорий. На их месте формируется новый жилой район повышенной комфортности. Одним из заметных проектов, строящихся в этой локации, является жилой комплекс Terra от холдинга РСТИ («Росстройинвест»).

Оптимальная локация

По мнению специалистов рынка, промышленное прошлое пока приводит к недооцененности этой территории, но уже через несколько лет ее престижность заметно вырастет. Это не удивительно, ведь локация находится очень близко к центру. Добраться до исторических районов хоть на общественном транспорте (метро), хоть на личном автомобиле – дело 10–15 минут.

ЖК Terra строится на Земледельческой улице, в пешеходной доступности от станций метро «Лесная» красной ветки (примерно 12–15 минут) и «Черная речка» синей линии (чуть дольше). Наличие рядом значимых транспортных магистралей (в том числе выездов на Ушаковскую набережную, Приморский проспект и Приморское шоссе, Выборгскую набережную) оптимизирует передвижение личным транспортом.

Поскольку локация никогда не была исключительно промзоной, а включала в себя жилые кварталы, ее отличает развитая социальная и коммерческая инфраструктура. Имеются детские сады, школы, поликлиники, иные медицинские учреждения. Работают ряд крупных ТРК, магазины крупнейших ритейлеров, фитнес-центры, кафе и рестораны, предприятия сервиса. Проект ЖК Terra также предусматривает строительство детского сада и коммерческих объектов, что станет вкладом холдинга РСТИ в сохранение высокого уровня обеспеченности инфраструктурой.

Локацию отличают обилие зеленых зон и благоприятная экологическая обстановка (производство высоких классов вредности в районе Черной речки не было). В непосредственной близости от ЖК Terra находятся Ланской и Пионерский сады, парк Лесотехнической академии, чуть дальше – Удельный и Строгановский парки, Салтыковский сад и др.

Особые опции

В жилом комплексе Terra сочетаются современные технологии строительства, долговечные фасады природных оттенков,

справка

Жилой комплекс Terra строится на Земледельческой улице, в обжитой части Приморского района Санкт-Петербурга. Проект относится к сегменту «бизнес лайт» и предполагает строительство трех домов переменной этажности (от 7 до 13 этажей), в которых разместятся 1409 квартир. Корпуса возводятся по кирпично-монолитной технологии с вентилируемыми фасадами из фиброцементных панелей и кирпичных вставок. Предусмотрено строительство встроенно-пристроенного паркинга и детского сада на 220 мест. На первых этажах зданий спроектированы помещения для торгово-сервисной инфраструктуры. Ввод в эксплуатацию первой очереди намечен на III квартал 2021 года; завершение всего проекта – на III квартал 2022 года.

В проекте Terra есть квартиры для любых групп покупателей – от студий до трехкомнатных

широкий выбор функциональных планировочных решений и благоустроенная придомовая территория.

Двор комплекса будет закрыт от машин, в нем разместятся детские площадки, зоны для отдыха и занятий спортом. Для хранения автомобилей предусмотрены встроенно-пристроенный паркинг и открытые стоянки. Зона парковки и холлы будут находиться под видеонаблюдением, в подъездах установят видеодомофоны. Будет выполнена авторская отделка холлов, установлены бесшумные скоростные лифты, устроены помещения для хранения колясок и спортивного инвентаря.

В проекте Terra есть квартиры для любых групп покупателей – от студий до трехкомнатных, включая эксклюзивные форматы с террасами, окном в ванной комнате, а также лоты с мастер-спальнями и гардеробными. Сейчас продажи ведутся в двух корпусах из трех, стоимость квартир начинается от 3,6 млн рублей.

мнение

Екатерина Пчёлкина,
начальник отдела маркетинга холдинга РСТИ
(«Росстройинвест»):



– Черная речка – привлекательная локация со сформировавшейся застройкой и развитой транспортной инфраструктурой, поэтому недвижимость здесь пользуется стабильным спросом.

Наш жилой комплекс Terra расположен ближе всего к обжитой части этой локации, в шаговой доступности от двух станций метро. Поскольку на участке, на котором расположен комплекс, не было промышленных производств, рекультивация земли не потребовалась. Большим плюсом нашего проекта является наличие рядом Пионерского сада, который прекрасно подходит для прогулок на свежем воздухе.



блог-эксперт

Теперь, когда мы оказались здесь, что мы тут будем делать?



Ирина Гудкина,
тренер
жилищной
программы
«Переезжаем
в Петербург»:

– «Что делать?» – вечный вопрос, который стоит сейчас и перед руководителями, сотрудниками, клиентами, и перед компаниями в целом. Распространенные ответы известны: «Кризис – это возможность», «Попав в яму, в первую очередь перестаньте копаться», «Есть два варианта действий – разбираться с тем, как это случилось, или просто вылезти». Думаю, любой без труда продолжит список.

Вопрос в другом – как преобразовать эту народную мудрость в конкретные действия? Что именно делать руководителю сейчас? Во-первых, признать существующие сложности и проблемы – и признать их серьезность. Во-вторых, самому стать для сотрудников и клиентов примером вовлеченности в работу по-новому. В-третьих, сместить акценты от административного к лидерству.

Да, пока это опять красивые слова. А вот что за ними может стоять? Например, обратить внимание не столько на задачи, сколько на цели и их значимость. Спросить: «Как мы можем воспользоваться этим временем наилучшим образом?» А потом предложить составить план действий и измерять продвижение к результату.

Поощрять инициативу сотрудников, подчеркивать их ценность и важность вклада в общее дело. Обеспечивать доверие и согласованность. Замечать и развивать ту деятельность и те достижения, которые ценны сейчас. Обсуждая проблемы, поддерживать желание совместно выработать и реализовывать решения.

Для этого давать людям обратную связь. То есть разговаривать с ними. Организовать действия, дающие каждому сотруднику – возможность подкреплять свою успешность, позитивно оценивать личный вклад в работу, оценивать себя по принятым (им самим, в том числе) критериям, определять, какие дополнительные усилия ему нужно приложить.

Для этого надо поддерживать любые попытки активных действий со стороны сотрудника; самому стать примером вовлеченности в проект; предлагать поддержку, обсуждать, что можно сделать для того, чтобы извлечь из этой ситуации максимум выгод; исключить успокаивание; снабдить сотрудника достоверной информацией. И благодарить; это – самое сложное.

Что еще можно сделать? Взяться наконец-то за то, на что раньше просто не хватало времени. «Наточить пилу»: отточить знания, умения, навыки. Выделить время для «придумывания чего-то нового». Пересмотреть «портфель идей», причем как своих, так и сотрудников.

Считается, что умение быть лидером – качество врожденное и обладают им исключительные люди. Отнюдь. Это навык – и его вполне можно натренировать. Это набор действий – и их вполне можно совершать.

Пожоже, нам дается очередной шанс для совершенствования себя и компаний, как вы думаете?

Цена квартиры в разрезе

Лариса Петрова / На любом рынке «живут» несколько разных цен: спроса, предложения, сделки. Цена предложения от застройщика – сложный продукт, сформированный из множества составляющих.

Основу цены предложения составляет, как правило, сметная стоимость строительства. Однако при этом множество других расходов застройщика добавляются к цене – от затрат на покупку земельного участка до прибыли компании. Кроме того, важны локация, окружение и особенности проекта, которые зачастую позволяют еще немножко увеличить ценник.

Себестоимость

От 50% до 70% в структуре себестоимости приходится на строительно-монтажные работы, инженерная составляющая – от 12% до 25%, затраты на приобретение земельного участка и полную подготовку под строительство – 10–20%. Еще есть расходы на рекламу, строительство социальной инфраструктуры и т. д.

Сметная стоимость строительства разнится и зависит от ряда параметров: класса жилья, инженерной начинки, объема социальной инфраструктуры, благоустройства и т. д.

По официальным данным, средняя сметная стоимость строительства в стране составляет около 50 тыс. рублей за 1 кв. м. В столичном регионе и Петербурге она выше – около 90 тыс. рублей.

Соответственно, конечная себестоимость различна. В Северной столице, в зависимости от класса, она колеблется в диапазоне от 50 тыс. до 150 тыс. рублей за 1 кв. м.

Финансовая составляющая

Разница между сметной стоимостью строительства и ценой предложения в петербургских новостройках, согласно данным Союза инженеров-сметчиков, составляет примерно 24%.

При этом маржа должна составлять не менее 12%, чтобы позволить компании развиваться. Однако маржинальность также колеблется в зависимости от класса проекта. По разным данным, в Петербурге для массового сегмента она составляет 10–15%, для бизнес-класса – 15–20%, для элитного – от 20% и выше.

При этом **глава Минстроя РФ Владимир Якушев** ранее обещал застройщикам проектное финансирование, «с маржинальностью между себестоимостью строительства и продажей не менее 20%».

Банки, таким образом, готовы финансировать проекты с высокой (по крайней мере, по питерским меркам) доходностью. При этом при переходе на проектное финансирование на застройщика ложатся дополнительные расходы по обслуживанию кредита.



справка

По данным ЦИАН, по итогам 2019 года средний бюджет квартиры или апартаментов на первичном рынке Петербурга составил 4,6 млн рублей. Это на 6% выше, чем годом ранее. В Ленобласти показатель также вырос – до 2,9 млн рублей, или на 8%. При этом выручка застройщиков также выросла – на те самые 6%. За 2019 год жилья в новостройках было продано на 435 млрд рублей.

Дополнительные параметры

Если руководствоваться формальными параметрами, рентабельность строительного бизнеса оставляет желать лучшего. Чтобы поднять доходность проекта, застройщик использует иные способы, исходя из окружения новостройки. За каждый параметр, который пойдет будущей квартире в плюс, можно добавить до 5% к цене продаж.

Во-первых, это, конечно, местоположение: чем ближе к центру города, тем дороже (при прочих равных параметрах проекта). Видовые характеристики (вид на промзону или на воду) также имеют значение. Но если вид на воду, собор или парк позволит увеличить цену, вид на промзону – вряд ли (разве что под обещания застройщика разбить на этом месте сквер).

Важна социальная инфраструктура. Причем как внутри жилого комплекса, так и в окружающей застройке.

Один из базовых факторов – транспортная доступность. По данным компании «Мегалит – Охта Групп», в объектах, расположенных рядом со станциями метро, стоимость «квадрата» может быть на 20% выше, чем в аналогах, находящихся на удалении. Прочий общественный транспорт вызывает меньше интереса.

Благоустройство прилегающей территории, оборудование двора детскими и спор-

тивными площадками, озеленение – также заметный параметр. Застройщики придумывают оригинальные варианты оформления, привлекают ландшафтных дизайнеров в стремлении выполнить проект, имеющий собственное лицо.

А вот наличие подземного паркинга иной раз означает убыток для застройщика. Парковки в проектах – обязательный пункт, но спрос на них не всегда есть. Поднимать цены из-за наличия подземной парковки не получится.

Любые оригинальные задумки застройщика могут стать конкурентным преимуществом, которое позволит поднять цену предложения, будь то квартиры с каминными, саунами или энергоэффективные технологии.

Но, определяясь с ценой, застройщик всегда имеет в виду цену жилья в проектах, которые в этой же локации реализуют другие компании. И тогда появляется верхняя ценовая планка, которую вряд ли удастся перешагнуть.

Динамика стоимости 1 кв. м в новостройке в зависимости от класса жилья

КЛАСС ЖИЛЬЯ	ЦЕНА 1 КВ. М НА КОНЕЦ 2019 Г.	РОСТ ЦЕН ЗА 2019 Г.
Бизнес-класс	192 600	9%
Комфорт-класс	130 200	11%
Вторичный рынок	127 300	14%

Источник: Группа RBI

12%
должна составлять минимальная маржинальность проекта, чтобы застройщик мог развиваться проектах

мнение

Марианна Устинова,
руководитель отдела продаж
строительно-инвестиционного
холдинга «Аквилон Инвест»:

– По аналогии с предыдущими кризисами, падение курса рубля отразится на себестоимости квадратного метра в объектах, где применяются импортные материалы и оборудование. Это, в свою очередь, повлечет повышение цен на готовое жилье. Больше возможностей для работы с себестоимостью есть у девелоперов полного цикла. Наличие в структуре собственных мощностей позволяет застройщику снижать себестоимость проекта, не жертвуя качеством.



Андрей Кириллов, директор по маркетингу и продажам корпорации «Мегалит»:

– Стоимость квартиры растет с каждым этапом строительства. В жилых комплексах с качественной концепцией к моменту ввода объекта цена определенных квартир может быть выше цены аналогичного жилья на «вторичке». Сегодня подавляющее большинство проектов реализуется по старым правилам, то есть без использования эскроу-счетов, поэтому основной фактор, влияющий на цену жилья, – строительная готовность. Но нельзя игнорировать волатильность мировой экономики и ослабление рубля. В случае увеличения цен на строительные материалы будет расти и себестоимость строительства. Однако прогнозы в этой части лучше делать после того, как рынок стабилизируется.



Фото: Никита Крючков



Роман Строилов: «Сегодня покупать жилье стоит, только если в этом есть жизненная необходимость»

Александра Тен / Что станет с ценами на недвижимость в связи с ослаблением рубля? С этим вопросом мы обратились к директору по развитию, партнеру маркетплейса недвижимости «М2Маркет» Роману Строилову.

– Из каких составляющих сегодня складывается стоимость квартиры на первичном и вторичном рынке?

– На первичном рынке важную роль играют многие факторы, такие как локация проекта, класс жилого комплекса, репутация девелопера, удобство планировок и разнообразие планировок, наличие инфраструктуры, обустройство дворовой территории и наличие хорошего оборудования, качество инженерных систем. В более высоких классах на стоимость влияет, к примеру, и оформление мест общего пользования. Также класс проекта зависит от качества строительных и отделочных материалов, оборудования. На вторичном рынке, как правило, также большую роль играет локация,

так как покупатели в большей части привязаны к каким-то определенным районам и ведут поиски жилья именно там. А также степень износа жилищного фонда и качество объекта внутри.

– Как изменятся цены на недвижимость в связи с ослаблением рубля?

– Никак. Застройщики не смогут компенсировать падения рубля в процентном отношении к доллару; впрочем, в этом и нет необходимости, так как доля комплектующих зарубежного производства в стройке невелика. Потому цены, конечно, будут меняться, причем в сторону увеличения, но в рамках финансовых моделей застройщика, в соответствии с сезонностью и строительной готовностью.

– Как в нынешней экономической ситуации поступать с жильем: покупать, продавать или ждать? Может ли быть ослабление рубля на руку иностранцам, желающим инвестировать в российскую недвижимость?

– Если стоит цель заработать, то недвижимость сейчас для этого не лучший вариант. Для сбережения рублевых накоплений недвижимость, конечно, подходит, но не для инвестирования с целью получения прибыли. Поэтому покупать жилье сейчас стоит лишь в том случае, если в этом есть жизненная необходимость, то есть для улучшения жилищных условий. Искать покупателей за рубежом нет смысла, доля покупателей российской недвижимости всеми

иностранцами, кроме китайцев, стремится к нулю.

– Извечный вопрос покупателей: что выгоднее – «вторичка» или «первичка»?

– Жилье на вторичном рынке не растет в цене так же, как на первичном на ранней стадии строительства. Если взять средний срок реализации проекта, 2 года, – то покупка «первички» в первый год возведения объекта значительно выгоднее, чем покупка вторички. Ближе ко вводу дома в эксплуатацию стоимость практически сравнивается, а в некоторых случаях квартира на первичном рынке выходит даже дороже, за счет новизны жилищного фонда.

– Есть ли сегодня спрос на квартиры в Петербурге

среди покупателей из других городов? Жители каких регионов приобретают недвижимость у нас чаще всего, для каких целей?

– Все зависит от класса жилья. В сегменте жилья эконом-класса с отделкой доля региональных покупателей может достигать одной пятой от объема продаж за месяц. Понятно, что покупатели планируют переезд в готовое жилье. Активно в наш город переезжают жители Мурманска и Камчатки.

– Могут ли помочь сервисы маркетплейса недвижимости в покупке жилья человеку из другого города?

– «М2Маркет» очень подходит покупателям из других регионов, так как предлагает комплексный подход к проведению сделки дистанционно.

У нас много сделок, которые мы проводим с жителями Дальнего Востока, Южной Америки и других регионов и стран. Менеджер ведет переговоры по телефону, подбор квартиры согласовывается по электронной почте. В помощь клиенту мы направляем видеообзоры рассматриваемых объектов, фотоотчеты со строительной площадки, даем свои экспертные рекомендации. Все документы направляются также по электронной почте. Перевод денежных средств клиент может осуществить в любом банке, находящемся поблизости. А регистрацию сделки мы проводим в электронном виде. Для осуществления этих операций клиенту совершенно необязательно приезжать в Петербург.

Кейс: как достроить «невезучий» объект

Петр Опольский / Проект ЖК «Усадьба на Ланском», несколько лет испытывавший различные трудности, вышел наконец на финишную прямую. По словам Павла Бережного, директора по развитию застройщика, ГК «С.Э.Р.», летом объект будет введен в эксплуатацию.

Напомним, ЖК «Усадьба на Ланском» – проект, реализуемый ГК «С.Э.Р.» в рамках редевелопмента бывшей территории хлебозавода «Поленица» на пересечении Ланского шоссе и проспекта Энгельса. Комплекс относится к бизнес-классу. Проект был разработан Архитектурным бюро «Студия 17» под руководством Святослава Гайковича. С учетом окружающей застройки он был стилизован под «сталинский ампири» и гармонично вписывался в сложившийся архитектурный контекст. Комплекс включает в себя 207 квартир суммарной площадью 17,3 тыс. кв. м, 6 коммерческих помещений, а также подземный паркинг на 76 машино-мест. Наверное, наиболее точным определением, которое характеризовало бы дальнейшие события, было бы невезение. Проект в удачной локации, с привлекательной архитек-

турой, хорошей «начинкой», то есть имевший все формальные основания, чтобы успешно реализованным в два-три года, постоянно сталкивался с разными проблемами, которые руководству девелопера приходилось преодолевать.

«Комплекс – небольшой, поэтому его экономика никак не «билась» с созданием нового соцобъекта. При этом в локации детсадов в целом достаточно. Поэтому мы предложили выполнить



Строительная готовность на сегодня составляет 85%, стоимость завершения реализации проекта не превышает 270 млн рублей

какие-либо альтернативные работы в сфере развития социальной инфраструктуры Выборгского района. Город пошел нам навстречу, и в рамках проекта мы вложили порядка 50 млн рублей в реконструкцию одного из самых крупных школьных стадионов в Петербурге (у школы № 494 на проспекте Композиторов)», – рассказывает Павел Бережной. После этого, в 2015 году, строительство наконец на-

чалось. Но уже ощущалось влияние кризиса: продажи, особенно в проектах, находящихся на ранних стадиях реализации, шли все хуже и хуже. «Для ведения работ нам, в принципе, достаточно было реализовывать всего по 3-4 квартиры в месяц. Но продажи почти полностью встали. Единственным разумным выходом руководство компании признало получение банковского кредита», – вспоминает Павел Бережной. Но и здесь проекту не везло.

Прошли переговоры, и было достигнуто соглашение о проектно-финансировании с банком «Евротраст». Но к этому времени (2017 год) кризис добрался и до банковского сектора, и перед самым подписанием договора ЦБ отозвал у банка лицензию. Затем аналогичная договоренность была достигнута с банком «Советский». Но и тот лишился лицензии Центробанка.

«Поскольку крупные банки в условиях кризиса не хотели давать кредиты, для нас фактически был потерян необходимый поток привлеченного финансирования. Стройка практически встала», – говорит Павел Бережной. Следующим ударом стала приостановка Росреестром регистрации договоров ДДУ в августе 2018 года. «Срок ввода объекта не был соблюден, и по формальным признакам он вошел в число потенциально проблемных», – рассказывает он.

Но руководство ГК «С.Э.Р.» не сдавалось. Владелец компании продал долю в одном из бизнес-центров на Петроградской стороне и вложил еще около 70 млн рублей собственных денег в стройку. Удалось договориться с подрядными компаниями об оплате работ не деньгами, а квадратными метрами. В 2019 году работы активизировались. Убедившись, что застройщик не бросает объект, Комитет по строительству направили соответствующее письмо в Росреестр – и регистрация ДДУ была возобновлена. Банки начали снова выдавать ипотеку на жилье в объекте. «Поскольку на достройку комплекса нужно было при-

влечь еще средства, руководство компании тщательно просчитало экономику проекта и сделало потенциальным частным инвесторам, можно сказать, рекордное по прибыльности предложение: возможность приобрести жилье для последующей перепродажи с дисконтом до 25%. Идея имела успех, были привлечены десятки миллионов рублей», – говорит Павел Бережной.

По его словам, на сегодняшний день суммарный объем инвестиций в проект достиг 1,5 млрд рублей, строительная готовность составляет 85%.

стоимость завершения реализации проекта не превышает 270 млн рублей: «Поэтому мы в ближайшее время свернем дисконтную программу. Надо попытаться заработать на этом проекте хоть что-то». Представитель девелопера признает, что в лучшем случае прибыль будет совсем небольшая, в худшем – компания «выйдет в ноль». «Главное, что мы все-таки завершим объект, не подведем дольщиков и инвесторов и сможем выполнить все свои обязательства», – резюмирует он.



Фото: ГК «С.Э.Р.»

Проще предотвратить, чем исправить

Петр Опольский / Вопрос самовольных перепланировок и их легализации сохраняет актуальность в Санкт-Петербурге. По мнению экспертов, это один из случаев, когда проблему проще предотвратить, чем решать.

Специалисты отмечают, что в городе сохраняется очень большой объем незаконных перепланировок. «Доля самовольных перепланировок и переустройств квартир в Петербурге достигает 90–95%», – говорит **основатель проекта Росперепланировка.рф Глеб Лукьянов**. «По статистике ГУП «ГУИОН», каждое третье обращение клиентов к нам по поводу перепланировок – уже по факту выполненных работ на объекте», – добавляет **начальник Отдела проектирования – главный инженер СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» Ирина Шуткина**.

«Собственники перестраивают объекты «под себя». Нежилые помещения – под конкретный вид предпринимательской деятельности – магазин, ресторан, салон красоты или банк; квартиры – для повышения комфорта, увеличения полезной площади, создания интерьеров. Часто перестраивают жилье на первом этаже с целью перевода в нежилой фонд. В исторических доходных домах очень распространено самовольное создание ванных комнат», – рассказывает Глеб Лукьянов. «Часто выполняется объединение балкона и жилой части, кухни с коридором или комнатой. В премиальном секторе старого фонда по-прежнему стоит вопрос с мансардами», – дополняет **управляющий партнер компании «Балтийский Заказчик» Мария Золотая**.

Эксперты констатируют, что в последнее время ситуация в этой сфере несколько улучшилась. «Имеется тенденция к сокращению незаконных перепланировок,

мнение

Глеб Лукьянов, основатель проекта Росперепланировка.рф:

– Жилищным кодексом РФ предполагается два варианта легализации самовольной перепланировки: либо в общем порядке, т. е. через согласование проектной документации с последующим вводом в эксплуатацию, либо, в случае отказа МВК, через судебный процесс. Но далеко не всякую перепланировку можно легализовать без переделки. Чтобы выяснить возможность узаконивания самовольной перепланировки, необходимо обратиться к профессионалам рынка.



связанная с повсеместными проверками управляющих компаний, районных администраций, жилищинспекции и даже прокуратуры», – отмечает Глеб Лукьянов. «Тенденция есть, медленная, но уверенная. То, какое количество узкоспециализированных фирм появилось на рынке, говорит о том, что спрос на услуги в этой сфере вырос», – добавляет Мария Золотая. «За 2019 год специалисты ГУП «ГУИОН» выполнили 1200 проектов перепланировки. В последние годы эта цифра растет», – говорит Ирина Шуткина, добавляя, впрочем, что говорить о снижении количества несогласованных перепланировок пока не приходится.

При этом, по ее словам, интерес к согласованию уже сделанных работ увеличивается. «Предполагаю, что связано это с тем, что при продаже квартир, где выполнена самовольная перепланировка, продавцы сталкиваются с нежеланием покупателей брать «кота в мешке», особенно если квартира приобретается по ипотечному кредиту», – отмечает эксперт.

«Процесс согласования строго регламентирован. Сейчас это можно сделать через госуслуги и МФЦ. Специализированные организации готовят стандартные пакеты документов – когда это «на потоке», то зачастую дешевле. Но стоимость разнится, и очень существенно: от 30 тыс. рублей до 600 тыс., в случаях, когда требуется обследование строительных конструкций», – отмечает Мария Золотая.

Цена услуг очень индивидуальна, соглашается Глеб Лукьянов. «Стоимость зависит от многих слагаемых, например, от площади объекта и района города, от сложности планировочных решений, предполагающих разбор частей несущих стен, усиления перекрытий, от расположения объекта в доме – памятнике истории и культуры, от необходимости изменения местоположения газового оборудования и других факторов», – перечисляет он.

При этом легализовать «самодельность» без радикальных переделок нередко просто нельзя. «Часто, примерно в 50% случаев, из-за ошибок при самостоятельном

проведении перепланировки узаконить ее не представляется возможным! Наш совет остается прежним: до начала работ получить консультацию в специализированной организации, разработать проект перепланировки или переустройства и согласовать его с МВК – и только после этого демонтировать перегородки и переносить коммуникации в соответствии с проектом», – рекомендует Ирина Шуткина.

«Невозможно согласовать перепланировку, нарушающую строительные, противопожарные, санитарные и прочие нормы и правила», – обобщает Глеб Лукьянов. Ирина Шуткина приводит перечень самых популярных видов перепланировки, в которых граждане допускают грубые ошибки: увеличение площади кухни за счет прилегающей жилой комнаты, устройство санузла над комнатой или кухней ниже расположенной квартиры, присоединение лоджии или балкона к жилой комнате или кухне, вынос на балкон радиаторов центрального отопления, обустройство «теплого пола» за счет общедомовой системы отопления, сокращение сечения или перекрытие вентиляционных шахт, нарушение гидроизоляции или шумоизоляции в помещении и т. д.

Доля самовольных перепланировок в Петербурге достигает 90–95%

Перепланировка: де бюрократизировать и вывести из тени

Перепланировка – вопрос, имеющий высокую актуальность для большого числа петербуржцев. При этом в Северной столице сохраняется совершенно ненормальная ситуация в этой сфере, в значительной степени связанная с позицией, занятой районными межведомственными комиссиями (МВК).

Проблему обсудили эксперты на недавнем заседании рабочей группы «Развитие предпринимательства, совершенствование таможенного администрирования, поддержка экспорта» Штаба по улучшению условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге.

Председатель Комиссии по строительству Петербургского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», основатель проекта Росперепланировка.рф Глеб Лукьянов подчеркнул, что в последнее время можно наблюдать немало позитивных перемен в работе органов власти. В значительной степени это стало результатом начала инициированной майскими указами Президента РФ Владимира Путина реализации национальных проектов, касающихся разных сфер жизни российского общества. В частности, положительные изменения видны и в области строительства жилья и создания комфортных условий для проживания граждан, включая упрощение ведения бизнеса

в этом сегменте экономики. Так, в Петербурге сокращены сроки экспертизы проектной документации и инженерных изысканий до 22 дней, сроки выдачи разрешения на строительство – до 7 дней, продолжают снижаться сроки ввода возведенных объектов в эксплуатацию, постановления на кадастровый учет и пр. «При этом ни указ Президента, ни его послание Федеральному Собранию, ни нацпроекты никак не отразились на работе 18 районных петербургских МВК. Ситуация в этой сфере на протяжении последних 15–20 лет только ухудшается», – отмечает Глеб Лукьянов. По его словам, перевод объекта в нежилой фонд превратился просто в нерешаемую задачу, а согласование проекта перепланировки квартиры или нежилого помещения – стало занятием на годы. «Создается впечатление, что представители МВК живут в каком-то своем мире, где будто бы «защищают интересы граждан». Между тем в реальности от их проволочек люди только страдают. Несложное действие по согласованию перепланировки стало

недоступной для большинства населения услугой. Накопилось серьезное недовольство предпринимательского сообщества. Расселение коммунальных квартир и квартир на первом этаже частными инвесторами с целью последующего коммерческого использования практически остановлено. Согласование элементарных вещей (в частности, создания дополнительных удобств,

Согласование элементарных вещей превращается в «битву за Берлин»

например, ванны в квартире, где ее не было) превращается в «битву за Берлин», – подчеркивает эксперт. По словам Глеба Лукьянова, есть и «обратная сторона медали»: сложность легально согласовать перепланировку породила самовольную деятельность в этой сфере. «Позиция МВК в итоге привела к формированию колоссального теневого рынка. По данным журналистских расследований,

доля самовольных перепланировок составляет 90%. А ведь каждый такой случай – прямое нарушение норм безопасности, риск для жизни людей. Ненадлежащая работа МВК, например, Центрального района проявилась в известном конфликте на улице Рубинштейна. При этом попробуйте обратиться в МВК с вопросом о законности перепланировки, происходящей в вашем доме.

Вам либо не ответят, либо сообщат о защите частной информации. Какая может быть защита, когда под тобой гастарбайтеры ломают несущие стены?» – возмущается он. Специалист отметил также, что в ходе антикоррупционной экспертизы Распоряжения Жилищного комитета от 22.01.2018 № 39-р «Об утверждении Административного регламента» Прокуратурой Петербурга выявлен

коррупционный фактор, создающий возможность произвольного выбора норм, подлежащих применению. Подводя итог, Глеб Лукьянов на заседании рабочей группы «Развитие предпринимательства, совершенствование таможенного администрирования, поддержка экспорта» Штаба по улучшению условий ведения бизнеса в Петербурге внес комплексное предложение по внесению изменений в региональное законодательство, в целях снижения административных барьеров в работе МВК и выводу перепланировок, ремонтов помещений в правовое поле, в том числе:

- переход на цифровое взаимодействие, например через портал Единой системы строительного комплекса Петербурга (essk.gov.spb.ru);
- включение в регламент единого исчерпывающего перечня замечаний, исключающего возможность МВК многократно отклонять проекты перепланировки и переустройства, предъявляя различные основания, все новые и новые замечания, и разбивать один недостаток на великое мно-

жество мелких замечаний, тем самым бесконечно затягивая сроки согласования;

- сокращение сроков рассмотрения проектов перепланировки и переустройства за счет электронного взаимодействия («межведа») до 5 дней, а выдачи разрешения на проведение перепланировки – до 3 рабочих дней;
- введение в состав МВК с правом решающего голоса представителей общественных организаций (Общественный Совет по развитию малого предпринимательства при губернаторе Петербурга, «ОПОРА РОССИИ», аппарат бизнес-омбудсмена и пр.). Кроме того, Глеб Лукьянов предложил выдавать разрешение на производство перепланировки не на имя владельца помещения, а на конкретную выбранную им строительную организацию, имеющую соответствующий допуск СРО (а при необходимости – лицензию Минкультуры РФ), и обязать собственников страховать гражданскую ответственность за вред имуществу третьих лиц (соседей) на все время строительной работы до ввода объекта в эксплуатацию.

Внутренние районы vs «заКАДье»: в поисках комфорта

Первичный рынок недвижимости Санкт-Петербурга и Ленобласти сегодня весьма широк и разнообразен. У каждого покупателя свои приоритеты – и любой может найти что-то на свой вкус. Нам показалось интересным сравнить аргументацию тех, кто строит жилье одного класса («комфорт») во внутренних районах мегаполиса и в «заКАДье».



Михаил Гушин

Михаил Гушин, директор по маркетингу Группы RBI (входят RBI и «Северный город»):

– Жилье во внутренних районах Петербурга традиционно на рынке ценится выше, чем за КАД. Значит, в глазах большинства потребителей городское жилье по-прежнему является преимуществом. У него лучше транспортная доступность: жители, как правило, сразу после вселения в новый дом могут пользоваться существующей сетью городского транспорта, проще и быстрее доехать до метро, быстрее выбираться в центр города на личном автотранспорте. Для сравнения: локация за КАД часто имеет «узкие горлышки» в месте выезда из микрорайона на КАД или в город.

Кроме того, районы за КАД обычно «отрезаны» от городской социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники), а собственная возводится с задержкой, ее приходится ждать по несколько лет. Застройщики часто возводят социальные объекты за свой счет, но этого, конечно, недостаточно. В кварталах в черте города такой проблемы не возникает: они строятся обычно в непосредственной близости от существующих кварталов городской застройки со сложившейся социальной, торговой, развлекательной инфраструктурой.

Например, наш ЖК Ultra City на Командантском проспекте строится в одном из самых «продвинутых» и активно развивающихся инфраструктурно районов Петербурга – Приморском. Здесь нет проблем со школами, магазинами, торговыми центрами, кафе и ресторанами. А если хочется загородного отдыха – рядом выезд на ЗСД и КАД, близко Курортный район.

Неподалеку Шуваловский карьер и Юнтоловский заказник – огромный природный массив в черте города. Мы создавали проект именно как пример современного городского жилья, в котором использованы последние достижения дизайна, технологий, урбанистики. Неслучайно в нем реализуется концепция дворов – общественных пространств, с фруктовым садом, уникальным арт-объектом, инновационными немецкими детскими площадками, рампой для скейтеров, настилами для йоги и т. д.

Есть и психологический фактор: многие покупатели жилья у нас видят себя исключительно как городских жителей. Они привыкли ощущать себя в центре активной городской жизни, хотя жить недалеко от работы, они даже не рассматривают для себя возможность переехать в районы непосредственно за КАД или в более дальний «загород». Переезд из привычной черты города за КАД – это все-таки серьезное изменение в жизни, а если речь идет о смене городского формата жилья на загородный – это вообще переход к новому стилю и образу жизни, и на него готовы далеко не все. Жители городских районов часто настолько консервативны, что стараются искать новое жилье даже не в черте города, а в черте собственного района или микрорайона, к которому они привыкли. Это же справедливо и в том случае, когда жилье покупается, допустим, для детей – семьи детей и родителей предпочитают жить поблизости друг от друга.

Таким образом, конкурировать на равных с городским комфорт-классом может только такое загородное жилье, которое максимально обеспечено транспортной и социальной инфраструктурой.

Сергей Степанов, директор по продажам АО «Строительный трест»:

– Сегодня мы видим интерес покупателей к жилым комплексам, расположенным за чертой города. Возможность купить квартиру в зеленом пригородном районе привлекает молодые пары и семьи с детьми, ценителей жизни на фоне природы и людей, уставших от городского шума. Средняя плотность застройки в черте города – около 20 тыс. кв. м на 1 га; в пригороде она существенно ниже, благодаря чему у девелоперов появляется больше возможностей для качественного развития своих проектов.

Сегодня объекты комфорт-класса, в том числе и загородные, конкурируют между собой и в фасадных решениях, организации мест общего пользования, в благоустройстве территории и пр.

Например, в ЖК NEWПИТЕР в Новоселье спроектированы площадки для отдыха жильцов, столы для пикников и барбекю. В некоторых дворах оборудован придомовой сад с грядками, за которыми смогут ухаживать сами жильцы. Основным общественным пространством здесь является пешеходный бульвар Белых ночей – это прогулочная зона с местами для отдыха, объединяющая спортивные площадки для всех возрастов. В дальнейшем здесь будут устроены большая детская площадка, амфитеатр, помещения для кафе, хобби-румы, спортивные площадки.

Немаловажным фактором в пользу жизни в пригороде выступает и средняя цена «квадрата», которая, при сопоставимом качестве жилья, за КАД будет ниже. Кроме того, в большинстве населенных пунктов Ленобласти работает программа «сельской ипотеки», ставки по которой,

благодаря господдержке, начинаются от 2,7% годовых.

Важной составляющей комфортного проживания является «экология», на которую при выборе жилья многие обращают внимание. Лесные массивы и водоемы Ленобласти дают возможность дышать чистым воздухом и чаще бывать на природе, устраивая велосипедные прогулки и пикники всей семьей. Приятным бонусом является близость к дворцово-парковым ансамблям, многие из которых входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО: Царское Село, Стрельна, Петергоф, Ораниенбаум, Гатчина и др.

Основным недостатком жизни за городом нередко называют транспортную доступность. На мой взгляд, этому вопросу придать излишнее значение. Сегодня почти в каждой семье есть автомобиль, а муниципальный транспорт в пригородах развивается параллельно с жилой застройкой – появляются новые маршруты. К тому же если речь идет о поездке из одного конца мегаполиса в другой, то чтобы не ползти в пробках по городу, все равно придется воспользоваться КАД. А с какой стороны выезжать на КАД – с внутренней или с внешней – в общем, без разницы. Кроме того, региональными властями ведется работа по развитию транспортной инфраструктуры.

Прежде многие хотели жить в центре города, потому что это ассоциировалось с большими возможностями для заработка и досуга. Сегодня же, в эпоху информационных технологий и развитой транспортной инфраструктуры, можно проживать в любом месте, оставаясь при этом в гуще событий. Поэтому многие граждане выбирают пригороды.

Проверить подлинность технического паспорта на квартиру стало проще!

ГУП ГУИОН защищает технические паспорта QR-кодом.*

Для проверки всего 2 шага:

1. Отсканируйте QR-код на техническом паспорте продавца**
2. Сверьте предоставленный продавцом Технический паспорт с зарегистрированным документом. Онлайн

*Услуга действует для технических паспортов на квартиру, изготовленных после 2 марта 2020 года
**Сервис работает с помощью мобильного устройства и программы распознавания QR-кодов или с помощью персонального компьютера с подключенным к нему сканером QR-кодов.

ЕДИНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ НОМЕР: 777-5-111

Центральный офис ГУП «ГУИОН»: ул. Маяковского 19/15
Районные клиентские центры <https://guion.spb.ru/contacts>

www.facebook.com/gup.guion
vk.com/guion
www.instagram.com/_gupguion

Открывая заново

+7 (812) 507-6899, +7 (921) 559-68-99

191015, Санкт-Петербург, Таврическая, 17

Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 19685

- ▶ Получение задания в КГИОП
- ▶ Архивные исследования
- ▶ Инженерно-техническое обследование
- ▶ Проектные работы
- ▶ Государственная историко-культурная экспертиза
- ▶ Разрешение на производство работ
- ▶ Производство работ
- ▶ Отчетная документация (авторский и технический надзор)
- ▶ Получение Акта ввода в эксплуатацию
- ▶ Перепланировка квартир
- ▶ Перепланировка нежилых помещений
- ▶ Проектирование и согласование устройства отдельных входов
- ▶ Перевод в нежилой фонд
- ▶ Ликвидация аварийности
- ▶ Реконструкция и капитальный ремонт зданий