



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



Шах и почти мат  
негосударственной  
экспертизе

СТР.  
4



Неплатежи приведут  
к удорожанию  
строительства

СТР.  
5



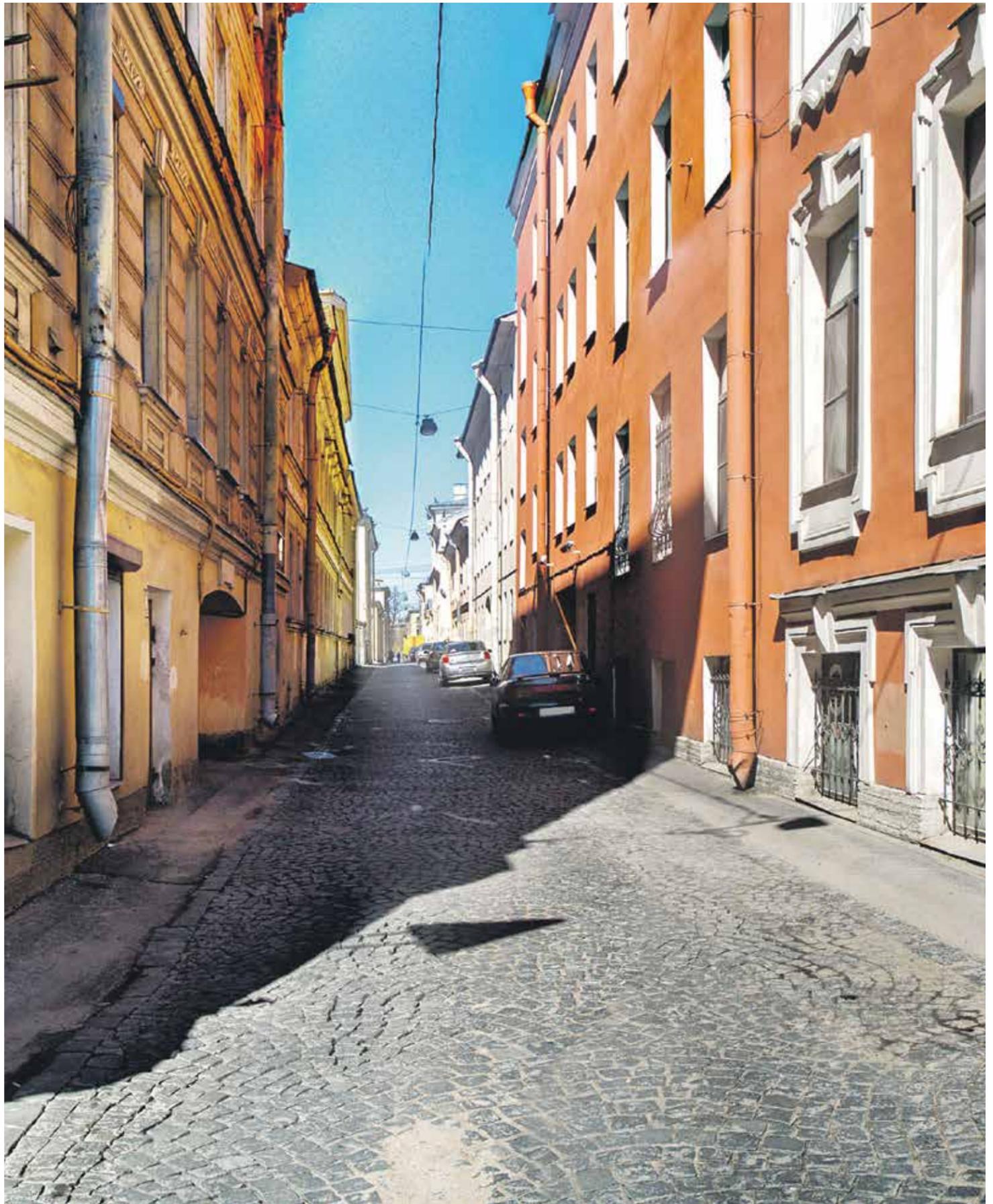
Масштабная  
реконструкция  
Петербургу не угрожает

СТР.  
7



Ломать,  
чтобы строить

СТР.  
10



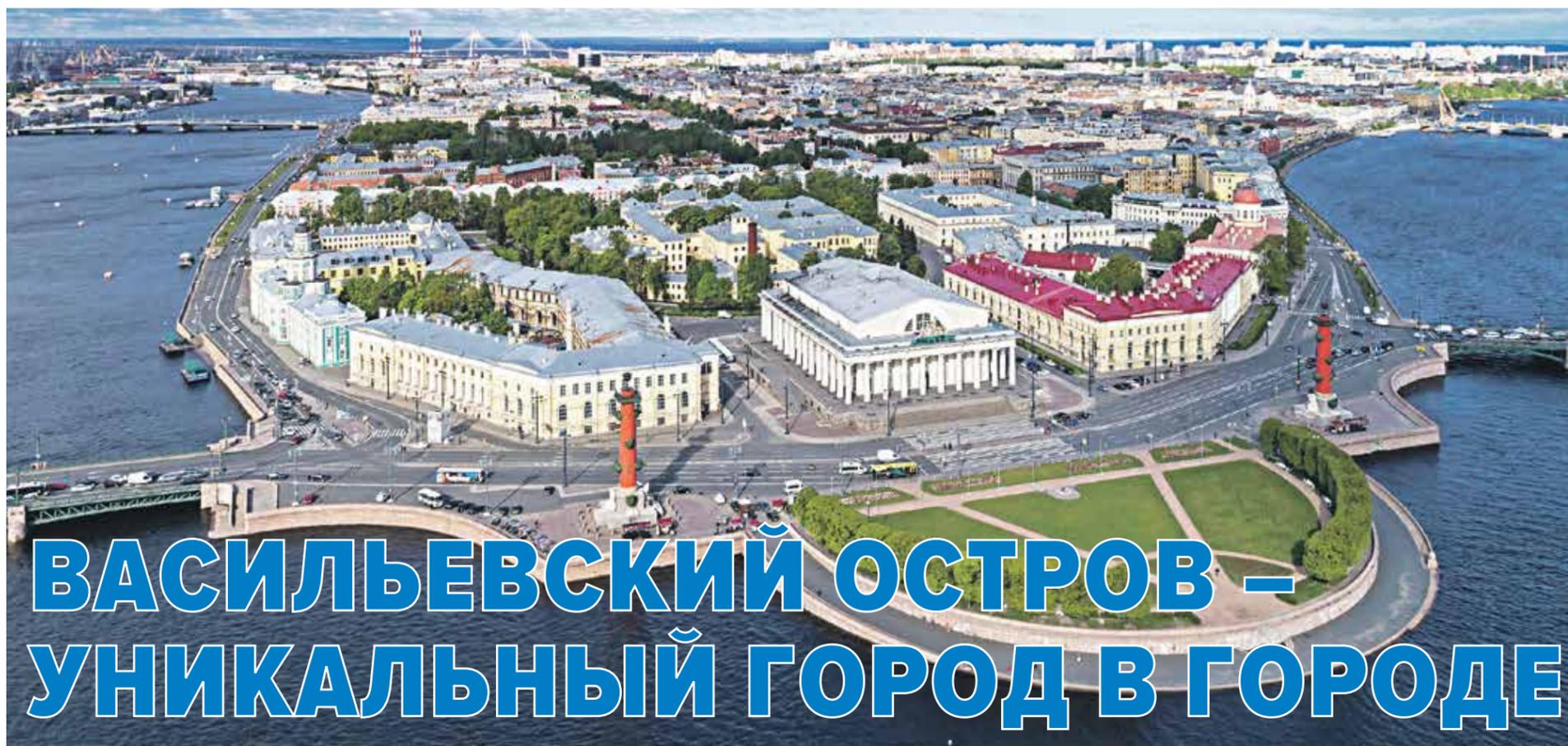
## ВАСИЛЬЕВСКИЙ ОСТРОВ – УНИКАЛЬНЫЙ ГОРОД В ГОРОДЕ



## НОВОСТРОЙКИ ВАСИЛЕОСТРОВСКОГО РАЙОНА

| НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА                      | ЗАСТРОЙЩИК               | СРОК СДАЧИ                              |
|---------------------------------------|--------------------------|---|
| 1. ЖК «Светлый мир "Я-Романтик..."»   | Seven Suns Development   | III кв. 2020 г.<br>Есть сданные корпуса |
| 2. ЖК Golden City                     | Glorax Development       | I кв. 2020 г.                           |
| 3. ЖК «Светлый мир "Тихая гавань..."» | Seven Suns Development   | I кв. 2020 г.                           |
| 4. ЖК «Палацио»                       | Setl City                | III кв. 2024 г.                         |
| 5. ЖК «Neva-Neva»                     | «Базис-СПб»              | III кв. 2020 г.                         |
| 6. ЖК «Самоцветы»                     | «Эталон»                 | III кв. 2018 г.<br>Есть сданные корпуса |
| 7. ЖК «Магеллан»                      | «Лидер Групп»            | IV кв. 2022 г.                          |
| 8. ЖК «Колумб»                        | «Лидер Групп»            | IV кв. 2022 г.                          |
| 9. ЖК «Нахимов»                       | «Лидер Групп»            | IV кв. 2022 г.                          |
| 10. МФК «Лофт-проект Docklands»       | ГК Docklands development | IV кв. 2019 г.<br>Есть сданные корпуса  |

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



# ВАСИЛЬЕВСКИЙ ОСТРОВ – УНИКАЛЬНЫЙ ГОРОД В ГОРОДЕ

Полина Барабанова

**На «Ваське» холоднее, чем в остальном Петербурге: район насквозь продувается ветрами с Финского залива. Здесь сфинксы и студенты, и совершенно особые жители, которые «ходят не только по Большому и по Малому, но еще и по Среднему». Район обожают и петербуржцы, и туристы, считая его самым атмосферным и романтичным. А вот девелоперы приступили к его активному освоению совсем недавно.**

## НАМЫВ – ТЕРРИТОРИЯ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На полутора тысячах гектаров Васильевского острова можно наблюдать жилищный фонд в трехсотлетней перспективе. Есть постройки петровских времен, образцы архитектуры XIX века, сталинки, хрущевки, «панельки», современные жилые дома со сплошь стеклянными фасадами.

До последнего времени Васильевский остров с его транспортными проблемами и дефицитом участков под строительство не особенно привлекал девелоперов. Новое жилье строилось неактивно. В силу дороговизны реализации проектов оно относилось преимущественно к верхнему ценовому сегменту. Остров и сейчас редко фигурирует в ежемесячных отчетах комитета по строительству Санкт-Петербурга об объемах ввода.

В прошлом году «Васька» упоминалась только однажды в числе районов-лидеров – оказалась на третьем месте с двумя сданными домами на 772 квартиры общей площадью 32595,30 кв. м. В марте нынешнего года район внезапно вырвался в передовики, заняв первое место, – было сдано 29779,40 кв. м жилья: один дом на 656 квартир. А потом снова залег на дно.

Сейчас ситуация серьезно поменялась. В западной части, на новом намыве, возводятся новостройки комфорт-класса. Пионером освоения намыва стала компания «Лидер Групп», она сейчас занята строительством трех жилых комплексов. Солидные по объему проекты реализуют Seven Suns Development и Glorax Development. «Группа ЛСР» намывает территорию, на которой обещает возвести около полумиллиона квадратных метров жилья.

Новые жилищные проекты, несмотря на их очевидную необходимость, категорически не приветствуют жители острова: в частных разговорах они сердятся на растущие объемы строительства.

Примечательно, что этим недовольством мгновенно заражаются и те, кто переехал в новостройки совсем недавно. Новым островитянам также не нравится увеличение населения и сгущающийся транспортный поток. А также тот факт, что новые дома закрывают привычные виды на Финский залив. Плюс беспокойство в связи с растущей нагрузкой на социальную инфраструктуру – новые школы и садики пока только в проектах.

Цены, несмотря на большие объемы строительства, не снижаются. Локация не позволяет. Средняя стоимость квадратного метра студии или однокомнатной квартиры на острове составляет 126 тыс. рублей, по данным аналитиков «Бюллетеня недвижимости». На намыве тот же тип квартир дешевле – в районе 100 тысяч за квадрат. «Двушки» – в зависимости от места расположения – от 95 тыс. до 124 тыс. за квадратный метр. Дешевле квадрат в трехкомнатных квартирах – от 89,5 тыс. до 121 тыс. рублей.

## ИНФРАСТРУКТУРА: РАЙОН НЕ ДЛЯ ШОПОГОЛИКОВ

Инфраструктура «Васьки», как всякого обжитого района, достаточно богата и разнообразна, но ориентирована в основном на «культурных» людей.

В районе более десятка музеев, в том числе знаменитые Кунсткамера и Зоологический, дворец Меншикова, Литературный музей. Менее популярные, но не менее интересные Музей почвоведения и музей Ломоносова.

Поклонники театра могут выбрать храм Мельпомены себе по душе: работают Государственный драматический театр на Васильевском, Хоровой театр Петербурга, Лаборатория Op.Theatr, театр «Не-Кабуки», «Комик-Трест», театр «Визави» и многие другие.

В районе хорошо развита социальная инфраструктура. Жители говорят, что родиться, учиться, жениться и умереть можно не покидая острова.

На Васильевском десятки детских садов, школ, в том числе престижные

## КСТАТИ

### ЛЮБОПЫТНЫЕ ФАКТЫ О ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ РАЙОНЕ

- Численность населения – 211048 человек
- Петр I осуществил свою мечту: остров был изрезан каналами, по которым следовало передвигаться на лодках. Однако они получились грязными и зимой замерзали. Каналы засыпали при Екатерине II – так получились линии.
- На четных линиях острова есть только нечетные дома, на нечетных – четные. Так что на 13-й линии В.О. нет дома с номером 13.

лице, огромное количество вузов – корпуса Санкт-Петербургского университета, Горный институт, Морская академия – «Макаровка», Академический институт живописи. Закрепляют репутацию района-умника многочисленные библиотеки, среди которых БАН; НИИ и институты Академии наук.

В случае болезни можно обратиться в районные поликлиники, например, тут находится поликлиника Академии наук, лечебницы – Покровская больница, институт Отта, детская больница им. Марии Магдалины, поликлиники при СПбГУ и Академии наук, частные клиники. Есть около сотни спортивных клубов, общедоступные бассейны, спортивные площадки.

Чего нет в изобилии в Василеостровском районе, так это магазинов. На весь район, хоть и самый маленький в Петербурге, один гипермаркет и по пальцам – торгово-развлекательные центры. Однако широко представлены сетевые продовольственные супермаркеты и магазины, а также лавочки шаговой доступности.

Девелоперы, осваивающие территорию района, обещают нарастить количество торговой инфраструктуры. Островитяне ждут. Имеются планы по строительству и гипермаркетов, и больших ТРК.

## НАБЕРЕЖНЫЕ, МОСТЫ И ПРОБКИ

По Васильевскому острову лучше всего прогуливаться пешком и любоваться им. В пешей доступности, буквально через мост и направо, находятся Эрмитаж и Невский проспект.

Тем не менее общественный транспорт развит довольно хорошо – широкая сеть автобусов и маршрутных такси, курсируют трамваи и троллейбусы. Есть две станции метро – «Василеостровская» и «Приморская», переполненные в часы пик, поэтому остров с нетерпением ждет открытия новых. Станция «Горный институт» уже вовсю строится.

Автомобилистам еще труднее. Узкие улицы исторической части, набережные и мосты в пиковые периоды становятся настоящими ловушками. Но зато, находясь в пробке, можно полюбоваться великолепными набережными и блистательными фасадами – творениями Трезини, Маттарнови, Тома де Томона, Стрелкой, загадать желание у сфинксов, не выходя из машины.

Улицы позднейшей застройки, те же «Корабли», как именуют жители улицу Кораблестроителей, комфортны для движения на автомобиле практически в любое время суток.

Ввод в эксплуатацию Западного скоростного диаметра крайне благополучно сказался на транспортной доступности «Васьки» – во время разводки мостов остров не оказывается отрезанным от города, менее чем за час можно добраться до аэропорта, до Петергофа. Но, к сожалению, ЗСД лишил остров значительной части его очарования – нет необходимости ночевать в гостях или коротать ночь в кафе «на другой стороне».

Совсем недавно открылся для движения мост Бетанкура, связавший остров с Петроградской стороной, что сильно облегчило ситуацию.

## ЗЕЛЕНЬ: ПАРКИ И КЛАДБИЩА

Василеостровский район не обделен зеленью. Общая площадь зеленых насаждений превышает сотню гектаров. Любопытно, что половина приходится на кладбища, самое крупное из которых Смоленское. Кстати, оно напоминает парк, и прогулки по его тенистым аллеям для островитян в порядке вещей.

В районе разбиты многочисленные парки и скверы, среди которых сад Василеостровцев, сад Веры Слуцкой, Шкиперский и Опочининский сады, Биржевой сквер, сквер Малые Гаванцы, Директорский сад.

Примечательно, что широко известный Румянцевский сад обустроил купец по фамилии Соловьев. Организация сада обошлась ему в 25 тыс. рублей, но, несмотря на это, власти отказались увековечить его имя, и его детище стало носить «чужую» фамилию.

Сад Академии художеств помнит архитекторов Эклебена, Тона, которые проектировали его пространство. Интересный факт – колонна, установленная в центре сада, в точности повторяет колонны Казанского собора. Молва утверждает, что колонну изготовили и установили на всякий случай: если что-то произойдет с храмовой колоннадой, можно будет воспользоваться «запасной» опорой.

Другая легенда гласит, что парк Декабристов разбили на месте захоронения пятерых казенных участников восстания – Пестеля, Каховского, Рыльева, Муравьева-Апостола и Бестужева-Рюмина, но подтверждения фактами этому нет.

Любят жители острова дикий пляж на берегу залива. Не смущаясь его неуютностью и нечистотой, островитяне с удовольствием проводят здесь время компаниями, выпивая и закусывая, а самые отчаянные даже купаются.

## ПРОБЛЕМА

# ШАХ И ПОЧТИ МАТ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Татьяна Мишина

**Вот уже второй месяц организации негосударственной экспертизы не выдают заключения по проектной документации и результатам инженерных изысканий – с 4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», ограничивающий их деятельность. Теперь, согласно п. 3.4 ст. 49 ГрК РФ, экспертизу строительных проектов смогут проводить только органы государственной экспертизы, если проектируемый объект находится в зоне с особыми условиями использования территорий. Это значительно сократило сферу деятельности более 10 тысяч экспертов из почти 800 организаций по всей стране.**

## ЭКСПЕРТИЗУ РАЗВЕЛИ ПО ЗОНАМ

Одновременно с 340-ФЗ законодатели утвердили поправки в Земельный кодекс (Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ), где приведены 28 видов зон с особыми условиями использования территорий. В их число вошли зоны лесного фонда, особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, исторических поселений, санитарно-защитные зоны предприятий, приаэродромные территории, водоохранные зоны и другие. В Петербурге, как и в других мегаполисах, эти зоны закрывают почти всю городскую территорию. «У негосударственной экспертизы практически не остается места для работы», – прокомментировал ситуацию президент группы компаний «ННЭ» Александр Орт.

Согласно ст. 105 Земельного кодекса в новой редакции, эти зоны «могут быть установлены», то есть де-юре органы власти еще не разработали и не утвердили в отношении этих зон положения, где были бы прописаны ограничения. Но на практике организации негосэкспертизы Санкт-Петербурга уже приостановили работу. По данным ННЭ, в городе в настоящее время зарегистрированы 38 организаций негосударственной экспертизы, еще 14 – в СЗФО. В них в общей сложности работают более 700 специалистов. В 2017 этими организациями было выдано 46% всех заключений по проектной документации, с начала 2018 года – 52%. Примерно такая же доля заключений выдается органами негосэкспертизы во всех субъектах федерации. Теперь объем работы для госэкспертизы может вырасти вдвое, как и очереди застройщиков – и все это из-за единственной поправки, которую даже не обсудили с профессиональным сообществом.

«Введенные законом ограничения нельзя назвать логичными», – поясняет генеральный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» (ЦСАС) Артем Рыжиков. – Проверку на соответствие проектируемого объекта зонированию по генплану проводят профильные комитеты, за разрешениями в эти комитеты обращаются и государственная, и негосударственная экспертиза. Поэтому данные поправки ничего не добавляют к качеству проекта».

## НАЗАД К МОНОПОЛИИ

Эксперты уверены, что изменения законодательства означают намеренный возврат к государственной монополии в строительной экспертизе. По мнению генерального директора ООО «Консультационное бюро «Эксперт-СПб» Александра Талбузина, принятые законодательные изменения дискредитируют государственную линию на демонополизацию.

Речь идет об Указе Президента России № 618 от 21 декабря 2018 года «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции», утвержденном Национальном плане по развитию конкуренции в РФ на 2018–2020 годы и распоряжении Правительства РФ № 1697-р от 16 августа 2018 года «О плане мероприятий по развитию конкуренции в отраслях экономики РФ», который касается и строительной отрасли.

Сам Федеральный закон № 337-ФЗ, который ввел негосэкспертизу с 01.04.2012, стал закономерным продолжением пожелания президента страны о реформировании системы экспертизы проектной документации и устранении искусственной монополии в этой сфере с целью уменьшить издержки застройщиков.

Однако новые изменения в Градостроительном кодексе сводят конкуренцию на нет. Это не первый шаг по пути «очистки отрасли» от недобросовестных экспертных организаций. Такую позицию открыто поддерживал экс-министр строительства Михаил Мень, считавший, что уровень ответственности сотрудников и экспертов в негосэкспертизе оставляет желать лучшего. «К сожалению, у нас есть такое явление, как негосударственная экспертиза», – заявил он накануне ухода со своего поста. Сейчас в Госдуме ко второму чтению подготовлен инициативный Минстроем законопроект о введении саморегулирования в негосэкспертизе, который ужесточает требования и к организациям, и к экспертам, но негосударственная экспертиза рискует не дожить до ее принятия.

По мнению Артема Рыжикова, часть компаний негосударственной экспертизы действительно злоупотребляли относительно простым пропуском на рынок, но принятые поправки оставляют без работы и добросовестные компетентные экспертные организации, которые выстраивали свой бизнес и завоевывали репутацию на протяжении всех шести лет. На их стороне – высококвалифицированные специалисты с многолетним опытом работы на руководящих должностях, наличие экспертов по всем направлениям экспертизы, накопленный опыт, обязательное страхование рисков.

«Мы всегда выступали за ужесточение требований к негосударственным экспертам и дополнительные барьеры для выхода на рынок», – отметил гендиректор ЦСАС. – Сегодня таким барьером уже стала переаттестация экспертов со сдачей сложнейших экзаменов и переаккредитация организаций каждые пять лет. С введением саморегулирования на рынке госэкспертизы не осталось бы сомнительных организаций».

Отметим, что в Минстрое подготовлен проект постановления Правительства, согласно которому аттестационные тре-

бования к экспертам по проектной документации в строительстве будут ужесточены. В частности, предусмотрено повысить минимальные требования по трудовому стажу до 10 лет, установить двухэтапную проверку знаний, расширить перечень оснований для лишения квалификационного аттестата.

Вместе с тем серьезные претензии по качеству выданных заключений есть и к государственной экспертизе, проверками которых Минстрой начал заниматься в плановом порядке только в этом году. Несколько организаций уже внесены в черный список. Причину министерство видит в низкой квалификации и неопытности ее руководителей и намерено обязать их до 1 апреля 2019 года пройти аттестацию.

## НА ОЧЕРЕДИ – ЗАСТРОЙЩИКИ

«В дальнейшем последствия закона коснутся всех участников строительного рынка», – пояснил Александр Орт. – У нас на рассмотрении находятся проекты, которые принимались в работу до введения закона, и может случиться так, что, придя с нашим заключением за разрешением, заказчики получат отказ, и им придется заново обращаться в государственную экспертизу».

Уход с рынка негосударственной экспертизы в ближайшие 2–3 года нанесет удар по всему строительному рынку, осо-

бенно по коммерческому строительству, где к негосударственным экспертам обращались из-за оперативности и корректности принятия решений, полагают в ЦСАС. В отличие от государственной экспертизы в частной экспертизе проектировщику предоставляли возможность напрямую общаться с экспертами, исправлять неточности и ошибки и дорабатывать проекты, не ограничиваясь жесткими сроками.

По оценкам экспертов, застройщики ежегодно представляют на экспертизу более 600 проектов, большую часть которых с 2012 года выполняет негосударственная экспертиза. Учитывая планы правительства по увеличению ввода жилья к 2024 году до 120 млн кв. м в год, нагрузка на экспертизу вырастет почти вдвое по сравнению с сегодняшними объемами, и справиться с ней придется органам госэкспертизы.

С уходом с рынка негосударственной экспертизы и возврата к госмонополии количество экспертных организаций сократится на порядок. Это означает не только растущие очереди из застройщиков, но и увеличение сроков рассмотрения проектов или их отклонение, уверены эксперты.

## УСЛЫШАТ ЛИ ЭКСПЕРТОВ?

Как стало известно, в Ассоциации «Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве» (НОЭК) под-

готовлено письмо Президенту РФ в части реализации двух новых федеральных законов: 340-ФЗ и 342-ФЗ, которые, по мнению профессионального сообщества, сводят на нет деятельность негосударственных экспертов. НОЭК также обратилось в Минстрой с просьбой разъяснить ситуацию с установлением зон с особыми условиями использования территории, одновременно отметив необходимость внесения уточнения в редакцию ч. 3.4 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ.

Ранее по инициативе петербургских экспертных организаций совместно с ТПП Санкт-Петербурга было подготовлено письмо министру строительства и ЖКХ с теми же предложениями по изменению п. 3.4 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ: эксперты просят если не отменить, то хотя бы ввести переходный период до 01.01.2020 в части применения этого положения, за который нужно решить следующие задачи:

- проведение инвентаризации зон;
- фиксация характеристик зон;
- постановка зон на кадастровый учет.

Такая работа позволит определить ограничения, которые существуют на конкретном земельном участке на стадии проектирования.

Представители негосэкспертизы намерены также обратиться в общественные организации «Опора России», Объединенный народный фронт и рабочую группу при правительстве Санкт-Петербурга по сокращению административных барьеров с целью поддержать инициативу негосэкспертиз. Рассматривается возможность привлечь внимание к этой проблеме руководителей Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Национального объединения проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ).

«Разумным решением всей этой проблемы было бы введение моратория на вступление закона в части установления зон с особыми условиями использования территории и ограничения деятельности негосэкспертизы до окончательного перехода на проектное финансирование или до окончательной паспортизации и кадастризации зон», – прокомментировал ситуацию Артем Рыжиков. – Пока негосударственная экспертиза находится в зоне правовой коллизии: новые договора не заключаются, а будут ли действительны заключения по договорам, заключенным до принятия закона, никто не знает».

## СПРАВКА

**Согласно ст. 105 Земельного кодекса РФ, могут быть установлены виды зон с особыми условиями использования территорий (статья введена Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ):**

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранный зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранный зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом РФ, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) зоны затопления и подтопления;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничения передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) охранный зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21) зона наблюдения;
- 22) зона безопасности с особым правовым режимом;
- 23) рыбоохранная зона озера Байкал;
- 24) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 26) охранный зона гидроэнергетического объекта;
- 27) охранный зона объектов инфраструктуры метрополитена;
- 28) охранный зона тепловых сетей.

## ТОЧКА ЗРЕНИЯ



# НЕПЛАТЕЖИ ПРИВЕДУТ К УДОРОЖАНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА

Татьяна Мишина

Наряду с проблемой обманутых дольщиков в строительной отрасли сложилась еще одна – проблема обманутых подрядчиков, которые не расплачиваются с субподрядчиками, а те в свою очередь – с поставщиками стройматериалов и конструкций. То, что такая система неплатежей становится обыденным делом, еще год назад отмечали участники строительного комплекса Петербурга и Ленобласти. В 2017 году 14 региональных строительных союзов и объединений обратились с открытым письмом к президенту страны, были подготовлены предложения по изменению законодательства в части выполнения обязательств перед подрядчиками. Однако проблема неплатежей с тех пор только усугубилась: подрядчикам зачастую задерживают выплаты за выполненные работы даже на сданных в эксплуатацию объектах.

В значительной степени последствия неплатежей затрагивают предприятия по выпуску железобетонных изделий, стоимость которых при действующем цикле производства напрямую зависит от ценовой политики поставщиков исходного сырья и материалов. О сегодняшней ситуации на этом рынке рассказывает Андрей Семенов, генеральный директор ООО «Перспектива», одного из заводов ЖБИ, поставляющего сваи и другие изделия на самые значимые стройки города и области – Новоприозерское шоссе, трассы «Скандинавия», Москва – Санкт-Петербург, крупные жилые комплексы.

– Андрей Витальевич, как, по вашему мнению, изменилось отношение к договорным обязательствам участников строительства?

– Ситуация на рынке такова, что производитель стройматериалов практически никогда не заключает контракт на поставку и не берет в работу новый заказ без аванса, за исключением самых амбициозных заказчиков. Не имея больших оборотных средств, он планирует вернуть по итогам контракта затраченные за период выполнения заказа средства на электроэнергию, зарплату, транспорт, горючее, материалы – в нашем случае это цемент, щебень, песок

и металл. Учитывая нестабильность цены на металл, разница в которой на момент заключения и окончания контракта может составлять до 15%, мы стараемся работать с авансами, чтобы закупить максимальное количество материалов и этим зафиксировать цену, в первую очередь на металл.

На деле отсрочка платежей за выполненную поставку ЖБИ на объект растягивается вместо предусмотренных договором 30 дней до 40–60. Такие же истории мы слышим от наших поставщиков, смежников и сваябойных компаний.

– То есть неплатежи входят в политику застройщиков и генподрядчиков?

– До недавнего времени заказчиков с такой репутацией было один-два, и они хорошо известны поставщикам. Сейчас невыполнение обязательств по договору становится нормой для многих крупных организаций, которые начинают использовать формальные поводы, чтобы избежать своевременных платежей, хотя речь в нашем конкретном случае может идти о 2–3 миллионах – не таких уж серьезных деньгах для генподрядчиков. Наши изделия в общей смете дома составляют 1–2% и вряд ли могут отвлечь средства из основного оборота строительства.

За последнее время оплату по договору день в день производил только один из подрядчиков «Сибур» на строительстве порта в Усть-Луге. Из дорожников старается соблюдать условия договоров «БалтМостСтрой», из застройщиков – «СПб Реновация», «Строительный трест», Группа ЦДС. С другой стороны, такие крупнейшие застройщики, как Setl City, «Ренессанс Констракшн» или М Питер не считают зазорным нарушить свои обязательства по выполнению согласованных с поставщиком сроков оплаты.

Ситуация на рынке за последнее время изменилась: если еще недавно мы могли полагаться на «джентльменские» договоренности с заказчиком, то сейчас должны реально оценивать свои организационные и финансовые возможности, чтобы принять решение о расщорках. Когда застройщик предлагает типовую отсрочку в 45 дней, я, скорее всего, не буду заключать такой договор.

После периода относительной стабильности рынок начинает «раскачиваться», и это прежде всего сказывается на небольших подрядных компаниях. Некоторые из них уже накопили просрочки по договорам в 15–20 миллионов, но продолжают работать с заказчиком и надеяться, что им все рано или

поздно оплатят. Пока находятся компании, готовые работать на таких условиях, проблему неплатежей не решить, хотя она ведет к банкротству подрядчиков и закрытию предприятий.

– Чем оборачиваются эти неплатежи для вашего предприятия и как вы добиваетесь соблюдения договоров?

– Мы занимаем среднее звено в цепочке неплатежей и несем ответственность перед перевозчиками и поставщиками материалов (песка, щебня, цемента, металла), с одной стороны, и крупными застройщиками или их генподрядчиками, с другой. Наши поставщики материалов используют систему финансовых «наказаний» достаточно часто, а попробуйте получить во внесудебном порядке пени с крупных игроков строительного рынка – начинаются истерики и обиды с обещаниями больше с нами не работать.

Но неплатежи не столько денежная, сколько репутационная история для предприятия, которое давно работает на рынке и дорожит своими наработанными связями. А теперь эти связи оказываются под угрозой из-за того, что от заказчика невозможно добиться своевременной оплаты по выполненным поставкам. Причем неполучение денег всякий раз упирается в то, что

кто-то уехал в отпуск, что-то случилось с компьютером, заболел бухгалтер или начался Курбан-байрам.

В таких случаях остается только обратиться в арбитражный суд. Мы впервые подали иски к заказчикам в прошлом году, выиграли практически все. Вслед за нами потянулись в арбитраж наши смежники. Но суд – это крайняя мера. Это значит, что договоренности и соглашения в строительстве перестают работать из-за того, что по каким-то причинам конечный заказчик считает возможным для себя не соблюдать условия контракта.

– К чему в конце концов может привести проблема неплатежей?

– Или вырастет стоимость изделий, потому что в нее начнут закладывать ценовые колебания и издержки из-за отсроченных платежей. Или поставщики ЖБИ рано или поздно договорятся между собой работать только по 100-процентной предоплате, как поступали цементники, участвующие в строительстве ЗСД. В любом случае для региональных поставщиков ЖБИ история может закончиться не лучшим образом – например, на стройки опять начнут возить изделия из Беларуси, потому что ближе уже не будет тех, кто мог бы обеспечить нужный объем поставок.

ДЕНЬГИ

# НДС С СЮРПРИЗОМ

Елена Зубова

**Подъем с 1 января 2019 года ставки налога на добавленную стоимость (НДС) с 18 до 20%, по мнению участников строительного рынка, увеличит и себестоимость строительства, и конечную цену на квартиры, и ипотечные ставки, но снизит платежеспособный спрос населения.**

Антон Силуанов, первый вице-премьер правительства, министр финансов, объяснил: повышение НДС принесет в бюджет более 600 млрд рублей в год. Эти средства нужны для финансирования новых проектов, предложенных президентом РФ.

Эксперты РАНХиГС ранее подсчитали: из-за повышения НДС темпы роста ВВП уже в 2019 году сократятся на 0,20–0,35%, а инфляция вырастет на 0,9–1,5%.

При этом Россия уже имеет опыт повышения НДС в 1991 году до 28% – тогда выросли цены на все продукты и товары, а многие предприятия ушли «в тень».

По данным Рейтингового агентства строительного комплекса, строительная отрасль формирует 10–12% всех поступлений от НДС в стране. Соответственно, повышение ставки на 2% принесет бюджету 35–45 млрд рублей.

«Повышение НДС ударит по всей экономике. Подорожает бензин, за ним материалы, работы и электроэнергия. Вслед за ресурсами вырастет и себестоимость строительства. Застройщики будут вынуждены закладывать издержки в стоимость квадратного метра, избегая при этом резких ценовых скачков, способных обрушить спрос», – уверен Сергей Семенов, руководитель направления по привлечению инвестиций холдинга ААГ.

**ПРЯМО СЕЙЧАС**

Приобретение квартиры на рынке строящегося жилья не облагается НДС, однако товары и услуги на первичном рынке подорожают, что приведет к увеличению себестоимости строительства и, соответственно, конечной цены на жилье.

Подсчитать кумулятивный эффект от роста НДС пока сложно, по разным оценкам, себестоимость может вырасти от 0,5 до 3,0%.

Алексей Ефремов, вице-президент по финансам и экономике Группы RBI (входят компании RBI и «Северный город»), полагает, что повышение НДС напрямую повлияет на рост себестоимости квартир: даст прибавку порядка 1,0–1,5% к конечной стоимости. «Учитывая планомерно снижающуюся маржинальность первичного рынка жилья в течение последних десяти лет, это еще один негативный фактор, в дополнение к росту процентной нагрузки на отрасль в связи с введением эскроу-счетов», – говорит он.

По мнению Светланы Денисовой, начальника отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», повышение НДС приведет к пропорциональному росту цен. «Люди понимают, что это неизбежно, для них уже не важно, из-за чего именно произойдет подорожание. Когда в совокупности суммируется несколько факторов – удорожание, связанное с законодательными новациями, и увеличение НДС, – оптимизма по поводу того, что цена может оставаться прежней, никто не испытывает», – добавила она.

Эксперты также предполагают, что более всего пострадают определенные проекты. Владимир Набокин, генеральный директор ЗАО «Стройкомплекс XXI», размышляет: «Первое время некоторые застройщики будут вынуждены сдерживать рост цен за счет уменьшения маржинальности проекта и собственной прибыли. Но, поскольку многие проекты в масс-сегменте и так работают на пределе рентабельности, это очень конечная история. Мы все равно увидим рост цен на недорогие проекты».

Он полагает, что в элитном сегменте «запас прочности» несколько выше, пока остается отлаженный спрос, поэтому резкого всплеска стоимости жилья в краткосрочной

перспективе не произойдет. «Динамика роста цен в таких проектах будет в большей степени, как и раньше, зависеть от этапа строительства, сезонных колебаний или ограниченности предложения. Хотя очевидно, что при общем тренде на рынке к росту стоимости квадратного метра и элитный сегмент подойдет к необходимости поднять цены для сохранения среднерыночных пропорций, просто это произойдет не так резко и стихийно, как может быть в масс-маркете», – пояснил он.

По мнению Ефремова, повышение НДС в первую очередь скажется на вновь запускаемых проектах: «НДС в полной мере затронет вновь запускаемые проекты. Те, которые уже строятся, – конечно, в меньшей степени. Резких изменений цен продаж не произойдет, но в среднесрочной перспективе должны работать компенсаторные механизмы, так как падение девелоперской маржи ниже 5% создаст серьезные риски для устойчивости отрасли».

Когда именно произойдет повышение цен, общего мнения нет. Например, Семенов уверен, что «весь процесс растянется на год-два», некоторые эксперты полагают, что рост цен начнется прямо сейчас.

**РОСТ ПО ВСЕМ НАПРАВЛЕНИЯМ, КРОМЕ СПРОСА**

Повышение НДС окажет и другое влияние на рынок строящегося жилья. «Стоит сказать, что в связи с ростом НДС вырастут цены на массовые товары, а это приведет к снижению покупательской платежеспособности и уменьшению спроса. Повышение НДС также может привести к росту темпов инфляции, которая не позволит продолжать снижать ставки по ипотеке», – говорит Михаил Марченко, коммерческий директор «Юринфо Недвижимость».

По мнению Семенова, напрямую НДС на ипотеку не повлияет. Но если НДС разгонит инфляцию, ЦБ может увеличить ключевую ставку, что автоматически затронет и ставку по кредитам для физических лиц.

Марченко также обращает внимание на возможное ухудшение качества строительства. По его мнению, производители стройматериалов ради экономии начнут использовать более дешевое сырье, что приведет к снижению качества стройматериалов. А это в конечном итоге скажется на качестве строящегося жилья и приведет к росту дальнейших эксплуатационных расходов. «В противном случае цена самого строительства может вырасти на 3–5%», – предупреждает он.

«Реальные доходы населения снижаются четвертый год подряд. В этой ситуации застройщикам придется мириться либо с сокращением маржи, либо с падением продаж. Оба сценария не вызывают оптимизма», – резюмировал Семенов.

Однако все может стать еще хуже – некоторые депутаты и чиновники активно продвигают идею продажи только готового жилья.

Сейчас продажа жилья на основании пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ не облагается НДС. Но есть позиция Минфина РФ по вопросу применения этой статьи НК РФ. По мнению чиновников министерства, под действие статьи подпадают жилые помещения – завершенные строительством дома, квартиры, комнаты. Соответственно, недостроенные дома не относятся к жилью, поэтому при сделках на этапе строительства необходимо начислять НДС. Аналогичного мнения придерживаются налоговые органы. Правда, пока еще есть налоговый вычет...

**ИПОТЕКА**

# ГЛАВНОМУ ДРАЙВЕРУ ГРОЗЯТ ПЕРЕМНЫ

**Ипотека в течение нескольких лет остается главным драйвером рынка недвижимости – в первую очередь благодаря снижению ключевой ставки Центробанка. Однако, если прогнозы по увеличению ключевой ставки к концу текущего года сбудутся, застройщикам придется обратить больше внимания на другие возможности для роста рынка.**

Традиционно драйверами рынка считались инвестиционные сделки, однако их доля значительно сократилась с началом кризиса и сегодня, по разным оценкам, составляет не более 20% в общем объеме рынка – и первичного, и вторичного.

Определенным драйвером эксперты считают довольно высокую конкуренцию новых проектов, а также их количество – в преддверии «дня икс», 1 июля, застройщики торопились вывести на рынок большой объем нового предложения. Татьяна Хоботова, территориальный менеджер по работе с партнерами по ипотеке Северо-Западного филиала банка «Открытие», отмечает: по некоторым оценкам, этот объем вдвое превышает существующий спрос.

Ожидание 1 июля создало на рынке некую неопределенность, которая тоже стала – по крайней мере на время – драйвером.

Помогают росту рынка и скидки, акции, разнообразные схемы оплаты.

Эксперты отмечают еще один драйвер – редевелопмент промышленных территорий. Это характерно для Москвы, Петербурга и еще нескольких городов.

Один из сегодняшних драйверов – иногородние покупатели. По данным АН «Недвижимость в Петербурге», у некоторых застройщиков доля региональных покупателей доходит до 50%.

**ДРАЙВЕР № 1**

Но главный драйвер – ипотечное кредитование. «Несомненно, важным критерием остается цена на строящееся жилье, но процентные ставки по ипотеке, как показывает опыт, тоже могут оказывать влияние на рост спроса», – отмечает Вячеслав Лебедев, директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного банка ПАО «Сбербанк».

По разным данным, доля ипотечных сделок в новостройках Петербурга и Ленинградской области составляет 30–80%. Как подчеркивает Лебедев, она зависит, как правило, от класса жилья – в эконо-сегменте спрос на кредиты выше.

Эксперты Дом.рф оценивают долю сделок на первичном рынке в целом по России в 70–80%.

«В настоящий момент на рынке сохраняются выгодные условия для покупки квартиры: стоимость объектов фактически не растет, а ставки по ипотеке достигли исторически минимальных значений. Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту на покупку квартиры в строящемся доме уже составляет 9,26% и, скорее всего, с учетом последних корректировок снизится до 9%. При этом по отдельным объектам уже сейчас вполне можно оформить ипотечный кредит по ставке в 8,7% годовых», – рассказала Хоботова.

В начале года Петр Буслов, руководитель группы маркетинга компании «ЦДС», в одном из интервью утверждал: «В настоящий момент ипотечное кредитование является единственным драйвером для рынка недвижимости. В ближайшее время можно ожидать как минимум сохранения текущей, стабильно высокой доли ипотечных сделок. Так будет продолжаться до тех пор, пока мы не увидим роста реальных доходов населения».

Однако сейчас ситуация может измениться даже без роста реальных доходов. Центробанк выпустил очередной отчет, из которого следует: регулятор не исключает увеличения ключевой ставки до конца текущего года на 0,25% – до 7,5% годовых.

Причин для подъема ключевой ставки достаточно: рост инфляционных рисков, ослабление рубля и ожидаемое влияние очередного пакета санкций против России.

По данным ЦБ, в июле средневзвешенная ставка составила 9,48% годовых.

Между тем на встрече с президентом РФ Владимиром Путиным в середине июля глава ЦБ Эльвира Набиуллина заявляла: потенциал для дальнейшего снижения ставок есть. А год назад председатель правительства РФ Дмитрий Медведев в качестве целевого показателя называл ставку в 6–7% годовых. Правда, очередной нацпроект по жилью нацелился на ставку 8% годовых.

В этой ситуации некоторые банки уже раздумывают о повышении ставок. А Райффайзенбанк повысил ставку на 1 п.п., до 10,25–10,49% годовых.

«В качестве самого негативного ориентира можно взять прогноз аналитиков Citi по росту доходности десятилетних ОФЗ почти до 12% к концу 2019 года. Если добавить сюда премию за долгосрочность, премию за риск ипотеки, то мы легко получаем ставку где-то в районе 13%. А дальше возможны варианты. Основных два: публичное признание провала плана по снижению ипотечных ставок до 6–7% или же активное субсидирование ипотечных ставок со стороны государства. Так как в собственных ошибках и провалах у нас признаваться никто не любит (особенно финансовые власти), то нас ждет весьма энергичное проталкивание идеи дополнительных преференций ряду избранных игроков для этого самого пресловутого субсидирования», – пояснил генеральный директор ООО «Ваш Финансовый Партнер» Игорь Пономарев в одном из интервью.

**БЛИЖАЙШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ**

По мнению Хоботовой, поскольку объем ипотечного кредитования продолжает расти, в среднесрочной перспективе ипотека по-прежнему будет очень востребована. «Очевидно, что приобрести недвижимость без ипотеки могут лишь немногие клиенты», – уточнила она.

Лебедев также полагает, что ипотека сохранит роль драйвера в ближайшей перспективе, поскольку это «удобный для населения инструмент решения, в первую очередь, жилищного вопроса. И предложения банков становятся доступней».

Однако аналитики ЦИАН полагают, что сегодня все драйверы исчерпаны и дальнейшее развитие рынка зависит от макроэкономической ситуации и внутрирыночных факторов: сокращать размеры и цены квартир больше невозможно, а условия кредитования вряд ли будут улучшаться. «Фактором нового этапа роста рынка может стать лишь увеличение реальных доходов населения», – констатируют эксперты.

ГОРОД



# МАСШТАБНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ПЕТЕРБУРГУ НЕ УГРОЖАЕТ

Елена Строева

**В Петербурге несколько тысяч исторических домов и объектов культурного наследия нуждаются в немедленной реконструкции и реставрации. Однако застройщики редко берутся за реконструкцию — слишком это хлопотно и затратно.**

По данным Смольного, в Петербурге одних только домов-памятников насчитывается почти 2 тыс. и 1376 из них нуждаются в ремонте. Эдуард Тиктинский, президент Группы RBI, полагает, что в срочной реконструкции нуждаются не менее 7 тыс. зданий в центре города, причем примерно 1 тыс. — уже разрушающиеся объекты.

Городской бюджет в прошлом году впервые взял на себя расходы на ремонт многоквартирных домов в историческом центре, но тут же урезал расходы КГИОП на реконструкцию других объектов. Таким образом, исторический центр продолжает разрушаться, и городская администрация возлагает надежды на частных инвесторов.

## ХЛОПОТНОЕ ДЕЛО

Но для частных компаний реконструкция — сложный проект. Основные трудности при реконструкции в историческом центре можно разделить на две категории, рассуждает Юрий Алексан-

дров, заместитель директора строительного департамента холдинга ААГ: «Первая — стандартные технические вопросы: усиление конструкций, мониторинг, расширение подземного пространства, реконструкция инженерной инфраструктуры и т.д. Наиболее распространенные проблемы, с которыми сталкивается застройщик в подобной ситуации, — неудовлетворительное состояние конструкций, стесненные условия работ, продолжительность и сложность технических мероприятий. Вторая связана со спецификой конкретного объекта: возможность планировочных решений, функциональное назначение, сохраненные обязательства».

Если первая категория вопросов, по его словам, решается проектно-техническими средствами, то вторая группа может существенно повлиять на судьбу проекта в целом — например, не удастся согласовать архитектурное решение, высотность, функциональное назначение.

«Сами по себе проекты реконструкции обычно прибыли не приносят. Это скорее проявление ответственности перед обществом и городом, возможность создать необычный продукт. И они, конечно, являются частью более крупного проекта, в котором наряду с объектом культурного наследия присутствует какая-то часть в виде нового строительства. Благодаря этому проект в целом становится экономически целесообразным», — подчеркивает Тиктинский.

У компании большой опыт реставрации памятников и приспособления их под современное использование: особняк Голицыной на Шпалерной улице, бывший гараж Крюммеля на Большой Посадской, газгольдер на Заозерной, водонапорная башня на Пискаревском. Сейчас готовится реконструкция Левашовского хлебозавода.

По мнению эксперта, сложности при работе с памятниками всегда связаны с охранными требованиями и ветхим состоянием объектов. Каждый про-

ект уникален. И в каждом конкретном случае приходится придумывать особые решения для реконструкции. По словам Тиктинского, чтобы восстановить водонапорную башню Охтинской бумагопрядильной мануфактуры 1900 года постройки в проекте «Четыре горизонта», пришлось пересадить ее на новый фундамент, причем глубина свайного основания составила до 50 м. Иначе был риск потерять это сооружение.

Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», также указывает: для каждого исторического объекта разрабатывается самостоятельный проект. Сейчас Setl City разрабатывает проект восстановления и реконструкции двух объектов культурного наследия в ЖК «Палацио» на Васильевском острове — здания канатного цеха завода «Красный гвоздильщик» с водонапорной башней. Компания уже приступила к воссозданию особняка Шопена на 25-й линии Васильевского острова, который входил в комплекс производственных зданий чугунолитейного и бронзового завода Ф. Шопена, построенных в 1856–1859 годах, — здесь запланирован офисный центр. Также начата работа по реставрации особняка Вега на Октябрьской набережной. Все эти объекты входят в состав будущих жилых комплексов, которые появятся в результате редевелопмента промышленных территорий.

По наблюдению Александрова, чаще всего исторические здания девелоперы приспособляют под общественно-деловую функцию. «Она накладывает минимальные ограничения в части согласования использования», — отмечает эксперт.

Затраты на реконструкцию — тоже индивидуальны. Рост стоимости работ происходит, но он связан с макроэкономическими факторами и не различается ни в новом строительстве, ни в реконструкции или капитальном ремонте, поскольку эти процессы задействуют общие ресурсы, поясняет Александров.

Тиктинский приводит конкретные цифры: «В составе проекта Time реконструирован газгольдер Общества газового освещения Санкт-Петербурга 1881 года постройки. Внутри идет обустройство многоуровневого паркинга. Машиноместа в нем продаются, но они позволяют возместить только небольшую часть затрат на восстановление памятника — всего в реконструкцию газгольдера вложено более 230 млн рублей».

А реконструкция Левашовского хлебозавода и создание в нем общественно-культурного пространства обойдется компании в 1 млрд рублей. «При этом будем рады, если это пространство будет хотя бы окупать свою операционную деятельность», — добавил Тиктинский.

## ГРАДОЗАЩИТНИКИ В ПОМОЩЬ

Свою лепту в сложности реконструкции вносят и градозащитные организации. Справедливости ради стоит отметить, что их акции иногда позволяют защитить исторические здания от варварского уничтожения, но зачастую власти не прислушиваются к мнению петербуржцев, несмотря на акции и протесты. Например, дома на Тележной, возможно, удастся отстоять, но на Ремесленной Смольный, не желая заморачиваться с индивидуальными технологиями, разрешил снос дома. А в мае глава Минкультуры РФ Владимир Мединский распорядился снести одну из построек комплекса казарм лейб-гвардии Семеновского полка — Фуражный дом.

Градозащитники не просто так бьют тревогу — достаточно вспомнить, сколько лет приводится в порядок Апраксин двор или усадьба Орловых-Денисовых в Коломягах. Тем более что КГИОП, как правило, реагирует уже после незаконного сноса.

В то же время, по мнению Тиктинского, одна только мысль о реакции градозащитников пугает некоторых девелоперов: «Девелоперы неохотно берутся за проекты, в состав которых входит объект культурного наследия. Одна из причин — болезненная реакция той небольшой части градозащитного сообщества, которое воспринимает в штыки практически любую работу по приспособлению памятников. Между тем количество ветхих домов и зданий в исторической части Петербурга не уменьшается, а растет, причем эта проблема не отдельных микрорайонов, а всего центра в целом».

## СКРИПУЧИЙ МЕХАНИЗМ

Чиновники много говорят о необходимости привести в порядок исторический центр, но дело движется со скрипом. Например, предложена программа «Аренда памятников за рубль», аналогичная той, что работает в Московской области. Однако, судя по отзывам инвесторов, вряд ли из желающих выстроится очередь.

Проблема в том числе в правах на здания-памятники. По действующему законодательству, приспособлением объекта может заниматься только собственник. При этом объекты культурного наследия в собственность получить нельзя — только в аренду, причем на конкурсной основе.

В июле комитет по инвестициям предложил передавать объекты культурного наследия под реконструкцию целым выделением по рыночной цене, но с условием вложить в объект не менее 1 млрд рублей. Объекты, по мнению чиновников, должны приспособляться под цели туризма, здравоохранения, спорта, культуры и пр.

В ответ на предложение депутата Законодательного собрания Санкт-Петербурга Алексей Макаров назвал придуманный механизм «разбазариванием городской собственности» и предложил не отказываться от торгов.

По мнению генерального директора Maris в ассоциации с CBRE Бориса Мошенского, главное препятствие в привлечении частных инвестиций в реконструкцию объектов культурного наследия — не столько сама процедура (торги или целевое выделение), сколько неопределенность: «На старте кроме документа под названием “Перечень охранных обязательств” у инвестора больше нет ничего. То есть инвестор может оценить сумму инвестиций в объект только очень приблизительно». Затем, по его словам, последует серия экспертиз, в ходе которых обнаружатся все новые сложности, и сумма инвестиций будет расти, как и сроки реконструкции. А потом появятся градозащитники... «Именно это и отпугивает девелоперов и инвесторов. Необходимо понимать, что инвестор вкладывает деньги с одной целью — извлечь прибыль. В противном случае это не инвестиция, а меценатство», — подчеркивает он.

По мнению Тиктинского, город должен активнее привлекать инвесторов, а для этого надо создавать условия, которые бы сделали реконструкцию выгодным предприятием. «Сегодня мешают административные препоны, непредсказуемость изменений законодательного регулирования, а также отсутствие полноценного диалога с широким кругом горожан», — полагает он.

## ТЕНДЕНЦИИ

## РЫНОК УХОДИТ В ЦИФРУ

Елена Зубова

**Россия взяла курс на создание цифровой экономики. Нравится это девелоперам или нет, но переходить на digital-технологии придется. Федеральное правительство уже озадачило Минстрой РФ необходимостью «оцифровать» целый ряд процессов.**

По данным Dassault Systemes, к 2025 году 25% мировой экономики будет цифровой. В России эта доля оценивается в 3,9%, что в два-три раза ниже, чем в странах, приступивших к цифровизации раньше. При этом пока digital-технологии применяются в основном в торговле и сегменте B2C.

Правительство РФ уже утвердило дорожную карту по развитию конкуренции в разных отраслях экономики (распоряжение № 1697-р). В числе задач Минстроя РФ – переход на единую государственную цифровую платформу в строительстве, объединяющую весь цикл проектов; автоматизированный сбор и анализ информации о ценах на стройматериалы, внедрение BIM-технологий на всех этапах жизненного цикла зданий; внедрение информационной системы ценообразования, а также обеспечить работу информационной системы «Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства» (ЕГРЭ).

В свою очередь, Петербург также готовится к переходу на «цифру» – по итогам прошедшего в Смольном совещания образована рабочая группа для формирования технического задания на разработку Цифрового плана развития Санкт-Петербурга. Работу над цифровым планом Национальный центр урбанистики начнет в 2019 году. Ее итогом станет создание детализированного цифрового генерального плана города до 2048 года. В новой модели будут системы «Безопасный город», «Центр транспортного планирования», реестр инвестиционных обязательств застройщиков и другие базы данных.

## ЦИФРОВАЯ ПРАКТИКА

Цифровизация рынка жилищного строительства началась с BIM-технологий и электронного документооборота в банках. Сейчас работают информационные системы, выдаются электронные ипотечные закладные, в электронном виде регистрируются сделки купли-продажи, аренды и т.д.

По словам Андрея Кузнецова, руководителя группы компаний «Стоун», инициатива применения BIM-технологии в недвижимости пришла «снизу», то есть сами игроки рынка знакомы с технологией, оценивали ее и решали применять. «Совсем недавно мне попадались статистика, согласно которой около 70% всех игроков отрасли так или иначе используют BIM-технологии. Я считаю, что цифра сильно завышена.



Реальный показатель едва ли выше 25%», – добавил он.

По словам Тамары Поповой, руководителя отдела развития продуктов и разработки концепций Группы RBI (входят компании RBI и «Северный город»), применение информационного моделирования значительно уменьшает число ошибок в проектной документации, а скорость проектирования увеличивается в два-три раза.

Кузнецов указывает на применение BIM-технологии при проектировании объектов в рамках программы реновации жилья в Москве. «Скажу больше, правительство России как раз с 2016 года взяло курс на постепенное внедрение информационного моделирования и к 2019 году даже обещало подготовить правовую базу», – отмечает он.

Крупные банки, работающие с девелоперскими структурами, уже все внедрили в практику автоматический контроль залоговой стоимости, электронную форму отчета, интеграцию с системой выдачи кредита. Это позволило до нескольких минут сократить время на рассмотрение отчета об оценке. «В крупных городах, где накоплены большие базы данных, достоверность автоматического расчета стоимости залогов уже достигает 98%. Ликвидные объекты могут автоматически рассчитываться без участия людей. Также машинные модели могут с высокой точностью делать расчет и мониторинг ликвидности залога (ожидаемый срок реализации). А люди-эксперты получают больше информации для принятия решений об индивидуальных, нестандартных случаях», – рассказал руководитель рабочего органа СОД при Минэкономразвития Максим Русаков.

С 2018 года регистрация застройщиков в Единой информационной системе обязательна. «Единая информационная система жилищного строительства – наш.дом.рф – ресурс, которым смогут воспользоваться как граждане, так и контролирующие органы. В одном месте собрана вся необходимая информация, достоверность которой не будет вызывать сомнений. Правда, сейчас мы сталкиваемся с некоторыми техническими трудностями при размещении

## DIGITAL-ТЕХНОЛОГИИ, ПОВЫШАЮЩИЕ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Сбор и анализ big data – работа с данными больших объемов, эффективно обрабатываемыми современными программными инструментами, в том числе данные мониторинга встроенных датчиков.
- Информационное моделирование зданий (BIM) – платформа, интегрирующая 3D-моделирование с инструментами проектного управления и визуализации, позволяющая представить физические объекты внутри здания с их физическими, техническими и коммерческими характеристиками.
- Internet of things (IoT) – сеть связанных через интернет объектов, которые позволяют собирать и обмениваться данными, поступающими со встроенных сервисов.
- Smart-система управления недвижимостью – совокупность устройств, коммуникаций и оборудования в единой автономной системе управления недвижимостью.

информации, много вопросов, ответы на которые мы получаем не всегда оперативно, но, думаю, это временные трудности», – рассуждает Анна Князева, директор по продажам и маркетингу компании «Петрострой».

В рамках ПМЭФ компания «Дом.рф» провела сессию «Технологии жилья», участники которой пришли к выводу: развитие цифровых технологий будет способствовать снижению ставок по ипотеке и повышению доступности жилья. Особенно всем процессам должна помочь блокчейн-платформа для автоматизации процессов в жилищной сфере, разработанная Дом.рф и платформой Vostok.

По мнению экспертов, использование блокчейна обеспечит безопасность сделок, сократит количество посредников, а также ускорит процессы.

Российская ассоциация криптовалют и блокчейна (РАКИБ) уже создала рабочую группу по развитию цифровой ипотеки, сообщил ранее вице-президент ассоциации, член наблюдательного совета банка ВТБ Валерий Петров. Предполагается унифицировать блокчейн-процессы при оформлении и обслуживании ипотеки. Это будут стандартные механизмы для всех банков, работающих на ипотечном рынке, однако внедрять ли систему, банки решат самостоятельно.

При этом Сбербанк к концу 2018 года собирался стать полностью цифровой организацией.

«Все новое сначала вызывает вопросы, а потом становится обычной рутинной. То же самое можно сказать и про электронную регистрацию, когда в конце 2016 года мы начинали использовать платформу Сбербанка, тоже не все было понятно. Были сомнения: а не напугаются ли наши покупатели квартир отсутствия бумажного документа? Нет, никого это не напугало, и теперь электронная регистрация – норма, очень удобная и доступная опция», – говорит Князева.

«Что касается big data, на рынке FMCG, где изначально появился этот инструмент, он подразумевает не просто работу с большими массивами данных, но и возможность оперативного управления своей деятельностью на основе этих данных. В девелопменте покупки совершаются гораздо реже, поэтому у нас big data работают по-другому. Они могут использоваться, например, для таргетинга рекламных сообщений на конкретные сегменты аудитории. Компании используют для этого услуги банков данных, формируют и базы данных собственных клиентов», – рассказывает Попова.

Петр Исаев, коммерческий директор компании Capital Group (Москва), также считает главным драйвером цифровой экономики на рынке жилья возможность максимально персонализировать рекламное обращение. В частности, сокращение расходов на рекламу может достигать 70–80%.

## ОТ СЛОЖНОГО К ПРОСТОМУ

Вместе с тем большее распространение digital-технологии получили не в таких глобальных масштабах, как информационные системы, объединяющие воедино всю страну.

По мнению Кузнецова, на рынке наиболее востребованы умные сайты, которые имеют алгоритмы, позволяющие максимально быстро оценивать посетителя ресурса и предлагать ему варианты недвижимости, которые максимально соответствуют его потребностям. «Второй по популярности «фишкой» стали чат-боты, основное преимущество которых в том, что они доступны для работы и общения круглые сутки семь дней в неделю, не исключая праздники и выходные. Из интересного еще виртуализация (AR и VR), то есть дополненная или виртуальная реальность – технологии, которые помогают осуществлять дистанционно демонстрацию объектов и лотов вне зависимости от месторасположения и времени, что упрощает процесс продаж», – перечисляет эксперт.

Попова рассказала: компания использует облачные технологии для управления проектами и передачи квартир дольщикам с 2016 года. Они позволяют свести к минимуму число «бумажных» итераций, вся актуальная документация всегда доступна в живом режиме всем участникам проекта: заказчику, подрядчикам, проектировщикам и т.д.

«Цифра» используется в проектах и в бытовом качестве: подключение к цифровому ТВ, телефонии, высокоскоростному широкополосному интернету по оптоволоконной технологии PON от Ростелекома. «В ряде наших строящихся домов мы предусматриваем свободный доступ к wi-fi во внутреннем дворе и общественных зонах. Это будет реализовано в таких проектах, как Ultra City, «Петровская ривьера», «Дом на набережной», «Дом у Елагина острова». В Ultra City также реализован ряд инновационных решений: есть возможность управления домофоном со смартфона, возможность доступа со смартфона к камерам видеонаблюдения», – пояснила Попова.

## СВЕТЛОЕ ЦИФРОВОЕ БУДУЩЕ

«Применение новых технологий в сфере недвижимости всегда преследуют цель сделать работу проще и лучше», – констатирует Кузнецов. По его словам, с информационными технологиями отрасль «становится понятной, наглядной и прогнозируемой. Оптимизация таких параметров, как время и деньги, означает сокращение себестоимости. Аналитика, автоматизация и полноценный сбор данных об объекте дают повышение качества его строительства и последующего обслуживания».

Однако, указывает Князева, не следует думать, что цифровизация волшебным образом произойдет быстро: «Цифровизация любой отрасли, а тем более такой, как строительная, процесс непростой, трудоемкий и затратный, вызывающий массу вопросов. Цифровизация предполагает автоматизацию всех стадий и процедур, но, поскольку годами мы имели бумажный документооборот, страхи, главным образом связанные с сохранностью данных, все еще сильны».

Елена Строева

**Финские застройщики, идя навстречу пожеланиям потребителей, выводят на рынок компактные квартиры, предназначенные для сдачи в аренду, – в России такие объекты называются студиями и квартирами евроформата.**

# КВАРТИРА ДЛЯ ФИНСКОГО СТУДЕНТА



В Финляндии, согласно статистическим данным, насчитывается около 220 тыс. арендодателей – физических лиц. В конце прошлого века популярность арендного жилья снизилась, но с начала 2000-х вновь начала расти. Сейчас, по наблюдениям специалистов концерна YIT, треть квартир в строящихся домах приобретают частные инвесторы для сдачи в аренду.

В компании разработан собственный формат квартир специально для предполагаемых арендаторов – «смартти»: такие квартиры позиционируются как «компактные по доступной цене». При строительстве используются стандартные решения. Например, ванная комната – готовый блок заводского производства, и коммуникации кухни (в составе совмещенной кухни-гостиной) подводятся в стене ванной. Соответственно, размеры помещений внутри квартиры стандартные.

В активе YIT сейчас около тысячи квартир формата «смартти» в 20 объектах по всей Финляндии. В частности, завершается строительство третьего дома с компактными квартирами жилищного АО «Тампеерен Кандидаатти» в городе Тампере. Большинство покупателей – инвесторы. Рядом располагается научный квартал района Херванта, поэтому большинство жильцов – студенты и преподаватели. Всего в квартале 12 домов, три – с квартирами смарт-формата площадью 28,0–61,5 кв. м. 28-метровая студия обойдется покупателю в 127,6 тыс. евро.

Компактность квартир нивелируется помещениями, находящимися в общем пользовании: сауной, кладовыми для хранения инвентаря, помещениями для сушки белья, общей террасой. Для управления

объектами создаются специальные УК – в компании признают, что в этом случае воспользовались российским опытом.

Специалисты YIT условно делят арендаторов жилья на несколько категорий. Любители природы – самая большая группа, 25%, но их количество снижается. Такие арендаторы вряд ли предпочтут квартиру в городе, хотя финны отмечают активную урбанизацию.

Вторая категория – арендаторы, которым интересны сообщества. Для них важен набор услуг, близость родственников, общие с другими жильцами интересы.

Еще одна категория арендаторов ориентирована на стабильность цен – для них важно, чтобы цена не менялась.

Также образовалась группа арендаторов под условным названием «депо»: для них жилье – не главное, большую часть времени они проводят вне стен дома.

Аренда однокомнатной квартиры обходится в 500 евро в месяц, двухкомнатной – 700 евро. По всей вероятности, суммы для финских студентов вполне подъемные.

Доходность составляет 3–10% и во многом зависит от региона. По данным Suomen Vuokranantajat гу (зарегистрированное сообщество «Арендаторы Финляндии»), сейчас лучшая доходность – от аренды однокомнатных квартир в городах Вааса, Ювяскюля и Сейняйоки, а также двухкомнатных квартир в городах Коккола, Вааса и Рованиеми.

Средняя доходность по итогам прошлого года – 8,2%.

## ДОХОДНОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ФИНЛЯНДИИ

| Год           | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Доходность, % | 9,8  | 8,0  | 7,6  | 12,0 | 9,2  | 8,6  | 8,2  | 8,2  | 8,9  | 8,0  | 7,5  |

ИСТОЧНИК: KTI Kiinteistötieto Oy

## НОВОСТИ

### «ХАЙПАРК» ПОТРАТИТ 63 МЛН РУБЛЕЙ НА РАЗРАБОТКУ КАМПУСА ИТМО В ЮЖНОМ

АО «ИТМО Хайпарк» объявило конкурс на разработку архитектурно-планировочного решения инновационного центра с университетским кампусом ИТМО на территории города-спутника Южный в Пушкинском районе.

Конкурс был объявлен 12 сентября, а заявки принимают до 1 октября. Начальная цена контракта составляет 63 млн рублей. Завершить проектирование всех объектов планируется к 2020 году, затем начнется поэтапное строительство инженерной и транспортной инфраструктуры, а также зданий кампуса и инновационного центра – вплоть до 2027 года.

Участникам конкурса необходимо разработать мастер-план территории инновационного центра «ИТМО Хайпарк», архитектурный облик и внутренние пространства его основных зданий, сформировать транспортно-пешеходный каркас и рекреационные зоны, а также интегрировать проект в планируемую застройку прилегающих территорий.

Основной архитектурной доминантой университетского кампуса станет главный учебный корпус – центр «ИТМО Хайпарк». В нем разместятся аудитории и лекционные площадки, большой конференц-зал, библиотека и коворкинг, лаборатории, музейный комплекс, зоны отдыха и дискуссий и др. Также в кампусе планируется построить несколько научных центров с лабораториями, студенческие общежития и клуб, спортивный комплекс.

Площадь всех строений кампуса – 103,6 тыс. кв. м. На его территории предполагается максимально ограничить движение автомобильного транспорта, обустроить велодорожки и выделенные линии для передвижения на электрокарах, создать крытые рекреационные зоны и площадки для активного отдыха. В результате здесь смогут разместиться 3,6 тыс. обучающихся магистрантов и аспирантов,

400 преподавателей, 1,1 тыс. человек обслуживающего и вспомогательного персонала.

Примыкающий к кампусу инновационный центр «ИТМО Хайпарк» площадью около 40 га планируется поделить на отдельные земельные участки по 2–8 га каждый. Все лоты будут обеспечены инженерными сетями и дорогами. Впоследствии они будут проданы или переданы в аренду резидентам под размещение собственных производственных объектов, лабораторий и офисных зданий. Кроме того, в состав инновационного центра войдут Национальный центр урбанистики и бизнес-инкубатор. Общая площадь зданий инновационного центра предположительно составит 160,4 тыс. кв. м. Здесь смогут разместиться более 5,1 тыс. сотрудников.

Общий бюджет государственного финансирования проекта оценивается в 27 млрд рублей.

### ПРОЕКТ «ОТКРЫТОЙ СЦЕНЫ» В «АРСЕНАЛЕ» БУДЕТ ГОТОВ ЛЕТОМ СЛЕДУЮЩЕГО ГОДА

На разработку проекта создания арт-пространства «Открытая сцена» на заброшенном заводе «Арсенал» в Санкт-Петербурге из городского бюджета будет выделено 41,4 млн рублей.

Предполагается, что в двух зданиях бывшего завода проведут ремонт и реконструкцию, а затем разместят сцену и репетиционные залы театрального объединения для молодых режиссеров. Помещения будут оборудованы таким образом, чтобы разные творческие коллективы могли давать здесь до трех спектаклей в день. Общая площадь двух зданий составляет более 1200 кв. м.

Заявки на участие в тендере принимают до 12 октября, а 19 октября планируется подвести его итоги. Победителю конкурса предстоит провести инженерные изыскания и подготовить проектно-сметную документацию к 31 июля 2019 года. Финансирование ведется за счет бюджетных инвестиций, выделенных Центру выставочных и музейных проектов из бюджета Санкт-Петербурга.

## ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

# 13-14 ОКТАБРЯ

СПОРТИВНЫЙ КОМПЛЕКС

# ЮБИЛЕЙНЫЙ

МЕТРО «СПОРТИВНАЯ»

НА ВЫСТАВКЕ ДЛЯ ВАС:

# ДОСТУПНЫЕ ЦЕНЫ ОТ НАДЕЖНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, КУРОРТНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ  
ЖИЛПРОЕКТ.РФ

ОГЛАВЛЕНИЕ

**ОРГАНИЗАТОРЫ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-2018

**ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ**

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР

**СПОНСОРЫ ВЫСТАВКИ**

## ДЕМОНТАЖ



# ЛОМАТЬ, ЧТОБЫ СТРОИТЬ

Елена Зубова

**Рынок демонтажа в Петербурге первым попал под кризисный передел: снизился спрос на услуги, сократился объем, с рынка ушли небольшие компании, процветает демпинг. Радужных перспектив участники рынка не рисуют.**

Рынок демонтажа в целом по стране в кризис сократился на 30–40%. Увеличилась конкуренция со стороны застройщиков, пытающихся сэкономить на демонтажных работах.

В течение нескольких последних лет участники рынка оценивают его емкость в Петербурге примерно в 1,5 млрд рублей. Однако по итогам прошлого года аналитики ФГИК «Размах» оценили емкость рынка уже в 1,2 млрд рублей.

## МЕСТНАЯ СПЕЦИФИКА

«Хотя рынок демонтажа зародился именно в Петербурге, с 2012 года динамика показывала стагнацию, а после 2014-го – резкий спад. Последние пару лет в рейтинге по объему демонтажных работ среди регионов России Петербург не входит даже в первую десятку, Ленинградская область – тем более. Лидируют Москва и ряд федеральных округов: Сибирь, Урал, отчасти Дальний Восток (по большей части Якутия) – инвестиционно привлекательные территории, демонстрирующие положительную динамику промышленного сектора», – рассказывает Сергей Герилевич, генеральный директор ГК «СносСтройИнвест».

По данным участников рынка, сейчас в Петербурге осталось меньше

десять компаний, у которых хватает возможностей брать за большие заказы. При этом крупные игроки, как правило, не ограничиваются заказами на местном рынке – работают в разных регионах. Кроме того, есть еще примерно два десятка небольших компаний. «Падение рынка сильно ударило по небольшим компаниям, которые сосредоточились на развитии только в Петербурге и на стандартных направлениях работы, не расширяя линейку предоставляемых услуг. Многие из них находятся в состоянии банкротства или просто пропали с рынка», – поясняет Сергей Ефремов, управляющий партнер ФГИК «Размах».

Столичный рынок демонтажа поддерживает программа реновации, которая замерла в Петербурге. Здесь – своя специфика: ювелирный демонтаж в историческом центре и редевелопмент промышленных зон. Причем в первом случае компаниям приходится сталкиваться с градозащитниками и чиновниками, которые могут даже не росчерком пера – взмахом руки остановить процесс демонтажа.

Видимо, небольшой объем рынка заставляет петербургских игроков демпинговать.

Ранее в интервью президент ГСК «Реформа» Григорий Фрич пояснил: в Петербурге из-за падения объемов рынка цены «самые смешные» в России. «Игроки между собой никак не могут договориться о правилах игры, демпингуют все», – добавил он.

В подтверждение Ефремов приводит частный случай: в ходе тендера, организованного крупным застройщиком, подрядчик забрал контракт, уронив цену в 15 раз – взявшись выполнить работы за 3,5 млн, хотя основные предложения колебались в диапазоне 13–147 млн рублей. «На чем потом сэкономил этот подрядчик – вопрос следующий, но факт остается фактом: работать в таких условиях сложно», – заключил он.

## РАБОТА НА ЗАКАЗ

По данным экспертов, в Петербурге сократились также объемы самих заказов. Сокращается спрос со стороны частных компаний – основными заказчиками стали государственные и муниципальные организации. В среднем на их долю приходится до 70% заказов. По словам Герилевича, у крупнейших демонтажных компаний их доля может достигать 90%.

Ефремов отмечает: в портфеле заказов ФГИК «Размах» преобладают кон-

тракты с федеральными и региональными органами власти и государственными корпорациями. И это касается не только Петербурга, но всех прочих регионов присутствия компании. В первую очередь такой характер портфеля связан с профилем работы компании – после 2013 года пришлось пересмотреть стратегию и сосредоточиться на сложных и комплексных проектах промышленного демонтажа и загрязненных промышленных территориях – проектах, на которые требуется совершенно иной уровень технической подготовки и опыта как такового, поясняет он. А такого рода проекты, как правило, чаще реализуются за счет государственного бюджета и бюджетов госкорпораций.

«Компаниям-девелоперам проще и прибыльнее работать с менее сложными и загрязненными территориями. Хотя бывают и исключения, и частных заказов на рынке также осталось достаточно», – отмечает Ефремов.

«До 2014–2015 годов на формирование петербургского портфеля заказов значительное влияние оказывали девелоперские проекты, но резкое их уменьшение в кризисные годы привело, с одной стороны, к уменьшению емкости регионального рынка демонтажа,

с другой – к перераспределению структуры заказов. Не сократили объем работ только крупные строительные компании Петербурга. В настоящее время основными заказчиками демонтажных услуг являются муниципалитеты и промышленные предприятия», – резюмировал Герилевич.

При этом наблюдается рост контрактов в сфере проектно-исследовательских работ, а основной объем работ – промышленный демонтаж.

## ПРОМЗОНЫ В ПРИОРИТЕТЕ

Как ранее сообщал портал «Кто строит.ру» по материалам компании Peterland, на территории Петербурга насчитывается 60 крупных промышленных зон. Из них 26 подлежат редевелопменту. В 2017 году примерно 84% площадей серого пояса, на которых стартовал процесс редевелопмента, предназначены под жилье. К началу 2018 года освоено 940 га – всего 16% площадей.

Из 6 тыс. га промзон, подлежащих редевелопменту, согласно ПЗЗ, строить жилье разрешено на площади более 2,3 тыс. га. Потенциальный объем жилой застройки на этих территориях оценивается в 14 млн кв.м.

Доля промышленной застройки в центре Петербурга продолжает оставаться высокой, однако заказов на демонтаж не так много, как могло бы быть: процесс редевелопмента серого пояса не превышает 4% в год, отмечает Герилевич. Причина, на его взгляд, проста – сокращение девелоперской активности.

Контрактов в сфере редевелопмента в Петербурге сегодня немного, подтверждает Ефремов. Причем освоение бывших промышленных зон, по его мнению, может затянуться на десятилетия. «В Петербурге редевелопмент идет далеко не так быстро, как хотелось бы», – подчеркивает эксперт.

Проекты редевелопмента интересны застройщикам, но себестоимость строительства на таких площадках в полтора раза дороже, чем на свободных участках, рассуждает Герилевич: «Основных проблем здесь две. Необходим частичный или полный снос зданий и сооружений, часть из которых может находиться под землей – это трудоемкий и финансово затратный процесс. Также тормозит проекты редевелопмента отсутствие коммуникаций и невозможность изменить под жилую застройку функцию мест, где ранее располагались вредные производства. Таких сложных земель процентов 30. Кроме того, многие площадки имеют по несколько десятков владельцев и сотни арендаторов, договориться с которыми часто невозможно».

Таким образом, братья за крупные проекты могут только крупные и финансово устойчивые компании.

## НЕВНЯТНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Перспективы у рынка демонтажа, конечно, есть – серый пояс Петербурга все еще широк. Однако особого оптимизма участники рынка не испытывают. Не исключено, что процесс редевелопмента будет происходить очень медленно.

По словам Ефремова, каждый объект настолько индивидуален, что фиксированных цен на рынке нет. При этом проблема демпинга существует. По его мнению, компании, допускающие демпинг, экономят на вывозе отходов, закапывая их на площадке или свалив в лесу. Если этот способ «захоронения отходов» пресечь, общие цены по рынку могут вырасти.

Кроме того, регулирование рынка и поддержка государства «оставляют желать лучшего». Хотя лучшее – враг хорошего. Пристальное внимание государства к рынку долевого строительства еще неизвестно к чему приведет.

БАНКРОТСТВО

# ИДЕТ ЗАЧИСТКА РЫНКА

Елена Строева

**Количество компаний-банкротов среди застройщиков растет быстрыми темпами и в Петербурге, и по всей стране. Нередки возбуждения уголовных дел за мошенничество. Результатами становятся распродажи земельных участков и проблемы дольщиков.**

В последние годы в предбанкротном состоянии пребывали 17–19% компаний, работающих на строительном рынке. По итогам 2017 года 20% от общего количества предприятий-банкротов – это компании, работающие в строительстве.

Однако теперь процесс ускорился. Одна из причин – особые правила в параграфе 7 закона о банкротстве, по которым к застройщикам применяется ускоренная процедура, чтобы как можно быстрее привлечь другую компанию для достройки проблемного объекта.

**ТЕСТ НА ВЫЖИВАНИЕ**

Согласно аналитическому обзору «Застройщики-банкроты в Российской Федерации» Национального объединения застройщиков (НОЗА), рост числа банкротств девелоперских компаний в последние месяцы ускорился. В первом квартале прирост составлял 3–4% в месяц, в апреле – 5,4%, в мае – 8,1%, в июне – 8,8%.

Общее число застройщиков, записи о которых имеются в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, в августе составило 342, а объем не завершенного ими строительства вырос до 9,2 млн кв. м.

У всех на слуху история с СУ-155, но Urban Group, пожалуй, превзошла предшественницу. Совокупный объем строительства компании, по некоторым подсчетам, составляет 880 тыс. кв. м.

Большинство компаний-банкротов оставляли недостроенным куда меньший объем жилья. В Петербурге и Ленинградской области также банкротятся компании разного масштаба, в том числе работающие на рынке далеко не первый год и сдавшие немало объектов: «ГлавСтройКомплекс», «Норманн», «Прайм Истейт», ООО «Романтика», «Константа» и другие.

**ЕСТЬ МНОГО ДОРОГ И МНОГО ПУТЕЙ**

Банкротства возникают по разным причинам. Безусловно, известно много случаев вывода средств из компании, что квалифицируется как хищение денег дольщиков. Это заканчивается уголовными делами, хотя нередко к моменту открытия уголовного дела мошенники уже успевают покинуть страну. Уголовные дела одновременно с процедурами банкротства заведены, например, против компании «Питер-Констракшен». Причем это четвертая по счету компания, которая банкротится при строительстве старейшего петербургского долгостроя «Охта Модерн». После вмешательства депутата Госдумы Михаила Романова возбуждено уголовное дело против компании «Стройтрест № 7» – застройщика жилого комплекса «Дом у озера» в поселке Металлострой.

«Я совершенно не хочу сказать об умысле. Нет, ни один застройщик, поверьте, не хочет банкротить работающее, действующее предприятие нарочно и оставлять людей без жилья.

Сложная экономическая ситуация, дорогие кредитные средства, постепенное сокращение платежеспособного спроса в последние четыре-пять лет пошатнули положение даже сильных и крупных застройщиков», – отмечает Андрей Кузнецов, руководитель группы компаний «Стоун».

«К сожалению, банкротствами застройщиков сегодня никого не удивить. Увы, наиболее часто от крахов строительных компаний страдают простые дольщики, купившие квартиры на начальных этапах строительства. На мой взгляд, основными причинами таких событий являются ошибки при составлении бизнес-плана компании, грубые нарушения, допущенные в ходе строительных работ, форс-мажорные события, например, резкий рост стоимости строительных материалов, который может быть вызван колебаниями курсов валют, а также сознательные, злонамеренные действия руководителей организаций», – перечисляет Алексей Бушуев, директор по продажам Seven Suns Development.

Безусловно, на ситуацию влияют макроэкономические причины и то и дело меняющееся законодательство. Кроме того, все время растет нагрузка на застройщиков в виде обязательств по строительству инфраструктуры, а вместе с ней снижается маржа.

В условиях, когда застройщики зажаты в финансовые тиски, нередки срывы сроков строительства. И тут же появляются юридические фирмы, которые организуют массовые иски дольщиков – за задержку сроков.

На XIV съезде строителей Санкт-Петербурга, еще в декабре 2016 года, председатель совета директоров ГК «Норманн» Виктор Селпенен призвал Смольный выступить с законодательной инициативой и либо установить предельный размер неустойки за просрочку, либо уменьшить штрафные проценты:



«Позиция судов по этому вопросу очень разная: кто-то устанавливает разумные пределы компенсации, а кто-то решает, что все полученные от дольщиков деньги компания должна им вернуть. Я считаю, что у города есть все основания выступить с федеральной инициативой на этот счет, иначе усиленные меры по защите дольщиков могут обернуться против них самих. Если такая инициатива появится, то и суды изменят позицию, в том числе по уже заявленным искам».

В действительности к некоторым компаниям подано по несколько сотен исков от дольщиков, требующих уплаты неустойки. Это выливается в десятки миллионов рублей, которые вполне можно было направить на достройку объектов.

В свою очередь, Бушуев не считает фактор растущей «правовой грамотности» граждан существенным для банкротства – при адекватном подходе к работе и взаимодействию с дольщиками самой строительной компании он не будет иметь каких-то катастрофических последствий для организации.

Свою лепту вносят также банки – начиная от стоимости кредитных средств, заканчивая внезапными требованиями

вернуть долги немедленно при малейшем подозрении на финансовую неустойчивость компании.

Кузнецов также обращает внимание на несовершенство законодательства. Идея сделать рынок прозрачным – хороша, но государство двигается к цели методом тыка. Например, вводит страхование ответственности застройщиков. «Это очень позитивная инициатива, но проверку практикой она не прошла: заемных средств, собранных страховщиками, едва хватало на покрытие расходов от банкротства одного-двух средних девелоперов, никто не был готов к многомиллиардным долгам крупных компаний. Да и сами страховые компании, увы, тоже оказались не очень надежными. Вспомните, сколько компаний потеряли лицензии, ушли с рынка, обанкротились, закрылись! И сам механизм страхования рисков на строительном рынке тоже оказался недоработан: с момента просрочки по сдаче объекта и датой судебных разбирательств о банкротстве проходит обычно пара лет. То есть два года от момента возникновения проблемы до момента страховых выплат. К этому моменту бывает поздно

что-либо делать. Страховые деньги уже не нужны».

Наконец, существенный момент – управление внутри компании, в том числе финансовыми потоками, на что всегда указывают эксперты. «Если говорить про общие причины банкротства, то здесь чаще всего причина в ошибках финансового планирования, неэффективного расходования средств», – полагает Кузнецов.

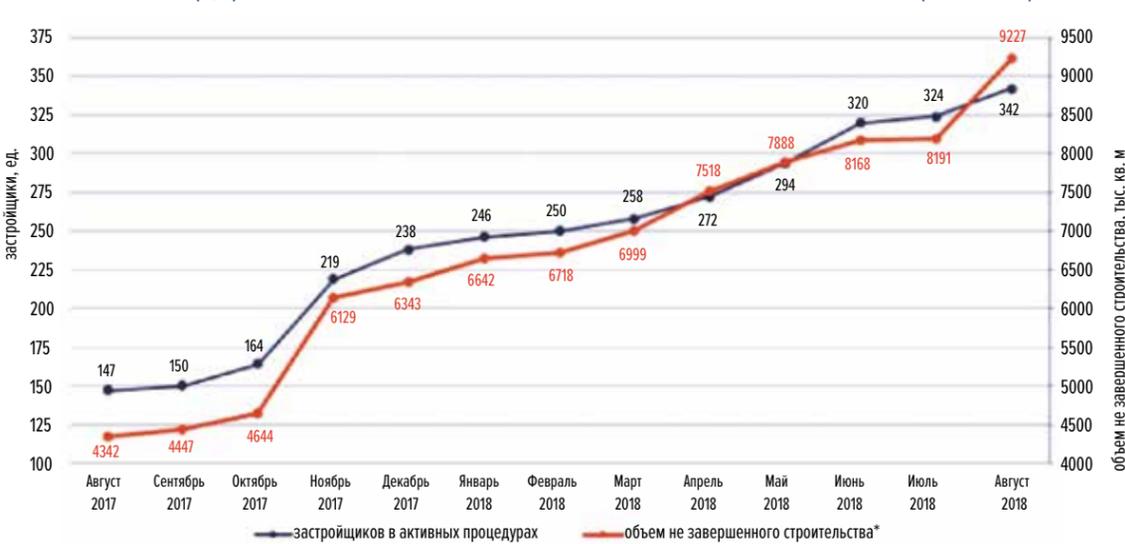
**НЕРАДОСТНАЯ ПЕРСПЕКТИВА**

Однако эксперты опасаются, что количество банкротств будет расти еще более стремительными темпами. По словам генерального директора Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николая Алексеенко, ситуация на рынке развивается именно так, как прогнозировали эксперты РАСК: в 2016-м на рынке работали примерно 5,5 тыс. компаний, сегодня – чуть меньше 4 тыс. юрлиц (около 3 тыс. групп компаний), через пару лет останется примерно 1 тыс. компаний.

«Сейчас мы действительно наблюдаем начало процесса "чистки" строительного рынка, о котором говорили многие представители власти, регулирующие отрасль, а также прогнозировали и сами игроки рынка. Только предполагалось, что первыми начнут уходить не крупные девелоперы, имеющие в своем арсенале сотни тысяч квадратных метров строящихся проектов и миллиарды средств дольщиков, а небольшие компании, с минимальным запасом прочности. Но выяснилось, что у небольших застройщиков процесс менеджмента в большинстве случаев выстроен более скрупулезно, небольшой масштаб позволяет быстрее обнаружить и решить проблему», – говорит Кузнецов.

Застройщики оценивают ситуацию как «чистку» рынка, которая, впрочем, отчасти напоминает «зачистку». Как ранее предположил Алексеенко, после волны банкротств на рынке останутся надежные застройщики: «При этом важно понимать, что уровень квалификации и надежности значительно повысится – останутся только сильнейшие».

**ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ В АКТИВНЫХ ПРОЦЕДУРАХ БАНКРОТСТВА (ед.) И ОБЪЕМОМ НЕ ЗАВЕРШЕННОГО ИМИ СТРОИТЕЛЬСТВА (ТЫС. КВ. М)**



\* по объектам с известными характеристиками площади

ИСТОЧНИК: аналитический обзор «Застройщики-банкроты в Российской Федерации»

## ТЕХНОЛОГИИ



# ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МАЛО СТИМУЛОВ

Елена Зубова

**Рынок энергоэффективного жилья в России пока только складывается, но Петербург лидирует в этом сегменте строительства: 30% жилых комплексов, сертифицированных по российскому стандарту повышения энергоэффективности Green Zoom, находятся или строятся именно в Петербурге и Ленинградской области.**

Вера Бурцева, руководитель рабочей группы по разработке системы Green Zoom, приводит данные НИИ устойчивого развития в строительстве (НИИУРС): в городе и области сертифицирован целый ряд крупных объектов – Neva Haus, Skandi Klubb, Grona Lund, Ultra City, Green City, Eco City.

«Сейчас любое новое здание в той или иной степени формально энергоэффективно в силу применения современных технологий и решений. Как минимум эффективен тепловой контур; системы учета энергоресурсов, энергоэффективные источники света – это очень распространенные решения как в масс-маркете, так и в более высоких сегментах. Но называть эти реалии рынком энергоэффективного жилья пока нельзя», – полагает Александр Демин, первый заместитель генерального директора города-курорта Gatchina Gardens, руководитель Экспертного центра по девелопменту при областном отделении «Деловой России».

Поворот строительного рынка в сторону энергоэффективности стартовал в 2009 году, после появления закона «Об энергосбережении» и пересмотра ряда отраслевых стандартов. Однако до последнего времени все нормативные акты носили характер рекомендаций.

С начала 2018 года в стране действует постановление Правительства РФ № 275 об изменениях первоочередных требований к энергоэффективности возводимых зданий.

Весной, 6 апреля, вступил в силу приказ Минстроя РФ «Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений». Он предусматривает постепенное сокращение расходов на отопление и вентиляцию в строящихся домах.

Построенное по современным стандартам энергоэффективное здание позволяет сэкономить 50–70% на оплате коммунальных услуг.

«Рынок экологичного жилья в Петербурге и Ленобласти на начальной стадии развития. К сожалению, тренд экодевелопмента в России возник не так давно, как, например, в Европе. В западных странах проблемой влияния строительства на экологию и уровня жизни в новостройках озаботились еще 50 лет назад», – говорит Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation. По ее словам, постепенно энергоэффективная тема становится актуальной из-за не слишком хорошей экологии, истощения ресурсов и подорожания энергоносителей.

## ГЛАВНЫЙ СТИМУЛ

Еще несколько лет назад эксперты рынка говорили почти о полном отсутствии спроса на энергоэффективное жилье. Однако сегодня можно говорить уже о росте спроса – пусть небольшом и небыстром, полагают специалисты. Согласно исследованиям НИИУРС, покупкой энергоэффективных домов активно интересуются 20% граждан в возрасте от 35 до 45 лет. «Их количество будет расти, так как сейчас многие застройщики проводят образовательные мероприятия, в которых участвуют и специалисты НИИУРС, чтобы рассказать об энергоэффективном строительстве все и без прикрас – откуда берется экономия, как это влияет на кошелек покупателя, как покупка квартиры в таком доме влияет на здоровье и безопасность членов семьи», – полагает Бурцева.

В то же время она подчеркивает: переплачивать за услуги ЖКХ никто не хочет, а сдерживать регулярный рост

тарифов невозможно. И это – одна из причин для роста спроса.

Демин, однако, полагает, что спрос на энергоэффективное жилье пока не сформировался. Энергоэффективность точно не входит в пятерку важнейших критериев для решения приобрести тот или иной объект недвижимости. Скорее, покупатели в ответ на использование застройщиками тезисов про энергоэффективность в рекламе своих объектов пока только начинают интересоваться данной тематикой, отмечает он.

## ЦЕНА VS КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ

Энергоэффективное строительство становится для застройщиков вынужденным мероприятием. «Реализация проекта энергоэффективного дома абсолютно не выгодна. Сейчас ситуация складывается таким образом, что девелопер в любом случае приобретает у монополистов одинаковое количество инженерного ресурса – используя технологию энергоэффективности или нет. Это обусловлено тем, что мощности и лимиты, нужные для инженерного обеспечения здания, рассчитываются по нормам, а не используемой технологии и оборудованию», – поясняет Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаль».

По подсчетам Демина, энергоэффективные технологии добавляют от 5 до 20% стоимости строительства – за счет увеличения толщины теплоизоляции, использования специального остекления, рекуператора системы вентиляции и т.д. «При этом более высокая цена квартиры компенсируется более низкой стоимостью отопления и электроэнергии», – напоминает он.

«Как показывает практика, внедрение в проект любого технологического усовершенствования – это всегда вопрос баланса между себестоимостью и той ценой, которую потребитель готов платить за конечный продукт. Но зачастую улучшение потребительских качеств квартир за счет внедрения энергоэффективных решений оказывается гораздо важнее той экономии расходов на ресурсы, которую они обеспечивают», – рассуждает Владимир Тихонович, заместитель директора по строительству ГК «Пионер» в Санкт-Петербурге.

По мнению Валуевой, дороговизна экопроектов для застройщиков и покупателей – миф: напротив, применяемые технологии сокращают затраты. «Но это возможно в том случае, когда девелоперская компания не стремится всячески удешевить проект и готова тратить временные и материальные ресурсы на планирование строительного процесса», – добавляет она.

Но даже при высокой себестоимости у застройщиков мог быть интерес к энергоэффективным проектам, если бы для этого были хоть какие-то стимулы, кроме административных.

По мнению Демина, основным стимулом может выступать покупательский спрос, но пока мотивы более комфортных условий проживания в доме, уменьшения затрат на отопление и электроэнергию не слишком интересуют покупателей – следовательно, этот механизм для застройщика не работает.

«В настоящее время у застройщиков нет дополнительных стимулов, помимо законодательных требований», – утверждает Васильев. По его мнению, закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» не несет никакой практической пользы.

Бурцева также полагает, что власти девелоперов «сильно не балуют преференциями». По ее словам, в энергоэффективность погружаются сейчас те девелоперы, кто уже сталкивался с ней ранее или понимает ее фундаментальное значение – не только маркетинговое преимущество. «В последнее время мы больше фиксируем практический

спрос, а именно – поиск решений по снижению коммунальных платежей на этапе эксплуатации объекта, а также формирование комфортной среды вокруг жилого комплекса, так как покупатели становятся все более требовательными. Тем более что сейчас есть некий вакуум предложения – множество проектов находится на этапе стройки, но они уже не отвечают требованиям покупателей. Соответственно, девелоперам приходится думать, чем удовлетворить покупателя, а сделать это можно главными стимулами – деньгами и комфортом».

Бурцева утверждает: «зеленые» стандарты помогают привлечь покупателя – это и есть стимул.

## СПРОС ОБРЕЧЕН НА РОСТ

Вне зависимости от желаний застройщиков энергоэффективное строительство будет внедряться в стране. Сейчас энергоэффективных объектов в стране более 500. В ближайшее время спрос определенно будет расти – к примеру, сейчас сразу семь московских объектов проходят сертификацию по системе Green Zoom City, рассказывает Бурцева.

По ее словам, на вопрос «зачем это вам?» большинство девелоперов заявили, что хотят превзойти ожидания покупателей. Это, полагает эксперт, позволяет надеяться на увеличение спроса – покупателю предлагать однозначно качественный товар.

В то же время участники рынка указывают на необходимость государственной поддержки. Более активному внедрению энергоэффективных решений помогла бы поддержка со стороны государства в виде налоговых льгот или снижения платы за технологическое присоединение к сетям для проектов, энергоэффективность которых выше, чем требуют действующие нормативы, уверен Тихонович.

«Зарубежный опыт показывает, что максимального эффекта можно достичь за счет государственного стимулирования застройщиков и покупателей недвижимости, социальной рекламы достоинств энергоэффективного жилья», – заключил Демин.

ЖИЛЬЕ

# ВСЕ ИДЕТ ПО ЕВРО-ПЛАНУ

Квартиры с европланировками появились на рынке жилья сравнительно недавно, однако девелоперы полагают, что рано или поздно они вытеснят с рынка привычные для нас квартиры.

Квартиры, получившие название с приставкой «евро», представляют собой совмещенные кухню и комнату или одну из комнат. Сначала на рынке появились компактные студии, теперь дело дошло до «евродвушек» и «евротрешек».

Спрос на квартиры евроформата, по словам Яны Сваяволи, директора по маркетингу компании «Главстрой – Санкт-Петербург», стал проявляться примерно три года назад. «Люди научились ценить рациональные планировки, позволяющие эффективно использовать все пространство квартиры. Поэтому сегодня жилье евроформата с объединенной кухней-гостиной и компактной спальней востребовано среди покупателей», – поясняет она.

«Наиболее востребованы, конечно, квартиры-студии», – уточняет Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

Пять лет назад доля квартир евроформата оценивалась в 5–10%. Сегодня, по оценке «Главстрой – Санкт-Петербург», до 20% в квартирографии в новостройках Петербурга приходится на квартиры с европланировками.

Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation, отмечает: в проекте «Триумф Парк» до 25% квартир – с европланировками.

По оценке экспертов, стоимость квадратного метра в евроквартирах выше на 10–15%, но цена в зависимости от метража может и выше, и ниже, чем у обычных квартир. В частности, Валуева отмечает: двухкомнатные евроквартиры (совмещенные кухня и гостиная плюс спальня) стоят, как правило, на 3–5% больше, чем обычные варианты.

По мнению Васильева, экономия в цене может достигать 25%, поскольку квартиры компактные.

## А ВОТ КОМУ КОМПАКТНУЮ КВАРТИРУ?

Именно из-за компактности и цены европланировки востребованы в первую очередь молодыми семьями.

В Европе квартиры евроформата известны еще с 70-х годов прошлого века – как жилье для молодых семей и студентов. В европейских городах такое жилье распространено и по сей день.

Стандартные площади комнат в двухкомнатных квартирах евроформата – 15+15 кв. м, 14+18 кв. м, при этом кухня, как правило, по площади больше комнаты. Общая площадь таких квартир – около 40 кв.м. По словам Васильева, максимальная площадь такой квартиры – 45 кв.м.

Валуева отмечает: спрос сегодня сосредоточился на небольших по площади и при этом функциональных квартирах. Это обусловлено покупательной способностью населения. «Поэтому планировки квартир меняются в сторону функциональности. Размер кухни растет, позволяя сделать из нее кухню-гостиную, а размер комнаты (спальни) сокращается и может достигать 8–9 кв.м. Санузлы бывают и раздельные, и совмещенные, но в маленькой квартире подобного формата наиболее логичным выглядит именно совмещенный санузел», – объясняет она.

Но кроме компактности, подчеркивает Васильев, у европланировок есть и другие преимущ-



ества: «В первую очередь функциональность – квартира меньшей площади может вмещать в себя большее количество функциональных зон. Лишние стены и метры отсутствуют, помещения становятся более просторными, появляется разграничение на гостевую и спальную зоны».

Помимо молодежи, интерес к такому жилью проявляют также пожилые семьи. «Кроме того, в квартиру евроформата органично вписываются современные дизайнерские решения, например, арки и раздвижные двери, которые и разграничивают зоны по функциям», – добавил Васильев.

Внутреннее наполнение квартиры, полагает Сваяволи, становится все важнее: «Сегодняшняя ситуация на рынке говорит о переходе к неценовым методам конкуренции между застройщиками. Учитывая количество существующих проектов и новые объекты, на первый план выходит качество продукта. Все больше игроков делают ставку на отделку квартир».

## ДОЛЯ НЕМАЛАЯ

Если пять лет назад некоторые эксперты рынка предполагали, что квартиры евроформата – временное явление, вызванное экономической

ситуацией, то время еще раз подтвердило: нет ничего более постоянного, чем временное. Поэтому за несколько лет доля квартир евроформата в предложении выросла и, по мнению экспертов, будет расти впредь.

«У потребителей на рынке жилой недвижимости есть такая особенность, как консерватизм, поэтому не стоит ожидать, что квартиры евроформата будут занимать большую долю среди новостроек – помимо, конечно, квартир-студий», – полагает Васильев.

Однако у Валуевой более оптимистичный взгляд: «Есть вероятность, что через некоторое время квартиры с европланировками действительно заполнят рынок новостроек. По крайней мере, они способны поменять этот рынок. К счастью, наблюдается уверенная тенденция к тому, чтобы девелоперские компании прислушались к потребностям своих клиентов, в результате увеличивая уровень комфорта жильцов. Поэтому есть вероятность, что через десять лет квартиры с европланировками значительно увеличат свою долю в квартирографии проектов, а через двадцать лет классические планировки уйдут с рынка, трансформируясь во что-то новое».



## СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



# 1 ноября 2018 года

Исторический парк «Россия - моя история»  
Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 32

## Начало в 12:00

Регистрация участников с 11:00

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)

Участие бесплатное

Предварительная регистрация и дополнительная информация: [ssoo\\_pr@mail.ru](mailto:ssoo_pr@mail.ru) (812) 714-23-81, 570-30-63

Партнеры:

Ведущий информационный партнер:

Информационные партнеры:



ЭКСПЕРТИЗА ОБЪЕКТА

# ЖИЛОЙ РАЙОН «НОВАЯ ИЖОРА»

### АДРЕС ОБЪЕКТА

Санкт-Петербург, Пушкинский р-н, территория Новая Ижора; комплекс расположен в Пушкинском районе Санкт-Петербурга и примыкает к городу Колпино по Заводскому проспекту.



### РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ИЖС – дома, дуплексы, таунхаусы на земельных участках в собственности. Представлены площади домов от 67 до 146 кв. м и земельных участков к ним от 1,6 до 4 соток.



### ТИП КЛАССА ДОМА

Дома эконом- и комфорт-класса.



### ИНСОЛЯЦИЯ

- Вокруг коттеджного поселка отсутствуют высокие строения, поселок застроен исключительно двухэтажными домами.
- В проектах предусмотрены панорамные окна и французские двери.



### ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

- Транспортное сообщение Новой Ижоры с другими районами города обеспечено удобным выездом на КАД – 14 км по Софийской улице.
- До ближайших станций метро «Звездная», «Купчино» или «Рыбацкое» можно добраться на транспорте за 30 минут.
- До ж/д вокзала Колпино – 10 минут (ж/д Колпино – Московский вокзал, ст. м. «Площадь Восстания» 30 минут на электричке).

### ТЕХНОЛОГИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Дома построены из кирпича или газобетона с вентилируемым фасадом.



### ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Район «Новая Ижора» полностью оборудован в инженерном отношении: дома присоединены к городским сетям централизованного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и связи.

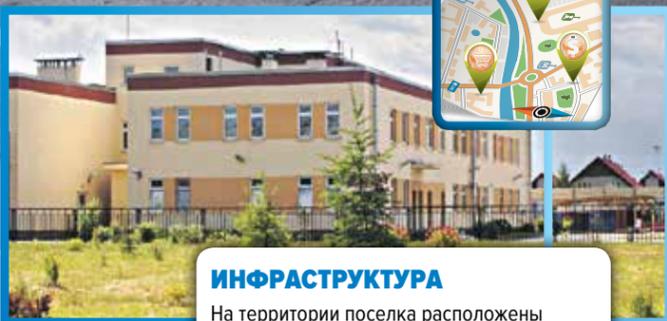
В районе принципиально не будет тепловых сетей, наиболее подверженных износу и авариям. Теплоснабжение и горячее водоснабжение осуществляется от индивидуальных газовых котлов, которые устанавливаются в каждый дом.

- Управляющая компания «Новая Ижора» обеспечивает эксплуатацию территорий общего пользования, объектов благоустройства, инженерных сетей коммунального назначения района.
- Дома полностью газифицированы: отопление, горячее водоснабжение, возможность установки газовой плиты.
- Коммунальные платежи оплачиваются по счетчикам в соответствии с городскими тарифами потребления. Все это позволяет поддерживать низкий коммунальный платеж.



### ИНФРАСТРУКТУРА

На территории поселка расположены школа № 257, 2 детских сада № 40 и № 42, оснащенные бассейнами, православная церковь и небольшие розничные магазины.



### БЛАГОУСТРОЙСТВО

- На территории проекта изобилие скверов с детскими площадками.
- Сформирована удобная дорожная сеть, гостевые парковки.
- Уличное освещение.



В июле 2007 года началось формирование первого масштабного коттеджного поселка на территории Санкт-Петербурга.

«НОВАЯ ИЖОРА» – микрорайон в Санкт-Петербурге, расположенный в Пушкинском районе, между Московским шоссе, рекой Поповой Ижоркой, городом Колпино, на территории общей площадью 285 га, на бывших сельскохозяйственных землях совхоза «Детскоесельский». Первые жилые дома были введены в эксплуатацию в 2008 году и представляли собой каркасно-панельные постройки.

На сегодняшний день поселок продолжает свое формирование и становление в формате ИЖС. Новые технологии строительства, безупречные фасадные решения, эргономичные планировки и безошибочно подобранная инфраструктура проекта позволили компании «Заневский» быть лидером в сегменте «коттеджный поселок в черте Санкт-Петербурга».

На сегодняшний день в районе уже проживает более 1000 семей.

[www.newizhora.ru](http://www.newizhora.ru) • Телефон 931-62-00.

Офис на объекте: г. Санкт-Петербург, территория «Новая Ижора», ул. Степановская, д. 1  
Центральный офис: г. Санкт-Петербург, ул. Рентгена, д. 7

## СПОРТ

# ЖК ЗДОРОВОГО ОБРАЗА ЖИЗНИ

Елена Строева

**Сегодня в составе подавляющего большинства жилых комплексов строятся различные спортивные сооружения, однако обеспеченность спортивной инфраструктурой все еще отстает от установленных государственных нормативов.**

По официальным данным Минспорта РФ, по итогам 2017 года спортом регулярно занимаются 50 млн россиян – 35,5% от общей численности населения. В 2016 году спортом занимались 46,7 млн человек. Однако обеспеченность спортивными сооружениями составляет 47,8% от нормативной потребности.

Спортивная инфраструктура – важный критерий выбора жилья в новостройке, но далеко не главная. По некоторым данным, примерно 20% потенциальных покупателей интересуются ее наличием.

## СПОРТИВНЫЙ СПЕКТР

Первые объекты с собственной инфраструктурой спорта появились в Петербурге менее 20 лет назад и относились, конечно, к элитному классу. Теперь спортивные сооружения имеются в объектах любого класса.

Впрочем, большинство застройщиков ограничивается спортивными площадками во дворах. Стоит заметить, что даже такие площадки предполагают существенные затраты – примерно в 1 млн рублей обходится приобретение и установка обычной спортплощадки, например, для волейбола.

Все большее распространение получают оборудованные велодорожки, беговые дорожки, катки во дворах. Но теннисные корты или целые стадионы – нечастое явление.

В школах и детских садах теперь нередки бассейны, однако в составе ЖК бассейны встречаются нечасто. Как правило, они входят в состав спа-комплекса на территории проекта. Специалисты Engel & Volkers подчеркивают принадлежность таких комплексов к элитному классу. 25-метровый бассейн с гидромассажем появится в клубном доме Novard Palace, в ЖК Diadema Club House, в клубном доме «Особняк Кушелева-Безбородко».

Фитнес-центры – более распространенное явление. Они запланированы в составе ЖК «Жили-Были», «Привилегия», «Московские ворота», «YE'S на Социалистической», «Новая Охта», «Юнтолово» и других. Операторы фитнес-центров довольно охотно идут в районы новостроек, однако предложений по аренде помещений под фитнес-центры в базах достаточно.



PRONOVOSTROY.RU

## ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ПЕТЕРБУРГА ОБЪЕКТАМИ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА РАССЧИТЫВАЕТСЯ ИСХОДЯ ИЗ РАСЧЕТНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ НА ТЫСЯЧУ ЧЕЛОВЕК ПО СЛЕДУЮЩИМ ОБЪЕКТАМ НОРМИРОВАНИЯ

- Плоскостные спортивные сооружения – 2 тыс. кв. м с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут, в том числе уличные площадки для занятия молодежи экстремальными видами спорта – 15 кв. м с радиусом обслуживания 500 м.
- Спортивные залы – 400 кв. м с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут, в том числе спортивные залы для занятий с молодежью – 10 кв. м с радиусом обслуживания 500 м.
- Плавательные бассейны – 50 кв. м зеркала воды с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут.

ИСТОЧНИК: постановление правительства Петербурга № 257 от 11 апреля 2017 года

Крупные проекты, по словам Юлии Ружицкой, директора по продажам «Главстрой – Санкт-Петербург», обязаны иметь на территории спортивную инфраструктуру. Но самостоятельные, не встроенные спортивные сооружения по-прежнему встречаются нечасто. В ЖК «GreenЛандия-1» помимо спортивных площадок для занятий уличной гимнастикой, теннисных столов и уличных тренажеров возведен встроенный физкультурно-оздоровительный комплекс.

С конца 2017 года там работает спортивный клуб известной сети с бассейном и спа-зоной, тренажерным залом и помещениями для групповых занятий. Второй подобный физкультурный комплекс Setl City возводит в ЖК «GreenЛандия-2», рассказывает Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость».

Самые редкие объекты спорта в ЖК – стадионы. Сейчас стадионы запланированы в считанных объектах –

ЖК «Город мастеров», «Муринский посад», «Юнтолово». «Проект планировки территории нового микрорайона предполагает строительство открытого стадиона. С учетом пожеланий жителей «Главстрой – Санкт-Петербург» сейчас совершенствует проект этого спортивного сооружения с целью учесть возможность размещения раздевалок и трибун для зрителей. До конца года планируется завершить разработку проекта, а начало его строительства намечено на 2019 год», – поясняет Ружицкая.

Возможно, стадион появится в проекте, который «Группа ЛСР» реализует на части стадиона «Луч» завода «Компрессор», – в качестве компенсации.

## ОСОБЕННОСТИ СПОРТИВНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

«Площадь спортивных площадок рассчитывается исходя из количества людей, которые будут проживать в проектируемом ЖК, в то время как площадь спортивных сооружений рассчитывается на квартал на стадии подготовки ППТ для микрорайона», – поясняет Трошева.

По словам Ружицкой, при строительстве спортивных сооружений есть отдельные требования по безопасности. В частности, безопасность внутридворовых спортивных сооружений, в том числе находящихся на территории общеобразовательных школ и детских садов, обеспечивается соблюдением нормативных расстояний от близлежащих построек, сооружений, а также

проездов и автодорог. «На территории спортивных площадок безопасность поддерживается за счет создания атравматичных покрытий и соблюдения зон безопасности при установке малых архитектурных форм (МАФ) для занятий спортом. При этом МАФ также имеют все необходимые сертификаты безопасности», – подчеркнула она.

## ДО РЕКОРДА ДАЛЕКО

Хотя все больше петербуржцев начинают заниматься физкультурой и спортом, а количество спортивных сооружений в городе растет – в том числе благодаря застройщикам, обеспеченность горожан спортивными сооружениями по-прежнему невелика. В отчете комитета по физической культуре и оценке эффективности реализации государственной программы Санкт-Петербурга «Развитие физической культуры и спорта в Санкт-Петербурге» за 2017 год приведены цифры. Физкультурой и спортом в городе систематически занимаются 1,9 млн человек – за год их число выросло на 195 тыс. человек.

По итогам прошлого года в Петербурге функционировали 7479 спортивных сооружений. Однако уровень обеспеченности составил 32,3%.

При этом эффективность использования существующих объектов спорта в 2017 году составила 45,2%, а уровень удовлетворенности населения условиями для занятий физической культурой и спортом оценивается в 70,5%.



# ЮБИЛЕЙ

Заводу «ТЕХНОНИКОЛЬ-Выборг» исполнилось 100 лет.

## в Петербурге Кто строит

28 сентября 2018 г. №06 (629)  
Информационно-аналитическая газета  
Издается с апреля 2011 года  
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: М. А. Пашаев  
E-mail: director@ktostruit.ru  
Главный редактор: М. А. Пашаев  
E-mail: director@ktostruit.ru  
Над номером работали: Гульбара Ашимбаева, Ольга Малий, Татьяна Прокопенко, Анна Дурова  
Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru, lenobl.ru  
Рисунки: cartoonbank.ru  
Технический отдел: Петр Эрлеман  
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru  
Коммерческий отдел: e-mail: info@ktostruit.ru  
Отдел распространения: e-mail: info@ktostruit.ru  
Распространяется 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-5484  
Свободная цена  
Подписано в печать по графику и фактически 25.09.2018 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 «Экспертиза объекта», «Точка зрения» публикуются на правах рекламы.  
Мнение редакции может не совпадать с мнением респондентов.  
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16+

# 5 ОСЕННИЙ КУБОК БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ ОКТЯБРЯ

## БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ТУРНИР ПО ПЛЯЖНОМУ ВОЛЕЙБОЛУ

Участники турнира



Архитектурная студия



Присоединяйтесь - и подарите детям возможность улыбаться!

Организатор - Благотворительный фонд "Строим Добро"  
www.stroimdobro.org  
+ 7 (812) 438-77-90, + 7 (931) 951-49-20



Организаторы КРН BSN ГДА



XI КОНКУРС  
**ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ**  
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2018

## Выбирай проверенных!



Строительную компанию



Ипотечный банк



Риэлторское агентство



Жилой комплекс

DOVERIEKONKURS.RU

Спонсоры: [Logos of various sponsors including 'Эталон ЛенСпецСМУ', 'Группа Эталон', 'ИнфоПартнер', 'Кто строит']