



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



Объекты наследия
хотят сделать
привлекательными

СТР.
5



Спрос
на ипотечных
подпорках

СТР.
7



Цифровой
Госстройнадзор:
что нужно знать

СТР.
14



Союз строительных
объединений
и организаций



У кого на руках
джокер?

СТР.
15



ЭПОХА ДОЛЕВКИ: НАЧАЛО КОНЦА

Игорь Чубаха

Заявление президента РФ Владимира Путина о подготовке к сворачиванию долевого строительства в России не порадовало участников рынка. По оценке экспертов, не менее половины ныне работающих девелоперов исчезнут или будут вынуждены идти в подрядчики.

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 23 ОКТЯБРЯ

ПУЛКОВО

Росавиация утвердила санитарно-защитные зоны и границы полос воздушных подходов аэродрома Пулково, которые необходимо учитывать при проектировании, строительстве, реконструкции объектов вблизи аэропорта.

Это сделано во исполнение требований ч. 2 ст. 4 закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

Стоит отметить, что до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом РФ, проектирование и строительство объектов в границах полос воздушных подходов и санитарно-защитных зон аэродромов должны согласовываться с полномочным федеральным органом госвласти.

ВТОРНИК 24 ОКТЯБРЯ

ИПОТЕКА

В октябре 2017 года ставки по ипотечным кредитам на покупку новостроек и готового жилья впервые в истории рынка сравнялись. Об этом сообщила генеральный директор «Метриум Групп» Наталья Круглова. Она уточнила, что на начало октября средний размер базовой ставки по ипотечным кредитам у десяти крупнейших банков, на долю которых приходится 92% всех выданных кредитов, составил 10,24%. При этом еще в августе выданные ипотечные займы на вторичном рынке были на 0,4 п.п. дороже, чем на первичном.



СРЕДА 25 ОКТЯБРЯ

ИНИЦИАТИВА

Председатель Комитета по культуре Смольного Константин Сухенко предложил провести реконструкцию Конюшенного ведомства за счет городской казны. Об этом он заявил во время заседания Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга, где рассматривались предложения «Тандем Истейт» и «СТАРТ Девелопмент» по реконструкции Конюшенного ведомства в креативное пространство через государственно-частное партнерство. В ходе обсуждения концепций Константин Сухенко обозначил альтернативный вариант, который предусматривает полное бюджетное финансирование проекта. По его расчетам реконструкция объекта обойдется в 3 млрд рублей. На реализацию проекта уйдет четыре года. Члены Совета по сохранению культурного наследия в целом благосклоннее приняли концепцию «Тандем Истейт», сочтя ее более щадящей по отношению к исторической застройке. Кроме того, она требует меньших финансовых вливаний. Второй проект подвергся критике за намерение освоить подземное пространство.

ФОНД

Первые застройщики уже перечислили взносы в Фонд защиты дольщиков, сообщил глава Минстроя Михаил Мень. «12 застройщиков уже начали оплаты не страховым компаниям, которые себя не оправдали, а в государственный компенсационный фонд», – заявил он. Напомним, Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства был зарегистрирован 20 октября 2017 года. Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев назначил руководителем фонда генерального директора АИЖК Александра Плутника. Теперь все застройщики, начинающие новые жилые проекты, обязаны перечислять в него 1,2% от каждого договора участия в долевом строительстве (ДДУ). В случае банкротства застройщика, за счет средств фонда будет осуществляться выплата возмещения дольщикам либо финансироваться достройка дома.

КАРЬЕР

ГК «Техностром» приобрела Петровский щебеночный карьер в Выборгском районе Ленобласти. На этой площадке для разработки выделено 84 га. При объемах добычи около 600 тыс. кубометров в год запасов карьера хватит не менее чем на 30 лет. Чистая прибыль от работы карьера может достигать порядка 150 млн рублей в год. Напомним, в 2016 году «Техностром» лишился добычи в карьере Гаврилово в том же районе, право арендовать который не было продлено его собственником – «Первой нерудной компанией», решившей разработать щебеночный карьер самостоятельно.

ЧЕТВЕРГ 26 ОКТЯБРЯ

МОСТ

На ремонт 50-метрового моста через реку Сестру на 52-м км дороги Огоньки – Стрельцово – Толоконниково в Выборгском районе Ленобласти заключен госконтракт. Проектом предусмотрено восстановление несущей способности опор моста, обновление гидроизоляции и устройство нового асфальтобетонного покрытия. Объект будет ремонтировать по частям: движение транспорта поочередно будет закрываться по одной из полос. Работы начнутся до конца 2017 года и продлятся до августа 2018-го. Напомним, в эксплуатацию мост был введен в 1983 году. Трасса Огоньки – Стрельцово – Толоконниково соединяет региональную сеть дорог с федеральной трассой А-181 «Скандинавия».

ДЕТСАД

302,54 млн Р будет направлено на строительство детского сада юго-западнее дома 55, литеры Д, по Южному шоссе. Запрос предложений открыт Комитетом по госзаказу Смольного. В техзадании отмечается, что подрядчику предстоит взять на себя и разработку проектной документации, и строительство объекта. Детсад на 220 мест должен представлять собой 3-этажное здание с бассейном и подвальным этажом. Все работы необходимо завершить до 10 декабря 2018 года.

МИНСТРОЙ

«По просьбе девелоперов мы введем правило «один проект КОТ – одно разрешение», – заявил замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин. «Поправки в 214-ФЗ и создание компенсационного фонда в рамках 218-ФЗ направлены не на ужесточение требований к застройщикам, а на защиту прав дольщиков и, по сути, господдержку покупательского спроса на жилье», – заявил он. При этом г-н Стасишин признал, что в принятых поправках действительно есть моменты, которые создают проблемы для застройщиков. «При реализации КОТ утвержденное правило «одно разрешение – один дом» затрудняет возведение объектов социальной инфраструктуры за счет средств граждан. И здесь мы готовы пойти навстречу девелоперам. Скорее всего, для масштабных проектов будет сделано исключение», – сообщил Никита Стасишин.



ПЯТНИЦА 27 ОКТЯБРЯ

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Аналитики Colliers International назвали компании-лидеры в сфере редевелопмента в Санкт-Петербурге. В топ-10 таких застройщиков с большим отрывом лидирует «Группа ЛСР». На ее счету 1,03 млн кв. м жилья, построенного на территории бывших промзон. В пятерку лидеров входят также «ЛенСпецСМУ» (544 тыс. кв. м), «Л1» (370 тыс. кв. м), Setl City (291 тыс. кв. м), «Темп» (287 тыс. кв. м). Замыкают топ-10 ГК «ЦДС» (220 тыс. кв. м), Холдинг RBI (166 тыс. кв. м), «РосСтройИнвест» (151 тыс. кв. м), «ЮИТ Санкт-Петербург» (132 тыс. кв. м) и «Меридиан Девелопмент» (122 тыс. кв. м).

РЕСТАВРАЦИЯ

Началась реставрация Выборгского почтамта, являющегося объектом культурного наследия. УФС Петербурга и Ленобласти заключило контракт на проведение реставрационного ремонта здания. В ходе ремонта первого корпуса объекта наследия «Почтамт губернский со службами 1912–1914 гг.» будет восстановлен фасад, элементы архитектурного декора, лепнина, оконные и дверные заполнения, металлический декор фонарей главного входа, гранитная облицовка фасадов и крыльца. В настоящее время подрядчик уже приступил к выполнению работ, финансирование проекта осуществляется полностью за счет средств Почты России.



ГАЗПРОМ

В Санкт-Петербурге в рамках программы «Газпром – детям» до 2020 года будет построено 23 физкультурно-оздоровительных комплекса. Как сообщила член правления ПАО «Газпром» Елена Михайлова, выступая на II ежегодном Инвестиционном форуме, с начала реализации программы уже построено столько же ФОКов. Помимо этого, газовый монополист участвует в благоустройстве петербургских улиц и организации наружного освещения. Елена Михайлова отметила, что Газпром не планирует сокращать инвестиции в создание инфраструктуры, поскольку сотрудники компании, переехав в Петербург, уже ощущают себя петербуржцами.

НОРМАТИВ

Миниуст зарегистрировал приказ Минстроя «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ на IV квартал 2017 года».

Для Санкт-Петербурга этот показатель составил 62228 рублей, не изменившись по сравнению с нормативом на III квартал 2017 года (отсутствие изменений характерно для многих регионов). Напомним, размер средней рыночной стоимости 1 кв. м жилья для субъектов РФ устанавливается Минстроем РФ ежеквартально и применяется органами власти для расчета социальных выплат на приобретение (строительство) жилья за счет бюджета. Этот показатель также будет применяться при определении предельного размера выплаты возмещения гражданам – участникам долевого строительства.

ЗАКОН

Сроки введения в действие поправок в законодательство о долевом строительстве сдвигаться не будут, сообщил глава Минстроя Михаил Мень. «Сегодня ни отрасль, ни банковское сообщество не готовы к тому, чтобы эти поправки были перенесены на 1 января», – заявил он. В частности, пояснил министр, банки не смогут так быстро начать сопровождение строительного бизнеса, они нацелены на 1 июля – «и то большой вопрос». Напомним, ранее председатель Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев предлагал перенести вступление в силу поправок в законодательство, регулирующих долевое строительство – с 1 июля 2018 года на 1 января 2018 года.

РЕГЛАМЕНТ

Минстрой РФ и Технический комитет 465 «Строительство» разрабатывают два новых свода правил для проектирования деревянных зданий выше трех этажей. Это – «Дома жилые многоквартирные с применением деревянных конструкций. Правила проектирования и строительства» и «Здания общественные с применением деревянных конструкций. Правила проектирования и строительства». Документами устанавливаются нормы проектирования и строительства вновь строящихся и реконструируемых зданий, а также требования к их безопасности и эксплуатационной пригодности. При разработке проектов сводов правил будут учтены данные научно-исследовательских испытаний, а также зарубежный опыт. Кроме того, новые своды правил будут учитывать положения разрабатываемых МЧС России методик расчета огнестойкости строительных конструкций.

СЕТИ

Мероприятия по реализации дорожных карт по подключению предприятий к сетям водо- и теплоснабжения в российских регионах выполнены лишь на 68%.

Об этом сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Андрей Чибис. Он подчеркнул, что достигнутый уровень «недопустимо мал». Напомним, в апреле 2017 года субъекты РФ приступили к реализации дорожных карт подключения предприятий к сетям теплоснабжения и централизованным системам водоснабжения и водоотведения. Все регионы должны завершить мероприятия по достижению целевой модели до конца текущего года.

РЕФОРМА

ЭПОХА ДОЛЕВКИ: НАЧАЛО КОНЦА

НАЧАЛО НА СТР. 1

ОЖИДАЕМОЕ РЕШЕНИЕ?

На оперативном совещании президент России Владимир Путин дал Правительству поручение проработать вопрос о переходе от действующей системы долевого строительства жилья к проектно-финансированию строек. По словам главы Минстроя ЖКХ Михаила Меня, этот план начнет воплощаться в жизнь после того, как с 1 июля 2018 года вступят в силу законы, ужесточающие требования к застройщику.

Свое заявление президент сделал, выслушав отчет министра по ситуации с обманутыми дольщиками. По данным ведомства, на сегодняшний день в 72 субъектах РФ насчитывается 830 проблемных объектов. Приобрели квартиры по договорам долевого участия в этих домах около 86 тыс. человек. При этом в этом году, по планам властей, должно завершиться строительство 140 проблемных объектов. В следующем – еще 187, завершение 276 долгостроев намечено на 2019–2021 годы. И еще по 227 объектам вопрос остается нерешенным.

При этом, как отмечает генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев, проблемных объектов может стать значительно больше. «Мы практически не видим помощи для строительной отрасли, облегчения экономических условий, разрешения создавшихся конфликтных ситуаций, а также устранения административных барьеров», – говорит он.

Таким образом, заявление президента свидетельствует о его принципиальном недовольстве тем, как проблема обманутых дольщиков решается. И в определенной мере наложение вето на доленое строительство было ожидаемым.

«Только за последние несколько месяцев положение застройщиков настолько ухудшилось, что не совсем понятно, сможет ли вообще кто-то остаться на этом рынке», – считает вице-президент Ассоциации риелторов Петербурга и Ленобласти Александр

Гинюкер. «Многие застройщики давно говорили в кулуарах, что такой исход возможен», – добавляет генеральный директор СК «Красная стрела» Николай Урусов. Сразу после появления 218-ФЗ, резко ужесточившего требования к застройщикам, ряд экспертов высказывали мнение, что этот закон – первый шаг на пути к упразднению долевого строительства (см. «К отмене долевого строительства», «Кто строит в Петербурге», № 30–31, 2017).

ЧТО ТЕРЯЕМ

При этом самих вступающих в силу с 1 июля 2018 года законодательных новаций достаточно, чтобы часть некрупных застройщиков свернула свою деятельность. «Например, из-за драконовских пеней за просрочки строительства, которые, как мы знаем, далеко не всегда происходят по вине застройщиков», – говорит президент RBI Эдуард Тиктинский.

Теперь же в «зоне риска» чуть ли не половина строительных компаний. Просто потому, что брать деньги с дольщиков им запретят, а банки в кредитах откажут. «Скорее всего, в итоге начнется массовый уход с рынка компаний малого и среднего бизнеса», – полагает член Совета НОСТРОЙ, генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

«В рамках новой системы банки будут принимать решение выделять средства или нет», – добавляет начальник отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. – И если крупные девелоперы, видимо, смогут как-то договориться, то небольшим и подавляющему большинству средних компаний это будет практически невозможно. Соответственно, им придется уйти на подрядные работы».

Впрочем, крупным игрокам тоже не позавидуешь, кроме, конечно, тех единиц, кто располагает собственными источниками финансирования.

Банковский кредит обойдется девелоперу гораздо дороже, чем привлечение денег дольщиков. Алексей Белоусов отмечает, что процентные ставки



по таким кредитам сегодня составляют 13–18% годовых, при этом процедура передачи объекта строительства в залог сопряжена с большими временными затратами. «В дополнение к этому у застройщиков существенно увеличится документооборот. Им понадобится отдельный департамент по работе с банками», – добавляет Николай Урусов. – А новых проектов станет в разы меньше».

Кроме того, как подчеркивает Светлана Денисова, у банковского сектора страны на сегодняшний день нет таких объемов финансирования, какие сейчас привлекает схема долевого участия граждан. В общем, по ее прогнозу, объемы ввода жилья неизбежно упадут, и, как следствие, вырастут цены. То есть об идее доступного жилья можно будет забыть.

С ней солидарен Алексей Белоусов. «Как минимум на 15–30% вырастет стоимость квадратного метра жилья. В конечном счете под угрозой окажется реализация государственных и муници-

пальных жилищных программ, а также выполнение задач, поставленных перед строителями президентом России Владимиром Путиным: каждый год строить по одному квадратному метру жилья на каждого россиянина», – прогнозирует он.

ЧТО ПРИОБРЕТАЕМ

«Конечно, можно понять действия президента, ведь наличие десятков тысяч обманутых дольщиков – это безобразия», – признает Светлана Денисова.

И ряд участников рынка находят в выбранном векторе развития свои плюсы. Например, Николай Урусов отмечает, что на рынок станут выходить по-настоящему качественные, продуманные проекты с нормальной концепцией и маркетинговой стратегией, ведь защищать их нужно будет уже не внутри компании, а перед финансовым партнером. Кроме того, банки смогут вести контроль за расходованием средств на строительство. И тогда окажется не нужен фонд защиты прав дольщиков,

так как самих дольщиков уже не будет.

Впрочем, тут же напрашиваются контрдоводы. «Представление о том, что государственные банки способны обеспечить прозрачную финансовую деятельность на всех стройках, несколько ошибочно», – считает Арсений Васильев. – Иначе строители с удовольствием предложили бы полностью передать в госбанки всю бухгалтерскую, налоговую и прочую отчетность, чтобы оставить за собой только профессиональные компетенции».

Между тем в президентском поручении обращает на себя внимание такой нюанс, как отсутствие назначенных сроков исполнения, что, в общем-то, позволяет дать делу «задний ход». Таким образом, возможен следующий поворот событий. Центробанк доложит главе государства, что не готов в требуемых масштабах фонтировать банки. И переход на проектное финансирование станет отдаленной целью, к которой отрасль будет готовиться постепенно в течение многих лет.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ИЗМЕНЕНИЯ № 15 В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

ООО «СТ-Девелопмент» от 28.03.2016 г.

о проекте строительства многоквартирного жилого дома

с подземной автостоянкой по адресу:

город Санкт-Петербург, улица Киевская, дом 5, литера О

Санкт-Петербург

27.10.2017 г.

В связи с необходимостью внесения в проектную декларацию дополнительной информации, предусмотренной ст. 19 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ООО «СТ-Девелопмент» вносит следующие изменения в проектную декларацию:

• Изложить раздел 6 (часть I «Информация о застройщике») Проектной декларации в новой редакции:

«Раздел 6

6.1. Финансовый результат текущего года (на 30.09.2017 г.): –8316 тыс. руб.

6.2. Размер кредиторской задолженности на 30.09.2017 г.: 46360 тыс. руб.

6.3. Размер дебиторской задолженности на 30.09.2017 г.: 187969 тыс. руб.»

Генеральный директор

ООО «СТ-Девелопмент» В.И. Гладков

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

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

КОНКУРС

АПРАКСИН ДВОР: БУДУЩЕЕ ПРОЯСНИЛОСЬ?



Анастасия Шугаева

24 октября на Совете по сохранению культурного наследия Никита Явейн представил концепцию превращения Апраксина и Щукина дворов в «город в городе». В «Студии 44» в обновленном проекте учли все замечания Смольного, в частности, в 2,5 раза уменьшили площади под апартаменты. Совет практически единогласно поддержал новую версию.

Главным плюсом проекта собравшиеся назвали бережное отношение к облику зданий. Их восстановят в историческом виде, лишь слегка добавят деталей. Весь ансамбль огромной территории рынка планируется превратить в многофункциональный комплекс, условно разделенный на зоны. Центром станет Яблочная площадь, которую «уложат» в восстановленную решетчатую структуру улиц. Предлагается воссоздать не только исторические корпуса, но и Часовенный проезд и саму часовню св. Марии Магдалины. Все поздние постройки для этого придется демонтировать.

По словам Никиты Явейна, проект планируется реализовывать в пять этапов. «Точные сроки завершения строительства я назвать не готов, но мое мнение – приблизительно 15 лет», – отметил он.

ГОРОД В ГОРОДЕ

На территории комплекса выделили десять кварталов, в том числе Театральный, Музейный и Креативный. В первом предложено открыть экспериментальную сцену БДТ, во втором – библиотеки, культурные центры и Музей петербургского купечества, в третьем – ковор-

кинг, студии для творческих занятий и хостел.

В Пассажах и на Линии Апраксина двора планируют смешать торговую и жилую функции. На нижних этажах откроются торговые лавки и рестораны, а верхние займут апартаменты. Никита Явейн назвал такое жилье «креативным». «Это будут небольшие полуторали или двухуровневые квартиры в мансардах для людей, которые приехали в наш город, например, по работе. Мы провели исследование, и выяснилось, что спрос на подобное жилье в Петербурге есть, а предложения практически нет», – говорит он.

Напомним, в предыдущей версии проекта под апартаменты планировалось отдать 25% площади Апраксина и Щукина дворов, что не устроило Смольный. В новом варианте апартаменты занимают лишь 10% и примерно столько же – гостиницы. Они в проекте тоже своеобразные – либо совсем без звезд, либо не больше трех. Их предлагается размещать в верхних частях корпусов, как и офисы. Чтобы разные функции зданий не мешали посетителям Апрашки, проектировщики придумали хитрость: входы в магазины, бары и другие заведения выведут на одну сторону

корпуса, а окна апартаментов – на другую. Так тихие улочки будут чередоваться с неспящими туристическими.

СПРЯТАТЬ ПОД ЗЕМЛЮ

Все коммуникации кварталов, а также проезды автомобилей и паркинги предложено убрать под землю. Въезды для личного транспорта организуют с четырех городских улиц, а на поверхность людей будут поднимать лифты. Проект предполагает сеть велодорожек по территории Апраксина двора, а также мощенные натуральным камнем пешеходные зоны и зеленые скверы.

Уход под землю нимало не смутил членов Совета. Что довольно странно, если учесть, что часом ранее они забраковали проект реконструкции Конюшенного ведомства от «СТАРТ Девелопмент» именно из-за идеи подземного музея. Однако эксперты Совета сошлись во мнении, что у «Студии 44» проект проработан более детально, специалисты провели необходимый анализ территории. Вице-губернатор Игорь Албин, однако, назвал подобную идею слишком дорогой. «Реализация подобного проекта будет стоить не менее 50 миллиардов, а эта сумма слишком велика», – высказался он. Но Никита Явейн

назвал другие цифры: «Мы провели все необходимые расчеты, по ним проект вместе с подземной частью обойдется максимум в 6–7 миллиардов. За это я могу поручиться».

Сомневается в том, что подземные этажи действительно построят, и архитектурный критик Мария Элькина. «Подземную часть возможно сделать при грамотном техническом подходе. Но я не думаю, что ее осуществят, до сих пор мы не видели прецедентов. В случае с Апраксиным двором я не вижу в этом экономической целесообразности», – отметила она.

ЕСТЬ ПРОБЛЕМЫ

Главной проблемой территории, по мнению коммерческого директора «Плаза Лотос Групп» Владимира Федорова, является большое число владельцев зданий Апраксина двора. На заседании Совета говорилось, что 90% собственников согласны на участие в проекте. Однако, по мнению эксперта, даже 10% несогласных могут сорвать строительство.

«Проект Явейна мне нравится с точки зрения многофункциональности и учета контекста места. Самое главное – насколько эффективно удастся разорвать гордиев узел физических и правовых

проблем локации. Вкладываться в эту территорию, безусловно, интересно, у нее один из лучших потенциалов в городе. Но каждого инвестора интересуют сроки. Пока не будет представлена дорожная карта проекта, в которой прописаны мероприятия по реновации и отсутствие конфликта интересов, говорить об этом тяжело», – отмечает Владимир Федоров.

Никита Явейн же надеется даже переложить на собственников часть затрат по укреплению домов. По его словам, почти половина зданий Апрашки принадлежит городу, что упрощает процесс согласования.

К потенциальным атакам градозащитников авторы проекта подготовились – возможные претензии КГИОП «Студия 44» учли. Однако, по мнению Владимира Федорова, недовольные все равно будут. «Кому-то покажется, что проект нарушает небесную линию или городское пространство. Но есть объективная реальность в виде охраняемых обязательств, которые в проекте Никиты Явейна соблюдены. Он очень чутко работает с историей и городской тканью и знает, как соблюсти все требования КГИОП», – считает эксперт.

БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ

Мария Элькина оптимизм Совета по поводу проекта «Студии 44» не разделяет. По ее мнению, в нынешнем виде реализовать его не получится – инвесторы вновь не станут рисковать. «Мне этот проект не кажется фантастически удачным. Я бы оценила его как нормальный, без особых находок, но и негатива. Я думаю, что мы в очередной раз не найдем инвестора. Предложенная схема финансирования мне кажется нежизнеспособной. Такие переломные истории, когда мы что-то зачищаем и строим совершенно новое, были возможны еще десять лет назад, но сегодня ни в России, ни в мире не проходят. Они требуют колоссальных инвестиций, которых нет, никто не хочет рисковать», – считает она.

Критик предлагает сохранить за Апрашкой только торговлю. «Я не вижу смысла в таком преломлении функций. Апраксин двор стоит оставить торговым центром, но сделать его тоньше, лучше, разнообразней. Если концепция будет такова, можно попробовать уговорить собственников в это вложиться. Можно привлечь сначала мелких, а затем крупных инвесторов. В таком виде проект можно будет реализовать», – полагает Мария Элькина.

При этом Никита Явейн рассказал «Кто строит в Петербурге», что инвесторы на территории Апраксина двора уже работают. Правда, пока только в нескольких корпусах. Игорь Албин же назвал такой подход «чересполосицей». Напомнив печальный опыт строительства стадиона для ФК «Зенит», он посоветовал сначала просчитать все риски, чтобы потом не пришлось умножать изначальный бюджет на три.

НОВОСТИ

ПРОДАЖИ ЭЛИТНЫХ АПАРТАМЕНТОВ ВЫРОСЛИ В 2,6 РАЗА

За III квартал 2017 года в Санкт-Петербурге продано 23 элитных апартаментов, что в 2,6 раза больше, чем кварталом ранее. Такие данные предоставили аналитики Knight Frank St. Petersburg.

По их оценке, на элитные объекты приходится всего 5% рынка апартаментов. В настоящее время на продажу выставлены апартаменты в 7 элитных проектах, расположенных в Центральном, Адмиралтейском и Петроградском районах. Из 608 юнитов в них в свободной продаже на сегодня – 395.

«За последний год объем предложения в сегменте элитных апартаментов сократился на 9% и продолжает снижаться. Это связано с тем, что на фоне существующего спроса предложение новыми элитными проектами не пополняется», – отмечает директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg Екатерина Немченко.

Средняя цена 1 кв. м в элитных апартаментах с начала года неуклонно росла и по итогам III квартала этого года достигла уровня в 665,4 тыс. рублей.

СТОИМОСТЬ ГОСТИНИЧНЫХ НОМЕРОВ РАСТЕТ, А ЗАГРУЗКА ПАДАЕТ

На рынке качественных отелей Санкт-Петербурга с начала 2017 года снизилась загрузка на фоне дальнейшего роста цены размещения. Такие данные предоставили аналитики JLL.

По их оценке, по итогам января-сентября в среднем по рынку загрузка сократилась до уровня 2015 года и составила 58,8%. При этом средний тариф вырос почти на 15%, до рекордных 6 тыс. рублей, что привело к 9%-й прибавке в RevPAR.

Доходность на номер в среднем по рынку превысила 3,8 тыс. рублей, а в лидеры по динамике показателя вышел средний сегмент, где RevPAR вырос почти на 12,7%. «Отстающим» сегментом по динамике доходности является люксовый, который, тем не менее, нарастил этот показатель на 6,6%.

ДО КОНЦА ГОДА ВВЕДУТ 46 ТЫС. КВ. М СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

Согласно заявленным планам, до конца 2017 года планируется ввод около 46 тыс. кв. м складских площадей, в основном предназначенных для аренды. Такие данные предоставили аналитики Knight Frank St. Petersburg.

По их оценке, в III квартале в эксплуатацию было введено 44 тыс. кв. м складов. При этом стоит отметить существенное увеличение нового спекулятивного предложения по сравнению с итогами I полугодия 2017 года – на рынок поступило 26 тыс. кв. м.

Среди новых объектов можно выделить МФК «КУБа» на Кубинской улице, в составе которого открылся 4-этажный склад площадью 12 тыс. кв. м, а также 4 тыс. кв. м складов, построенных для собственных нужд СТД «Петрович» в одноименном ТСК на Таллинском шоссе.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

ОБЪЕКТЫ НАСЛЕДИЯ ХОТЯТ СДЕЛАТЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ

Евгений Созидалов

Министерство культуры РФ обобщило предложения по поправкам в ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ», разработанные преимущественно органами охраны памятников Москвы и Санкт-Петербурга. Если они будут приняты, памятники станут более привлекательными для потенциальных инвесторов.

КУЛЬТУРНЫЙ ДИСБАЛАНС

Как пояснил газете «Кто строит в Петербурге» председатель КГИОП Сергей Макаров, обсуждение возможных изменений было начато еще год назад. И ожидается, что поправки будут приняты в ближайшее время и вступят в силу уже весной 2018 года.

Задуманные корректировки обещают реформировать законодательство таким образом, что частный бизнес перестанет шарахаться при одном упоминании памятников архитектуры. Заинтересовать инвесторов в приспособлении объектов наследия к современному использованию при условии обеспечения их сохранности – одна из серьезнейших проблем, которая стоит в том числе и перед Петербургом (см. «Как заманить инвестора в исторический центр», «Кто строит в Петербурге, № 32, 2017»).

«Это одна из самых серьезных попыток изменения законодательства с точки зрения привлечения внебюджетного финансирования», – подчеркивает глава Департамента государственной охраны культурного наследия Минкультуры России Владимир Цветнов.

С ним согласен зампреда Комитета Совета Федерации по науке, образованию и культуре Сергей Рыбаков. «Нам нужно не бегать с палкой за нарушителями, а надо сделать так, чтобы старинные объекты были привлекательны для инвесторов. Пока Минкультуры не пересмотрит саму концепцию формирования расценок на реставрацию, ничего не произойдет», – отмечает он.

Государству же, как показало время, сохранение в должном виде исторических памятников элементарно не по карману. И это не только российская проблема. Даже в благополучной Европе, если сойти с туристического маршрута, нетрудно обнаружить старинные особняки в запустении.

В России же против реставраторов «работают» масштабы вопроса. У нас насчитывается более 130 тыс. объектов культурного наследия и еще около 145 тыс. выявленных объектов, то есть ждущих, когда эксперты их осмотрят и определят статус. А региональные бюджеты на восстановление памятников зачастую не превышают 3–4 млн рублей. «Сумма, которая выделяется государством, не может даже сотую часть расходов на реставрацию покрыть. Если частники не придут на объекты по всей стране и не начнут их реставрировать, мы эти объекты просто потеряем», – считает Сергей Рыбаков.



ALL CULTURE.RU

ДЕЛА ГОРОДСКИЕ

До поры на тотальное обветшание унаследованных объектов наследия было принято закрывать глаза. Дело дошло до того, что для таких памятников, как для вымирающих видов животных, пора создавать собственную Красную книгу.

«Наше законодательство чересчур сложное, отдельные решения согласовываются годами, – говорит генеральный директор АН «Невский Простор», вице-президент Ассоциации риелторов Петербурга и Ленобласти Александр Гиновкер. – Есть ощущение, что памятники просто не «доживут» до того периода, когда законодательство наконец утрясет все вопросы».

«В Петербурге до настоящего времени более 2,9 тысячи объектов имеют статус выявленных, и при существующем порядке комитет может принять какие-то решения лишь по сотне объектов в год, это максимум, – рассказывает Сергей Макаров. – Таким образом, для завершения работы понадобится 29 лет».

Соответственно, город предложил вписать в законодательные поправки упрощенную процедуру включения выявленных объектов в единый государственный реестр. То есть отказаться от проведения долгой, доскональной и дорогостоящей экспертизы – имеет ли постройка культурную ценность или нет. «Экспертизу необходимо проводить только в случае отказа во включении объекта в реестр, – считает Сергей Ма-

каров. – И Минкультуры согласилось с этой позицией. Ведь когда объекты массово включали в список выявленных для дальнейшего изучения, никто не предполагал, что в перспективе экспертиза предельно усложнится».

СКУЧАЕМ ПО РЕМОНТУ

Второй «болевым точкой» всероссийской ситуации с памятниками культуры служит до предела зарегламентированная процедура одобрения их ремонта, реконструкции и реставрации. Десяток согласований необходимы чуть ли не только на то, чтобы забить гвоздь. И, естественно, эти правила поневоле нарушаются.

«Зачастую нарушения на объектах наследия объясняются чрезмерно сложной процедурой согласования самых простых работ, – признает Сергей Макаров. – Поэтому по нашему совместному с Москвой предложению в пересмотренном законе может быть отменена необходимость получения заданий на проектирование по некоторым видам работ. Задания потребуются только на проекты реставрации и приспособления для современного использования».

Да и в целом перечень работ, на проведение которых вообще не нужно получать разрешения органа охраны памятников, требует серьезного обсуждения. По словам Владимира Цветнова, законопроект вводит понятие «текущее содержание», позволяющее проводить текущий ремонт и хозяйственную деятельность без лишних согласований.

Наконец, чуть ли не главной проблемой, мешающей добросовестным арендаторам, является почти буквальный запрет на обеспечение старинных зданий современными коммуникациями, без чего хозяйственная деятельность становится неактуальной. И законопроект предлагает свое решение.

«Важнейшим ограничением для проведения реконструкции исторических зданий является законодательный запрет на любое строительство на территории памятников архитектуры, – перечисляет управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая. – При этом застройщик не имеет даже права на возведение тепловых и газовых подстанций на участке. Также государство не позволяет изменять размеры реконструируемых зданий. Снятие этих запретов могло бы сделать многие проекты гораздо более привлекательными для инвесторов».

И вот, поясняет Сергей Макаров, Петербург и Москва имеют одинаковую точку зрения на вопрос строительства на территории объектов культурного наследия инженерных сооружений. «Отсутствие нормального инженерного обеспечения в конечном итоге приведет к большему количеству разрушающихся памятников, – уточняет эксперт. – Если же закон будет принят, такое строительство сможет осуществляться в рамках приспособления с учетом положительных выводов историко-культурной экспертизы проекта».

ЧЕГО НЕ ХВАТАЕТ КРОНШТАДТУ

Мария Мельникова

Смольный несколько лет назад поставил задачу превратить Кронштадт в один из туристических центров и активизировал работы по благоустройству. Газета «Кто строит в Петербурге» выяснила у экспертов, чего не хватает Кронштадту, чтобы стать востребованным турнаправлением, а также нашла компанию, готовую поучаствовать в развитии города.

ГУБЕРНАТОР ДОВОЛЕН

По замыслу городского правительства, Кронштадт должен превратиться в рекреационно-историческую зону и комфортное общественное пространство. При этом туристы должны привлекать не только памятники истории, но и зрелищные мероприятия: Международный военно-морской салон и Главный военно-морской парад в День ВМФ.

Во время своего последнего визита в Кронштадт Георгий Полтавченко сообщил, что программа развития города реализуется в установленные сроки и «с хорошим качеством». На данный момент завершены работы по капитальному ремонту сквера «Металлист». Отреставрирован объект культурного наследия – многоквартирный дом по адресу: ул. Карла Маркса, 13. Идет очистка Обводного и Кронверкского каналов. На ул. Зосимова ведется плановая работа по созданию сквера в честь южнокорейского города-партнера Инчхон.

В октябре планируется начать капитальный ремонт Докового моста через канал Петровского дока. По планам, работы должны быть завершены до июля 2018 года, т.е. ко Дню Военно-Морского Флота.

Прорабатывается вопрос комплексной реконструкции Андреевской ул. Там планируется создать пешеходную зону протяженностью 175 м – от Дома-музея св. Иоанна Кронштадтского до часовни, установленной на месте утраченного Андреевского собора, а также отремонтировать жилые дома, инженерные сети и дороги, благоустроить дворы, устано-

вить художественную подсветку зданий. Кроме того, рассматривается вопрос о финансировании реставрации фасада и ограды Владимирского собора.

ГОСТИНИЦЫ ТОЛЬКО ПОСЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Эксперты не сомневаются в том, что Кронштадт с его уникальным сочетанием природных и исторических объектов действительно может стать центром притяжения туристов.

«Сегодня Кронштадт – большой «город в городе» с интересной историей и отличным расположением, абсолютно недооцененный с точки зрения современной эксплуатации и развития. Потенциал у этой локации огромный, но реальная реализация этого потенциала фактически на нуле», – считает управляющий директором департамента управления активами и инвестициями NAI Besar Ольга Шарыгина.

Руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев отмечает, что развитию туризма в Кронштадте мешают следующие факторы: наличие более популярных пригородов (Петергоф и Царское Село), а также близость к Петербургу, из-за которой туристам просто незачем задерживаться в городе более чем на день. «Все это как ограничивает туристический поток, так и снимает необходимость создания значительного числа гостиниц в самом городе», – пояснил эксперт.

Эту точку зрения разделяет и старший консультант департамента го-



PHOTOCENTRAL.RU

стичного бизнеса JLL Маргарита Найштут. «Кронштадт не представляет собой самостоятельное туристическое или бизнес-направление, где можно было бы провести несколько дней. Из-за небольшого удаления от Санкт-Петербурга – менее часа езды общественным или водным транспортом – в эту локацию удобно организовывать выезды без ночевки», – убеждена она.

В связи с этим аналитики делают вывод о том, что город просто не нуждается в большом количестве объектов размещения. Однако Ольга Шарыгина придерживается другого мнения. «Мест размещения в Кронштадте крайне мало, не хватает и высококачественных объектов категории от трех до пяти звезд», – утверждает эксперт.

Впрочем, все специалисты единодушно признают, что если о строительстве мест размещения и стоит задуматься, то только после модернизации торговой и развлекательной функций в городе. «Текущий уровень развития инфраструктуры и посещаемости Крон-

штадта не дают возможности говорить об очевидных предпосылках к успешной реализации гостиничного объекта. Ситуация может измениться в лучшую сторону в случае начала реализации инвестиционных проектов развития Кронштадта и окружающих территорий», – полагает Маргарита Найштут.

Игорь Кокорев отметил, что в городе недостаточно торговых объектов районного масштаба, поэтому местные жители часто пользуются объектами, расположенными в пределах КАД.

Ольга Шарыгина добавила, что силами одного только городского бюджета Петербурга качественно повысить привлекательность Кронштадта для туристов невозможно, чиновникам придется обращаться за помощью к бизнесу. «Участие в таком проекте рассматривает как выгодное и перспективное в том числе и группа компаний Besar. Вводные характеристики Кронштадта очень интересны для инвестиций, но актуальным это станет только после окончательной разработ-

ки комплексной концепции развития города», – сообщила эксперт.

ТРАНСПОРТНЫЙ ВОПРОС

Еще одним важным препятствием на пути развития туризма в Кронштадте является и транспортная система города. «Основной въезд в город, он же съезд с кольцевой автомобильной дороги, не очень удобен и имеет весьма ограниченную пропускную способность. При этом и рельсового транспорта для связи с Петербургом, в отличие от других крупных пригородов, в Кронштадте нет», – отмечает Игорь Кокорев.

В Смольном сложность транспортной ситуации в Кронштадте осознают. В связи с этим планируется построить второй съезд с КАД.

Кроме того, в ходе своего последнего выезда на остров Георгий Полтавченко сообщил, что чиновники проработают и вопрос о создании перехватывающих парковок на въезде в Кронштадт, и идею организации челночного общественного транспорта.

НОВОСТИ

НЕСКОЛЬКО КУОРТОВ ПЕТЕРБУРГА СТАЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫМИ ЗОНАМИ

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко подписал закон о придании статуса особо охраняемых природных зон нескольким территориям.

В список вошли курорты на северном побережье Финского залива – Сестрорецкие дюны, Лисий Нос, Тарховский мыс, лесопарк Гагарка и Пухтолова гора, береговой уступ Серово, а также расположенный в Пушкине Баболовский парк, Юнтоловский лесопарк в Приморском районе и Левашовский лес.

Напомним, действующий Экологический кодекс Петербурга относит к особо охраняемым природным территориям природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки и ботанические сады. В их границах ограничивается хозяйственная и иная

деятельность и предоставление земельных участков. Решение о придании специального статуса принимается после комплексного экологического обследования.

Новый закон предусматривает проведение такой экспертизы в отношении 9 участков общей площадью более 8,6 тыс. га.

ФИННЫ ПОМОГУТ РЕСТАВРИРОВАТЬ ВЫБОРГСКИЕ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТИ

Финское отделение Международного совета по сохранению памятников и достопримечательных мест (ИКОМОС) намерено содействовать привлечению международных экспертов и использованию европейского опыта реставрации при восстановлении объектов культурного наследия Выборга.

Например, решено наладить системный обмен экспертами в области реставрационных работ.

В частности, рассматривается возможность разработки дорожной карты по видам деятельности, в которых могли бы принять участие финские специалисты: архитекторы, археологи, эксперты по камню и другие.

ОБВОДНЫЙ КАНАЛ ПРЕДЛОЖИЛИ РЕНОВИРОВАТЬ ПО-КОРЕЙСКИ

Санкт-Петербургская архитектурная ассоциация Андрея Литвинова и Plaza Lotus Group предложили реконструировать территорию вдоль Обводного канала в плоскостной парк, повторив успешный опыт Сеула.

Как рассказал директор по развитию международных офисов Ассоциации Данила Семенов, территория вдоль ручья Чхонгечхон когда-то считалась депрессивной – небольшой ручей с массивной застройкой, позже там построили скоростную автомобильную трассу. Однако в 2003 году нача-

лась реновация территории в ландшафтный парк, который уже несколько лет привлекает огромное количество туристов, а значит, и инвестиции.

«Можно провести некую аналогию с территорией вдоль Обводного канала. Сейчас там нет привлекательных объектов. Создание плоскостного парка улучшит качество жизни в районе», – говорит Данила Семенов.

Ассоциация Андрея Литвинова предлагает реконструировать Обводный канал от Старо-Петергофского проспекта до улицы Циолковского с возможным продолжением до Балтийского вокзала. Говоря об инвестициях в проект, Данила Семенов не назвал конкретную цифру, однако отметил, что реновация Чхонгечхон обошлась в 20 млн долларов. «Конечно, возможно, у нас в городе таких средств нет, поэтому необходимо привлечь инвесторов. Потом эта территория сама будет привлекать инвестиции», – уверен он.

НОВОСТИ

ГК «КВС» ВОЗВЕДЕТ КЛУБНЫЙ ДОМ G9 В ВЫБОРГСКОМ РАЙОНЕ

ГК «КВС» возведет клубный дом G9 в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на улице Грибалева, 9. Проект представляет собой 6-секционное жилое здание переменной высотности – 11–12 этажей с пристроенной офисной частью, где разместится в том числе офис застройщика.

Общая жилая площадь комплекса составляет 15 тыс. кв. м. В нем запроектировано 316 квартир – от студий до 3-комнатных. Подземный паркинг рассчитан на 186 машино-мест, в том числе электромобилей, оснащенных зарядными устройствами. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на IV квартал 2019 года.

Комитет по строительству Санкт-Петербурга уже выдал положительное заключение на проектную декларацию ЖК G9 и подтвердил соответствие проекта требованиям 214-ФЗ.

ВОНАВА ИЩЕТ В ПЕТЕРБУРГЕ НОВЫЕ ПЛОЩАДКИ ПОД ЗАСТРОЙКУ

Вонава заинтересована в новых площадках под застройку в Санкт-Петербурге, сообщил заместитель генерального директора компании Александр Свинолобов.

По его словам, девелоперу интересны сравнительно небольшие участки в привлекательных локациях. «Ориентировочная площадь наделов – 3–5 га, чтобы на них было можно реализовать комплекс среднего размера», – уточнил г-н Свинолобов.

Он добавил также, что новых крупных проектов масштаба ЖК Magnifika, в рамках которого на площади 10 га планируется возвести 140 тыс. кв. м жилья, Вонава пока запускать не планирует.

СК «НОРМАНН» ВЫХОДИТ НА РЫНОК АПАРТ-ОТЕЛЕЙ

СК «Норманн» построит апартаменты «Спарта» на Товарищеском проспекте в Невском районе Санкт-Петербурга.

Общая площадь объекта составит 14,7 тыс. кв. м. В нем будет 374 юнита и 813 кв. м коммерческих помещений. СК «Норманн» уже прошла необходимые процедуры и получила все разрешения и согласования на строительство объекта. Начать его возведение планируется уже в этом году, а завершить – в конце 2019 года. В компании заявляют, что этот объект станет первым в одной сети апартаментов.

«Апарт-отели – это новое направление для нашей компании, но близкое к нашей основной деятельности. Апартаменты сейчас – интересный и актуальный формат, мы долго и серьезно считали данный проект и уверены, что он будет востребован потребителями. Апартаменты значительно более удобный и менее проблемный инструмент для инвестирования, чем обычные квартиры, и порог входа здесь ниже, чем в коммерческую недвижимость», – говорит генеральный директор строительной компании «Норманн» Борис Бросалин.

РЫНОК

СПРОС НА ИПОТЕЧНЫХ ПОДПОРКАХ



Михаил Кулыбин

Большинство крупных девелоперов Петербурга бодро рапортуют об увеличении роста продаж новостроек по итогам III квартала 2017 года. Все они единодушно признают, что главный драйвер рынка сегодня – это ипотека. Однако цены в целом не получили тенденции к росту, а значит, продолжающегося улучшения условий жилищного кредитования только-только хватает на то, чтобы спрос не падал.

ПРОДАЖИ – В ГОРУ

По итогам III квартала 2017 года можно констатировать, что продажи жилья на первичном рынке Петербурга и Лен-области подросли, особенно на фоне не слишком высоких показателей II квартала (см. «Грядет перестройка?», «Кто строит в Петербурге», № 27, 2017).

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в III квартале на рынке новостроек Петербургской агломерации было продано около 1,08 млн кв. м жилья. Это на 18,3% больше, чем в III квартале (913 тыс. кв. м). По сравнению с III кварталом 2016 года продажи также выросли – на 8,3%.

«Преобладающую долю в спросе составили уже строящиеся масштабные проекты на территориях спальных районов города и пригородной зоны Ленобласти. В III квартале застройщики планомерно выводили в продажу новые корпуса в этих проектах, реже появлялись на рынке «свежие» новостройки», – отмечает руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

Общерыночные показатели подтверждают и данные крупнейших застройщиков. Так, по информации группы «Эталон», за III квартал продажи в натуральном выражении выросли на 7% по сравнению с III кварталом 2016 года. Setl City увеличила объемы продаж жилья за квартал на 14% по сравнению с показателем годичной давности. По итогам января-сентября 2017 года продажи квартир выросли на 11% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

«Группа ЛСР» сообщает, что в Петербурге за III квартал были заключены контракты по 110 тыс. кв. м жилья, что на 41% больше, чем за тот же период 2016 года. Причем, если в элит- и бизнес-классе продажи несколько просели, то в сегменте масс-маркет выросли

на 55%. «Общая сумма продаж в III квартале увеличилась на 26% по отношению ко II кварталу этого года. Если сравнивать с аналогичным периодом прошлого года, прирост составил 5%», – сообщил директор по продажам «Строительного треста» Сергей Степанов.

Впрочем, заметного роста продаж не заметили в Холдинге RBI, который работает в высоких сегментах рынка. «В III квартале темпы продаж жилья в наших комплексах находились на уровне чуть выше среднемесячных показателей, но усиление роста интереса к нашим домам мы ощутили в начале октября», – со своей стороны отметила директор по продажам «Главстрой-СПб» Юлия Ружицкая.

ИПОТЕКА – В ГОРУ

Эксперты единодушно отмечают, что **главный драйвер рынка сегодня – это ипотека, снижение процентных ставок по которой пережилось в этом году уже три волны** (см. «Падение ипотечных ставок: третий виток», «Кто строит в Петербурге», № 32, 2017).

В итоге и на общероссийском, и на городском уровне выдача жилищных кредитов растет. За январь-сентябрь 2017 года, по оценкам АИЖК, выдано порядка 700 тыс. кредитов почти на 1,3 трлн рублей. Уже четыре месяца подряд темпы роста ипотечного рынка в годичном исчислении составляют не менее 38%.

О том же свидетельствуют данные крупнейших игроков. «За январь-сентябрь 2017 года Сбербанк в Петербурге увеличил выдачу ипотеки на 47%», – говорит директор управления по работе с партнерами Северо-Западного банка Сбербанка Вячеслав Лебедев. Выдано кредитов на 164,9 млрд рублей. За III квартал группа ВТБ выдала в Петербурге 3289 ипотечных кредитов

на 8,8 млрд рублей. Это на 32% больше, чем за тот же период прошлого года.

И об этом же говорят и девелоперы. «Наибольшее влияние на спрос оказала ипотека по привлекательным ставкам», – отмечает Ольга Трошева. «Главным фактором, способствующим стабильному развитию рынка новостроек в 2017 году, стало снижение процентов по ипотеке до исторического минимума. У «Главстрой-СПб» за девять месяцев текущего года доля продаж с привлечением ипотечных средств составила 55–60%», – рассказывает Юлия Ружицкая.

По данным «Группы ЛСР», на сегодня в общем объеме продаж компании в комфорт-классе в Петербурге на ипотеку приходится около 49% сделок. «По итогам трех кварталов доля ипотечных сделок в «Строительном тресте» составила 57%, что на 8,5 п. п. превышает показатели 2016 года», – говорит Сергей Степанов.

А РЫНОК СТОИТ

Казалось бы, сложились все условия для активного роста рынка, выражающегося в фонтанирующем спросе и, как следствие, росте цен на жилье. Однако этого не происходит.

«В течение III квартала средняя стоимость квадратного метра строящегося жилья масс-маркет практически не менялась. В настоящее время в обжитых районах Петербурга она составляет 107,7 тысячи рублей, а в пригородной зоне Ленобласти – 68,5 тысячи», – отмечает Ольга Трошева.

По ее мнению, сегодня на рынок выводится больше жилья, чем покупается. Эксперт оценивает годовые продажи в городе и пригородах сегодня в 3,8–4 млн кв. м, а ввод – ненамного превышает 5 млн кв. м. При этом на рынке сейчас всего выставлено жилья на 5,4 млн

кв. м. Впрочем, Ольга Трошева считает, что избыток не носит критичного характера, однако роста цен не происходит.

«Сейчас за снижением ставок по ипотеке уже не следует бурный рост продаж: существует не так много покупателей, для кого эта разница критична и дает как таковую возможность приобрести жилье, если до этого он такой возможности не имел. В этом смысле снижение ставок может повлиять только на низший ценовой сегмент – рост спроса на комнаты в коммунальных квартирах, недорогое жилье в «заКА-Дье». В комфорт-классе и более дорогих сегментах снижение ставки не вызовет притока новых клиентов, а скорее скажется на том, что те же самые покупатели смогут позволить себе чуть более дорогое жилье, например, в более престижной локации», – убеждена директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка Холдинга RBI Вера Серезина.

Генеральный директор СК «Красная стрела» Николай Урусов тоже отмечает, что **улучшение условий ипотечного кредитования не приводит к росту спроса на жилье, а лишь удерживает его от падения**. «Снижение ставки на 1–3 процентных пункта, безусловно, делает ипотеку доступнее, но не приводит к существенному увеличению продаж. Люди, которые могли и были готовы приобрести жилье, уже сделали это в текущем году или совершат сделку в ближайшие месяцы. Они просто ждут удобного момента – акционного предложения от застройщика или банка, продажи своей старой квартиры и т.д. Таким образом, смягчение ситуации с ипотечным кредитованием, скорее, поддерживает стабильный спрос на новостройки на фоне экономического спада, но не приводит к его росту», – говорит он.

ДОЛЬЩИКАМ ДАЛИ «ПОРУЛИТЬ» ЖИЛЬЕМ



Надежда Рогожкина

Верховный суд РФ приравнял дольщиков к собственникам в вопросах управления жильем. Однако на практике роль новоселов обычно сводится лишь к написанию многочисленных жалоб на некачественное управление домом, которое отдано компании, подконтрольной застройщику.

СУД ПОСТАВИЛ ТОЧКУ

Верховный суд РФ вынес определение о том, что дольщики введенного в эксплуатацию жилого дома, которые подписали с застройщиками акты приема-передачи квартир, приравниваются в правах к собственникам жилья в тех случаях, когда принимается решение, касающееся управления домом.

Как поясняется в определении Верховного суда № 307-ЭС17-4212: «Участники долевого строительства, подписавшие передаточные акты с застройщиком многоквартирного дома, фактически осуществляют права собственника, в связи с чем вправе участвовать в выборе способа управления многоквартирным домом».

Основанием владения жильем является соответствующий договор, по которому помещение передано застройщиком дольщику, рассуждают судьи. При этом собственником станет именно лицо, которому передано помещение, поскольку оно не сможет включить в оборот это помещение до регистрации права собственности.

Дольщики, не зарегистрировавшие соответствующего права, формально не являются собственниками. Поэтому в соответствии с действующим законодательством не имеют права участвовать в управлении домом. Но у них с момента подписания передаточного акта уже

возникают обязанности по отношению к имуществу, входящему в ЖК. Граждане должны платить и за свое жилье, и за содержание общего имущества дома. Значит, такие дольщики должны быть допущены к управленческим вопросам, заключают судьи.

«Это важное событие, — комментируют в Legenda Intelligent Development. — До сих пор у нас повсеместно ущемлялись права владельцев жилья, не успевших оформить собственность». По мнению экспертов компании, нужно совершенствовать законодательную базу в области управления жильем. В частности, необходимо устранить отмеченное Верховным судом противоречие.

СЛОЖНЫЙ АЛГОРИТМ

Острота проблемы управления новостройкой связана с тем, что законодательство в этой сфере сложно и противоречиво. Главные документы, которые регулируют вопросы управления новостройкой, — это Жилищный кодекс РФ и 214-ФЗ. В них прописан следующий порядок действий.

Застройщик не позднее чем через 5 дней с ввода дома в эксплуатацию должен заключить договор управления домом с управляющей организацией (УО). Выбирает он ее по своему усмотрению. Эта УО эксплуатирует дом до тех пор,

пока не случится одно из двух предусмотренных законом событий.

Первое — муниципалитет выберет по конкурсу новую УО. Он обязан объявить такой конкурс в течение 20 дней после ввода дома в эксплуатацию. На проведение конкурса отводится максимум 40 дней. В течение 10 дней с момента выбора УО муниципалитет должен известить жильцов о том, что им нужно заключить с УО договор управления.

Они могут не подписывать этот договор. Но, как утверждает в ЖК РФ, если дольщики и собственники не сделают этого в течение двух месяцев со дня проведения конкурса, то договор считается заключенным автоматически.

Второй вариант предусматривает, что собственники сами могут принять решение о выборе способа управления домом. И после этого заключить договор с любой УО по своему усмотрению или установить, что дом будет управляться силами ТСЖ либо ЖСК. Но времени на это у них мало: если посчитать указанные сроки для проведения муниципального конкурса, то получится, что с момента ввода дома в эксплуатацию у новоселов не больше 70 дней, чтобы взять управление в свои руки. А ведь муниципалитет может провести конкурс и быстрее максимально установленных законом сроков.

Это значит, что дольщики чаще всего не успевают за это время получить свидетельства о праве собственности. То есть до определения Верховного суда возможности реализовать свои права на управление домом они фактически не имели.

НАДЕЖНАЯ СВЯЗКА

Большинство застройщиков имеют собственные управляющие компании (УК). Они есть у группы «Эталон» («Сервис-недвижимость»), ГК «КВС» («КВС-Сервис»), «ЮИТ Санкт-Петербург» (ЮИТ Сервис), RBI («Управление комфортом»), Legenda Intelligent Development («Легенда комфорт»), «Главстрой-СПб» («Эксплуатация ГС-СПб») и др.

По оценке маркетолога-аналитика ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлии Семакиной, около половины застройщиков создают собственные УО. «Отчасти это связано с тем, что девелоперы стремятся получить дополнительный доход за счет бизнеса по эксплуатации зданий», — отмечает она.

Другие девелоперы предпочитают обращаться к услугам независимых УК. Так, «Строительный трест», Setl Group сотрудничают с компаниями «Соотечественник», «Наш дом», «Управление комфортом», «СтройЛинк-Сервис».

По мнению Юлии Семакиной, у УО от застройщика имеются важные пре-

имущества. Это прежде всего опыт. Сами же собственники нередко выбирают неквалифицированные УО, ориентируясь лишь на низкие цены их услуг. «Аффилированная УО лучше разбирается в сложном технологическом оборудовании, чем сторонняя организация. Застройщик дополнительно контролирует качество работы УО наравне с жильцами, так как заинтересован в сохранении позитивного имиджа своего проекта и бренда. И собственникам квартир легче спросить за некачественное строительство с аффилированной УО, чем со сторонней», — считает Юлия Семакина.

Вдобавок застройщик обязан в течение 5 лет бесплатно исправлять в доме недоделки. И в этот период УО будет служить дополнительным связующим звеном между жильцами и девелопером, отмечает она.

ЩЕКОТЛИВАЯ ТЕМА

Однако на практике ситуация не такая безоблачная. Почти никто из опрошенных нами застройщиков не прокомментировал вопросы, связанные с выборами УО. Девелоперы не любят обсуждать эту тему, так как новоселы часто недовольны качеством обслуживания от застройщика.

В Петербурге был ряд прецедентов, когда новоселы выступили против УК застройщиков. Их не устраивают низкое качество работы компании, неустранение выявленных строительных недочетов, завышенные, по их мнению, платежи за ЖКУ и т.д.

Например, дольщики «Ленстройтреста», купившие жилье в ЖК «Лето» на Дунайском пр., оказались без отопления, горячей и холодной воды, с нестабильным электроснабжением и неработающими лифтами. Дом был введен в эксплуатацию летом 2010 года, с новоселов, принявших квартиры по актам передачи, взяли плату услуги ЖКУ за полгода вперед. Но до поздней осени застройщик так и не обеспечил дом благами цивилизации. Жалобы в аффилированную с застройщиком УК не помогали. Только ближе к концу года после многократных обращений жильцов в Смольный ситуация нормализовалась.

Судя по жалобам на сайте «Эксплуатация ГС-СПб», связка «застройщик — УО» здесь тоже не очень эффективна. Жильцы жалуются на качество обслуживания, их заявки на устранение недоделок не выполняются годами — УК просто советует им обращаться с такими вопросами к застройщику.

Порой новоселы добиваются того, чтобы взять управление домом в свои руки путем создания ТСЖ. Однако, как показывает практика, самоуправление — вовсе не панацея от эксплуатационных бед. Наоборот, из-за некомпетентности собственников эти проблемы могут стать еще более масштабными. Поэтому большинство жильцов предпочитают все-таки добиваться улучшения качества обслуживания от УО застройщика.

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ



ВЯЛОТЕКУЩИЕ ГАЗОБЕТОННЫЕ ПРОЦЕССЫ

Елена Зубова

Эксперты прогнозируют небольшое сокращение производства газобетона по итогам 2017 года. Причина – снижение строительных объемов в сегментах жилой и коммерческой недвижимости, а также замораживание ряда проектов.

РАССТАНОВКА СИЛ

В декабре 2016 года «Группа ЛСР» приобрела на торгах КЖБИ 211 – своего конкурента, увеличив долю рынка с 35% до 46%. Сумма сделки составила 987 млн рублей. В планах компании – перевести мощности завода «Аэрок» с Октябрьской набережной в Петербурге в Сертолово во Всеволожском районе Ленобласти.

С уходом с рынка КЖБИ 211 как самостоятельного игрока на местном рынке остаются всего четыре крупных

производителя: Н+Н, «ЕвроАэробетон», «СтройКомплект» и «ЛСР. Стеновые материалы» (КЖБИ 211, «Аэрок»).

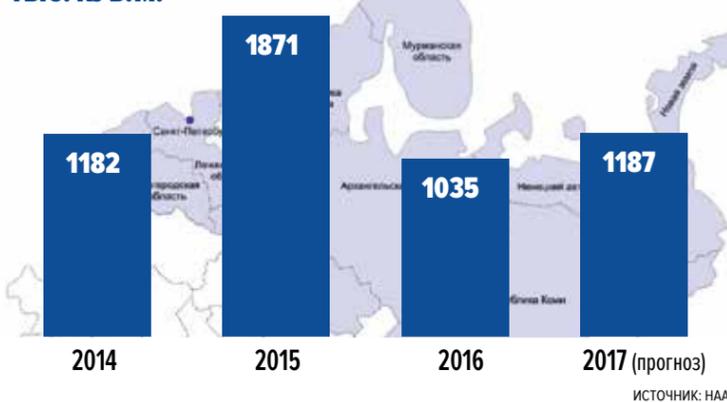
«Основной рынок сбыта – Петербург и Ленобласть. Около 12% продукции отгружается в другие регионы СЗФО и совсем незначительная часть – в Москву. При этом газобетон иногородних и иностранных компаний на рынке практически отсутствует», – отмечает управляющий «ЛСР. Стеновые материалы» Сергей Вдовенко.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КУБ. М ГАЗОБЕТОНА В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ ПО ПРАЙСАМ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ, РУБ.



ИСТОЧНИК: НААГ

ПРОИЗВОДСТВО ГАЗОБЕТОНА В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ КАЛИНИНГРАДА), ТЫС. КУБ.М.



ИСТОЧНИК: НААГ

По оценке генерального директора компании Н+Н Нины Авдюшиной, рыночная доля Н+Н составляет 29%, доля «Аэрока» вместе с КЖБИ 211 – около 50%. Оставшиеся 20% делят между собой два локальных производителя – «ЕвроАэробетон» и «СтройКомплект». Примерно 5% приходится на ввозной газобетон – в основном из Москвы и Белоруссии. «Соответственно, общерыночные доли основных игроков уменьшаются на объем привозного

из других регионов газобетона», – поясняет Нина Авдюшина.

«ПРОНИКНОВЕНИЕ»

По оценке Н+Н, примерно 43% всех объектов массового жилого строительства возводится из газобетона, а в сегменте малоэтажного жилья его доля достигает 50%. «По нашим данным, доля «проникновения газобетона» как строительного материала стабильно растет с 2015 года. Если два года назад

она составляла 40%, то в 2016 году – уже 42%, в 2017-м – 43%. По прогнозам, доля газобетона будет увеличиваться и в перспективе и в 2018 году составит уже 44%», – говорит Нина Авдюшина.

«Увеличивается спрос со стороны строительных компаний, которые используют материал разных плотностей при возведении внешних стен и внутренних перегородок. Традиционно приобретают материал для малоэтажного строительства частные клиенты», – подтверждает Сергей Вдовенко.

Ранее ГК «МЕТЕМ» прогнозировала рост цен на газобетон в целом по России и отмечала растущий спрос на материал. Возможный застой на рынке предсказывался не ранее 2019 года. Однако в Петербурге, как следует из аналитики НААГ, цена по сравнению с 2016 годом снизилась.

«В первом квартале, как правило, цены на рынке самые низкие. Для увеличения объемов продаж компании-производители организуют стимулирующие акции. Со второго квартала, в начале строительного сезона, цены традиционно увеличиваются, и рост продолжается до конца сезона», – поясняет Сергей Вдовенко.

ЧТО НОВОГО

Несмотря на рост «проникновения», эксперты фиксируют сокращение производства газобетона. По их мнению, причиной этого является снижение объемов строительных работ. По данным компании Н+Н, в этом году по сравнению с прошлым годом объем выпуска газобетона сократится на 5–7%.

По оценке компании «ЛСР. Стеновые материалы» («Группа ЛСР»), по итогам трех кварталов объем выпуска газобетона в Петербургской агломерации сократился на 14% и составил 630 тыс. куб. м – при объеме 720 тыс. куб. м за аналогичный период прошлого года.

По данным Национальной ассоциации производителей автоклавного газобетона (НААГ), в 2016 году объем выпуска газобетона в Северо-Западном регионе снизился почти вдвое. Предполагалось, что в 2017 году объемы выпуска вернутся на позиции 2015 года, однако, напротив, объем производства заметно сократился.

«Можно предположить, что в 2018 году объем выпуска будет колебаться в пределах 1100–1200 тысяч кубометров. Однако по факту может оказаться меньше. Скорее, он составит 900–1000 тысяч кубов», – прогнозирует помощник исполнительного директора НААГ Анастасия Смирнова. По ее словам, на объемы повлияет перенос завода «Аэрок» в Сертолово, что на некоторое время может затормозить производство.

УСТОЙЧИВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

В целом рынок производства газобетона сегодня можно оценить как стабильный: особых перемен на нем не предвидится. Главным событием 2017–2018 годов, видимо, станет перебазирование предприятия «Аэрок». После этого предполагается рост производства продукции и увеличение доли «Группы ЛСР» на рынке газобетона в Петербурге и Ленобласти.

Возможное дальнейшее сокращение строительных объемов, по мнению экспертов, не окажет заметного влияния на общие объемы выпуска газобетона.

Пока главным нервом для рынка остается конкуренция производителей между собой, которую можно разрешить с помощью новых каналов сбыта и снижения себестоимости производства.

КОНКУРСЫ ПРОФМАСТЕРСТВА

МАСТЕРАМ НА РАДОСТЬ, КОМПАНИЯМ – НА ПОЛЬЗУ

Вера Фролова, Илья Ванов

Конкурсы профессионального мастерства – прекрасная возможность для компаний продемонстрировать квалификацию своих сотрудников, качество предлагаемой продукции и услуг, а также дань уважения рабочим специальностям.



Сегодня профессиональные конкурсы среди строителей стали привычным явлением в жизни отрасли, а участие в них – неотъемлемой частью деятельности многих ведущих компаний.

Поэтому сложно поверить, что активное развитие конкурсного движения началось в Петербурге лишь 10 лет назад. Именно тогда появился «Строймастер», который вскоре вышел на федеральный уровень и стал национальным. Сегодня в нем могут принять участие только победители региональных соревнований: «Лучший штукатур», «Лучший каменщик» и «Лучший сварщик».

«За минувшее десятилетие суть конкурса – побеждать должны лучшие – не менялась», – подчеркивает Ирина Белинская, генеральный директор Петербургского строительного центра, который является оператором проведения конкурсов профмастерства. В то же время задания с каждым годом усложняются, а стройматериалы становятся все более разнообразными.

Так, с 2011 года в соревнованиях начали участвовать не только профессионалы с трудовым стажем, но и учащиеся профильных образовательных учреждений. «Важно, что среди участников конкурсов – и наши сегодняшние студенты, учащиеся строительных училищ. Они тоже стремятся идти наравне с состоявшимися специалистами, и это тоже наша гордость, наше будущее», – говорит президент Ассоциации СРО «БСК» Владимир Чмырев.

Кроме того, в прошлом году, например, каменщики выкладывали арки, а не просто стены. А штукатуры, по сути, рисовали цветной штукатуркой свое видение юбилея конкурса профмастерства.

В 2018 году свои творческие возможности смогут проявить плиточники, выкладывая тематическое панно для реальных зданий: школ, детских садов, больниц и жилых домов. Также организаторы конкурсов подумывают провести соревнование среди бригад, в каждую

из которых будет входить опытный профессионал и учащийся. Кто и в какую команду попадет – решит жребий. Однако окончательное решение по этому вопросу пока не принято.

«Конкурсы профмастерства вызывают большой резонанс, привлекают внимание общественности Санкт-Петербурга и органов власти к наиболее надежным и добросовестным участникам строительного рынка, становятся стартовой площадкой, открывающей новые возможности для профессионального и личностного роста их участников», – отмечает член Совета НОСТРОЙ, генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

Не случайно интерес к конкурсам год от года растет. На данный момент постоянными участниками соревнований являются такие авторитетные на рынке компании, как «ЛенСпецСМУ», «Строительный трест», «Группа ЛСР», «РосСтройИнвест», КВС, ЦДС, УИТ и многие другие.

Более того, порой компании, отказывающиеся от участия в профессиональных состязаниях, вызывают удивление. Ведь участие в подобных мероприятиях положительно влияет на имидж компании, в том числе в глазах покупателей жилья, потребителей производимых услуг и продукции.

«Конкурсы профессионального мастерства чрезвычайно важны для всех нас, ведь они позволяют оценить способности и таланты лучших представителей строительных специальностей, создают условия для обмена опытом и дружеского общения, способствуют наращиванию кадрового потенциала отрасли», – подчеркивает координатор НОСТРОЙ по Петербургу, президент СРО А «Объединение строителей СПб» Александр Вахмистров.

Представители рабочих специальностей охотно участвуют в соревнованиях, ведь для них это реальный шанс доказать свой профессионализм, а значит, и шанс на повышение должности или

зарплаты. Особенно это касается приезжих строителей, которых чаще всего заранее считают менее квалифицированными работниками. Победа в конкурсе профмастерства становится для них реальной возможностью получить более привлекательную работу.

«Отметить достижения профессионала своего дела и поощрить его на стремление к новым высотам, а также на наставничество по отношению к начинающим специалистам – одна из основных целей профессиональных конкурсов. Второе: когда специалисты компании участвуют в профессиональных конкурсах и занимают призовые места – это гордость строительной организации, повышение ее авторитета. Более того, организации, направляя своих специалистов на конкурсы, борются за высокое качество строительного производства. Третье – мы гордимся своей строительной деятельностью, и конкурсы, о которых мы широко информируем общественность, позволяют популяризовать строительные специальности, привлечь к ним внимание граждан, особенно молодежи, которая определяется с выбором своей дальнейшей профессии», – поясняет Владимир Чмырев.

Следует также отметить, что строительное сообщество мотивирует руководство компаний дополнительно поощрять сотрудников-победителей денежными премиями и повышением по службе.

«Степень ответственности работников, занятых в строительстве, крайне высока – ведь от того, насколько надежно и качественно построены многоэтажные жилые дома, офисные здания, предприятия, мосты и дороги зависит здоровье, благополучие и жизнь окружающих людей», – подчеркивает Александр Вахмистров. А значит, профессионализм строителей – это не только производственный вопрос, но и безусловная необходимость для всего общества.



СПЕЦИАЛИСТ



УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ РАБОТНИК

Илья Ванов

Профессия проходчика в чем-то сродни шахтеру, но имеет свои особенности. Проходчик более универсален. Он должен уметь работать не только с отбойным молотком и лопатой, но в последнее время и с такой сложной техникой, как тоннелепроходческие щиты.

Вообще, профессию подземных работников можно считать одной из древнейших. Самая старая шахта находится в Свазиленде (Южная Африка), ей более 40 тыс. лет. А первая линия метро, на которой уже работали именно проходчики, а не просто шахтеры, была проложена в Лондоне в середине XIX века. Примечательно, что строились они без использования каких-либо механизмов, а лишь с помощью лопат, кирок и тачек.

Сегодня работу по прокладке шахт невозможно представить без мощной современной техники и специалистов с высшим или средним профессиональным образованием.

При строительстве метрополитена проходчик выполняет несколько видов работ:

- прокладывает тоннель с помощью мощного проходческого щита;
- бетонирует основание тоннеля;
- управляет блокоукладчиками, лебедками и другими механизмами.

Чтобы качественно выполнять свою работу, мастер по прокладке шахт должен знать свойства горных пород и их классификацию по крепости. Ему необходимо хорошо разбираться в способах проведения горизонтальных, вертикальных и наклонных выработок и буровзрывных работ. Проходчики осуществляют бурение скважин всеми типами перфораторов и самоходных буровых установок. Они знакомят с устройством и правилами эксплуатации горнопроходческого оборудования, что позволяет быстро и самостоятельно устранять любые возникающие неисправности.

Прокладывая угольные и сланцевые шахты, проходчики применяют перфораторы и отбойные молотки. Когда тоннель необходимо проложить в скале, приходится применять взрывчатку. Проходчик управляет погрузочными, погрузочно-доставочными машинами, перегружателями, гидромониторами, скреперными лебедками, установками

по нагнетанию в пласт воды и специальных растворов и другими применяемыми в работе машинами и механизмами, занимается их обслуживанием.

После окончания строительства тоннелей, например, для метрополитена проходчики снимают временные рельсовые пути, демонтируют проходческие комплексы, проводят работы по бетонированию основания, укладывают шпалы и монтируют их на рельсы.

Порой применяется и ручной труд, поскольку использование механизмов в стесненных условиях просто невозможно.

Условия работы – одни из самых тяжелых и опасных. Проходчики работают под землей, при искусственном освещении. Рабочая одежда – это обычная экипировка шахтера: резиновые сапоги, куртка и брюки из парусины или брезента, маска с угольным фильтром и каска с фонарем.

Для проходчика возможен административный рост до VI разряда. Для повышения квалификации требуются дополнительные знания и опыт работы. Рядовой проходчик может дослужиться до руководителя бригады, начальника проходки шахты или начальника участка (стройплощадки шахты).

Проходчику необходимы физическая выносливость и сила, хорошее зрение и глазомер (линейный и объемный), подвижность, координированность и точность движений кистей и пальцев рук, тонкая мышечная и слуховая чувствительность, хорошая образная и оперативная память, технический интеллект, высокий объем и распределение внимания, а также наблюдательность, терпение, дисциплинированность и ответственность, быстрая реакция на аварийные сигналы.

Профессия проходчика относится к особо опасным, поэтому состоянию здоровья этих специалистов уделяется особое внимание. Проходчики имеют дополнительный отпуск и возможность выхода на пенсию уже в 50 лет.

ИНТЕРВЬЮ

ПРОХОДЧИК: ГЛАВНОЕ – ВЫНОСЛИВОСТЬ, ОСТАЛЬНОЕ ПРИХОДИТ С ОПЫТОМ

Наталья Кузнецова

Строительство метро невозможно представить себе без труда проходчиков. Они первые спускаются под землю, создавая условия для выполнения других работ. Несмотря на то что в метростроении уже более полувека используют горнопроходческие щиты, без участия человека оно все равно не обходится.

Александр Гущин работает проходчиком в «Метрострое» почти 8 лет и, несмотря на сложность своей профессии, оставлять ее ради более легкого труда не планирует. Чтобы встретиться с ним, мы спускаемся в клети под землю, на глубину более 50 м, затем долго идем по тоннелю, где проложена узкоколейка, по которой от руд-двора до щита и обратно ходит небольшой электровоз, подвозящий оборудование и откатывающий выработанный грунт. Здесь, в полумраке, среди шума и пыли, мы находим нашего героя.

– Александр, что побудило вас выбрать такой нелегкий путь?

– Мой отец много лет работает на строительстве метро. Честно скажу, я не планировал идти по его стопам. Учился в Политехническом университете на кибернетике. Но когда у меня появилась семья – жена, ребенок, – все поменялось. Нужно было зарабатывать, содержать семью. Тогда я пришел в бригаду к отцу и первое время работал у него, но не проходчиком, а на поверхности.

Сначала для меня провели экскурсию, рассказали о работе, многому научили, и в первую очередь – как позаботиться о своей безопасности. Только после этого я спустился под землю. Первое время рядом со мной всегда был кто-то из опытных проходчиков. Постепенно я стал уже сам понимать, что и как нужно делать.

Сейчас мы с отцом работаем в разных бригадах, даже не на одном объекте: он на «Дунайской», а я здесь, на «Театральной».

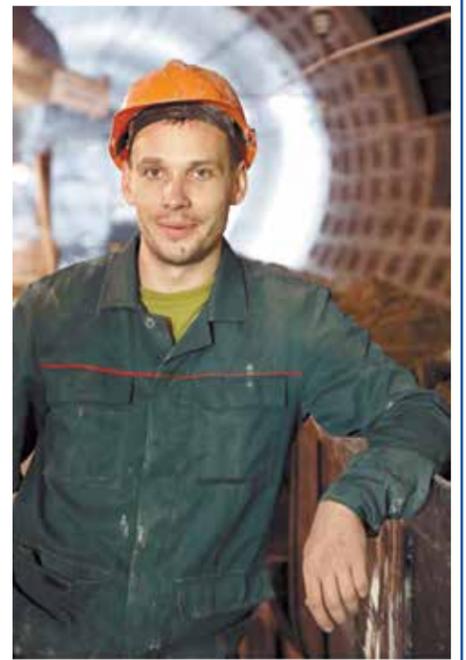
– Из чего складывается рабочий день проходчика?

– Рабочая смена начинается в 8:00 утра. Мы спускаемся в забой в клетях, так сказать, принимаем эстафету от предыдущей бригады. Сейчас мы заняты на продлении Правобережной линии на северо-запад, конкретно – на проходке однопутного тоннеля в сторону будущей станции «Большой проспект». Здесь работа ведется щитом, поэтому лопаты и отбойные молотки не нужны. Мы ставим кольца: укладываем элементы обделки – тубинги – в кассету, закрепляем раствор. В смену устанавливаем 4–5 колец. Затем приходит следующая смена и продолжает оттуда, где мы остановились. В сутки удается продвинуться на 8–9 колец.

– А когда проходка ведется вручную, какие у вас обязанности?

– Вручную работать намного тяжелее. Если при щитовой проходке забой укреплять не нужно, то при разработке грунта ручным способом, помимо самой работы с породой, добавляется огромное количество манипуляций: укрепить лоб забоя, установить опалубку, настелить кровлю. В смену удается пройти только 2–3 метра. Потом снова – раскрепиться, навести кровлю и после этого вести проходку. И так смена за сменой.

Сложнее всего дается проходка наклонного хода, особенно на начальном этапе, когда еще недостаточно места, чтобы расположить конвейер для выгрузки выработанной породы. Когда мы работали на строительстве наклонного хода второго выхода со «Спортивной», все делалось



вручную, даже грузы носили сами, поскольку там никак было нельзя использовать спецтехнику, как в горизонтальных шахтах.

– Когда говорят об особенностях петербургского метростроения, всегда упоминают сложные гидрогеологические условия. Как они отражаются на вашей работе?

– Здесь, на глубине, в кембрийских глинах, работать проще. Порода отходит легко, и можно работать отбойным молотком или идти щитом. А на проходке наклонного хода, особенно в самом его начале, там мульда, которую можно убрать только лопатой. Конечно, это тяжелее. И продвигаешься медленно. Но чем глубже, тем легче.

– Что самое главное в работе проходчика? Какими качествами нужно обладать, чтобы этим заниматься?

– Самое главное, что нужно проходчику, – выносливость, все остальное приходит с опытом. Кроме того, очень важно быть внимательным, чтобы ничего не упало на тебя.

– Говорят, что проходчик – профессия умирающая, что механизмы полностью заменят ручной труд. И то, что сегодня у «Метростроя» уже есть щит для механизированной проходки наклонного хода, вроде как подтверждает эти слова.

– Этой профессии уже очень много лет, и когда она возникла, ни отбойных молотков, ни щитов не было. Теперь все это есть, но для проходчика по-прежнему найдется работа. Так что я бы не назвал профессию умирающей.

– Но если такое случится, чем вы займетесь?

– Я не думал об этом, но, в принципе, СМУ дает возможность получить другие специальности, например, оператор ТПМК. На поверхности у метро строителей тоже много разной работы, но я пока не планирую уходить из проходчиков.

СПЕЦИАЛЬНОСТЬ

ИНЖЕНЕР: ПРОШЛОЕ,
НАСТОЯЩЕЕ, БУДУЩЕЕ

Елена Зубова

Едва с подъемом экономики начал подниматься престиж профессии инженера, как грянул очередной кризис, из которого страна выбирается медленно и с большим трудом. Его последствия накладывают отпечаток, в том числе на требования к качеству жилья, к возведению которого инженеры имеют непосредственное отношение. Насколько востребована профессия инженера в строительной отрасли и каково ее будущее? О роли профессии инженера в строительстве говорили участники конференции, организованной компанией «Конфидент» совместно с редакцией газеты «Недвижимость и строительство Петербурга» и приуроченной к 25-летию профессиональной деятельности компании.

Петр Кузнецов, директор компании «Конфидент», открывая мероприятие, сделал краткий экскурс в новейшую историю строительной отрасли. По его словам, еще несколько лет назад инженеры фонтанировали идеями в области современных технологий. Но после 2013 года их энтузиазм практически ушел в минус, и сегодня интересные инженерные идеи требуются все реже и реже. Кузнецов указал, что беспокоит специалистов в первую очередь. Новые технологии в строительстве уже пришли на рынок: «зеленые», BIM, биотехнологии, использование углеводородных материалов и другие. «В строительстве есть огромное количество технологий, которые в самое ближайшее время станут для нас нашим сегодняшним днем», — сказал он. В этой ситуации, полагает Кузнецов, пора задаться вопросом: кто ответит на новые вызовы? По мнению Кузнецова, потенциал петербургских генпродрайчиков сегодня настолько низок, что решать сложные инженерно-технические задачи они уже не могут. При этом в Петербурге строится довольно много очень сложных объектов, но «ни квалификации, ни силы, ни компетенций, ни возможности у российских генпродрайчиков делать эти объекты нет. Поэтому сейчас у нас и строят в основном западные компании».

После заданного тона участники дискуссии разделились на оптимистов и пессимистов.

С ДУМОЙ О ПРОШЛОМ И ГОСПОДДЕРЖКЕ

Проблем в строительной отрасли много. Например, банальный недостаток средств. Пока ситуация на рынке не улучшится, развивать инженерную мысль можно только в бюджетных и околбюджетных проектах — там деньги есть.

Александр Кравцов, исполнительный директор компании «Еврострой-развитие», объясняет, на Западе проекты настолько детально проработаны, что монтаж проекта можно поручить даже неквалифицированным рабочим, но в России так не получается, поскольку дороги заемные деньги. Поэтому на Западе инженер может позволить себе детализировать концепцию от и до, не считаясь со временем. «Мы же вынуждены стартовать сразу, как только получаем из экспертизы какой-то проект, и только потом его дорабатывать», — уточняет Кравцов.

По мнению Владимира Андреева, замдекана по строительству Европейского университета, в ситуации, когда рынок балансирует на грани рентабельности, сложно ожидать от заказчиков



готовности вкладывать дополнительные средства в передовые инженерные технологии — в большинстве своем такой возможности у них просто нет. С другой стороны, техническое задание готовят именно инженеры. «И уровень тех инженерных решений, которые будут потом реализованы в проектах, так или иначе, первоначально определяется именно инженером. Это вопрос определенной моральной ответственности инженера — предложить такие решения в рамках концепции и бюджета заказчика, которые не повлияют на качество проекта», — полагает Андреев.

Пессимистично настроен и Борис Юшенков, координатор центра прикладной урбанистики Петербурга: «Очень тяжело в отсутствие правильно заданных рамок сверху пытаться что-то менять». По его мнению, пока государство не снимет монополию в сфере энергетики, не разрешит когенерацию, распределительные сети и «все будет под себя загребать», у нас альтернативная энергетика, дающая возможность для творческой работы инженеров, не появится — просто не будет запросов.

Специалист по современной BIM-технологии Сергей Юзовитски, генеральный директор компании «СИГНИ ГРУП», тем не менее тоже оказался в лагере пессимистов. Хотя на вопрос «кто он, инженер XXI века?» ему хотелось бы ответить самому себе «ты — инженер XXI века», однако пока он склоняется к мысли, что большинство серьезных и сильных инженеров — продукт прошлого века.

ОПТИМИСТЫ УСТРЕМЛЕННЫ В БУДУЩЕЕ

Ситуация только кажется печальной, убежден Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. По его словам, «картина формируется преимущественно тем, что строится огромный объем жилья экономкласса очень неприятного качества». Однако в сегментах премиальной жилой и коммерческой недвижимости требования к инженерному оснащению довольно высоки. «Даже такое незатейливое сооружение, как современный склад, напичкан современными инженерными системами», — говорит Пашков. Но добавляет, однако, что пока, в силу экономической ситуации, высококлассных коммерческих объектов строится действительно мало.

Кстати, именно у оптимистов есть понимание, что собой представляет инженер XXI века. И ждать новой благоприятной для инженерной мысли волны, по их мнению, осталось не более десяти лет.

Александр Шабасов, эксперт рынка недвижимости, уверен, что современный инженер — человек «из частного сектора»: «В городском государственном секторе нужны пока только фокусники — «вот сделай и все». Поэтому частный сектор». Эксперт полагает, что стандарты должно задавать государство, которое «пока еще не успело». Как раз через десять лет, говорит Шабасов, «что-то пройдет через обновление кадров, через новые векторы». Но инициатива должна принадлежать частным инженерным компаниям, а «государство подтянется».

«Будущий инженер, как мне кажется, должен работать, думая о нескольких рынках, желательна большей части планеты, и забыть о границах; должен учитывать специфику стандартизации, которая существует в мире... Любое изобретение отвечает требованиям планеты прежде всего, а не нашей отдельно взятой страны», — говорит Олег Жеребцов, генеральный директор компании «Солофарм». По его мнению, современные инженеры должны больше интересоваться маркетингом и коммерциализацией: «У нас очень много изобретений в стране, но коммерциализация их, доступ к рынкам, капиталам — это наша большая проблема». Хотя Жеребцов считает нынешнее время недоброе, он указывает на необходимость думать о будущем — о молодежи, которая сможет воплотить смелые инженерные идеи, если перестанет мечтать об отъезде из России: «Конечно, мы живем в агрессивной среде, большинство предпринимателей здесь борются с вызовами. Понятно, что мы живем в стране, которая ненавидит частный бизнес в широком смысле слова. Но тем, кому сейчас 18–20 лет, надо не дать уехать из страны, надо дать им точку опоры... Еще десять лет — и все изменится».

«ИНЖЕНЕР» ДОЛЖНО ЗВУЧАТЬ ГОРДО

Важный момент — престиж профессии. 150–200 лет фигура инженера была окружена ореолом таинственности и престижа: он управлял молниями, укрощал воду, направлял воздух,

побеждал огонь, заставлял работать недра земли. Каждое изобретение меняло представление об устройстве этого мира и несло людям новые блага. Инженеры строили мосты и каналы, прокладывали водопроводы и устраивали очистные системы, освещали города, внедряли в повседневную жизнь принципиально новые представления о комфорте. Об этом рассказывается в книге «Петербургские инженеры», которую подготовили в компании «Конфидент» специально к юбилею.

Сегодня профессия инженера слабо востребована, поднять ее былой престиж сложно. Тем не менее Александр Мондрус, управляющий компании MC Bauchemic Russia, полагает, что в последние годы отношение к профессии инженеров изменилось — об этом свидетельствуют приходящие в компанию вчерашние студенты с дипломами инженеров, которые раньше все дружно хотели быть продавцами, но сегодня хотят работать по своей специальности. «За 15 лет изменилось сознание и понимание того, что «инженер — это звучит гордо», — говорит Мондрус. Он уверен, что образование необходимо связать с «той практикой, которая есть». А сегодняшние инженеры обязаны влиять на следующие поколения, чтобы они с уважением относились к собственной профессии.

«Качество и сложность — это кислород для инженерной компании. Инженер — профессия меняющаяся и развивающаяся мир, в этом состоит высокое предназначение инженера», — заключил Петр Кузнецов.

СТРАНИЦЫ ИСТОРИИ

Ко Всероссийскому дню инженера редакция газеты «Кто строит в Петербурге» публикует выдержки из уникального издания – книги «Петербургские инженеры. Полузабытая эпоха». Этот подарок всему городскому строительному сообществу сделала компания «Конфидент», отмечающая в этом году 25-летие своей деятельности. Вниманию читателей предлагается фрагмент главы, посвященной русскому инженеру Константину Грибоедову.

КАНАЛ ИНЖЕНЕРА ГРИБОЕДОВА

Краткая справка в энциклопедическом словаре, несколько научных брошюр с докладами и надгробный камень на Никольском кладбище. Ни жизнеописания, ни портрета, ни фотографии не осталось от человека, фамилию которого слышал каждый житель нашего города. Грибоедов.

Константин Дмитриевич Грибоедов – полковник, военный инженер, водопроводчик и сантехник, главный инженер управления Кабинета Его Императорского Величества. По одной из городских легенд, не подтвержденных документально, Екатерининский канал был переименован именно в честь инженера Грибоедова, а не в честь писателя. Молва гласит: «В 1923 году в Исполкоме Петровета рассматривался вопрос о переименовании городских названий, и по ходатайству зав. секции коммунального хозяйства, заслуженного профессора Николая Чижова и группы товарищей

Екатерининский канал был назван именем работника коммунального хозяйства товарища К.Д. Грибоедова, который был активным борцом за чистоту и здоровье города... Проголосовали единогласно!»

Скупые энциклопедические данные таковы: родился Константин Грибоедов 23 октября 1869 года, окончил Николаевскую инженерную академию, проживал в Царском Селе, в собственном доме по Колпинскому шоссе, скончался 12 декабря 1913 года.

Но в начале XX столетия именно он был, пожалуй, самым известным и общепризнанным авторитетом в России в сфере канализационных сетей. По его проектам строились сети и очистные сооружения не только в Петербурге и Царском Селе, но и в таких городах, как Полтава, Киев и Пятигорск.

Все это факты биографии забытого ныне петербургского инженера. Но есть еще и красивая легенда.

В начале XX века в Петербурге сложилась очень серьезная антисанитарная обстановка на реках и каналах. На протяжении ряда лет там не проводились работы по очистке и углублению русел. Отсутствие канализации и фильтрационных стоков превращали водные артерии города в зловонные отстои. Самым простым способом решения данной проблемы, который не требовал особых финансовых затрат, была укладка дренажной трубы с последующей засыпкой источника нечистот. Так с карты города исчезли Лиговский и Введенский каналы, часть Адмиралтейского. Практиковался также вариант полной засыпки. Под землей оказались каналы Заячьего острова, протока Тучкова Буяна, каналы вокруг Инженерного замка.

Екатерининский канал давно пребывал в плачевном состоянии. В народе бывшую речку Кривушу или Глухую называли не иначе как канавой, которая

в районе Сенного рынка превращалась в банальную помойку.

И если при Екатерине Великой после доклада «Об очищении Глухой речки на пользу и украшение столицы» речку очистили «по натуральному ее течению», то летом 1904 года из-за антисанитарного состояния в Городской думе рассматривался вопрос о решении этой проблемы путем полной засыпки. Архитектурное общество в лице архитекторов А.Н. Житкевича и П.Ю. Сюзора активно лоббировало продвижение идеи 1869 года об устройстве проспекта по всей длине канала под нужды нового рельсового транспорта – трамвая. Рассматривался

также проект полного осушения канала и прокладки по его руслу линии метро.

По одной из версий, именно К.Д. Грибоедову удалось отстоять сохранение канала, приведя в пример строящуюся канализационную сеть в Царском Селе. Довод был простой – «закопать намного проще, чем выкопать снова». Неизвестны какие-либо документальные подтверждения участия инженера Грибоедова в работах по благоустройству Екатерининского канала, но молва гласит, что в результате его выступления Городская дума выделила необходимые денежные средства. За несколько месяцев весь канал был очищен от мусора, нечистот и тины.



ИД «Кто строит в Петербурге» поздравляет своих давних друзей и партнеров – компанию «Конфидент» – с 25-летием и желает новых профессиональных достижений, дерзких проектов, расширения географии присутствия, стабильности и благополучия!

24 НОЯБРЯ

У БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ТУРНИР ПО ПЛЯЖНОМУ ВОЛЕЙБОЛУ

ОСЕННИЙ КУБОК БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ 2017

песок
Фонд помощи детям с пороками челюстно-лицевой области

СТРОИМ ДОБРО



УЧАСТВУЙТЕ В ТУРНИРЕ И ПОДАРИТЕ ДЕТЯМ ВОЗМОЖНОСТЬ УЛЫБАТЬСЯ!

Все средства будут направлены на лечение детей с пороками челюстно-лицевой области.

WWW.STROIMDOBRO.ORG VK.COM/FOND_STROIMDOBRO Тел.: (812) 438-77-90

ГОСУСЛУГИ

ЦИФРОВОЙ ГОССТРОЙНАДЗОР: ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ

Михаил Добрецов

Современные цифровые технологии изменяют все стороны человеческой деятельности. Не исключением является и работа Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. О новациях в ее деятельности можно было узнать в ходе семинара «Как получить разрешение на строительство через ЕССК и ввести объект в эксплуатацию в срок?», организованном газетой «Кто строит в Петербурге».



ПОКА 15 %

Как подчеркнул первый заместитель начальника Службы госстройнадзора Петербурга Евгений Ким, перевод деятельности надзорного ведомства в интернет-пространство является частью мероприятий в рамках общегосударственной политики организации предоставления госуслуг в электронном виде. Работа в этом направлении ведется всеми структурами и ведомствами, как на федеральном, так и на региональном уровне.

Не является исключением и петербургский Госстройнадзор. Так, с 1 августа 2017 года городские застройщики получили возможность обращаться за разрешениями на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию в электронном виде (с приложением соответствующих необходимых пакетов документации по проектам) через государственную информационную систему «Единая система строительного комплекса».

Евгений Ким отметил, что у предоставления государственных услуг в электронном виде есть неоспоримые преимущества. По его словам, сроки оформления документов формально не меняются, однако на практике процедура заметно ускоряется. «Дело в том, что в рамках подачи документов по старой схеме через МФЦ нормативный срок передачи их в Госстройнадзор составлял 3 дня и столько же – в обратном направлении. При рабо-

те в электронной форме эти затраты времени упраздняются», – отметил эксперт.

Заявитель не только экономит свое время и избавляется от необходимости куда-то ехать, но и получает возможность отслеживать статус своего заявления в режиме онлайн, а также использовать документы для повторного обращения в органы власти, подчеркнул Евгений Ким.

Между тем, по его словам, девелоперы пока не спешат овладеть современной технологией. По данным Службы госстройнадзора, с 1 августа застройщики подали в надзорный орган 205 заявлений о выдаче разрешения на строительство через многофункциональные центры и лишь 34 – в электронном виде. «Таким образом, новыми возможностями пока воспользовались лишь 15 % заявителей», – говорит Евгений Ким, отмечая, впрочем, что месяц от месяца число заявлений, поданных в электронной форме, неуклонно растет, что внушает оптимизм.

Впрочем, как уточнил эксперт, особо большого запаса времени на «раскачку» у застройщиков нет. Переход только на электронный вид оказания госуслуг, скорее всего, произойдет с 1 января 2018 года. Соответствующий проект постановления правительства Петербурга уже готов, прошел процедуру независимой антикоррупционной экспертизы и сейчас согласовывается с комитетами Смольного.

ТОЛЬКО ЕССК

Начальник отдела управления проектами Проектного управления – проектного офиса Администрации губернатора Петербурга Андрей Скринник рассказал о формировании в городе Единой системы строительного комплекса (ЕССК).

Он напомнил, что в августе 2011 года Правительством РФ было создано Агентство стратегических инициатив, одним из направлений деятельности которого является улучшение инвестиционного климата в России. В Петербурге за это отвечает Штаб по улучшению условий ведения бизнеса под руководством губернатора Георгия Полтавченко. Им 17 февраля 2017 года утверждены 17 дорожных карт по реализации мероприятий в этом направлении, одна из которых касается как раз строительной отрасли. Именно она предполагает создание ЕССК.

«Система – это ключевой информационный инструмент, позволяющий создать прозрачную, понятную, комплексную систему предоставления государственных услуг в строительной отрасли», – подчеркнул Андрей Скринник. – ЕССК – это единое информационное пространство, содержащее все данные о реализации инвестиционных проектов, реализующее принцип «одного окна» в электронной форме.

Он отметил, что документами, вне-

сенными застройщиками в систему ЕССК, смогут пользоваться все государственные ведомства. Это избавляет компании от необходимости подачи в разные органы пакетов документации, содержащих одни и те же бумаги. Заявитель в онлайн-режиме может видеть процесс прохождения заказанной им услуги. Кроме того, система позволяет органам госвласти контролировать оперативность и качество работы подведомственных организаций. По совокупности все это должно способствовать ускорению административных процедур и улучшению инвестиционного климата.

Как сообщил Андрей Скринник, система продолжает развиваться и совершенствоваться, пополняясь новыми сервисами и ресурсами. Так, в ней появится единый классификатор-справочник строительных объектов со всей сопроводительной документацией по ним и возможностью выяснить, в какой стадии находится реализация проекта.

Эксперт добавил, что в рамках ЕССК с апреля 2017 года уже выполняются 24 процедуры из 43, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2014 года № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства». За прошедшее время получено около 500 заявок и подготовлено уже более 200 ГПЗУ.

ЧТО ДЕЛАТЬ?

Начальник отдела информатизации и связи Госстройнадзора Константин Будников напомнил, что с 1 августа 2017 года ведомство перестало принимать заявления на оказание госуслуг в электронном виде через «Личный кабинет» своего сайта и перешло на работу только через ЕССК, интегрированную с Порталом государственных и муниципальных услуг Санкт-Петербурга www.gu.spb.ru/building.

Он подробно рассказал собравшимся о работе по этой схеме. «Перед началом работы в ЕССК необходимо авторизоваться на Портале с помощью Единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА)», – пояснил Константин Будников.

Специалист озвучил пошаговую инструкцию действий на портале, отметив, что заявителю следует внимательно ознакомиться с опубликованными инструкциями, а затем строго следовать им. «Мы старались выстроить систему наиболее простым и логичным образом», – уточнил он, подчеркнув, что юридические лица при подаче заявления должны использовать усиленную электронную квалифицированную подпись.

Константин Будников также сообщил, что извещения о выдаче разрешений направляются застройщику по электронной почте на указанный им адрес. Кроме того, компании имеют возможность получить интересующие их документы также и в традиционной форме – на бумаге.

КАК НЕ ОШИБИТЬСЯ

Начальник отдела подготовки выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию Службы госстройнадзора Нина Сизова отметила, что более трети заявлений застройщиков на ввод построенных объектов, по статистике этого года, получили отказ ведомства. Она перечислила наиболее распространенные ошибки девелоперов, из-за которых это происходит.

Эксперт отметила, что в большинстве случаев причиной отказа становятся ошибки в оформлении технического плана и расчетах площади здания. Пункт 21 приказа Минэкономразвития РФ от 18 декабря 2015 года № 953 требует, чтобы техплан был оформлен как электронный документ в виде файлов в формате XML и заверен усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Кроме того, с 1 января 2017 года в силу вступил приказ Минэкономразвития от 1 марта 2016 года № 90. В нем указано, что площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей этого здания, при этом в расчеты включаются площади перегородок, ниш, арочных проемов и пола под маршем внутриквартирной лестницы, если они соответствуют определенным нормативам по высоте и ширине.

Другим распространенным явлением, по словам Нины Сизовой, является представление заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию с ошибками. В частности, нередко используется устаревшая форма, которая не соответствует действующему административному регламенту госуслуги. Также часто отсутствуют документы, подтверждающие соответствие построенного объекта техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Изменение границ земельного участка в процессе строительства также нередко является причиной для отказа в разрешении на ввод объекта. Нина Сизова напомнила, что практически вся строительная документация «привязывается» к участку с конкретным кадастровым номером. Любое изменение – раздел земли на два надела, уменьшение и тем более увеличение – требует соответствующего кадастрового оформления и делает документы, выданные на участок с прежним кадастровым номером, недействительными.

Евгений Ким добавил, что Госстройнадзор намерен регулярно публиковать информацию о наиболее распространенных ошибках застройщиков в оформлении документации. Кроме того, по его словам, на сайте ведомства существует специальный раздел для обратной связи с застройщиками, и представители компаний могут задать специалистам службы интересующие их вопросы.

9 ИЗ 11 ПРОЦЕДУР, ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ ГОССТРОЙНАДЗОРУ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ:

- выдача разрешений на строительство;
- продление разрешений на строительство;
- внесение изменений разрешений на строительство;
- выдача заключения о соответствии;
- выдача разрешений на ввод в эксплуатацию;
- направление извещения о начале строительства или реконструкции;
- направление извещения о возникновении аварийной ситуации;
- направление извещения о сроках завершения работ;
- направление извещения об устранении выявленных нарушений.

У КОГО НА РУКАХ ДЖОКЕР?

На минувшей неделе в рамках подготовки к XVII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» в Контактном центре строителей за три дня прошло четыре круглых стола.

Марафон дискуссий по наиболее проблемным вопросам строительной отрасли открылся во вторник с обсуждения практики электронного документооборота в негосударственной экспертизе и обязательности формирования единого государственного реестра заключений. На следующем круглом столе проектировщики обсудили вопросы повышения качества проектирования и производства строительных материалов и конструкций в строительной сфере. На другой день был рассмотрен вопрос доступности банковских гарантий для малого и среднего бизнеса. Полные видеозаписи обсуждений можно посмотреть на сайте Союза www.stroysoyuz.ru.

Бурная дискуссия развернулась при обсуждении поправок в закон о долевом строительстве. В круглом столе «Практические аспекты исполнения новых требований 214-ФЗ» приняли участие первый заместитель директора СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Юрий Кабушка, начальник Управления контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству Санкт-Петербурга Светлана Пчелкина, заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора



и государственной экспертизы Ленинградской области Дмитрий Лобановский, вице-президент Российского союза строителей Олег Бритов, заместитель председателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Олег Островский, руководители строительных организаций города и области, представители СМИ.

В своих выступлениях строители отметили, что ужесточение требований к застройщикам и другие законодательные новеллы последнего времени, направленные на защиту дольщиков, неизбежно приведут к уходу с рынка части добросовестных застройщиков и повышению цен на жилье. В перспективе возможна полная отмена долевого строительства

и переход к проектному финансированию строительства жилья. Выиграют ли от этого дольщики, сказать трудно. Вопросы в регулировании строительства жилья по-прежнему больше, чем ответов.

Особенно эмоциональным было выступление генерального директора строительной компании «Петрополь» Марка Лернера. Он сравнил застройщиков с ведущей тяжелой боевой армией, которая держит круговую оборону и получает из центра противоречивые приказы. «Но когда идут боевые действия, больше всего страдает население – в нашем случае дольщики», – отметил Марк Лернер. – Если бы застройщикам дали хотя бы несколько лет спокойно поработать, рынок самостоятельно скорректировал бы многие проблемы».

«У нас уже целая колода дорожных карт по решению проблем долевого строительства, – продолжил образный ряд коллеги председатель Координационного совета по страхованию строительной отрасли Санкт-Петербурга Анатолий Кузнецов. – Непонятно только, у кого на руках джокер?»

Вице-президент по правовым вопросам группы компаний «ЮИТ» Федор Цуринов подверг критике ограничения по расходованию средств, которые новое законодательство налагает на «специализированного застройщика», и выразил сомнения в жизнеспособности существующей редакции закона.

По общему мнению участников обсуждения, главная проблема реформы

долевого строительства в том, что она готовится без учета мнения строительного сообщества. В рабочей группе при Государственной думе, готовившей поправки, нет ни одного строителя!

Обсуждение реформы долевого строительства будет продолжено на XVII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», которая пройдет 2 ноября в Большом аукционном зале Фонда имущества. Союз строительных объединений и организаций приглашает строительное сообщество принять активное участие в ее работе. Резолюция, принятая по итогам работы конференции, будет направлена в федеральные и региональные органы власти.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



2 ноября 2017 года

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга (переулок Гривцова, д 5)

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Генеральный партнер:



Партнеры:



Генеральные информационные партнеры:



Стратегический информационный партнер



Предварительная регистрация участников, дополнительная информация - в дирекции Союза: (812) 570-30-63, 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru

Участие в работе конференции бесплатное

www.stroysoyuz.ru



ЧМ-2018

Губернатор Георгий Полтавченко проинспектировал ход работ на тренировочных площадках чемпионата мира по футболу, которые создаются в пригородах Санкт-Петербурга.

в Петербурге Кто строит

30 октября 2017 г. № 41 (544)
Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1–3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru

Генеральный директор: Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: М. Н. Кулыбин
E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Мария Мельникова, Игорь Чубаха, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru, lenobl.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostruit.ru

Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru

Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева, Ольга Малый

Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»

Подписной индекс 00535

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.

Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-6426

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 27.10.2017 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз», 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Интервью», «Специальность» публикуются на правах рекламы.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16+

ПРАВИЛО NAVIS № 1

ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила
ведения бизнеса



NDG | NAVIS
DEVELOPMENT
GROUP

ТОП
10
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

702-38-38

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

* по версии изданий КОММЕРСАНТЪ и ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ.РЕКЛАМА.