



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



Хроники ввода.
Октябрь-2017

СТР.
5



Петербургские
фантазии
на азиатскую тему

СТР.
6



В центре внимания –
качество

СТР.
12



Союз строительных
объединений
и организаций



В ССОО подвели итоги
конференции

СТР.
15



ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ: КАК ЭТО МОЖЕТ БЫТЬ?

Игорь Чубаха

Президент РФ Владимир Путин поручил продумать схему перехода от долевого строительства к проектному финансированию. Пока власти не обрисовали новую систему даже в общих чертах. Однако интересно рассмотреть, как новая схема финансирования может выглядеть и по каким каналам в строительную отрасль могут прийти деньги.

СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 13 НОЯБРЯ

ГОССТРОЙНАДЗОР

Петербургский Центр государственной экспертизы подписал соглашение об обмене опытом в области внедрения BIM-технологий с коллегами из Казахстана.

В документе предусмотрен план мероприятий на 2018 год, в рамках которого намечено усовершенствовать процесс экспертизы проектной документации объектов строительства в электронном виде с применением технологий информационного моделирования.

Директор Центра государственной экспертизы Игорь Юдин познакомил коллег с работой экспертов в государственных информационных системах, в том числе в Единой системе строительного комплекса Петербурга. Заместитель генерального директора по производству РГП «Госэкспертиза» (Казахстан) Ерик Едресов отметил единство путей развития стройкомплексов России и Казахстана. За последние 3 месяца также заключены соглашения о сотрудничестве с экспертами Москвы и Свердловской области. До конца года аналогичные документы планируется подписать с Татарстаном и Московской областью. Ранее налажено сотрудничество с экспертами Белоруссии, Челябинской области и Крыма.



KAKPROSTO.RU

ИННОВАЦИИ

Группа студентов, победившая в конкурсе бизнес-проектов «Start-up СПбГУ 2017», официально зарегистрировалась как малое инновационное предприятие «Функциональные материалы и покрытия СПбГУ».

Напомним, гран-при «Start-up СПбГУ 2017» взяла команда, разработавшая уникальное покрытие для самоочистки стен. Секрет инновационного состава кроется в особых фотоактивных частицах, которые вместе с прозрачной основой наносятся на кафель, краску, гипсокартон или другие типовые строительные материалы, используемые в отделке стен и потолка. Покрытие помогает бороться с неприятными запахами и препятствует распространению инфекций, а антибактериальный эффект состава сохраняется в течение 5–7 лет.

Как рассказал глава команды-победителя и уже зарегистрированного инновационного предприятия Антон Маевский, студенты намерены получить патент на свою разработку и уже подали все соответствующие документы.

ВТОРНИК 14 НОЯБРЯ

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Дирекция транспортного строительства Санкт-Петербурга объявила конкурс на выполнение ряда работ для реконструкции части Обводного канала. По данным сайта госзакупок, работы оцениваются в сумму более 39,975 млн рублей. При этом до конца года будущий подрядчик получит 1 млн рублей, а остальное – в 2018-м. В техническом задании отмечается, что в реконструкции нуждается южная сторона Обводного канала от Боровой улицы до перспективной пробивки Варшавской улицы. В рамках контракта необходимо разработать проектную документацию по строительству тоннеля на пересечении южной стороны набережной Обводного канала и Московского пр. с включением в нее мероприятий по подключению к существующей и перспективной улично-дорожной сети. Также будущему подрядчику предстоит провести обследование земель, попадающих в границы проектируемого объекта, и имущественно-правовую инвентаризацию расположенных на них объектов.

АУКЦИОН

19 декабря Российский аукционный дом проведет торги по продаже здания компании «Теплоком» на Выборгской набережной, 45Е. Начальная цена составляет 325,6 млн рублей.

Лот представляет собой 7-этажное здание общей площадью 7,9 тыс. кв. м, 6,1 тыс. кв. м из которых – арендопригодные. Первые два этажа здания, благодаря потолкам в 7 м, подойдут для размещения производственного предприятия или лофт-проекта. На остальных этажах можно оборудовать классические офисы. Во внутреннем дворе здания предусмотрены места для парковки 20 автомобилей. Кроме того, в непосредственной близости, на Гельсингфорской улице, 4, расположен 7-уровневый паркинг. Объект продается в связи с банкротством «Теплокома».

НАМЫВ

Дирекция транспортного строительства Санкт-Петербурга ищет подрядчика для подготовки к строительству улично-дорожной сети на намывных территориях Васильевского острова. По данным сайта госзакупок, работы оценили в сумму более 39,76 млн рублей. До конца года победитель конкурса получит 620 тыс. рублей, в следующем – 17,109 млн рублей, а в 2019-м – оставшуюся сумму. В техническом задании отмечается, что будущий подрядчик должен взять на себя инженерные изыскания и разработку проектной документации для будущей улично-дорожной сети. Работы должны быть выполнены к августу 2019 года.

СРЕДА 15 НОЯБРЯ

БАНКРОТСТВО

В деле о несостоятельности ЖСК «Муринское-1» будут применяться специальные условия банкротства для застройщиков. Это предусмотрено параграфом 7 главы IX закона 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти опубликовал мотивировочную часть решения о введении наблюдения в ЖСК, участнике строительства ЖК «Силы Природы» в пос. Мурино Всеволожского района Ленобласти. Напомним, что резолютивная часть решения была оглашена 3 ноября 2017 года. Дело о банкротстве было инициировано ООО «1 Д7», но так как обязательства перед этой компанией были погашены, в процессе произошла замена заявителя. Таковым стало Ленинградское областное АИЖК, признанный долг перед которым 1,17 млн рублей (это долг перед гражданином М., право требования по которому перешло к Агентству через третьи руки).

ВСД

По предварительным расчетам, на реализацию проекта Восточного скоростного диаметра потребуются около 160 млрд рублей. Об этом сообщил Игорь Лукьянов, генеральный директор АО «ЗСД», которое является оператором Западного скоростного диаметра. Он отметил, что точный маршрут ВСД пока не утвержден. Протяженность новой трассы составит 22,9 км, 14,2 из которых пройдут по территории города и 8,7 – в Ленобласти. ВСД предполагается построить за 7–8 лет. При этом, добавил Игорь Лукьянов, в проекте есть несколько сложных моментов. Во-первых, в его реализации будут участвовать два региона, во-вторых, трасса пройдет по жилым территориям. Помимо этого, до сих пор не определено, что будет построено в створе улиц Фаянсовая и Зольная – мост или тоннель. Напомним, замглавы Минтранса РФ Николай Асаул заявил, что федеральные власти примут финансовое участие в строительстве ВСД.

ПАМЯТНИК

Градостроительный совет одобрил проект памятника жертвам блокады на пр. Тореза. Композицию из бронзы установят на постамент из двух видов гранита в сквере Блокадников. Финансирует проект благотворительный фонд Грачи Погосяна. Стоимость работ – 40 млн рублей. Проект скульптора Евгения Ротанова выиграл конкурс еще в 2015 году. По периметру композиции расположены фигуры: воин, призывающий народ сражаться, защитники города, блокадники и новое поколение петербуржцев.

ЧЕТВЕРГ 16 НОЯБРЯ

ИПОТЕКА

Объемы выдачи ипотеки приблизились к цифрам рекордного декабря 2014 года, подсчитали в АИЖК. За октябрь 2017 года россиянам выдали более 115 тыс. кредитов на 210–230 млрд рублей. Это на 70–80% выше показателей аналогичного периода 2016 года и на 25–35% больше данных октября 2014 года. Рекорд удерживает декабрь 2014 года, когда было выдано ипотеки на 227 млрд рублей. «Ставки по ипотеке в рыночном сегменте упали с 13–14% в начале года до 9–10% в октябре. Такого динамичного снижения ставок в течение 12 месяцев мы не наблюдали за всю историю рынка ипотеки», – сообщил руководитель аналитического центра АИЖК Михаил Гольдберг.

ТЕХНОЛОГИИ

До конца 2017 года будет проведен капремонт 12 фасадов с применением терразитовой и камневидной штукатурки.

Активное использование такой технологии характерно для XIX – начала XX века. Она применялась также при формировании облика зданий в стиле сталинского ампира в Московском и Кировском районах. Фонд капитального ремонта будет впервые использовать такой метод реставрации фасадов – причем не только на зданиях, которые являются объектами культурного наследия. Терразитовая и камневидная штукатурка в зависимости от состава, цвета и фракции компонентов имитируют облицовку натуральным камнем: песчаником, мрамором или гранитом.

ОТЕЛИ

6 гостиниц на 584 номера были введены в Санкт-Петербурге за три квартала 2017 года.

Это на 11% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Таковы результаты исследования компании NAI Becar.

Эксперты отмечают, что структура предложения в III квартале 2017 года не изменилась. Максимальную долю в общем объеме качественного предложения (не учитывая мини-отели) – 46% – занимают 4-звездочные отели. 41% предложения приходится на объекты с 3 звездами, еще 13% – на 5-звездочные гостиницы. «В Петербурге до конца года мы не прогнозируем новых крупных открытий отелей. А вот в 2018 году рынок увеличится на 900–1000 гостиничных номеров, большинство – под управлением международных гостиничных операторов. В среднесрочной перспективе на фоне роста турпотока следует ожидать дальнейшего увеличения цен», – отмечает руководитель дивизиона управления апарт-отелями NAI Becar Евгения Гиль.

ПЯТНИЦА 17 НОЯБРЯ

ИПОТЕКА

По данным АИЖК, за девять месяцев 2017 года Сбербанк выдал ипотечных кредитов на 672,9 млрд рублей (рост по сравнению с аналогичным периодом 2016 года составил 50,2%). На втором месте ВТБ 24 с цифрой в 248,1 млрд рублей (+38,6%). На третье место поднялся «Газпромбанк», который выдал ипотеки на 44,2 млрд (+56,3%). Четвертое и пятое место рейтинга заняли «Россельхозбанк» и «Райффайзенбанк» с объемом выданной ипотеки 43,7 и 42,6 млрд рублей (+8,7% и +122,3% соответственно). При этом Сбербанк контролирует 50,8% рынка, ВТБ 24 – 18,7%, «Газпромбанк» – 3,4%, «Россельхозбанк» – 3,3%, «Райффайзенбанк» – 3,2%. Соответственно, суммарно топ-5 ипотечных банков контролирует 79,4% рынка в России.

РЕЕСТР

264 человека

оказались в Реестре пострадавших от долевого строительства в Санкт-Петербурге за девять месяцев 2017 года. При этом 247 человек покинули этот список.

По данным Комитета по строительству Смольного, всего за три квартала текущего года чиновники получили 392 заявления от дольщиков с просьбой о включении в Реестр пострадавших. Однако 125 гражданам было в этом отказано.

Помимо этого, обращения дольщиков послужили основанием для проведения внеплановых проверок четырех застройщиков – «Дальпитерстрой», «Норманн-Юг», КЗТБ и «Воин-В».



ZEM.RU

ДОЛГОСТРОЙ

Комитет по строительству Санкт-Петербурга намерен привлечь СК «Стоун» к завершению проблемного жилого комплекса в Ленсоветовском.

Речь идет о ЖК, состоящем из 7 домов на 144 квартиры каждый, которым ранее занималась компания «Ареал», однако реализовать проект не смогла. В настоящее время застройщик находится в процедуре банкротства, между тем почти все квартиры в комплексе проданы. Напомним, летом 2017 года «Стоун» сдал два дома в проблемном ЖК «Ленсоветовский», который так и не смогла достроить компания «Титан».

ПЕРСПЕКТИВЫ

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ: КАК ЭТО МОЖЕТ БЫТЬ?

НАЧАЛО НА СТР. 1



BIZ-MARKET.RU

ОТВЕТСТВЕННОЕ ПОРУЧЕНИЕ

На историческом для жилищного строительства совещании 25 октября 2017 года президент РФ Владимир Путин объявил, что доленое строительство в России не позднее чем через 3 года должно уйти в прошлое. И заменит его проектное финансирование. ЦБ и АИЖК должны к 15 декабря подготовить для этой реформы дорожную карту, то есть «план мероприятий по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан».

Здесь возможна терминологическая путаница. И не будет лишним уточнить, что речь, во-первых, не идет о часто обсуждаемых последние два года эскроу-счетах. Напомним, это одна из форм защиты дольщиков, утвержденная поправками в 214-ФЗ. На таких счетах в банке могут замораживаться деньги дольщиков до завершения строительства. Но банковская услуга так и остается невостребованной.

«Работа с эскроу-счетами – мера регулирования, к которой не готовы ни банки, ни строители, ни отрасль, ни покупатели, – поясняет генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. – Она однозначно приведет не к только усложнению работы отдельных компаний, но и к увеличению риска для дольщиков, а также количества проблемных объектов».

Во-вторых, это и не то «проектное финансирование», которое знакомо застройщикам по прежним годам. Ведь в классическом варианте строящийся объект оказывается в залоге у банка, а застройщик перечисляет в качестве досрочного погашения кредита не менее 60–80% денег, поступающих от дольщиков.

Уточним: даже на столь драконовских условиях банки одобряют лишь около 20% заявок, что не может решить финансовых проблем строительного сектора экономики. Как отмечает председатель Ассоциации торгово-промышленных палат СЗФО Юрий Васильев, «текущая ситуация в банковской сфере не позволяет изменить кредитную политику в отношении жилищного строительства».

Но Владимир Путин ясно сказал: «проектное финансирование». А вслед за ним этот термин добросовестно повторяют глава Минстроя РФ Михаил Мень и руководитель АИЖК Александр Плутник. Таким образом, строителей ждет именно новая версия проектного финансирования.

АПГРЕЙД ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

«Банки практически перестали кредитовать застройщиков, считая, что строительство жилья – очень рискованный бизнес», – признает Михаил Мень. А его помощники уже подсчитали, что для компенсации денег дольщиков потребуется изыскать порядка 3,5 трлн рублей – «это те средства, которые пришли в отрасль от людей именно через принципы долевого строительства».

Также оценен потенциал суммы, которую может принести на банковский рынок механизм рефинансирования через выпуск ипотечных ценных бумаг с гарантией АИЖК. В открытых источниках обычно утверждается, что это ежегодные поступления немногим более 1 трлн рублей. Иначе говоря, в одиночку АИЖК задачу вряд ли решит.

Еще, как вариант, на неофициальном уровне идут разговоры о создании некоего пула банков, кредитующих застройщиков на более льготных, чем сегодня, условиях, под различные дополнительные гарантии.

Следующим возможным источником доступного финансирования отрасли может стать Внешэкономбанк. Точнее, создаваемая на его базе «Фабрика проектного финансирования» (см. «Проектное финансирование проплывает мимо», «Кто строит в Петербурге» № 38, 2017).

В этом случае кредиты планируется предоставлять на срок до 15 лет на сумму от 3 млрд рублей. А ставка рассчитывается как инфляция плюс доходность инфляционных ОФЗ, плюс премия в пределах 3,5%. То есть не выше 10% годовых.

Проблема только в том, что ресурсы Внешэкономбанка также не бесконечны, а Фабрику делают не конкретно под строительную отрасль, а под развитие долгосрочного кредитования в стране в принципе. А на всех денег банально не хватит.

Впрочем, если взять вместе потенциал АИЖК, банковского пула и Внешэкономбанка, то 3,5 трлн рублей можно и собрать.

НЕ ЗАБЫВАЕМ РЕГИОНЫ

И какая-то часть средств будет поступать из бюджетов разных уровней в рамках различных социальных программ. «На стройках, производимых на бюджетные деньги, многие моменты банковского надзора и сопровождения уже откатаны», – говорит заместитель главы Комитета по строительству Санкт-Петербурга Евгений Барановский.

Например, по мнению члена Экспертного совета Правительства РФ Валерия Казейкина, большой потенциал есть у тиражирования опыта Башкортостана. В рамках программы «Жилье для российской семьи» там увязали систему жилстройсбережений с кредитованием. Бюджетная премия гражданам – участникам программы в размере до 30% от суммы ежемесячного взноса во вклад позволила банкам-участникам программы (Сбербанк

и банк «Уралсиб») обещать ипотеку со ставкой 6–7% годовых.

И на сегодня жителями региона открыто 7 тыс. вкладов с общим объемом накопленных средств более 1,8 млрд рублей. А в начале ноября первым участникам, закончившим накопительный период, уже выдано 320 жилищных кредитов по льготной ставке. Таким образом, на жилищно-строительный рынок Башкортостана уже поступило 458 млн рублей. Это 34,4 млн рублей (7,5%) бюджетных субсидий и 423,6 млн рублей (92,5%) средств граждан и банков. Суммарно за ближайшие три года поступит 6–6,5 млрд рублей.

Еще более впечатляющий пример – в Татарстане потребкооператив «Строим Будущее» совместно с НО «Государственный жилищный фонд при президенте Республики Татарстан» реализуют программу социальной ипотеки с плановым объемом инвестиций до 2019 года в размере 244,5 млрд рублей. Граждане после накопления 50% стоимости квартиры получают заем под 7% годовых.

Обоим проектам до проектного финансирования, при определенных усовершенствованиях, рукой подать. Но, понятно, такие решения возможны исключительно при жестком контроле власти. И не всякий глава региона захочет взваливать на себя лишнюю ответственность.

ТУЗ В РУКАВЕ

Наконец, не стоит сбрасывать со счетов и следующую коллизию. По правительственным прогнозам, вплоть до 2020 года инфляция в стране не будет превышать 4%. При этом, чем ниже инфляция, тем застройщикам интереснее кредитоваться в банках, а не у дольщиков – ниже сопутствующие расходы на сопровождение сбора средств.

То есть в перспективе станет расти число строительных компаний, которым будет интересно взаимодействие с банками, а не с другими потенциальными кредиторами.

При этом уже сегодня на банковском рынке наблюдается дефицит кредитных идей. Проще говоря, ликвидность накапливается, но банки не знают, куда вложить деньги. Технологи же учета рисков становятся все более совершенными и менее навязчивыми.

Таким образом, интересы оказываются встречными. И классическое проектное финансирование начнет постепенно возвращаться само собой. Конечно, не полностью, но 30–40% спроса оно удовлетворить сможет.

Между тем угроза чрезмерного контроля со стороны кредиторов сохранится при любых форматах проектного финансирования. И, как отмечает первый замглавы Комитета Госдумы по транспорту и строительству Алексей Русских, в любом случае методология защиты от этой угрозы требует отдельного обсуждения до принятия каких-либо решений.

НОВОСТИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ «ПЛАНЕТОГРАД» ПОДГОТОВЯТ В 2018 ГОДУ

Изменения в проект планировки и межевания территории, на которой Setl City реализует ЖК «Планетоград», подготовят к февралю 2018 года. Соответствующее распоряжение опубликовал Комитет по градостроительству и архитектуре Смольного.

ППТ территории между обсерваторией, Пулковским, Волхонским шоссе и Южным кладбищем был утвержден еще в 2014 году. Сейчас в КГА обратилось подконтрольное Setl City Агентство по развитию территории «Созидание», чтобы сделать отдельный ППТ по жилому кварталу «Планетоград», который разместится на части этой территории.

В рамках проекта ЖК намечается возвести 8 кварталов: 5 жилых, 2 торгово-производственных, а также культурный центр. Общая площадь запланированного к строительству жилья – 1,5 млн кв. м, коммерческих помещений – 276,5 тыс. кв. м. Также проектом предусмотрено создание 9 детских садов, 8 школ, поликлиники, объекта культуры и искусства. Общий объем инвестиций оценивается примерно в 120 млрд рублей.

«ГРУППА ЛСР» ЗАВЕРШИЛА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА CINEMA

«Группа ЛСР» завершила строительство ЖК Cinema в Калининском районе Санкт-Петербурга.

Компания получила разрешение Службы госстройнадзора на ввод в эксплуатацию четырех корпусов, рассчитанных на 1187 квартир. Общая площадь введенных домов составила почти 64 тыс. кв. м.

Вместе с жилыми домами в ЖК Cinema сданы в эксплуатацию два наземных паркинга на 228 и 288 мест, которые расположены на пересечении Лабораторного пр. и Бестужевской ул.

НА ТЕРРИТОРИИ ЗАВОДА «КРАСНЫЙ ВЫБОРЖЕЦ» ПОСТРОЯТ ЖК БИЗНЕС-КЛАССА

«Девелопмент СПб» (аффилирована с «БФА-Девелопмент») планирует построить на территории завода «Красный выборжец» ЖК бизнес-класса. На заседании Градсовета была представлена концепция застройки участков на Кондратьевском пр. и Свердловской наб.

По замыслу разработчика проекта – «Паритет Групп» – два квартала (Северный и Южный) комплекса расположатся по разные стороны от Кондратьевского пр. Их соединит пешеходный мост. Общая территория застройки – 27 га. На них намечено возвести 160 тыс. кв. м жилья.

На территории проекта находится пять объектов охраны КГИОП и исторический сквер на набережной. В одном из памятников архитектуры инвестор планирует открыть больницу. Концепция предполагает также строительство двух подземных паркингов, школы и детских садов в каждом квартале.

ПРОЕКТ

«ЮГТАУН» РЫНКУ НЕ ПОВРЕДИТ

Мария Мельникова

«Югтаун» от компании «ВТБ Девелопмент» прошел публичные слушания, а значит, на юге города вскоре стартует еще один масштабный жилой проект. Эксперты считают, что у него есть шансы стать востребованным, однако девелоперу придется решать транспортные проблемы и подстраиваться под меняющееся законодательство.



ЧТО ТАМ БУДЕТ

«Югтаун» займет территорию в 189,6 га, ограниченную Волхонским и Пулковским шоссе, береговыми линиями безымянного ручья и реки Пулковки, перспективным проездом и административной границей пос. Александровская. Там разместятся 4–5-этажные жилые дома, общая площадь квартир в которых составит 577 тыс. кв. м. В новом районе смогут жить 20,6 тыс. человек.

В рамках проекта планируется построить 20 км улично-дорожной сети, как внутри кварталов, так и по границам, остановку легкорельсового трамвая и 17 тыс. парковок. «Дорожная сеть «Югтауна» сделает более удобными транзитные проезды южного направления Петербурга: она соединит Пулковское и Волхонское шоссе, а также проектируемое Ленинградское шоссе и вводимую в эксплуатацию Южно-Волхонскую дорогу», — отметили в «ВТБ Девелопмент».

Для жителей «Югтауна» будут построены 7 детских садов на 1250 мест, 3 школы на 2475 мест, художественная школа, поликлиника на 420 посещений в смену, 2 кабинета врача общей семейной практики.

Проект предполагает строительство торгово-развлекательных центров, ги-

пермаркета, продуктового рынка, магазинов шаговой доступности и делового центра. В результате площадь коммерческой недвижимости достигнет 374 тыс. кв. м. Помимо этого 10 га территории займет «Ленфильм-парк» — специализированный развлекательный комплекс с бутафорскими улицами, стилизованными под различные эпохи и архитектурные стили, аттракционами и магазинами для туристов.

50 га территории квартала будут отданы под озеленение. Там появятся велодорожки, а центральным местом отдыха, по задумке девелопера, станет благоустроенная набережная реки Пулковки.

ЗАТОВАРИВАНИЕ НЕ ГРОЗИТ

Это далеко не первый масштабный проект на юге Петербурга. Совсем рядом расположится город-спутник «Южный», в рамках которого планируется строительство около 4,3 млн кв. м жилья, район «Планетоград» (1,5 млн кв. м), а также множество более скромных по размерам комплексов. Тем не менее эксперты уверены, что **затоваривание** рынку в этой локации не грозит.

Руководитель группы маркетинга ГК «ЦДС» Петр Буслов отметил, что сейчас на юге города строится порядка 1 млн

кв. м жилья, в то время как на севере — почти 3 млн. «Проекты находят своих покупателей благодаря тому, что объекты выводятся на рынок не одновременно. Сейчас объем предложения в Пушкинском районе Петербурга не является критичным. Кроме того, большинство проектов в данной локации, являются малоэтажными, что гарантирует сравнительно небольшое число жителей», — считает он.

Директор департамента консалтинга «Бестъ. Коммерческая недвижимость» Вячеслав Кайгородов полагает, что строительное будущее Петербурга находится именно на юге. «Можно предположить, что после завершения «освоения северных просторов» (Мурино, Бугры, Лаврики, Ручьи) юг города будет практически безальтернативной перспективой для строительства **низкобюджетного** жилья. Но это перспектива ближайших 10–15 лет», — говорит эксперт.

Юлия Голубева, руководитель аналитического центра ФСК «Лидер», которая реализует в Шушарах UP-квартал «Московский», сообщила, что разнообразие предложения обеспечит спрос всем объектам. «На юге города множество жилых проектов. При этом предложение весьма разнообразно: от малоэтажной застройки в удаленных от КАД локациях до высотных жилых комплексов в черте

или вблизи КАД, что позволяет удовлетворить спрос каждого покупателя», — отмечает она.

Директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Петербурге Елизавета Конвей считает, что у качественных проектов проблем со спросом не будет: «Если будет проведено грамотное мастер-планирование, которое напрямую влияет на комфорт, логистику и эстетику проживания, а также достаточное озеленение территории, проект имеет хорошие перспективы».

Несколько более скептически настроена начальник отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. «Целая серия новых крупномасштабных проектов жилищной застройки, заявленных в южной части города, предполагающих экстенсивное развитие города, у меня вызывает некоторые сомнения в части проработки их концепции. Я не вижу причин, по которым горожане должны бросить обжитые места с развитой инфраструктурой, привычным укладом и образом жизни и уехать на далекую окраину. Должна быть какая-то интересная, привлекательная идея, вокруг которой формируется проект такого масштаба. Помимо дешевизны земли, я выраженных плюсов пока не вижу. Так что мне кажется, что у «Югтауна» могут быть проблемы с продажами», — говорит эксперт.

ПРОБЛЕМЫ БОЛЬШИЕ И МАЛЕНЬКИЕ

При этом определенные проблемы у локации все-таки есть. В первую очередь это транспортная доступность района. «Обилие больших проектов на одном направлении ухудшит и без того проблемную транспортную обстановку. Ежедневная маятниковая миграция, неизбежная при отсутствии высокой обеспеченности новых микрорайонов рабочими местами, эту проблему серьезно усилит», — считает Светлана Денисова.

«Если проект будет реализован в сегменте масс-маркет, стоит предусмотреть для жителей дополнительные транспортные средства, следующие до ближайших станций метро без остановок», — добавляет Елизавета Конвей.

Серьезное влияние на успешность этого и многих других проектов окажет и меняющееся законодательство, в частности, постепенный отказ от долевого строительства. «Основная инвестиционная идея заявленных масштабных проектов на юге города — это привлечение в соинвесторы сторонних застройщиков, проще говоря, продажа участков под застройку. А с учетом последних веяний по поводу долевого возникает большой вопрос, будет ли спрос на участки со стороны строителей», — заключает Вячеслав Кайгородов.

НОВОСТИ

ГРАДСОВЕТ ОТПРАВИЛ НА ДОРАБОТКУ ПРОЕКТ ЖК НА УЛ. ЛАГОДЫ

«НБК-Строительство» планирует строительство ЖК комфорт-класса на участке по адресу: ул. Лагоды, 7. Проект был рассмотрен на заседании Градсовета.

Концепцию, разработанную Испытательным центром «Стройэксперт», представил автор — Алексей Ошкин. Комплекс планируется построить на территории площадью 1,9 га, ограниченной Объездным шоссе, Бокситогорской ул., шоссе Революции и рекой Охтой.

Раньше на этом участке располагались 12 двухэтажных домов советской постройки. Их окончательно разобрали в 2013 году.

По замыслу проектировщика, ЖК будет состоять из 20-этажных высоток, верхний уровень которых инвестор планирует отдать под мастерские художников. Площадь жилья составит 38 тыс. кв. м. На территории запланированы 9-этажные наземные паркинги и открытые стоянки на 562 машино-места.

Также предусмотрено строительство школы на 140 мест, однако ее предлагается расположить через железнодорожные пути от ЖК. Члены Градсовета предложили застройщику перенести здание. Были высказаны и другие замечания. В результате проект было предложено доработать.

ЖК «ДИНАСТИЯ» ПОКИНУЛ СПИСОК ДОЛГОСТРОЕВ

Малоэтажный жилой комплекс «Династия» введен в эксплуатацию.

По первоначальному плану застройщик «Модуль» должен был завершить строительство в 2009 году, однако с задачей не справился. В 2010 году на стройплощадку вышла компания «Адмирал» с целью завершить проект в 2013 году, однако также не справилась, и в 2014 году работы встали. В результате стройку завершил частный инвестор, имя которого правительство Петербурга не разглашает.

ЖК «Династия» располагается на Фабричной улице, 3, в Петергофе. Комплекс включает 11 трех- и четырехэтажных домов на 124 квартиры, офисный центр с кафе на 48 мест и единый подземный паркинг на 128 машино-мест.

ДЕТСАД В ЖК «НЕВСКИЕ ПАРУСА» ВВЕДУТ ВО II КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА

Детсад с бассейном в ЖК «Невские паруса», который компания Setl City строит в Невском районе, введут во II квартале 2018 года.

3-этажное здание общей площадью более 5 тыс. кв. м рассчитано на 220 мест. В нем запроектирован бассейн, залы для музыкальных занятий и физкультуры, спальни и пищеблок. Во дворе будет благоустроена игровая зона со спортивными площадками, оформлены газоны, высажены деревья и кустарники.

ЖК «Невские паруса» — проект комфорт-класса, которым предусмотрено возведение 15 высотных корпусов примерно на 140 тыс. кв. м недвижимости в рамках редевелопмента территории площадью около 10 га.

ИТОГИ

ХРОНИКИ ВВОДА. ОКТАБРЬ-2017

Михаил Добрецов

Объем сдачи жилья в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в октябре 2017 года вновь оказался провальным – хуже прошлогоднего в 2,5 раза. В результате суммарный итог ввода с начала года вплотную приблизился к результату за тот же период 2016 года. Таким образом, рост темпов сдачи, продемонстрированный весной, фактически сошел на нет. Последние два месяца года покажут, насколько устойчив оказался тренд к падению объемов ввода.



По данным Комитета по строительству Смольного, в октябре 2017 года в Петербурге было введено в эксплуатацию 111 домов (в т.ч. 104 – индивидуальное жилищное строительство) на 1694 квартиры, суммарной площадью лишь 106,5 тыс. кв. м. Это примерно в 2,5 раза меньше, чем годом ранее (264,5 тыс. кв. м жилья).

Лидером по вводу жилья в октябре стал Красногвардейский район – там сдано 41,62 тыс. кв. м. Далее следует Петроградский (19,47 тыс. кв. м) и Московский (18,16 тыс. кв. м) районы.

За январь-октябрь 2017 года введено 778 домов на 46579 квартир суммарной площадью 2,31 млн кв. м. Это всего на 3,7% больше, чем за аналогичный период 2016 года (2,23 млн кв. м жилья).

Соответственно, рост темпов сдачи, продемонстрированный весной, фактически иссяк. Напомним, по итогам I полугодия 2017 года превышение прошлогодних показателей составляло 29,1%. По результатам января-мая отрыв был еще больше – 32,5%. Неплохие сентябрьские результаты несколько притормозили нисходящий тренд, но октябрь вновь продемонстрировал снижение объемов ввода.

Поддержать объемы ввода в октябре не смогла и активизация сдачи проблемных объектов, наблюдающаяся в городе

с начала года (см. «Долгострой выполз на финишную прямую», «Кто строит в Петербурге», № 27, 2017). По данным замглавы Комитета по строительству Евгения Барановского, за январь-сентябрь 2017 года в городе сданы 19 долгостроев общей площадью 419,12 тыс. кв. м, то есть примерно 19% от общего объема ввода (2,2 млн кв. м).

В октябре в рамках этой тенденции было сдано два проблемных объекта. На долю долгостроев в этом месяце пришлось примерно 26,9 тыс. кв. м жилья – то есть около четверти от месячного объема ввода.

«Корпорация «Элис» ввела ЖК «Звезда» в Московском районе, который начала строить еще в 2012 году и должна была сдать в III квартале 2014-го. В 19–21-этажном комплексе расположено 315 квартир суммарной площадью более 18 тыс. кв. м, а также подземный паркинг на 95 машино-мест.

Ситуация с вводом объекта осложнялась процессом признания головной структуры корпорации несостоятельной. Однако представители компании, упирая на то, что готовность объекта составляет более 90%, а появление в городе новых обманутых дольщиков нежелательно, в январе 2017 года убедили суд повременить с банкротством и позволить достроить дом.

А в Центральном районе, на ул. Черныховского, 25, сдан в эксплуатацию долгострой, который начали возводить еще в 2001 году. Строительство сопровождалось чередой скандалов, включающей хищение средств пайщиков, смену подрядчиков, изменение параметров проекта и пр. Достраивала комплекс компания «Дальпитерстрой», которой удалось в 2014 году ввести первый корпус, а теперь – второй, на 138 квартир суммарной площадью почти 8,7 тыс. кв. м.

Кроме того, в срок было сдано два крупных объекта. «Группа ЛСР» получила разрешение Госстройнадзора на ввод в эксплуатацию четырех домов в ЖК «Новая Охта» в Красногвардейском районе Петербурга. Их общая площадь составляет более 65 тыс. кв. м; жилая – 41,5 тыс. кв. м.

А шведский девелопер Bonava сдал вторую очередь ЖК Skandi Klubb (на фото) на Аптекарском пр. в Петроградском районе. В ее состав входит 8-секционный жилой дом высотой от 7 до 10 этажей, пристроенный подземный паркинг и встроенный детский сад на 50 мест. Общая площадь постройки составляет 37,1 тыс. кв. м.

В корпусе запроектирована 291 квартира, среди которых 119 одно-, 125 двух-, 44 трех- и 3 четырехкомнатных. Общая их площадь составляет 18,7 тыс. кв. м. Подземный паркинг рассчитан на 172 машино-места и 20 мотомест.

ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ

ДОЛГОСТРОИ ПЕТЕРБУРГА: УЖЕ И ЕЩЕ

Мария Мельникова

2017 год станет рекордным по количеству завершенных жилых долгостроев. Однако в городе по-прежнему есть проблемные объекты, будущее которых весьма туманно.

С начала года, по данным Комитета по строительству, было введено 30 долгостроев общей площадью 431,767 тыс. кв. м на 8530 квартир. Для сравнения, за весь 2016 год было сдано 4 проблемных корпуса общей площадью 71,8 тыс. кв. м (1487 квартир).

Чиновники неоднократно говорили, что единого сценария для завершения проблемных объектов нет, поэтому для каждого дома, по сути, разрабатывается своя схема. Естественно, это усложняет и удлиняет процесс достройки жилья. Тем не менее в городе есть успешные примеры выхода из кризисной ситуации.

УЖЕ

Как успех Смольного можно расценивать заключение контракта с компанией «Эталон ЛенСпецСМУ», которая согласилась достроить объект ГК «Город» – ЖК «Морская звезда», на пересечении улиц Оптиков и Туристской. Это 25-этажный дом общей площадью около 42 тыс. кв. м на 1164 квартиры, примерно 600 из которых были проданы. Готовность объекта составляет 28%. ЖК должен быть сдан в эксплуатацию в июне 2019 года.

Результативной оказалась работа СК «Стоун», которая ввела в эксплуатацию корпуса 8 и 9 ЖК «Ленсоветовский» общей площадью 11 тыс. кв. м (288 квартир). Генеральный директор компании Андрей Кузнецов заверил, что 2 корпуса будут сданы к августу 2018 года.

При этом замглавы Комитета по строительству Евгений Барановский сообщил, что к достройке домов на территории предприятия «Ленсоветовское» подключится «Лидер Групп», несмотря на проблемы с собственными объектами. «Правительство Петербурга всячески приветствует любую помощь больших ответственных застройщиков. Да, у «Лидер Групп» есть проблемы с отдельными домами, но я уверен, что все они будут сданы», – сообщил он.

Стоит отметить, что у компании сложности, по крайней мере, с двумя объектами. ЖК «Капитан Немо», который строится на Васильевском острове, планировалось сдать в августе 2013 года, однако с этого момента сроки ввода в эксплуатацию несколько раз откладывались. Причем дом почти готов, но остались проблемы с подключением к сетям. Также не все гладко с ЖК «Три кита» в Мурино. В августе заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин сообщил,

что до конца 2017 года компания, скорее всего, успеет сдать только первую очередь, а не весь проект, как планировалось ранее.

ЕЩЕ

Между тем в списке долгостроев значится еще 20 ЖК на 42 дома общей площадью 675,78 тыс. кв. м (14618 квартир). Помимо этого, на контроле Комитета по строительству находятся еще 10 домов площадью 88,7 тыс. кв. м (1323 квартиры). Официально дольщики этих проектов обманутыми не являются, но имеют шанс такими стать.

Ранее все жилые долгострои планировалось завершить в 2018 году, однако, по последним данным, по ряду объектов завершение работ запланировано на 2019 год.

Тем не менее в городе до сих пор есть долгострои, к которым ни чиновники, ни строители не знают, как подступиться. Например, ЖК «На Охте» (изначально – «Охта-Модерн»). Проект представляет собой два дома общей площадью 28,4 тыс. кв. м (482 квартиры). Объект планировалось завершить в 2006 году.

За 12 лет своего существования ЖК менял не только названия, но и застройщиков с инвесторами. В настоящий момент функции застройщика выполняет ООО «Питер-Констракшн», которому также грозит банкротство.

Новым инвестором проекта готова стать СК «Монолит». «У нас есть возможности завершить этот проект. Наши условия очень просты: нам нужна гарантия возмещения понесенных расходов», – сообщила представитель компании Анна Евдокимова.

По ее словам, «Монолит» направил в Смольный несколько вариантов завершения проекта, однако чиновники еще не приняли решение. При этом компания уже вложила в проект 25 млн рублей.

Оба дома находятся в высокой степени готовности (более 80%), однако качество проделанных работ пока никто не проверял. В «Монолите» отметили, что не смогут провести аудит до того, как получат строительную документацию. Кроме того, обманутые дольщики уверяют, что на объекте имели место быть двойные продажи.

Как бы то ни было, ЖК «На Охте» – один из примеров, когда строительство объектов затягивается не только из-за невысоких темпов строительства, но и из-за юридической волокиты.

ПРОЕКТЫ

ПЕТЕРБУРГСКИЕ ФАНТАЗИИ НА АЗИАТСКУЮ ТЕМУ

Мария Мельникова

Ряд геополитических факторов привел к тому, что Россия в настоящее время ориентирована на расширение отношений со странами Азии. В связи с этим в Санкт-Петербурге появился запрос на проекты, которые могут заинтересовать именно азиатских инвесторов. Так, Петербургская архитектурная ассоциация Андрея Литвинова совместно с Plaza Lotus Group разработала проект «Корейский проспект».



По мнению разработчиков, по сути, это не просто проект, а новый подход к градостроительству, опирающийся на передовой корейский опыт, а также на научный подход к пониманию и прогнозированию человеческой жизни в городском пространстве. Соответственно, название проспекта никак не связано с этнической принадлежностью его будущих жителей.

УМНЫЙ КВАРТАЛ

«Корейский проспект» представляет собой улицу длиной 1,2 км, вдоль которой располагается общественно-деловая застройка, жилье в формате апартаментов, гостиницы, а также зеленые зоны. Максимальная высота застройки составит не более 120 м.

Квартал предлагается построить по принципу линейного развития общественных пространств. Параллельная структура поможет обеспечить равномерный доступ к различной инфраструктуре (спортивной, культурной, развлекательной), что позволит продавать недвижимость примерно по одной цене.

«Корейский проспект» предлагается возводить на платформе, чтобы уйти от необходимости закапывать коммуникации в землю, что дает возможность значительно сэкономить деньги и время. «Организуя стилобат, мы поднимаем квартал, используя освободившийся нулевой этаж для размещения парковок, проведения инженерных сетей, прокладки линий метро, подземных переходов и т.д. Строительство дорог

и тротуаров по бетонной плите экономически выгоднее и долговечнее, чем по земле», — пояснил Андрей Литвинов.

Кроме того, проект позволяет значительно сократить неблагоприятные факторы окружающей среды. Проведя аэродинамические расчеты, специалисты выявили параметры для оптимизации объемно-пространственных решений. В результате геометрические характеристики углов поворота зданий максимально снижают ветряное давление.

Еще одной важной задачей для авторов было увеличение числа видовых коридоров. «Обычно, даже если проект реализован в локации с хорошими видовыми характеристиками, то доступ к ним имеет только ограниченное количество квартир или офисов. Благодаря каскадным зданиям мы добились того, чтобы почти из всех окон были красивые виды», — пояснил Андрей Литвинов. Он добавил, что объекты с качественными видовыми характеристиками всегда стоят дороже, и, соответственно, проект позволит продать большое количество площадей по более высокой цене.

Такой подход также позволит избежать затененности квартала и помещений.

Кроме того, «Корейский проспект» разрабатывался в качестве эксперимента по внедрению технологий «умного города». В частности, предусмотрено использование технологии управления водой, очистки почвы и грунтовых вод методом биоремедиации, системы раздельного сбора мусора и даже управле-

ния микроклиматом на улицах. «На базе этого квартала можно проводить исследования по адаптации населения к такому развитию», — сообщил Андрей Литвинов.

Стоит отметить, что он не указывает конкретное место предполагаемой застройки: «Проект хотелось бы реализовать на окраине Петербурга. При этом его можно подогнать под конкретные размеры локации, сократив или увеличив длину проспекта».

НЕ МЕСТО КРАСИТ

Эксперты проект оценили достаточно высоко, однако призвали тщательно задуматься о выборе локации.

Основатель проектного бюро Rumpi Евгений Богданов считает, что подобный проспект может стать достойным образцом современной архитектуры: «Несмотря на высокую историческую ценность нашего города, он все равно должен развиваться и становиться современным мировым мегаполисом, что предполагает наличие соответствующей архитектуры. «Корейский проспект» — одна из вариаций на эту тему. У проекта интересная концепция».

Он полагает, что подобный проект уместно реализовывать там, где уже есть высотное строительство, например, в Лахте. «Я принципиально против наличия высотных зданий в разных частях города. Если уж выбрали место, нужно строить там. Тем более у Лахты есть свои преимущества: панорама исторического центра, удобный въезд в город через

ЗСД, строительство современного делового квартала «Лахта Центр», — сказал эксперт, отметив, что территория может превратиться в петербургский аналог лондонского Сохо.

Управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Vesta Ольга Шарыгина отметила, что проект был бы действительно интересен, если бы, кроме вопросов международных отношений, он решал бы проблемы города, например, обновление депрессивных районов. «Идеальный вариант — корректировка проекта под редевелопмент «серого пояса». Это очень острый вопрос, для решения которого необходимы новые интересные решения», — уверена она.

Генеральный директор АН «Невский Простор» Александр Гиновкер также считает, что максимальную пользу такой проект мог бы принести именно в «сером поясе». «В городе достаточно промзон, которые подходят для осуществления таких планов. Кроме того, есть большое количество территорий, примыкающих к заливу, где возможна их реализация», — полагает риелтор.

Однако для «серого пояса» проект задуман слишком высоким. «О 120 метрах речь идти не может», — подчеркнула Ольга Шарыгина.

ФИНАНСОВЫЙ ВОПРОС

Самой большой проблемой на пути реализации «Корейского проспекта» станет не выбор локации, а его стоимость, уверены эксперты.

Ольга Шарыгина полагает, что для реализации проекта потребуется порядка 4 млрд рублей. «Конечно, это очень условный расчет», — добавила она. Александр Гиновкер добавил, что если бы такой проект был реализован сейчас, то стоимость квадратного метра жилья в нем была бы на уровне 200–300 тыс. рублей.

Евгений Богданов отметил, что финальная стоимость проекта будет включать в себя не только расходы на строительство и покупку земли, но и на создание инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. «Размещение коммуникаций в стилобате — хорошая идея, но ее эффективность нужно оценивать, глядя непосредственно на проект, на конкретные решения. Эти сети могут быть просто не к чему подключить в связи с ветхостью городских коммуникаций и наличием лимитов», — считает эксперт.

«Учитывая, насколько этот проект капиталоемкий, ожидать его воплощения в ближайшие пять лет не стоит. Ни у города, ни у частных инвесторов сейчас нет на это денег», — считает генеральный директор СК «Красная стрела» Николай Урусов.

В Смольном проект пока не обсуждался, однако вице-губернатор Игорь Албин ознакомился с ним во время визита в Южную Корею. Чиновник сообщил газете «Кто строит в Петербурге», что его смущает название, и призвал воспринимать это только как инициативу, а не готовый к реализации инвестпроект.

ТЕНДЕНЦИЯ



ОФИСЫ МЕНЯЮТ ФОРМАТ

Анастасия Шугаева

По итогам трех кварталов 2017 года на рынке офисной недвижимости наметилась любопытная тенденция. В условиях растущего спроса и недостаточного предложения арендаторы вынуждены искать для себя новые варианты размещения. Например, осваивать помещения в исторических зданиях, жилых домах, промзонах.

Уровень ввода в эксплуатацию новых офисных центров побил антирекорд – с начала года, по данным JLL, сдано менее 76 тыс. кв. м (другие аналитики предоставляют несколько иные цифры, но все сходятся в том, что объемы ввода значительно упали). Такой цифры Петербург не видел ни разу за всю историю рынка коммерческой недвижимости, говорят эксперты. Девелоперы пока не уверены в перспективах запуска новых проектов и предпочитают вкладываться в более выгодные сегменты – торговлю и гостиничный бизнес.

До конца года возможен ввод еще около 100 тыс. кв. м, но, скорее всего, не появится и половины из заявленного объема, утверждают эксперты «АйБи Групп». Большинство новых объектов на рынке сейчас строится под конкретного заказчика, поэтому рынок предложения арендных площадей почти не пополняется, отмечают они.

КУДА ИДТИ

При этом спрос на офисные помещения растет. Арендаторы хотят расширяться, для этого приходится осваивать неизведанные территории. Все опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты отметили тенденцию наполнения рынка офисной недвижимости за счет смены функций уже существующих объектов.

Застройщики чувствуют рост интереса – коммерческие помещения в двух своих ЖК «Главстрой-СПб» выставил на торги Российского аукционного дома, что позволит продать их по максимальной стоимости. Предыдущий опыт показал эффективность такого варианта.

Впрочем, руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге Владислав Фадеев отмечает: «Речь идет не столько о первых этажах, сколько об изменении в ряде локаций функции всего здания с жилой на офисную». Однако, по его словам, это явление пока достаточно редкое.

ХОРОШО ЗАБЫТОЕ СТАРОЕ

Часть экспертов предполагает, что дефицит свободных помещений в центре города в отсутствие свободных пятен под застройку увеличит число проектов реконструкции исторических зданий. В качестве примера можно назвать реновацию дома Русского торгово-промышленного банка (Большая Морская ул., 15).

Однако исторические здания реконструировать сложно из-за охранных ограничений КГИОП, поэтому все чаще появляются проекты освоения промзон Петербурга. Менеджер отдела офисной недвижимости Maris в ассоциации с CBRE Юлия Ситникова отмечает, что девелоперам приходится идти на раз-

личные ухищрения, чтобы приспособить заводское пространство под офисные нужды.

«В ситуации, когда ничего не строится, девелоперы обращаются к промышленным зданиям. На рынок в 2017 году вышло несколько проектов реформации паркингов, торговых центров

и объектов промышленного назначения. Эти помещения часто не соответствуют конструктивным требованиям офисного рынка, такие как глубина этажа, количество окон, высота потолка, но арендодатели находят решения этих проблем. Применяют новые технологии искусственного освещения и грамотного зонирования пространства, установки дополнительных окон. Высота потолка компенсируется дизайн-проектами в стиле «лофт» с открытыми коммуникациями», – отмечает она.

По словам эксперта, такие проекты пользуются популярностью в случае удачного местоположения. Если запрос поступает от крупного арендатора, девелоперы готовы реконструировать здание под него. Обычно это происходит при условии полного финансирования строительства в счет будущих арендных платежей.

ТАМ, ГДЕ РАНЬШЕ ТОРГОВАЛИ

Еще один вариант, который набирает популярность, – реконструкция под офисные центры торговых комплексов, отмечает руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St.Petersburg Марина Пузанова. «Это дешевле, чем новое строительство, и рынок таким образом насыщается. Один из первых примеров – реконструкция центра «Аура» в Лакте. Один из ТЦ в районе Заневского проспекта также перепрофилируют под офисные функции», – рассказала эксперт.

«Говорить о том, что интереснее для арендаторов, сложно. Решение принимается индивидуально каждой компанией исходя из целей организации офисного пространства, коммерческих условий и других факторов», – добавляет Владислав Фадеев. – Одно дело – организация бэк-офиса, для которого не принципиальна локация в центре города и окружение. Другое – создание представительского офиса. В первом случае могут быть использованы промышленные здания на окраине, во втором – особняки в центре».

ВЫЙТИ ИЗ СПЯЧКИ

Владислав Фадеев предполагает, что в ближайшее время сегмент офисной недвижимости выйдет из спячки. «Периоды спада на девелоперском рынке сменяются ростом, поэтому в скором времени мы увидим увеличение объемов строительства – это нормальная цикличность экономики. Девелоперам для уверенности в целесообразности запуска новых проектов необходимы устойчивость макроэкономической ситу-

ации и рост непосредственно офисного рынка», – считает эксперт.

Предпосылки для активизации лица: свободных площадей мало, конкуренция за них растет, и арендные ставки постепенно растут. По данным Maris в ассоциации с CBRE, с начала года средние ставки продемонстрировали рост на 6,5% в классе А и 9,5% – в классе В. «Это происходит за счет вымывания ликвидного предложения по более низкой цене. Сейчас на рынке существует неудовлетворенный спрос на помещения высокого класса в центральных районах города, клиенты находятся в ожидании новых проектов по оптимальной цене. При сохранении текущей ситуации арендные ставки останутся неизменными или покажут плавный рост», – отмечает Юлия Ситникова.

Марина Пузанова считает, что скорость увеличения ставок будет зависеть от локации. «В связи с высоким спросом на качественные объекты мы не исключаем дальнейшего увеличения арендных ставок. Особенно это касается тех территорий, где вакансии близка к нулю, например, Центральный или Московский районы», – прогнозирует она.

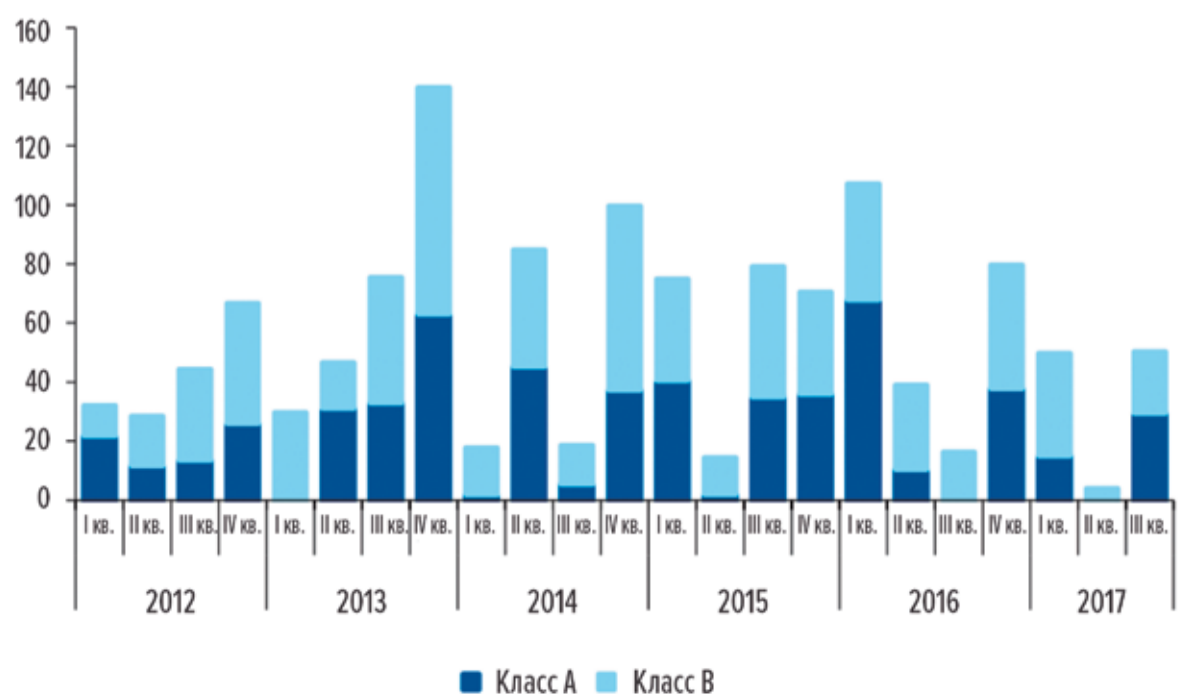
Владислав Фадеев отмечает, что в Московском районе уже началась реализация новых проектов. «Этот район является лидером по объему качественных офисных площадей в Петербурге, при этом доля вакансии в нем мала. Наряду с ростом спроса это и привело к оживлению здесь девелоперской активности», – говорит он.

ФАКТОР ГАЗПРОМА

Между тем управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Bescar Ольга Шарыгина считает, что главным сдерживающим моментом как для роста ставок, так и для запуска новых проектов, является фактор Газпрома. Владислав Фадеев согласен, что в среднесрочной перспективе сдержать рост ставок аренды сможет ввод «Лакта Центра».

«Рынок прогнозирует и готовится к существенному росту вакансии офисных площадей, который произойдет в связи с вводом в эксплуатацию «Лакта Центра» осенью 2018 года. Разумеется, это исключит рост арендных ставок на офисные объекты и решит проблему с нехваткой площадей для арендаторов», – прогнозирует Ольга Шарыгина. По ее мнению, этот фактор если не сведет на нет, то по крайней мере сильно затормозит планы девелоперов по освоению новых участков и реконцепции существующих объектов под новые бизнес-центры.

ДИНАМИКА ВВОДА КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, тыс. кв. м.



ИСТОЧНИК: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

ЖИЛОЙ КВАДРАТ МЕЛЬЧАЕТ

Надежда Рогожкина

Из-за падения реальных доходов населения застройщики стали проектировать более компактное жилье: за десять лет средняя площадь квартир в новостройках Петербурга сократилась почти на 20%.

МАЛЕНЬКИЕ РЕКОРДЫ

За 10 лет средний размер квартир в Петербурге сократился почти на 20%: с 63,7 кв. м в 2007 году до 51,4 кв. м в 2016 году. Эта динамика отражена в ежегодных отчетах Петростата. В 2007 году в городе были построены дома, рассчитанные на 38,1 тыс. квартир, а в 2016-м — на 57,4 тыс. квартир, т.е. примерно в 1,5 раза. При этом совокупная площадь введенного в строй жилья за тот же период изменилась с 2,6 млн кв. м до 3,1 млн кв. м, т.е. менее чем на 20%.

В 2017 году тренд сохранился. Данные Петростата пока нет, но, по информации Росреестра, в январе-сентябре в Петербурге и ближайших пригородах Ленобласти было заключено 68,77 тыс. договоров по продаже квартир по ДДУ, в то время как за тот же период 2016-го таких договоров было 65,82 тыс. То есть по числу объектов этот год оказался успешнее на 4,5%.

А вот если считать по площади проданного жилья, то ситуация обратная. Площадь всех реализованных с начала года квартир составила менее 1,6 млн кв. м, а годом ранее — почти 2 млн, то есть на 19,5% больше. Иными словами, в 2017 году на один заключенный договор приходится 23,3 кв. м, а в 2016-м этот показатель составлял 30,4 кв. м — средняя площадь сократилась на 23,4%.

По данным аналитического агентства INFOLine, аналогичная картина складывается и в масштабах всей России: средний размер построенных в стране квартир с 2005 по 2017 год сократился на 34%, с 65,9 кв. м до 49,2 кв. м. Причем в СЗФО строятся квартиры с самой маленькой жилой площадью.

ДЕНЕГ СТАЛО МЕНЬШЕ

Главная причина этих изменений — снижение покупательной способности населения. «Строительные компании стараются снизить стоимость квартир для ускорения продаж. Таким образом, закладываются новые жилые объекты на территориях комплексной застройки с квартирами небольшой площади», — поясняют в INFOLine.

Дело в том, что рост реальных доходов россиян, наблюдавшийся в 2000-х и начале 2010-х, сменился снижением: аналитики рейтингового агентства Fitch Ratings подсчитали, что за 4 года реальные доходы сократились на 11%. Самое большое падение было в 2016 году — оно составило 5,9%.

Чем меньше денег у людей, тем меньше средств они могут выделить на товары, не относящиеся к предметам первой необходимости, в частности

на приобретение недвижимости. «Сегодня девелоперы все более внимательно относятся к планировочным решениям и функциональности помещений, так как им необходимо находить баланс между сохранением разумного бюджета общей стоимости квартиры и экономической целесообразностью строительства конкретного объекта», — поясняет Тамара Попова, руководитель отдела развития продуктов и разработки концепций компании «Северный город» (входит в Холдинг RBI).

Данные этой компании несколько отличаются от статистики Петростата: девелопер конкретизирует, что наиболее драматично изменилась средняя площадь квартир в сегменте масс-маркет. Она сократилась с 60 кв. м до 47 кв. м. Это происходит и за счет роста доли в квартирности студий и за счет оптимизации планировок остальных типов квартир, уточняет Тамара Попова.

«ЛИШНИЕ» МЕТРЫ

Впрочем, сокращение покупательной способности — не единственная причина уменьшения площадей, уверяют эксперты. Для объектов, расположенных в городской черте, важен и другой фактор: люди сегодня больше времени хотят проводить в общественных, культурно-досуговых местах, а не дома, перед телевизором. Отсюда повышение внимания девелоперов к оформлению общественных зон, благоустройству, развитию торгово-бытовой инфраструктуры — это европейская тенденция. «И текущий тренд на оптимизацию площадей квартир с ней связан: если семья проводит много времени вне дома, ей уже не обязательно иметь большую квартиру и большие комнаты. Думаю, в ближайшие годы этот тренд сохранится», — говорит Тамара Попова.

На ту же тему рассуждает и директор по продажам Seven Suns Development Алексей Бушуев: «Интерес к большим площадям у покупателя все меньше. Это связано как со стремлением клиента сократить затраты на сделку, так и с более рациональным и взвешенным подходом к планировкам, которые в последние годы стали важным фактором конкурентной борьбы. Так, например, сегодня достаточно компактные лоты современных планировок по функциональности могут превосходить квартиры значительной больших площадей, появившиеся 5–10 лет назад».

В частности, ушли в прошлое длинные коридоры и не пригодные для использования в быту ниши и углы. Проектировщики стараются увеличить функциональность квадратных метров, отмечает эксперт.



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Введено в действие квартир, тыс. единиц	38,1	48,1	39	42,8	44,7	41,8	42,5	54,7	52,2	57,4
Введено в действие общей площади, тыс. кв. м	2636,9	3211,6	2603,2	2656,5	2705,7	2576,5	2583,5	3261,8	3030,7	3116,3
Введено в действие жилья в расчете на 1000 человек населения, кв. м	577	702	567	548	549	516	509	632	582	593
Средняя площадь построенной квартиры, кв. м	66,7	66,8	66,9	62,1	60,5	61,7	60,7	59,6	58,1	54,3
Средняя площадь построенной квартиры в многоквартирных домах, кв. м	63,7	63,7	62,4	59,9	58,9	59,7	57,7	55,3	54,9	51,9

Источник: Петростат

НАВСТРЕЧУ КЛИЕНТУ

Застройщики стали внимательнее изучать мнения клиентов и учитывать их пожелания при проектировании. Например, в ЖК «Legenda Героев» от Legenda Intelligent Development предусмотрены не только ставшие традиционными для девелопера компактные smart-планировки, но и такие новинки, как увеличенные комнаты для близнецов или детей, близких по возрасту. Как сообщили в компании, эту идею подсказали сами покупатели.

Получили широкое распространение так называемые свободные планировки, когда границы комнат в квартирах только обозначены, либо квартиры с «подвижной» организацией пространства, в которых несущими являются

только внешние стены квартиры, а внутренние можно снести, распланировав пространство по-своему. По такому пути пошли «ЮИТ», RBI и другие компании.

Некоторые девелоперы предлагают покупателям возможность объединения соседних квартир — эта возможность заранее предусматривается при проектировании. Такие варианты, в частности, предлагаются в ЖК VanHaus. В нем спланированы в основном одно- и двухкомнатные квартиры, причем несколько меньшей площади, чем в среднем на рынке. Зато есть возможность объединить несколько квартир в одну, а также расширить квартиру за счет присоединения лоджии, получив панорамное остекление.

Предпочтения покупателей очень изменились по сравнению с ситуацией

начала 2000-х, говорят застройщики. Люди стали больше бывать за рубежом, они видят, как устроено жилье в других странах, отмечают интересные и полезные новации и хотят получить аналогичный продукт в России. «Если раньше покупатели нередко хотели приобрести квартиру с большой комнатой, то сегодня многие предпочитают лоты евроформата, просторную кухню-гостиную при меньшей комнате-спальне», — отмечает Алексей Бушуев.

Хотя в сегменте масс-маркет для большинства покупателей определяющим критерием остается цена, резюмирует он: «Нередко этот фактор может быть для них важнее не только планировочных решений и площади лота, но и локации».

ЭКСПЕРТИЗА ОБЪЕКТА

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС MAGNIFIKA RESIDENCE

АДРЕС ОБЪЕКТА

Магнитогорская улица, 11.

РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Строительство ведется по 214-ФЗ, № 78-007-0336-2017, до 28.02.2021.

ТИП КЛАССА ДОМА

Бизнес-класс.

ИНСОЛЯЦИЯ

- Французские балконы, просторные остекленные балконы и лоджии глубиной до двух метров.
- Наличие открытых террас площадью от 18,9 до 44,9 кв.м.
- Из окон открывается вид на набережную рек Невы и Охты.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Станция метро «Новочеркасская» в пешей доступности.
 Время движения на автомобиле:
 – до Большеохтинского моста: 5 минут;
 – до моста Александра Невского: 5 минут;
 – до Свердловской набережной: 10 минут;
 – до выезда на КАД: 15–20 минут.

ТИП ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Квартиры предлагаются с белой отделкой и тремя пакетами полной отделки: Start, Basis, Plus.
Start: Отделка санузла под ключ. Выбор душевой или ванной.
Basis: Полная отделка всех помещений. Пол – ламинат. Установка межкомнатных дверей.
Plus: Полная отделка всех помещений премиальными материалами. Пол – паркет.

ИНФРАСТРУКТУРА

- В составе ЖК будут построены два встроенных детских сада на 160 мест.
- В шаговой доступности расположено 19 детских садов, 13 школ, 3 фитнес-центра.
- ТРЦ «Охта-Молл» расположен напротив.
- До театра «Буфф» и креативного пространства ArtPlay – 900 м.

БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Победитель премии Urban Awards 2017 в номинации: «Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры».
- Индивидуальное зонирование территории: детская зона с игровыми площадками, общественная зона с местами для отдыха и общения, зона тихого отдыха и зона для занятия спортом. Для пешеходов будет предусмотрено несколько прогулочных маршрутов.
- Ландшафтной концепцией предусмотрены зеленые газоны и крупномерные деревья.

ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

- В квартирах вместо радиаторов будут использоваться теплые полы и система рекуперации тепла, которая обеспечивает очистку и подогрев воздуха и экономит тепловые ресурсы.
- Все коммуникации (вентиляция, канализация, горячее и холодное водоснабжение, отопление) сведены в один узел.
- В рамках строительства предусмотрено создание первого в Петербурге Nearly Zero House. Это дом с высокой энергетической эффективностью и ультранизким потреблением энергии в основном из возобновляемых источников. Суммарно за год такой дом должен выходить на нулевой уровень потребления (зимой потреблять больше энергии, а летом больше ее компенсировать).

О ПРОЕКТЕ

Magnifika Residence – это жилой комплекс бизнес-класса, входящий в состав масштабного объекта Magnifika шведского девелопера Bonava. Magnifika Residence расположена в квартале, ограниченном проспектом Шаумяна, Магнитогорской улицей, проспектом Энергетиков и набережной реки Охты.
 В составе Magnifika Residence жилой корпус переменной этажности (от 10 до 14 этажей) на 199 квартир: от студий до четырехкомнатных площадью от 28,6 до 133,6 кв. м. В линейке предложения есть квартиры с террасами и французскими балконами.
 Подземный паркинг корпуса Residence рассчитан на 287 машино-мест и 13 мест для мототехники. Для хранения жильцам будут предложены 97 кладовых, которые располагаются на подземном этаже, на одном уровне с паркингом. Стоимость квартир в Magnifika Residence начинается от 4,2 млн рублей.
 Полностью завершить строительство первого корпуса в составе Magnifika Residence планируется в III квартале 2020 года.



Архитектурные решения Magnifika Residence ориентируются на европейские города с изысканными террасными фасадами, облицовкой первых этажей кирпичом и деревом и панорамным остеклением квартир на последних этажах.
 Концепция благоустройства жилого комплекса основана на идее создания своеобразного северного зеленого острова. Внутреннее пространство объекта будет включать в себя места для отдыха, общения и прогулок.



Bonava – ведущая девелоперская компания в Северной Европе, основанная в 1930-х годах в Швеции. За последние 8 лет компания построила более 34 тысяч жилых домов в Швеции, Германии, Финляндии, Дании, Норвегии, Санкт-Петербурге, Эстонии и Латвии. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области уже более 4000 счастливых соседей получили ключи в сданных проектах Bonava. Работая в восьми странах Европы, компания использует международный опыт строительства и развития территорий для того, чтобы создавать счастливые дома и объединять соседей, обеспечивая высокое качество жизни. На сегодняшний день в Bonava работает 1600 человек. В 2016 году оборот компании достиг 1,4 миллиарда евро. Акции Bonava котируются на Стокгольмской бирже Nasdaq.

www.bonava.ru
Телефон отдела продаж: +7 (812) 329-72-72.
Офис продаж: Невский пр., 114–116, лит. А, БЦ «Невский центр», 9-й этаж, вход с ул. Восстания.

WorldBuild
St. Petersburg



Самая крупная
на Северо-Западе
России выставка
строительных
и отделочных
материалов

17–19
апреля
2018

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

В рамках выставки:



Организатор
Группа компаний ITE
+7 (812) 380-60-14
build@primexpro.ru

Забронируйте стенд
worldbuild-spb.ru

РЕКЛАМА

ИСТОРИЯ



KVEDOMOSTI.RU

ПЕТЕРБУРГСКАЯ ПОДЗЕМКА: С ПЕРВОГО ЧЕРТЕЖА

Илья Ванов

Проектирование – тема практически неисчерпаемая, поскольку такая работа необходима при любых строительных работах – от обычного дотсада до Крымского моста. В этом году ко Всероссийскому дню проектировщика мы кратко расскажем о том, как готовилась проектная документация для петербургской подземки.

Началось все сразу после войны: 3 декабря 1946 года был подписан приказ, в соответствии с которым создается Ленинградский филиал столичного Метропроекта – Ленметропроект (ныне – «Ленметрогипротранс»). Именно эта организация по протяжении уже более полувека является ведущим проектировщиком метрополитена Северной столицы.

Первым значительным шагом в Ленинграде было изменение внутреннего диаметра перегонного тоннеля в обделке из чугунных тубингов с 5,6 м до 5,1 м, что позволило сократить объем земляных работ при проходке перегонных тоннелей более чем на 16%, а расход чугуна на обделку тоннелей на 22% – около 1,5 тыс. тонн на километр. Для станционных тоннелей с учетом ленинградских условий была значительно облегчена обделка в нижней, слабо работающей части колец.

Начало архитектурного проектирования Ленинградского метрополитена было положено в 1948 году проведением двух конкурсов, в которых приняли участие архитекторы Ленинграда, Москвы, Киева, Свердловска. В начале 1950 года 11 авторских коллективов выполнили 23 фор-проекта. Из них были одобрены проектные предложения для 6 первых станций первой очереди. Два проекта – для станций «Пушкинская» и «Владимирская» – разрабатывались позднее по дополнительным конкурсам. Таким образом были определены авторы, которым доверялась дальнейшая разработка архитектурных проектов.

15 ноября 1955 года был осуществлен пуск первого участка – от «Автово» до «Площади Восстания», что и стало Днем рождения петербургской подземки.

Затем началось стремительное проектирование трех веток метро. К концу 1967 года город имел уже костяк схемы развития метрополитена общей протяженностью 33,3 км с 23 станциями, в том числе тремя пересадочными. На строительстве были широко внедрены сборные железобетонные конструкции, построены 6 станций нового типа – без боковых посадочных платформ, внедрено автоматическое движение поездов, новые системы управления технологическими процессами.

В 1960–1970-е годы сеть метро планомерно разрасталась за счет удлинения трех линий. В результате эксплуатационная длина подземки к началу 1978 года составила 56,4 км с 35 станциями. В этот период в метростроении Ленинграда произошел переход на железобетонные конструкции тоннелей и станций, с обжатием блоков в породу. Новые типы станций – колонной и односводчатой конструкции – прошли натурные испытания в лаборатории моделирования тоннелей ЛИИЖТа и были построены Ленметростроем со значительно (в 3,5–4 раза) сниженными осадками поверхно-

сти, что позволяло сооружать их по новым технологиям в плотностроенных районах города без нанесения вреда зданиям и сооружениям.

Позже впервые в ленинградской практике для ликвидации аварии на «размыве» для замораживания грунтов было применено низкотемпературное азотное замораживание водоносных и водонасыщенных грунтов. Эта технология затем стала штатной и успешно применялась в дальнейшем.

В этот период внедрялись новые эффективные конструкции, что существенно увеличило скорости строительства. Тогда нашли применение системы автоматического ведения поездов и управления эскалаторами, были переведены на телеуправление и сигнализацию санитарно-технические устройства.

Параллельно с освоением новых технологий шло расширение сети подземки. В частности, было построено 14 станций пилонного типа, 9 – колонного глубокого и 3 – мелкого заложения, 10 станций без боковых посадочных платформ, 9 – односводчатой конструкции, 3 – наземные, пересадочные на железные дороги пригородного сообщения.

В 1980–1990-е годы, несмотря на трудные перестроечные и постперестроечные условия, работы по проектированию и строительству метро не прекращались, хотя и велись в гораздо меньшем объеме. Сложнейшей задачей, решенной в этот период, стала ликвидация «размыва» (1995 год). Не прекращалась и работа на перспективу: в частности, были выполнены ТЭО Кольцевой линии, ТЭО первого участка Красносельско-Калининской ветки и проект продолжения Правобережной линии к станции «Народная» с выходом на поверхность к депо «Народное».

По мере восстановления экономической стабильности расширялись работы по строительству и дальнейшему проектированию метро. В нулевых начала работу пятая ветка метро. Начались работы по реализации проекта шестой. Новым вызовом стало расширение сети метрополитена к чемпионату мира по футболу 2018 года.

На сегодняшний день действует 5 линий длиной 113,6 км с 67 станциями.

Продолжается внедрение передовых технологий и методов работ: впервые в России выполнено строительство двухъярусного пересадочного узла на две линии односводчатой конструкции на «Спортивной»; стартовало использование проходческого механизированного щита с активным пригрузом забоя для проходки эскалаторного тоннеля; началось возведение подземных объектов мелкого заложения в открытом котловане сверху вниз – top down; освоен комбинированный метод проходки эскалаторного тоннеля, включающий традиционное замораживание грунта и технологии jet grouting и пр.

РЕКЛАМА

Кто строит .ru

Единый строительный портал Северо-Запада

СМИ

ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Мы создали информационную профессиональную площадку для участников строительного рынка, на которой контент формируют сами пользователи

НОВОСТИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

Вы быстро найдете то, что интересно вам!

СТРАНИЦА КОМПАНИИ

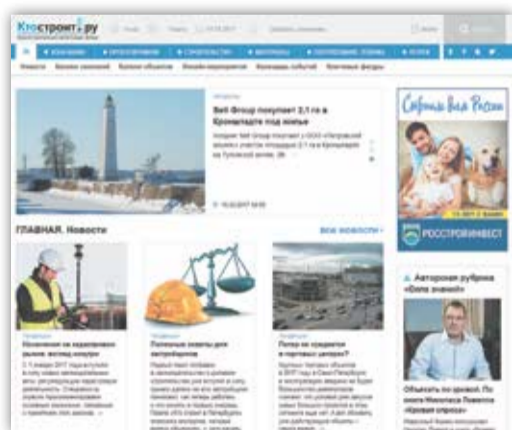
В личном кабинете компании можно добавлять новости, объекты, мероприятия, фотографии, информацию о технологиях и услугах

РЕЙТИНГИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

Независимые итоги по строящимся и сданным объемам жилья в Санкт-Петербурге и Ленобласти

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог
Удобно искать партнеров



ktostroit.ru

Узнайте подробности
по телефону 333-07-33
или напишите на почту:
info@ktostroit.ru

РЕКЛАМА

ИНТЕРВЬЮ

ВЛАДИМИР МАРКОВ: НАД САМЫМ ИНТЕРЕСНЫМ ПРОЕКТОМ РАБОТАЕШЬ СЕЙЧАС

Михаил Добрецов

Проектирование – это начало и основа любого строительства. Соответственно, переоценить его значение для дальнейшей судьбы объекта просто невозможно. Особенно если речь идет о таком сложном деле, как метроостроение. Ко Всероссийскому дню проектировщика газета «Кто строит в Петербурге» публикует интервью с заместителем генерального директора по проектированию метрополитенов ОАО «Ленметрогипротранс» Владимиром Марковым.



– Владимир Андреевич, расскажите, пожалуйста, как Вы стали проектировщиком и пришли в этот институт?

– Это довольно занятая история. После окончания Горного института я очень хотел трудоустроиться в «Метрострой» и даже добился распределения именно туда. Но когда я туда пришел, выяснилось, что инженерных должностей нет. В результате мне предложили два-три месяца потрудиться в «Ленметрогипротрансе», пообещав позвать после появления свободной вакансии. Я начал работу, и когда несколько месяцев спустя меня пригласили в «Метрострой», я уже принял решение стать проектировщиком и продолжить деятельность в институте.

Вот так, придя «на два-три месяца», я остался здесь на всю жизнь. И достаточно быстро и успешно сделал профессиональную карьеру: буквально через три года я стал ведущим инженером, через четыре – руководителем группы, а через пять – начальником отдела.

– Исходя из Вашего опыта, как Вы считаете, что необходимо для того, чтобы стать действительно высококлассным проектировщиком?

– По моему мнению, самые главные качества, которые должны быть у хорошего проектировщика, – это большое терпение и умение взять на себя ответ-

ственность при принятии решений. Без этих умений действительно высококвалифицированным специалистом стать невозможно.

Непосвященные считают, что наша профессия «страшная» – надо целыми днями сидеть у монитора и работать в специальных программах (ну а раньше – у кульмана, и заниматься черчением), при этом никогда не имея возможности увидеть результаты своего труда. Кажется, что это изматывающий, кропотливый труд, который не приносит никаких плодов. Но подлинное понимание приходит лишь к самим специалистам и, именно тогда, когда они увидят объекты, построенные по подготовленным ими чертежам. Только тогда человек по-настоящему может прочувствовать, что это такое и что означает быть проектировщиком. Но без терпения достигнуть этого, конечно, невозможно.

Кроме того, на любой стадии работ проектировщик всегда находится, что называется, на передовом рубеже. И если что-то случается, какой-то критический случай, именно он должен принять решение, сказать, что и как нужно делать. И это не каждому по плечу, в этой ситуации «ломаются» многие. Решение – это ответственность, и юридическая – вплоть до уголовной, и моральная – ведь от твоих действий могут зависеть в том числе и жизни людей.

И тут отсеиваются довольно многие: либо совсем уходят из профессии, либо остаются на исполнительских должностях. И дело не в том, что это плохо – хорошие исполнители, безусловно, тоже нужны. Но я хочу подчеркнуть другое: без готовности и умения принимать решения и нести за них ответственность профессиональных высот проектировщик достигнуть не сможет.

– В чем специфика проектирования подземных объектов?

– Надо понимать, что подземное строительство опасно само по себе – и не только для тех, кто строит, но и для тех, под кем строят. Кризисные ситуации – не самого, конечно, большого масштаба – случаются регулярно. Просто обычно информация об этом широко не распространяется. И вот для того, чтобы инцидент не превратился в катастрофу, необходимо принимать быстрое, но взвешенное и обоснованное решение.

– И Вам тоже доводилось принимать такие решения?

– В том или ином качестве я участвовал в разрешении практически всех кризисных событий последних десятилетий. Это и авария на «Владимирской», когда из-за подземных работ началось разрушение здания на поверхности и его пришлось расселить и демонтировать. Это и известный «разрыв» между станциями «Площадь Мужества» и «Лесная», когда пришлось останавливать движение и затопить участок тоннеля, но другие решения могли привести к трагедии. Это и авария на «Парнасе», когда начался провал грунта и образовалась «воронка». Это все как раз те случаи, когда ситуация доходила до катастрофической, и решения по этим объектам принимались в режиме онлайн. А ведь было и много иных аварий, которым принятые оперативные меры не дали разрастись до серьезных масштабов.

– Расскажите, пожалуйста, в создании каких интересных проектов Вы принимали непосредственное участие.

– Я 40 лет работаю в институте, и все, что здесь делалось начиная с 1978 года, так или иначе происходило при моем участии – начиная от рядового исполнителя и заканчивая моим сегодняшним положением заместителя генерального директора.

– Все-таки, может быть, что-то особенно запомнилось?

– Есть очень интересная закономерность. Для настоящего проектировщика нет неинтересных объектов, и в то же время нет «особенно запомнившихся» (не считая, конечно, серьезных аварий). Когда работаешь над ними, они полностью тебя занимают, на них сосредоточен весь интерес. Но когда завершаешь, переходишь к другому проекту, – на него перемещается и внимание, а прошлый как бы отходит на задний план. Поэтому самый интересный объект – именно тот, над которым работаешь в данный конкретный момент.

– И над чем Вы работаете сейчас?

– В настоящее время мы заканчиваем строить уникальные, первые в России двухпутные линии, в которых поезда будут ходить не в двух разных тоннелях, а в одном – большего диаметра. Для их проходки используется щит немецкой компании «Херренкнехт». Эта технология была «обкатана» при строительстве тоннелей от «Проспекта Славы» до «Южной». И сейчас используется при проходке от «Приморской» до «Улицы Савушкина». Применительно к этому участку это была единственная технология, которая позволяла решить поставленную задачу в заданные сроки и в имеющихся геологических условиях – под дном Финского залива.

– Это те объекты, которые уже строятся. А что Вы сейчас проектируете?

– Надо сказать, что с проектированием метрополитена в Петербурге сложилась весьма печальная ситуация. На сегодняшний день ни одного готового к реализации проекта, помимо тех, на которых уже работают строители, в городе нет. А учитывая специфику проектного дела в сфере метроостроения, в ближайшее время их и не появится.

Дело в том, что в рамках существующего законодательства и нормативных документов для создания проекта линии метро необходимо около двух-трех лет, и еще примерно два года – для того, чтобы пройти все необходимые инстанции и экспертизы и получить согласования. То есть суммарно от трех до пяти лет. А на данный момент в Петербурге не предпринимается никаких мер к проектированию строительства новых веток.

Перспективная схема развития метро существует, но для ее практической реализации ничего не делается. Время упущено, ведь разработка проекта должна осуществляться с опережением в пять лет по отношению к началу строительства. Сегодня, чтобы хоть как-то наверстать отставание, необходимо выполнение огромных объемов проектирования, причем в очень сжатые сроки. Но за весь 2017 год так и не было объявлено ни одного конкурса.

– Над чем же вы тогда сейчас работаете?

– Мы осуществляем большие объемы проектирования для Московского метро. Там идет очень масштабное строительство, мы о таком в Петербурге даже мечтать не можем. И там ситуация обратная: не хватает проектировочных мощностей, так что подход такой – «бери, сколько сможешь сделать».

– Где еще работал Ваш институт?

– В последние десятилетия мы много работали на Кубани, на проектах подготовки к Олимпиаде 2014 года в Сочи – это автодорожные и железнодорожные тоннели. Проектировали первые пять станций Казанского метро. А если с советских времен брать, то много работали по всему Советскому Союзу и даже по всему миру.

Часть проектов была реализована, часть – нет. Из метрополитенов это Челябинский, Красноярский, Самарский; за границей – Будапештский, Гаванский, Алжирский. Плюс множество тоннелей, включая, например, всем известный БАМ.

– По Вашей оценке, есть ли у современной молодежи интерес к профессии проектировщика?

– Я могу сказать, что для трудоустройства в наш институт молодые кадры, как говорится, стоят в очереди. Причем идут отличники, многие из них прошли у нас стажировку и преддипломную практику, представляют специфику работы «Ленметрогипротранса» и хотят трудоустроиться именно к нам. Так что у нас даже есть возможность отбирать – самых талантливых и перспективных. В основном это выпускники ПГУПС (ранее – ЛИИЖТ) и Горного университета, где относительно недавно открылся факультет освоения подземного пространства. Хотя есть и исключения, например, над наземными вестибюлями могут работать выходцы из ГАСУ.

– То есть кадровых проблем у Вас нет?

– Не совсем так. Кадровая проблема в определенном смысле имеется. И связана она с тем, что коллектив института сейчас – это либо специалисты старшего поколения, либо относительно недавно пришедшая молодежь. А вот между ними есть «возрастное окно», мало людей среднего возраста с хорошим стажем и опытом работы, способных занимать руководящие посты. С такими специалистами – проблема; и не только у нас, а по всей стране.

Специфика работы проектировщика такова, что для того чтобы стать хорошим руководителем, нужно пройти все ступени карьерной лестницы, иметь навыки и практический опыт от самых «азов». «Перепрыгнуть» нельзя, необходимо постепенное накопление компетенций. Только зная и умея все то, чем занимаются подчиненные, имея возможность посоветовать, подсказать уже наработанные схемы деятельности, можно качественно выполнять руководящую функцию.

– Что бы Вы посоветовали молодым людям, которые хотели бы преуспеть на ниве проектирования?

– Прежде всего – трудолюбия, изучения материалов, связанных с твоей работой и даже напрямую не связанных. Хорошим проектировщиком станет тот, кто будет иметь не узкую специализацию, а усвоит основы всех смежных специальностей. Именно это позволит ему расти и в профессиональном, и в карьерном отношении. Ну и без широкого кругозора невозможно принятие ответственных решений, о котором я уже говорил.

Кроме того, конечно, необходимо трезво оценить свои возможности не только в отношении подготовки, но и в смысле психологии. Кропотливая, целенаправленная каждодневная работа – не для каждого.

В ЦЕНТРЕ ВНИМАНИЯ – КАЧЕСТВО

Михаил Добрецов

Во Всемирный день качества по поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина «Союзпетрострой» провел XV практическую конференцию «Проблемы качества изысканий, проектирования, строительства и промышленности строительных материалов». Лейтмотивом мероприятия стала констатация прискорбного факта, что в этой сфере у отрасли немало проблем, и попытка наметить пути их решения.

КАЧЕСТВО УПРАВЛЕНИЯ

Игорь Албин подчеркнул, что вопрос повышения качества всех работ, связанных со строительным процессом, стоит как никогда остро. И во главу угла он поставил вопрос, без решения которого, по его мнению, достижение высоких качественных показателей в любой сфере фактически невозможно, – вопрос качества управления.

«Те проблемы, с которыми регулярно сталкиваются городские власти, напрямую связаны с этим аспектом. Будь то увеличение сметной стоимости объектов госзаказа, срыв сроков сдачи в эксплуатацию, неумение освоить бюджетное финансирование в рамках Адресной инвестиционной программы – все в конечном счете упирается в недостатки управленческого процесса. И все это ведет к неэффективному расходованию средств, что в нынешней непростой экономической ситуации совершенно недопустимо», – подчеркнул вице-губернатор.

Он посоветовал представителям строительной отрасли обратиться к успешной системе менеджмента «шесть сигм» (six sigma) – концепции управления качеством производства, разработанной в корпорации Motorola в 1986 году. Именно она стала ключевой стратегией в General Electric при Джеке Уэлше. «Суть концепции состоит в том, чтобы улучшать качество каждого процесса, ликвидировать дефекты, а также минимизировать статистические отклонения в операционной деятельности компании. Для этого создаются рабочие группы, имеющие целью решение конкретных проблем. Улучшения, достигнутые на каждом этапе работы, дают суммарный итог в виде значительного роста качества как всей производственной системы, так и конечного продукта», – рассказал Игорь Албин.

Представители строительного блока Смольного (Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Комитета по строительству, Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, Комитета по градостроительству и архитектуре и пр.) по поручению вице-губернатора подробно рассказали, что делается ими для улучшения ситуации в отрасли. Однако, по оценке строительного сообщества города, проблем остается еще очень много и в самых разных сферах.

КАЧЕСТВО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В докладе, подготовленном генеральным директором компании «Петрополь» Марком Лернером, на примере летних поправок в закон 214-ФЗ наглядно демонстрируются «проколы» в федеральном законодательстве. Впрочем, строители уже неоднократно подчеркивали, что постоянная смена юридических норм – как на общегосударственном, так и на региональном уровне – приводит к тому, что отрасль постоянно лихорадит,



и компании вместо нормальной, поступательной работы вынуждены постоянно перестраивать свою деятельность в соответствии с постоянно появляющимися новациями.

По оценке Марка Лернера, главной причиной такого положения является существование огромного разрыва между теорией и практикой: у законодателей нет четкого понимания того, как будут реализованы новые нормы.

«Для обсуждения узкопрофессиональных вопросов законодательской деятельности необходимо привлекать непосредственных участников строительной отрасли: девелоперов и застройщиков. Сегодня в строительном комплексе нарабатан колоссальный опыт, есть реальные возможности для роста и развития, создано достаточное количество хороших законов и отлаженных процедур», – заключает он.

КАЧЕСТВО ИЗЫСКАНИЙ

На этот вопрос Игорь Албин обратил особое внимание. «Некачественно проведенные изыскания – одна из главных проблем отрасли. Я ознакомился со сборником материалов, подготовленных к нашей конференции. В нем приводятся данные ассоциации «Инженерные изыскания в России» о том, что сегодня доля фальсификации изыскательских работ в строительстве составляет около 80%. Это серьезная проблема, и ее необходимо решать», – отметил он.

Генеральный директор ООО «МегаМейд Изыскания» Алексей Никишов подчеркнул, что предпринимаемые законодателями меры для решения этой задачи пока не могут гарантировать, что работы по изысканиям будут осуществляться добросовестно. Основная проблема – в отсутствии системы контроля за каче-

ством их выполнения (см. «Болевые точки сферы изысканий», «Кто строит в Петербурге», №42–43, 2017).

«Для того чтобы исправить сложившуюся ситуацию, необходимо ужесточить требования не к компаниям, а к качеству их работы. В связи с этим предлагаю инициировать рабочую группу экспертов, включив в нее представителей НОПРИЗ, профильных компаний, выполняющих инженерные изыскания, представителей строительных и инженеринговых компаний, и совместно выработать критерии качества и механизмы контроля производства инженерных изысканий, чтобы избавить рынок от недобросовестных игроков и свести к нулю долю фальсификаций», – резюмирует эксперт.

КАЧЕСТВО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

В докладе, подготовленном председателем совета СРО АПО «Союзпетрострой-Проект» Романом Рыбаковым, дается анализ основных проблем, связанных с качеством выполнения проектных работ. По его данным, доля проектно-изыскательских работ в общей стоимости строительства объекта составляет всего 3–7%, что в 2–3 раза ниже мировой практики.

Как отмечает эксперт, одна из главных проблем, которая уже неоднократно обсуждалась профессиональным сообществом – действия заказчика, определенные законодательством о госзаказе. «Заказчик воспринимает себя исключительно как «денежный мешок», основная задача которого – уложиться в какую-то смету (а лучше – сэкономить), а не построить качественный объект. При этом бюджетные средства остаются неосвоенными», – подчеркивает Роман Рыбаков. Он добавляет, что, к сожалению, худшие

черты системы госзаказа в последнее время активно перенимают и некоторые крупные коммерческие инвесторы и девелоперы.

Еще одной бедой эксперт называет низкий профессиональный уровень недавно созданных проектных организаций: «Многие из них, не сдерживаемые никакими этическими, репутационными или профессиональными соображениями, безудержно демпингуют с расчетом на сиюминутную прибыль».

КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА

О проблемах качества строительства на примере работы на рынке инженерных услуг рассказал генеральный директор ООО «Конфидент» Петр Кузнецов.

«В последнее время многие участники рынка уже прошли или проходят в настоящее время путь интеллектуальной или организационной деградации. Больно смотреть, как инженерные компании, теряя квалификацию, становятся частью конвейера по строительству домов экономкласса. Это связано с серьезным общим спадом на рынке, его изменениями. Почти полностью исчезли за последние 5 лет насыщенные инженерными системами объекты коммерческой недвижимости – бизнес-центры, торговые комплексы, складские объекты, заметно меньше стало гостиниц, не растет число промышленных предприятий. Вдобавок к этому высокий уровень конкуренции и низкий совокупный спрос на услуги строительных организаций привели к необоснованному снижению цены подряда», – отметил он.

По словам эксперта, высокое качество строительства фактически не нужно в существующих сегодня экономических и социальных реалиях ни одному из участников процесса строительства. «Качественно – синоним «дорого»,

и всегда вопрос качества – вопрос денег, уровня богатства общества. Надеяться на скорое повышение уровня потребностей общества и рост его благосостояния нет оснований. Следовательно, качество как массовый продукт и не будет востребовано в перспективе ближайших лет. Сегодня инженерным компаниям не надо бояться осваивать глобальные рынки, надо забыть про границы, выходить и работать в другие регионы, сегменты, страны. Поиск своего заказчика, для которого требования качества не пустой звук, наиболее естественный путь выживания и развития», – заключил он.

КАЧЕСТВО СТРОЙМАТЕРИАЛОВ

Управляющая делами президента Ассоциации «Бетон Северо-Запад» Наталья Шафоростова отметила, что текущее состояние рынка бетона имеет целый ряд отрицательных явлений, которые серьезно отражаются на качестве продукта и, как следствие, на качестве и безопасности объектов строительства.

В их числе она назвала ориентацию тендеров на низкие цены, работу «гаражных» производителей, нехватку ресурсов для инвестирования в развитие производства и пр.

«Мы предлагаем комплексное решение по преодолению существующих проблем – создание Инжинирингового центра, который возьмет на себя роль координатора по выявлению проблем в целях минимизации сроков доставки, осуществление перераспределения объемов поставок между поставщиками при нехватке мощностей, комиссиянная продажа бетона по единой цене в любой части города, выполнение функций заказчика в сопровождении объектов строительства».

По словам Натальи Шафоростовой, в функции такого центра, кроме контроля качества продукции, должны войти осуществление комплексной закупки сырьевых материалов, осуществление найма транспорта для перевозки бетона в целях минимизации сроков доставки, осуществление перераспределения объемов поставок между поставщиками при нехватке мощностей, комиссиянная продажа бетона по единой цене в любой части города, выполнение функций заказчика в сопровождении объектов строительства.

В СУХОМ ОСТАТКЕ

«Союзпетрострой» собрал пожелания и предложения представителей отрасли с тем, чтобы передать их в Смольный. «По моему мнению, нужна подготовка специального постановления администрации Петербурга (возможно, совместно с правительством Ленобласти) «О мерах по повышению качества строительства», в котором необходимо установить конкретные меры по решению всех перечисленных проблем», – резюмировал вице-президент, директор «Союзпетрострой» Лев Каплан.

По его словам, прошедшее совещание призвано способствовать подготовке такого документа.

НОВОСТИ

ДОЛЬЩИКИ ЖК «СИЛЫ ПРИРОДЫ» ДОВЕРИЛИСЬ ВЛАСТЯМ ЛЕНОБЛАСТИ

Больше сотни пайщиков ЖСК «Муринское-1» подписали доверенности о передаче дел, связанных с завершением ЖК «Силы Природы», ЛеноблАИЖК – структуре правительства региона.

Дирекция комплексного развития территории Ленобласти с 13 ноября ведет прием обманутых пайщиков ЖСК «Муринское-1». Около 200 человек получили консультацию, более 100 человек уже успели оформить доверенности.

«Консультации мы оказываем по поручению правительства совершенно бесплатно и ведем дела пайщиков от начала до конца процедуры банкротства с единственной целью – соблюдение их прав при достройке квартир», – сказал руководитель Дирекции Даниил Федичев.

Напомним, строительство ЖК «Силы Природы» в Мурино было начато в 2013 году компанией O2 Development. Застройщиком первой очереди является ЖСК «Муринское-1», второй – ООО «Романтика». По данным Госстройнадзора Ленобласти, работы остановились в апреле 2016 года из-за нехватки средств.

Правительство региона нашло кредитора для достройки объекта. 1 сентября 2017 года был заключен договор между банком «Россия» и ЛеноблАИЖК для выделения кредита на завершение строительства. Одно из требований соглашения – проведение процедуры банкротства застройщика. ЛеноблАИЖК присоединилось к рассмотрению дела в Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти. 3 ноября в отношении ЖСК «Муринское-1» была введена процедура наблюдения.

«ГРУППА ЛСР» ПОСТРОИТ ЖК «РУЧЬИ»

На Пискаревском пр. «Группа ЛСР» построит ЖК «Ручьи». Проект застройки обсудили на заседании Градсовета.

Комплекс по адресу: Пискаревский пр., 145, будет состоять из домов 3, 5 и 9 этажей. Он расположится на территории бывших сельскохозяйственных угодий пос. Ручьи. Жилая площадь проекта составит более 165 тыс. кв.м. На территории возведут школу и два детсада, открытый стадион, поликлинику, три больших паркинга. Участки на севере осваиваемой территории отдадут под торговые объекты и бизнес-центр. В проекте запланирован также сквер с зелеными насаждениями.

S&P ПРИСВОИЛО ГК «ПИК» РЕЙТИНГ «В», ПРОГНОЗ – «СТАБИЛЬНЫЙ»

Рейтинговое агентство Standard & Poors подтвердило корпоративный рейтинг ГК «ПИК» на уровне «В» и улучшило прогноз с негативного до стабильного.

Аналитики S&P объясняют свое решение улучшением финансовых показателей холдинга: поступление средств за январь-сентябрь 2017 года выросло на 113% – до 145 млрд рублей, объем продаж вырос почти вдвое – до 1,2 млн кв.м.

В Санкт-Петербурге холдинг в настоящее время реализует два проекта: ЖК «Дом на Дальневосточном проспекте, 15» в Невском районе и ЖК «Орловский парк» в Приморском районе.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

СНАЧАЛА АРХИТЕКТУРА, ПОТОМ – СТРОИТЕЛЬСТВО

Мария Мельникова

Законопроект, меняющий порядок получения разрешения на строительство, прошел первое чтение в петербургском ЗакСе. Архитекторы надеются, что документ защитит их права, а девелоперы опасаются появления нового административного барьера.



Законопроект вносит изменения в закон о градостроительной деятельности и в закон о порядке согласования архитектурно-градостроительного облика (АГО) объекта в сфере жилищного строительства.

Документ обязывает девелоперов получать согласование АГО проекта до получения разрешения на строительство. При этом поправки упраздняют необходимость согласования градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) до выдачи такого разрешения.

Эти изменения продиктованы решением Петербургского городского суда от 14 сентября 2017 года, согласно которому недействующими были признаны абзац 2 п. 4 ст. 7 закона «О градостроительной деятельности», а также п. 6 ст. 3 закона «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства». Позже Верховный суд РФ согласился с выводами нижестоящей инстанции.

Как пояснила старший юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Вероника Перфильева, рассматриваемый законопроект устраняет абсурдность из городского законодательства.

«Разработка архитектурного облика объекта обычно осуществляется в составе проектной документации, выполняемой на основании ГПЗУ, однако в Петербурге было установлено правило о разработке АГО до утверждения ГПЗУ. Таким образом, прежнее законо-

дательное регулирование создавало для участников строительного рынка замкнутый круг. В соответствии с предлагаемыми изменениями застройщик сможет получить ГПЗУ, разработать на его основе проектную документацию, а потом обратиться за согласованием АГО», – сказала юрист, добавив, что это, безусловно, поможет строителям.

ВЫИГРЫВАЕТ АРХИТЕКТУРА

Большинство опрошенных газетой «Кто строит в Петербурге» экспертов уверены, что законопроект окажет положительное влияние на архитектурный облик города.

«Мы живем в одном из самых красивых и уникальных с архитектурной точки зрения городов, поэтому такой закон просто необходим. Хочу напомнить, что архитектура – это искусство, и государство должно контролировать творческий подход не только на соответствие правилам, нормам и регламентам, но и окружающей застройке», – уверен генеральный директор компании «БКН-Девелопмент» Ливан Харазов.

Руководитель архитектурной мастерской «Союз 55» Александр Викторov считает, что законопроект «фиксирует архитектурное решение»: «У нас нередки случаи, когда в процессе строительства в проекты вносятся существенные изменения. Дело в том, что архитектурные и фасадные решения стоят денег, поэтому зачастую их упрощают ради удешевления».

Архитектор отметил, что рассматриваемые изменения будут дисциплинировать игроков строительного рынка: «Хочешь что-то изменить? Тогда иди и еще раз все согласуй».

Также законопроект защищает права зодчих. «Архитектурные решения – вещь очень субъективная. У каждого свои представления о прекрасном. Однако после согласования архитектурного облика девелопер не сможет надавить на архитектора с требованием упростить уже созданный проект», – считает Александр Викторov.

Член совета Национального комитета ИКОМОС Николай Лаврентьев оценил изменения позитивно, однако выразил сомнения в том, что норма будет действовать. Он напомнил, что в конце апреля 2017 года Городской суд Петербурга отменил другую норму – разрешил застройщикам не согласовывать архитектурный облик проектов жилых домов перед выдачей градплана участка. В связи с этим Николай Лаврентьев полагает, что предлагаемые изменения будут также легко оспорены в суде.

«Изменения нужно вносить в статью 51 Градостроительного кодекса, чтобы для получения разрешения на строительство было необходимо предоставить согласование архитектурного облика объекта», – считает он

НОВЫЙ БАРЬЕР?

Большинство строителей глобальных изменений после принятия законопроекта не ждут. «Нововведения не яв-

ляются какими-то революционными. Градостроительные планы участков как выдавались КГА, так и будут выдаваться, только теперь они не утверждаются распоряжением. Что касается решений о согласовании АГО объекта, эта процедура просто переносится на более поздний этап. Раньше согласование надо было получать до градплана, теперь – до разрешения на строительство. По срокам согласований серьезных изменений мы не ожидаем», – сообщил президент Холдинга RBI Эдуард Тиктинский.

Однако генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов полагает, что законопроект не вносит существенных изменений в законодательство лишь на первый взгляд.

«До сих пор согласование АГО объекта строители получали на этапе утверждения эскизного проекта, до получения градплана, и если замечания были, то они устранялись по достаточно простой схеме. После вступления закона в силу, на первый взгляд, схема остается прежней, но в действительности во избежание серьезных трат в случае наличия замечаний по АГО объекта при его согласовании – уже после получения градплана – строители будут вынуждены проходить предварительное «неофициальное» согласование АГО. Таким образом, можно говорить о появлении скрытого административного барьера для застройщиков», – сделал вывод эксперт.

ВЕРДИКТ

ВТБ ПОПЛАТИЛСЯ ЗА ФРУНЗЕНСКИЙ РАДИУС

Андрей Твердохлебов

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти постановил взыскать с банка ВТБ в пользу СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» 33,15 млн рублей задолженности по банковской гарантии.

Банк Москвы (в настоящее время поглощен ВТБ) в августе 2015 года выдал гарантию по обязательствам исполнения АО «Корпорация «Трансстрой» госконтракта «Строительство второй очереди Фрунзенского радиуса от ст. «Международная» до ст. «Южная» (Шушары). Электродепо «Южное», включая проектирование (стадия РД)». Сумма гарантии – 1,85 млрд рублей, срок действия – до 1 марта 2018 года.

С подрядчиком возникли разногласия, и договор с ним был расторгнут Дирекцией в одностороннем порядке (этот акт был опротестован в суде, процесс еще идет).

По версии чиновников, основанием отказа от услуг «Трансстроя» являлись существенные или неустранимые недостатки работ. «По состоянию на 1 декабря 2016 года сумма непогашенного аванса со стороны корпорации составляла 359 млн рублей. Данная ситуация не отразится на сроках строительства электродепо «Южное». Комитет совместно с Дирекцией транспортного строительства приложит все усилия для своевременного ввода объекта в эксплуатацию. Станции «Прспект Славы», «Дунайская» и «Южная» Фрунзенского радиуса метрополитена будут также сданы в срок», – подчеркивал тогда

председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) Санкт-Петербурга Сергей Харлашкин.

В феврале 2017 года Дирекцией в адрес банка направлено требование на сумму 33,15 млн рублей (штраф, выставленный за некачественное выполнение работ). По мнению суда, то, что обоснованность этого штрафа оспаривается, не освобождает банк от выплаты.

Сейчас в КРТИ газете «Кто строит в Петербурге» пояснили, что обязательства по банковской гарантии не зависят от основного обязательства, в обеспечении которых гарантия выдана. «Основной спор, где подрядчик взыскивает суммы неоплаченных работ, не влияет на требование по взысканию сумм по банковской гарантии в части обязательств при выполнении работ и устранения всех обнаруженных недостатков в выполненных работах», – уточнили нам.

Комментарий в ВТБ получить не удалось.

Генеральный директор юридической компании «Северо-Западный правовой альянс» Наталья Гузанова обратила внимание, что одностороннее расторжение контракта, как правило, связано с существенными материальными потерями, следовательно, подрядчик явно не будет согласен с правомерностью



действий заказчика. «У подрядчика есть только один способ защиты – судебный порядок. Зачастую подобные контракты расторгаются в случае существенного отставания от графика», – говорит она.

Если нарушение условий имело место, то суд принимает сторону госзаказчика. Если надлежащее исполнение условий контракта обеспечивалось банковской гарантией, предъявление требований к банку вполне оправданно и с большой долей вероятности будет поддержано соответствующим судеб-

ным решением. «Причем это работает и в случае оспоренного расторжения такого контракта, при наличии незаконного (не вступившего в законную силу решения суда) судебного процесса на тему «кто прав – заказчик или подрядчик», – считает Наталья Гузанова.

Регулированию отношений по независимой гарантии посвящен параграф 6 ГК РФ с достаточно четкой регламентацией действий в зависимости от ситуации. «Если коротко: существует всего четыре причины прекращения гарантии и существует

правило, что гарант принимает на себя обязательство уплатить третьему лицу (бенефициару) определенную денежную сумму в соответствии с условиями данного гарантом обязательства независимо от действительности обеспечиваемого такой гарантией обязательства. Таким образом, условия, которые написаны в гарантии, являются основаниями для произведения платежа, и приостановить выплату гарантом денежных средств по независимой гарантии в большинстве случаев нереально», – заключает юрист.

АРБИТРАЖ

ВОЗРОЖДЕННЫЙ «ПЕРЕСВЕТ» ОТВЕТИТ ПО ГАРАНТИИ

Андрей Твердохлебов

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти постановил взыскать с банка «Пересвет» в пользу Комитета по строительству Смольного 83,07 млн рублей долга и 9,64 млн неустойки. Эксперты считают такой вердикт закономерным.

Банком была выдана гарантия в пределах 119,01 млн рублей сроком действия с 22 сентября 2015 года по 17 января 2017-го по обязательствам ООО «МК-20 СХ» по госконтракту на завершение реконструкции Богатырского пр. от Гаккелевской до Байконурской ул.

Договором, в частности, предусмотрено, что в случае неуплаты в установленный срок причитающихся по гарантии денежных средств банк обязуется уплатить неустойку в размере 0,1% от суммы, подлежащей уплате, за каждый календарный день просрочки.

Контракт с «МК-20 СХ» был расторгнут городом из-за претензий к действиям подрядчика. В связи с этим Ко-

митетом по строительству в адрес банка направлены два требования от 23 декабря 2016 года об осуществлении выплаты по гарантии.

Представитель ООО «МК-20 СХ», которое было привлечено к делу, заявил, что обязательства принципала (основного должника в обязательстве) на сумму 11,41 млн рублей были прекращены до истечения установленного банковской гарантией срока выплаты. Но суд отвел это заявление, как недоказанное.

В итоге арбитраж признал требования Комитета по строительству полностью справедливыми в части основного долга, но вдвое снизил размер неустойки (ведомство требовало в этой

части 17,94 млн рублей). Суд учел, что в конце 2015-го – начале 2016 года АКБ «Пересвет» находилось на грани отзыва лицензии. Банк России вводил мораторий на исполнение обязательств этим банком. Поэтому начисление неустойки надо начинать с 24 апреля 2017 года – даты возобновления нормальной работы банка, а не с 14 января, как рассчитал Комитет по строительству.

Получить комментарий в банке «Пересвет» и ООО «МК-20 СХ» не удалось.

В Комитете по строительству уточнили, что основной долг в размере 83,07 млн рублей сложился из суммы непогашенного аванса (81,23 млн) и процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами (1,84 млн). «При наличии надлежащего обеспечения и возникновении обстоятельств, при которых может быть реализовано право бенефициара на получение денежных средств по банковской гарантии, комитетом представляется

требование об осуществлении уплаты», – сообщили в ведомстве.

Как считает старший юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и Партнеры» Ольга Дученко, по смыслу закона у госзаказчиков не должно быть сложностей с удовлетворением требований об уплате денежных сумм по банковским гарантиям. Отказать в выплате банк может, только если требование или приложенные к нему документы не соответствуют условиям гарантии.

«Однако на практике встречаются ситуации, когда банки все же не производят платежи по гарантии. Чаще всего банки ссылаются либо на несоответствие требования и приложенных к нему документов условиям гарантии (иногда надуманное), либо на злоупотребление правом со стороны бенефициара, то есть утверждают, что заказчик уже получил надлежащее исполнение, а требуя уплаты от гаранта, действует умышленно во вред

гаранту и принципалу», – говорит она. Как отмечает эксперт, если госзаказчик считает, что банк отказывает в выплате незаконно, то спор с банком придется решать в судебном порядке, что и произошло в данном случае.

Ситуация со сложным положением АКБ «Пересвет» и действиями Банка России по его спасению лишь добавила нюансов. «Особенностью моратория на удовлетворение требований кредиторов со стороны банка является то, что в период его действия не могут начисляться штрафные санкции, предусмотренные, в частности, условиями банковской гарантии, обязательства по которой возникли до введения моратория. Соответственно, в данном случае за период моратория на сумму требований принципала по банковской гарантии могут быть начислены проценты в размере двух третей ключевой ставки Банка России», – пояснила Ольга Дученко.

В ССОО ПОДВЕЛИ ИТОГИ КОНФЕРЕНЦИИ

2 ноября состоялась XVII конференция «Развитие строительного комплекса СПб и ЛО», организованная Союзом строительных объединений и организаций. Принятая по итогам ее работы резолюция направлена в Российский союз строителей и органы исполнительной власти двух регионов.

В резолюции отмечены основные проблемы развития строительной отрасли:

■ Принятый Госдумой России 218-ФЗ настолько существенно меняет устоявшиеся правила работы застройщиков, что его вступление в силу в полном объеме может существенно навредить рынку как при обеспечении защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, так и возможности застройщикам осуществлять жилищное строительство.

■ Требуют уточнения законодательные требования Градостроительного кодекса в части:

- определения и конкретизации критериев достаточности средств компенсационных фондов для сохранения статуса СРО;

- завышенных требований по стажу работы к специалистам и обязательность профильного высшего образования для внесения их в НРС;

- наличия запрета строительным компаниям, добровольно покинувшим СРО, в течение года вступать в другую СРО;

- применения стандартов на процессы выполнения работ, утвержденных НОСТРОЙ, проектными, строительными и надзорными организациями.

■ В связи с реформированием системы саморегулирования в строительстве, субподрядные организации, выполняющие специальные виды работ, выходят из системы СРО и остаются вне сферы регулирования, контроля и защиты.

■ Проблема качества инженерных изысканий приобрела глобальные масштабы. Фальсификация изыскательских работ составляет около 80%. Суммарные потери застройщиков из-за некачественных изыскательских работ составляют 200–250 миллиардов рублей в год.

■ Не отработаны правила страхования рисков неисполнения договорных обязательств строительными компаниями. Саморегулируемые организации не поддерживают исключительно объектное страхование по первому уровню ответственности у строителей и, соответственно, по 1–2 уровню ответственности у проектировщиков и изыскателей. Многие СРО выступают за коллективное и индивидуальное страхование на годовой базе по данным уровням ответственности.

■ Неплатежи или несвоевременные платежи за выполненные работы становятся массовым явлением, что вызывает убытки и разорение подрядных организаций.



■ Проект Федерального закона, направленный на замену аккредитации организаций негосударственной экспертизы членством в саморегулируемых организациях, в нынешней редакции может привести к фактической ликвидации института негосударственной экспертизы.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ

■ Обратиться в Минстрой России, НОСТРОЙ, НОПРИЗ по подготовке и внесению изменений в Градостроительный кодекс в части:

- снижения требований к стажу работ специалистов и отмены обязательного профильного высшего образования для внесения их в Национальный реестр специалистов;

- отмены запрета на вступление в течение года после добровольного прекращения членства в СРО в другую СРО;
- совершенствования системы технического регулирования в строительной отрасли.

■ Исключить из 218-ФЗ новеллу «один застройщик – одно разрешение на строительство», изменить систему контроля

за расходованием средств дольщиков или отсрочить вступление в силу 218-ФЗ, согласовав срок со строительным сообществом.

■ Инициировать рабочую группу экспертов, включив туда представителей НОПРИЗ, профильных компаний, выполняющих инженерные изыскания, представителей строительных и инженеринговых компаний, для выработки механизма контроля инженерных изысканий с целью недопущения их фальсификации.

■ Рекомендовать Минстрой России, РСС, РСПП, ТПП выступить с законодательной инициативой, касающейся исключения случаев неплатежей или несвоевременных платежей за выполненные в соответствии с договорными обязательствами работы.

■ Обратиться в ЦБ России, СРО ВСС, Минстрой РФ с просьбой отложить на 1 год принятие стандарта страхования, разработанного рабочей группой СРО ВСС, и руководствоваться типовыми договорами страхования, разработанными Комитетом НОСТРОЙ.

■ Консолидировать организации негосударственных экспертиз, поддержать положения проекта закона, запрещающего создание негосударственных экспертиз в структурах государственных экспертиз.

Полный текст резолюции опубликован на сайте Союза строительных объединений и организаций www.stroysoyuz.ru.



15 лет!

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

7 декабря 2017 года

ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1 (Большой пр. ВО., 103)

Начало в 15:00

Регистрация делегатов с 14:00

Партнеры:

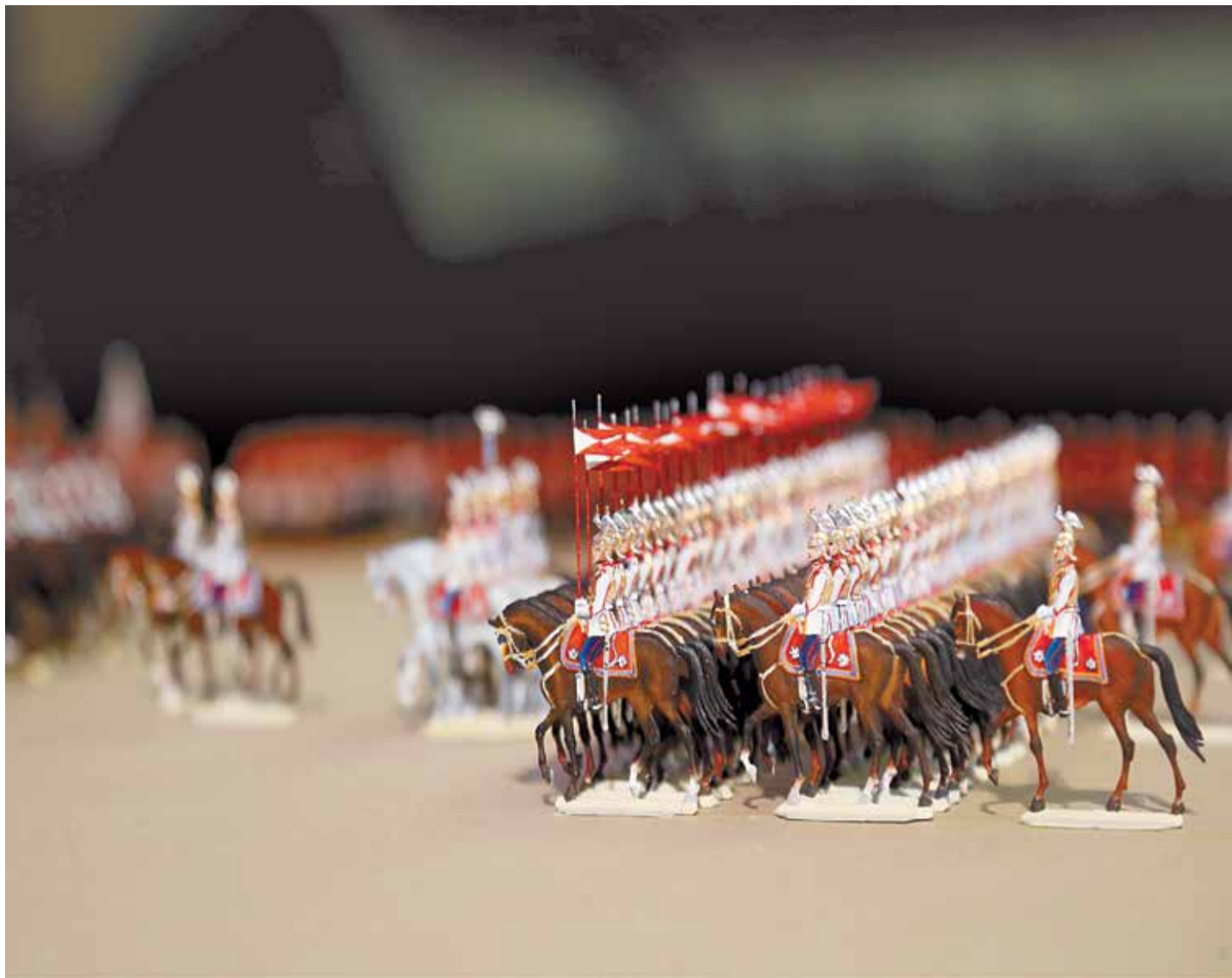


Генеральные информационные партнеры:

Стратегический информационный партнер:

Предварительная регистрация делегатов: (812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru



МУЗЕЙ

Ко Дню рождения Санкт-Петербурга откроется первый в России музей оловянных солдатиков. Губернатор Георгий Полтавченко ознакомился с подаренной городу коллекцией оловянной миниатюры.

в Петербурге Кто строит

20 ноября 2017 г. № 44 (549)
Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Мария Мельникова, Анастасия Шугаева, Анна Дурова

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

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева, Ольга Малий

Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-6979

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 17.11.2017 в 23:00

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

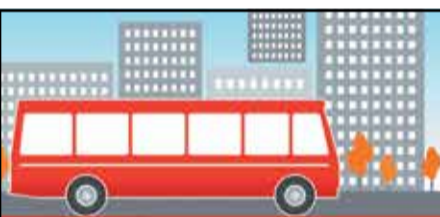
При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

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

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

16+

ВНИМАНИЕ! 25 НОЯБРЯ состоится автобусная экскурсия по строящимся объектам Санкт-Петербурга и ЛО. Подробности и запись по телефону **33-55555**.



КВАРТИРА
со скидкой
МИЛЛИОН*

**ГЛАВНОЕ
УСПЕТЬ!**



*Предложение действительно на 13.11.2017 при условии заключения договора участия в долевом строительстве в отношении двухкомнатной квартиры общей площадью 68,19 м² в ЖК «Солнечный город». При условии 100% оплаты долевого взноса предоставляется скидка в размере 1 032 363 руб. от базовой стоимости квартиры. Базовая стоимость квартиры 6 941 742 руб. Количество квартир ограничено. ЖК «Солнечный город» расположен по адресу: СПб, пос. Стрельна, пр. Буденного, уч. 5, кадастровый номер ЗУ 78:40:0008501:3246. Застройщик ООО «Сэтл Инвест». Проектная декларация на сайте www.sc-si.ru. Подробности предложения на сайте www.3355555.ru.

- | | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|---|
| <p>📍 «Девятино»
Мурино
ЖК GreenЛандия 2.
Квартиры у метро.
от 1 900 150 руб.</p> | <p>📍 «Рыбацкое»
Советский пр., д. 32
Квартиры с видом на Неву.
Подземный паркинг.
от 2 000 166 руб.</p> | <p>📍 «Командантский пр.»
ЖК «Чистое небо»
Двор 1,5 км без машин.
4 школы и 8 детских садов.
от 2 100 040 руб.</p> | <p>📍 «Девятино»
Мурино, GreenЛандия 2
Квартиры с отделкой.
Рассрочка 0% на 36 мес.
1-к.кв. от 2 550 213 руб.</p> | <p>📍 «Лесная»
Кондратьевский пр., д. 68
Развитая инфраструктура.
Собственная школа.
от 2 600 007 руб.</p> | <p>📍 «Пр. Ветеранов»
Петергофское ш.
Малоэтажная застройка.
Квартиры с отделкой.
1-к.кв. от 2 600 096 руб.</p> | <p>📍 «Лесная»
Кондратьевский пр., д. 68
ЖК в новом квартале.
Улучшенная отделка.
1-к. кв. от 4 000 159 руб.</p> | <p>📍 «Ул. Дыбенко»
Кудрово
Рассрочка 0% на 36 мес.
ЖК «Семь столиц».
2-к. кв. от 4 850 386 руб.</p> |
|---|---|---|--|---|--|---|---|

Цены действительны на 13.11.2017. Рассрочка предоставляется Застройщиком. ЖК GreenЛандия 2 (ЖК «ГринЛандия 2», дом 2.8), расположен по адресу: ЛО, Всеволожский р-н, земли САОЗТ «Ручьи», номер ЗУ 47:07:0722001:527. Застройщик ООО «Созидание». Проектная декларация на сайте www.sc-soz.ru. ЖК «Невские паруса» (дом 4), расположен по адресу: СПб, Усть-Славянка, Советский пр., уч. 4 (юго-восточнее дома 32 лит. А по Советскому пр.). Застройщик ООО «Евростройпроект». Проектная декларация на сайте www.sc-esp.ru. ЖК «Чистое небо» (корпус 4.1), расположен по адресу: СПб, Комендантский пр-т, уч. 2 (юго-восточнее пересечения с рекой Каменкой). Застройщик ООО «Строительная Компания «Каменка». Проектная декларация на сайте www.sc-ssk.ru. ЖК «Полюстрово Парк» (корпус 1), расположен по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.68, корп. 3, лит. М. Застройщик ООО «Сэтл Сити». Проектная декларация на сайте www.sc-setl.ru. ЖК «Солнечный город» (корпус 8), расположен по адресу: СПб, территория Предприятия «Предпортовый» уч. 51 (Ленинские Искры), кад. номер ЗУ 78:40:0008501:3320. Застройщик ООО «Сэтл Инвест». Проектная декларация на сайте www.sc-si.ru. ЖК «Семь столиц», «Лондон» (дом 15/1), расположен по адресу: Всеволожский район, массив Кудрово, уч. 2. Застройщик ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость». Проектная декларация на сайте www.sc-trp.ru. С подробностями предложений можно ознакомиться в офисе продаж по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212 А или по тел. +7 (812) 33-55555. Реклама.



33-55555
www.3355555.ru