

№39 (538)
16 октября 2017 г.

в Петербурге КТО СТРОИТ



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



Энергомеханический
завод пустят
под жилую застройку

СТР.
3



Ипотека:
тренды старые и новые

СТР.
7



Апартаменты
Москвы и Петербурга:
разной дорогой

СТР.
10



Союз строительных
объединений
и организаций



Строители просят
не спешить
со стандартами
страхования

СТР.
15



NOVOSTROYKIN.RU

ЗАКАДЬЕ ПРОИГРЫВАЕТ ПЕТЕРБУРГУ

Надежда Рогожкина

В этом году девелоперы стараются впрок запастись землей под застройку, так как с лета 2018 года приобрести участки будет намного сложнее из-за изменения законодательства. Причем застройщики предпочитают землю внутри КАД, так как видят сокращение спроса на жилье в пригородных локациях Ленобласти.

СТР. 4

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК
9 ОКТЯБРЯ

АУДИТ

Главгосэкспертиза может получить полномочия по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестпроектов. Соответствующий проект приказа подготовил Минстрой РФ. Полномочия будут распространяться на проекты, предполагающие одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства. Планируется также передача ведо-мству ведения реестра выданных заключений технологического и ценового аудита обоснования инвестиций.

МУЗЕЙ

Архитектурное бюро «Студия 44» выиграла в конкурсе архитектур-ных проектов на строительство музейно-выставочного комплекса «Оборона и блокада Ленинграда». Здание построят на Смольной набережной. Музей будет состоять из нескольких блоков, каждый из ко-торых получит собственное название: «Голод», «Огонь» и «Скорбь». Руководитель «Студии 44» Никита Явейн сообщил «Кто строит в Петербурге», что доходным проект не будет: «Если мы выйдем в ноль, то я буду доволен. Для нас это имид-жевый проект и проект сохранения компетенции».



ГОСТ

Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оцен-ки соответствия в строительстве подготовил и утвердил новый ГОСТ 31384 «Защита бетонных и железобетонных конструкций от коррозии. Общие технические требования». Стандарт прошел эксперти-зу Технического комитета 465 «Строительство» и зарегистрирован в Росстандарте. Он будет введен в действие 1 марта 2018 года. Стандарт устанавливает требования, учитываемые при проектирова-нии защиты от коррозии бетонных и железобетонных конструкций в зданиях и сооружениях, как вновь возводимых, так и реконструируемых, предназначенных для эксплуатации в агрессивных средах с температу-рой от –50 °С до +50 °С. В документе определены технические требования к защите от коррозии бетонных и же-лезобетонных конструкций для срока эксплуатации 50 лет.

ВТОРНИК
10 ОКТЯБРЯ

ЗАКОН

Власти Ленобласти готовят законо-проект об особом порядке передачи проблемных объектов долевого строительства от недобросовестных застройщиков новым инвесто-рам под контролем госорганов. Документ должен быть представ-лен на ближайшем заседании Законодательного собрания региона. Планируется разработать широкие критерии понятия «проблемный объ-ект», например, год просрочки ввода в эксплуатацию дома или остановка строительства на определенный срок. Эти критерии предполагается применять для запуска принуди-тельной процедуры банкротства компании-застройщика по сокращен-ной схеме.

ИНФРАСТРУКТУРА

Согласно поручению президента РФ Владимира Путина, Кабинет министров должен до 31 декабря обеспечить внесение изменений в законодательство РФ. Эти измене-ния должны урегулировать в рамках комплексного освоения территории вопросы создания объектов соци-альной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Также необходимо законодательно снять проблемы передачи таких объектов в государственную и (или) муниципальную собственность, налогообложения – как инвестиру-ющей, так и принимающей органи-заций.

ВВОД

В январе-октябре 2017 года в Ленобласти в эксплуатацию вве-дено 193 многоквартирных дома. Это более 1,6 млн кв. м. Кроме того, в строй введены объекты индивиду-ального жилищного строительства площадью 411 тыс. кв.м. По отноше-нию к аналогичному периоду прошло-го года рост объемов ввода жилья составил 15%. При суммарной введенной площади 2 млн кв. м плановый показатель для региона на этот год составляет 2,05 млн. Таким образом, план выпол-нен на 97,9%. Строительство в настоящий момент ведется на 648 площадках, общая площадь возводимого жилья – 8,9 млн кв.м. При этом в Ленобласти заключено 80,5 тыс. договоров долевого участия, общая сумма обя-зательств застройщика – 194,3 млрд рублей.



СРЕДА
11 ОКТЯБРЯ

НАСЛЕДИЕ

Минкультуры России совместно с органами охраны памятников Москвы и Санкт-Петербурга подго-товило поправки в ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ». Изменения упрощают порядок эксплуатации памятников. Также снимается ряд административных барьеров и избыточных требований при проведении работ по сохранению памятников архитектуры. В настоящее время законопроект представлен на общественное обсуждение. Авторы документа надеются, что он откроет новые экономические возможности для использования объектов культурного наследия. «Это одна из самых серьезных попыток изменения законодательства с точки зрения привлечения внебюджетного финансирования», – отмечает директор департамента государственной охраны культурного наследия Минкультуры России Владимир Цветнов.

ПРОГРАММА

80,6 млн Р добавило правительство Ленобласти на дополнительное обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой. Земля будет бесплатно предоставля-ться льготным категориям граждан, в том числе многодетным семьям. Напомним, изначально в 2017 году из бюджета региона было распре-делено 225 млн рублей на проекти-рование и строительство объектов инженерной и транспортной ин-фраструктуры для таких участков. С учетом дополнительных средств общий объем субсидий, направлен-ных в 19 муниципальных образований, составил 305,6 млн рублей. В результате 266 семей получают зем-лю, полностью подготовленную к стро-ительству индивидуальных домов. При этом количество обеспеченных инфраструктурой участков в 3 раза превышает значение целевого показателя, установленного на 2017 год.

МИНСТРОЙ

Разрешительная документация на стройку нежилых объектов упростилась. В 2017 году перечень процедур в сфере строительства объ-ектов нежилого назначения сокращен на 29 процедур. В исчерпывающий перечень включе-но 130 процедур, он состоит из двух разделов. В первом указаны проце-дуры, связанные с предоставлением прав на земельный участок и подго-товкой документации по планировке территории. Второй раздел перечня содержит процедуры, связанные с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов и муници-пальных образований.

ЧЕТВЕРГ
12 ОКТЯБРЯ

ПРИКАЗ

В июле 2017 года вступили в силу новые нормы закона о долевом строительстве, которыми уточнены требования к содержанию разделов проектной декларации. Во испол-нение новых требований Минстрой России разработал и разместил на сайте проект соответствующего приказа. Основные нововведения следующие: сокращается объем информации, которую застройщик должен вносить в отношении каждого объекта долевого строительства. В частности, отпадет необходимость указывать площадь каждой комнаты в квартире и каждого вспомогательного поме-щения; отменяется необходимость вносить сведения об ином общем иму-ществе, кроме помещений и оборудо-вания; добавляются поля, связанные с декларированием застройщиком о его соответствии дополнительным требованиям, которые вступают в силу с 1 января и с 1 июля 2018 года.

ЗАКОН

Законопроект, который заменяет термин «жилье экономического класса» на «стандартное жилье», в первом чтении одобрен Госдумой РФ. Документ также предусматрива-ет установление Минстроем РФ требований к стандартному жилью, в том числе к минимально и макси-мально допустимым размерам жилых помещений. До установления таких требований под стандартным будет пониматься жилье, которое ранее относили к жилью экономкласса. Кроме того, в законопроекте содер-жится предложение ввести два новых вида аукционов, которые проводит Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК): аукцион на право заключения договора аренды для комплексного развития территории и аукцион, одним из условий которого является обязательство застройщика передать часть имущества АИЖК.

ГОСДУМА

Госдума приняла в первом чтении законопроект, который позволит пайщикам ЖСК привлекать ипотеч-ные кредиты. Документ однозначно определяет паенакопление как право требова-ния и предусматривает возможность передачи права на него в залог и публичность такого залога. Также, согласно законопроекту, передача в собственность членов кооператива земельных участков, ранее переданных в безвозмездное пользование ЖСК, станет возможной только после ввода построенных домов в эксплуатацию. Как рас-считывают в Минстрое России, это существенно снизит риски нецеле-вого использования федеральных земельных участков.

ПЯТНИЦА
13 ОКТЯБРЯ

СОЦИАЛКА



Программа «Социальные объекты в обмен на налоги» будет пересмо-трена. Администрация Ленобласти го-товит новый вариант соглашения для застройщиков. Согласно изменениям, с 2018 года будет финансироваться выкуп только половины стоимости социальных объектов в пригородной зоне, а в дальнейшем – только 10%. При этом крупные объекты, такие как поликлиники и больницы, а также ряд школ в новостройках будут возво-диться за счет бюджета. При этом все действующие компенса-ционные соглашения, заключенные администрацией области с компания-ми-застройщиками в рамках програм-мы «Социальные объекты в обмен на налоги», будут выполнены. «У нас есть 38 действующих дого-воров с застройщиками о выкупе детских садов и школ. Условия этих соглашений будут исполнены в пол-ном объеме, условия новых согла-шений предполагают значительное уменьшение доли региона в затратах на строительство этих объектов, – по-яснил заместитель председателя пра-вительства Ленобласти по строитель-ству Михаил Москвин. – Я хотел бы отметить, что во многих регионах социальные объекты включаются в квартальную застройку, возводи-мую за счет застройщиков». Он подчеркнул, что с момента перехо-да на областной уровень полномочий по утверждению градостроительных планов территорий правительство региона строго соблюдает прин-цип – все новостройки должны быть обеспечены социальной, дорожной и инженерной инфраструктурой, а за-дача властей – обеспечить условия и проконтролировать их строитель-ство.

НЛС



Члены Совета Национального Лифтового Союза (НЛС) единогласно выбрали нового представителя НЛС по СЗФО. Им стал генеральный директор компании «МЛМ Нева трейд» (Санкт-Петербург) Игорь Янукович. На но-вого представителя НЛС возложены задачи по формированию политики и активному развитию лифтовой отрасли Северо-Западного региона и организации системы эффективного взаимодействия между лифтовиками и органами власти.

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

ЭНЕРГОМЕХАНИЧЕСКИЙ ЗАВОД ПУСТЯТ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ

Мария Мельникова

Состоялись общественные слушания по строительству жилого комплекса на территории Энергомеханического завода. ГК «ЦДС» намерена построить там 10 многоквартирных домов, несмотря на близость к действующим производствам и железной дороге. Эксперты считают, что при должном старании проект может стать успешным.

БОРЬБА ЗА ВЫСОТУ

В рамках нового проекта девелопер планирует построить десять 20-этажных домов на 1881 квартиру общей площадью 82,2 тыс. кв. м, а также необходимую инфраструктуру. «Мы работаем с администрацией, выясняем реальную потребность района в детских дошкольных и школьных учреждениях, в зависимости от полученной информации будем определять их вместимость, чтобы обеспечить потребности жителей как нашего ЖК, так и ближайших домов», — сообщили в компании.

Помимо жилья, ГК «ЦДС» намерена построить три платных надземных структурированных парковки ориентировочно на 210–230 машино-мест каждая и наземные парковки вместимостью 135 автомобилей. «Проект еще перспективный, поэтому в будущем возможны корректировки в планах», — отметили в компании.

И главной корректировкой может стать высотность ЖК, которой и были посвящены первые публичные слушания. Энергомеханический завод выделил участок под первые два дома и детский сад на улице Невзоровой, 9. Девелопер намерен обратиться в Комиссию по землепользованию и застройке при правительстве Петербурга с просьбой согласовать строительство жилых домов по предельному отклонению от допустимой высотности, т.е. 60 м вместо 40. Если разрешение будет получено, то дома будут 20-этажными.

«Строительное управление 19», подготовившее проект участков под первые

два дома, просьбу увеличить высотность объяснило неблагоприятными для застройки характеристиками территории. «У участка неудобная конфигурация, кроме того, инженерно-геологические характеристики территории неблагоприятны для застройки. Увеличение высоты домов позволит качественно подготовить грунт для застройки, а также освободит на участке место под строительство инфраструктуры и благоустройство территории», — сообщил представитель компании.

В ГК «ЦДС» надеются выйти на площадку в 2018 году и закончить проект в 2022-м.

ВНЕЗАПНО РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Поскольку слушания были посвящены только высоте объектов, «Строительное управление 19» не сообщило расстояние, на котором будут находиться первые два дома от действующих производств и железной дороги. Также участникам слушаний не пояснили, что будет с действующими цехами и где именно будут строиться еще 8 домов.

Газета «Кто строит в Петербурге» выяснила, что часть производств будет перенесена. Подробности проекта Энергомеханический завод пока не раскрывает. В связи с этим вопрос санитарно-защитных зон, которые необходимо учитывать при строительстве возле производств, сохраняет актуальность. Однако в ГК «ЦДС» заверили, что все уже решено: «На сегодняшний день по всем предприятиям, находящимся в окружении перспективной застройки,



которые могут оказывать негативное воздействие, есть проекты по сокращению санитарно-защитных зон. Роспотребнадзор уже вынес по ним положительное заключение. Все необходимые мероприятия по окончательному установлению санитарно-защитной зоны будут выполнены к моменту ввода жилого комплекса в эксплуатацию».

Генеральный директор юридической компании «Северо-Западный Правовой Альянс» Наталья Гузанова уверена, что девелопер сможет реализовать проект, не выходя за рамки правового поля: «Длина санитарно-защитных зон зависит от расчетных показателей рассеивания выбросов. Если предположить, что завод работает не в полную силу и прибавить к этому климатические особенности, то показатели (Выбросов. — Прим. ред.), вероятно, получатся допустимые. Примечательно, что срок действия санитарных правил утверждается не более

чем на 10 лет. В связи с этим предполагаю, что новым домам на месте ОАО «Электромеханический завод» быть».

СТАРАНИЕ И ТРУД

Несмотря на промышленное прошлое территории, эксперты уверены, что проект ГК «ЦДС» имеет шансы стать востребованным.

«Я как девелопер всегда за редевелопмент. Кто-то же должен это начинать. Сидеть и ничего не делать нельзя, заводы сами собой не рассосутся, дома не построятся, а страна из кризиса не выйдет», — говорит заместитель генерального директора компании Scandinavia Владимир Пшеничный.

Заместитель генерального директора компании Bonava Александр Свинолов считает, что у локации достаточно много плюсов: «Участок расположен недалеко от метро «Елизаровская», еще ближе — к Палевскому саду. Поблизости

находятся уже заселенные дома, рядом с которыми, скорее всего, есть магазины шаговой доступности и другая коммерческая инфраструктура. Если заводы будут отодвинуты или значительно отдалены, то проект будет удачным».

Президент ГК «Авентин-Недвижимость» Валерий Виноградов отметил, что в продвижении таких проектов есть определенные трудности, однако при должном старании застройщик их преодолеет. «Я думаю, что потенциальных покупателей в первую очередь будет заботить вопрос экологии в данном районе. Если застройщик проведет грамотный редевелопмент, нивелирует все отрицательные моменты, связанные с прошлым локацией, то проект может стать успешным». Эксперт также рекомендует ГК «ЦДС» не скупиться на озеленение и благоустройство территории, т.к. для современных покупателей это очень важно.

ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЗ ПЕРВЫХ РУК —
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»

в Петербурге
Кто строит

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

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ
на ПЕЧАТНУЮ
и ЭЛЕКТРОННУЮ
версию газеты

КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА

тел. +7 (812) 333-07-33
e-mail: info@ktostroit.ru
www.ktostroit.ru

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

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

ЖИЛЬЕ

ЗАКАДЬЕ ПРОИГРЫВАЕТ ПЕТЕРБУРГУ

НАЧАЛО НА СТР. 1

ЗАКОН ПРОТИВ ЗАСТРОЙЩИКОВ

По оценке Colliers International, только за первое полугодие петербургские застройщики инвестировали в покупку земли под жилищные проекты почти столько же, сколько за весь 2016 год. Новых участков под коммерческую недвижимость девелоперы почти не приобретали, но выросли также инвестиции в покупку земли для размещения собственных объектов. В общей сложности в приобретение земли компании вложили 325 млн долларов, причем 93,23% пришлось на участки под будущую жилую застройку.

Такой резкий перекокс в сторону жилья не случаен: в августе был принят закон 218-ФЗ, который принципиально меняет правила игры на первичном рынке, внося существенные поправки в 214-ФЗ «О долевом строительстве...». В частности, одна из новаций касается и приобретения земли: 218-ФЗ вводит запрет использования средств дольщиков на возмещение затрат на покупку участка, прав на него, проектирование, изыскания и экспертизу.

Это означает, что девелоперам придется брать банковские кредиты на получение земли и предварительные работы. В итоге это увеличит их издержки на подготовку проектов к выводу в продажу.

У застройщиков осталось некоторое время на то, чтобы пополнить земельные банки: до середины 2018 года будут действовать переходные положения 218-ФЗ, и ограничения на земельные сделки за счет средств дольщиков пока не будет. «Поэтому все и спешат как можно больше приобрести земли и готовых проектов, чтобы после вступления в силу всех положений 218-ФЗ какое-то время строить по старым правилам», — поясняет генеральный директор «Петрополь» Марк Лернер.

ДЕВЕЛОПЕРЫ ВОЗВРАЩАЮТСЯ В ПЕТЕРБУРГ

Примечательно, что большую часть земли застройщики стараются приобрести в границах города. По данным экспертов компании Rusland SP, за январь-сентябрь 2017 года под строительство жилой недвижимости в пределах КАД девелоперы купили на 120% больше земельных участков, чем за аналогичный период 2016-го.

Так, архангельский холдинг «Аквилон Инвест» этой весной купил в Петербурге три земельных участка площадью почти 3 га под строительство около 100 тыс. кв. м жилья. Затраты на их застройку оцениваются в 9 млрд рублей.

Девелоперская компания «Полис Групп» приобрела за 1 млрд рублей участок химического завода «Реактив» на Октябрьской набережной площадью около 2 га.

«Группа ЛСР» стала владельцем 34 га на намывных территориях Васильевского острова, которые ранее планировала застраивать турецкая Renaissance Development. Вложения в покупку не раскрываются, эксперты Colliers International оценивают их в 7–8 млрд рублей. В самой «Группе ЛСР» сообщают, что на данной территории запланировано строительство 500 тыс. кв. м жилья высокого класса комфортности. В целом за 10 лет застройки намывного участка ЛСР инвестирует в этот проект свыше 40 млрд рублей.

ЦДС завершает сделку по приобретению завода «Кулон». За 7 га на Пискаревском проспекте ЦДС могла заплатить 5 млрд рублей, а построить здесь можно около 100 тыс. кв. м жилья.

Совсем недавно Glorax Development купила участок на улице Тосина во Фрунзенском районе.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, МЛН \$

	2014	2015	2016	I пол. 2017
Земля для строительства коммерческой недвижимости	93	14	48	2
Земля для строительства жилой недвижимости	1111	262	330	303
Земля для строительства объекта для собственных нужд	38	16	9	20

ИСТОЧНИК: Colliers International

А группа «Эталон» приобрела проект на Аптекарском пр., 5, в Петроградском районе, который получил название «Ботаника».

По данным Rusland SP, в этом году землю для строительства жилья и апартаментов приобрели, помимо названных компаний, также ГК «ПИК», EKE Group, Seven Suns Development, Холдинг RBI, «ПСК», СК «Темп», ООО «Гринхаус».

«Дело в том, что из-за насыщения ближайших пригородов Петербурга предложением новостроек и, как следствие, демпинга цен строительство там новых проектов в прежних масштабах становится невыгодным», — поясняет партнер компании Rusland SP Андрей Бойков.

Больше того, отмечает Андрей Бойков, некоторые девелоперы начали избавляться от приобретенных ранее наделов в пригородах Петербурга. Например, ЗАО «Ленстройтрест» продает земельные участки общей площадью 12 га в проекте «Яни-ла кантри» в поселке Янино. «Лидер Групп» планирует избавиться от участков в Шушарах и Мурино.

НЕ ДЛЯ ЖИЗНИ

Застройщики не хотят делиться наблюдениями о том, насколько успешно продаются квартиры в ЗАКАДье по сравнению с городскими. Это и понятно — ведь у большинства девелоперов есть проекты как в Петербурге, так и в Ленобласти. И подтверждение того, что спрос на областные квартиры падает, негативно отразился бы на продажах.

Однако факты говорят сами за себя. По данным Центра оценки и аналитики «БН», объем нового предложения в Ленобласти сокращается: например, в сентябре, впервые за несколько лет, за пределами КАД не было выведено в продажу ни одного нового объекта. Застройщики предложили покупателям квартиры в десяти жилых ком-

плексах общей площадью 3,9 тыс. кв. м, и все они расположены внутри КАД.

«В Ленобласти людей привлекает только цена. Но покупатель все больше задумывается, как он будет жить в квартире, которую дешево купил. А уровень комфорта он получит соответственно затратам», — делится на условиях анонимности представитель компании-застройщика.

Главные проблемы — транспортная доступность и инфраструктура. Заявленные городом в предыдущие годы планы по строительству метро в сторону наиболее перспективных для жилищного девелопмента территорий все время отодвигаются. Неизвестно, когда появится метро в Янино, Кудрово, в южном направлении. «Это значит, что выбираться из дома придется либо на собственном автомобиле, либо на маршрутках. Для взрослых это не так проблематично, а вот для семей с детьми — серьезное ограничение. Даже если в жилом комплексе или близости от него застройщик предусмотрел детсад и школу, ребенку нужны поликлиники, он занимается в кружках, ходит в театры и музеи. В ЗАКАДье это проблема», — продолжает собеседник.

По его словам, большинство пригородных ЖК превратится в «огромные спальни», куда люди будут приезжать только для сна. Так уже произошло в Подмосковье, где новоселы ощутили дефицит комфорта. К тому же многие ЖК годами стоят лишь наполовину заселенные, что усугубляет это ощущение. Продать же такое жилье проблематично — по той же причине. А также из-за слишком большого объема предложения.

Поэтому в ближайшие годы покупатели будут стараться приобретать квартиры на территории Петербурга. Пусть даже для этого им придется немного пожертвовать площадью и купить менее просторное жилье, прогнозирует эксперт.

ПРАКТИЧЕСКИЕ СОВЕТЫ

КАК ЗАСТРОЙЩИКУ НЕ ПОЛУЧИТЬ ПРИОСТАНОВКУ



Технический план является одним из документов, который предоставляет застройщик в Службу строительного надзора для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. После получения разрешения на ввод технический план подается Службой стройнадзора в Управление Росреестра для постановки объекта на кадастровый учет. Сегодня мы рассмотрим, что может сделать застройщик для того, чтобы снизить риск получения приостановки на стадии кадастрового учета вновь построенного объекта капитального строительства.

ПЕРЕЧИТАТЬ

Чтение печатной формы технического плана позволяет исключить опечатки и неточности, которые могут быть допущены в тексте технического плана. Легкими для восприятия являются следующие разделы технического плана:

- исходные данные;
- характеристики объекта;
- заключение кадастрового инженера;
- схема расположения здания на земельном участке.

Что нужно проверить: реквизиты документов, которые упоминаются в тексте технического плана, адреса, кадастровые номера, характеристики объекта.

Просите вашего кадастрового инженера предоставлять на проверку печатную форму технического плана на бумажном носителе или в электронном виде.

ПРОВЕРИТЬ ЧЕРЕЗ ПОРТАЛ РОСРЕЕСТРА

С начала 2017 года на портале Росреестра (rosreestr.ru) функционирует сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», который позволяет проводить предварительную проверку подготовленных кадастровым инженером документов: технический или межевой план.

Технический план проверяется по многим параметрам и включает в себя такие разделы:

- форматно-логический контроль;
- пространственный анализ объекта.

После проведения проверки выдается протокол предварительной проверки. Наличие положительного протокола не является гарантией постановки объекта на кадастровый учет, однако позволяет убедиться в том, что с технической точки зрения технический план подготовлен корректно.

Образец протокола предварительной проверки доступен по ссылке: <https://goo.gl/doUAuF>.

Требуйте от вашего кадастрового инженера предоставления протокола предварительной проверки технического плана с портала Росреестра.

ПЛАТИТЬ ПОСЛЕ

Договором подряда на выполнение кадастровых работ можно предусмотреть окончательный расчет с кадастровым инженером только после постановки объекта на кадастровый учет. В таком случае кадастровый инженер будет сам заинтересован в том, чтобы кадастровый учет прошел без ошибок.

На практике сложно полностью исключить влияние человеческого фактора на стадии подготовки документации, однако можно уменьшить количество ошибок путем всесторонней проверки технического плана. Дополнительный анализ и проверка технического плана позволят снизить риск получения приостановки при постановке ОКСа на кадастровый учет.

Кадастровый инженер Александр Ершов
ADErshov.ru

ГРАДСОВЕТ

ДОРОГИ, КОТОРЫХ НАМ НЕ ХВАТАЕТ

Евгений Созидалов

На очередном заседании Градостроительного совета Ленобласти были рассмотрены два проекта. И оба оказались отправлены на доработку по ряду причин, среди которых едва ли не главная – нерешенные транспортные проблемы.

ЭХ, ДОРОГИ...

Первым на заседании Градсовета НПИ «ЭНКО» представил концепцию развития территории в Романовском сельском поселении Всеволожского района. В северной части пос. Романовка на площади 180 тыс. кв. м предлагается возведение жилых кварталов для 5 тыс. жителей.

Проектом предусматривается внутриквартальная дорожная сеть, создание постоянных парковок на 2 тыс. авто, отведены площадки под детсад на 300 мест, школу на 455 мест и поликлинику.

По замыслу проектировщиков, транспортную доступность застройки должна обеспечить Дорога жизни (Петербург – Морье). Собственно же подъезд к зданиям будет осуществляться по трассе местного значения – Гаражному проезду. Кроме того, проектировщики связывают надежды на улучшение доступности с планами строительства обхода Всеволожска и пос. Романовка с северной стороны.

Но члены Градсовета восприняли такую логику в штыки. В частности, отмечалось, что в настоящее время никто не собирается обустраивать Гаражный проезд, да и строительство обхода в планах на ближайшие 5 лет у региональных властей не значится. А значит, вопрос транспортной доступности к объекту не решен в принципе.

Со своей стороны глава администрации МО Романовское сельское поселение Сергей Беляков отметил, что в данном направлении регулярно отмечаются 3–5-километровые автомобильные пробки. При этом число жителей растет, и транспортные проблемы с каждым днем чувствуются все острее.

«Не подпишу», – в итоге обсуждения выдал свое резюме главный архитектор Ленобласти Евгений Домрачев.

ХОТЯ БЫ ПУНКТИРОМ

Второй проект представило ООО «Агентство территориального развития». Обсуждаемая территория будущего многофункционального комплекса

(технопарка) расположена в северо-западной части Виллозского сельского поселения. Разработчик предлагает разделить территорию на 8 кварталов для размещения преимущественно промпроизводств и складских помещений.

С запада территория в 210 га ограничена железной дорогой, с севера – землями Минобороны РФ, с востока и юга – жилой застройкой.

Кстати, эти земли отмечены юридической коллизией. «Когда начался развал Советского Союза, встала острейшая проблема вывода воинских частей из стран Варшавского договора», – напомнил Евгений Домрачев. – А здесь были территории Минобороны РФ. И указом президента РФ они были предоставлены для решения жилищных проблем». То есть земли спец- и промышленного назначения были выделены под жилую застройку.

Но эта юридическая проблема оказалась непричастна к тому, что проект тоже «не прошел».

Первой из причин возвращения до-



ORSK.RU

кумента на доработку стало то, что часть его территории находится в границах Ижорского уступа, который охраняется ЮНЕСКО. Без согласия ряда природоохранных ведомств и Минкультуры РФ процесс с места не сдвинется.

Второй и не менее важной причиной послужило то, что, несмотря на близость к Волхонскому, Таллинскому, Пушкинскому шоссе и КАД, в проекте все равно необходимо сделать планировку линейного объекта – дороги к промзоне от региональной сети.

ЗОВЕМ В ДОРОГУ

Как констатировал заместитель председателя правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин, протяженность региональных автодорог составляет около 10 тыс. км, а дорожный фонд – всего 8 млрд рублей. Основная часть его средств тратится на содержание и текущий ремонт существующих

дорог. А 1,2 млрд рублей уходит на субсидии муниципальным образованиям по содержанию местных дорог. «Это позволяет нам в год тратить на капитальное строительство лишь 10% дорожного фонда, то есть около 800 миллионов рублей», – подчеркнул он.

По словам Михаила Москвина, сейчас по самым необходимым направлениям, где идет массовое строительство, готова проектная документация на освоение колоссальных сумм. Чиновник навскидку назвал такие дорожные объекты во Всеволожском районе: съезд с КАД в Западное Мурино, подъезд к Всеволожску, путепровод к Мельничному Ручью. В других районах свои «горячие точки».

Иначе говоря, рассчитывать, что область будет утверждать проекты в локациях с нерешенными транспортными проблемами, впредь не следует. «Сейчас мы за качество, а не за количество», – резюмирует Михаил Москвин.

24

ноября

У БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ТУРНИР
ПО ПЛЯЖНОМУ ВОЛЕЙБОЛУ

ОСЕННИЙ КУБОК БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ 2017

песок

СТРОИМ
ДОБРО

К участию приглашаются
корпоративные любительские
команды.

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

WWW.STROIMDOBRO.ORG

VK.COM/FOND_STROIMDOBRO

ТЕЛ.: (812) 438-77-90

ДИСКУССИЯ

ЗА РИЕЛТОРАМИ ОСТАНЕТСЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР

Мария Мельникова

Развитие информационных технологий влияет на все стороны жизни, и сфера недвижимости не стала исключением. Еще 10 лет назад подавляющее большинство операций с недвижимостью совершалось при участии риелтора, сегодня же все больше людей справляются с ними самостоятельно. В результате вопрос о будущем риелторов становится все более дискуссионным.

РИЕЛТОРЫ КАНУТ В ЛЕТУ?

Абсолютно все игроки рынка недвижимости, опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге», отмечают, что количество сделок с участием риелторов с каждым годом сокращается. «Когда-нибудь таковых вообще не будет», — уверен генеральный директор компании Zakharov Consulting Андрей Захаров, который несколько лет назад продал два своих агентства недвижимости.

Главным конкурентом риелторов стали социальные сети, в которых уже несколько лет растут группы по аренде и купле-продаже жилья без посредников. Параллельно с этим развивается множество сервисов, через которые также можно совершить сделку с недвижимостью. Например, «Яндекс.Недвижимость». Руководитель этого сервиса в Петербурге Сергей Роменский сравнил положение риелторов с таксистами, которые не выдерживают конкуренцию с предложениями Uber и «Яндекс.Такси»: «Заказать такси через такие или подобные сервисы значительно проще, а главное — дешевле. Я думаю, что классические таксопарки, куда надо звонить и заказывать машину, да еще и по высокой цене, вскоре будут окончательно вытеснены. Это же ждет и риелторов».

Кроме того, как добавил Андрей Захаров, в борьбе за покупателя продвинутые застройщики формируют свои сервис-схемы: «Потенциальным клиентам предлагается множество бесплатных опций: звонок в удобное время, трансфер в офис и многое другое. В результате важность риелтора падает».

Директор строительной компании «Master Девелопмент» Вячеслав Семенов призывает риелторов искать свою нишу: «На рынке останутся только те, кто сможет предложить особые узкоспециализированные услуги. Я не очень представляю, что это может быть, однако точно знаю, что никакие технологии не справятся с человеческим фактором. Именно его должны взять на себя риелторы».

КОНКУРЕНЦИЮ ВЫДЕРЖАТ ЛУЧШИЕ

Впрочем, многие эксперты уверены, что профессию риелтора хоронить пока рано. Директор по бизнес-коммуникациям ГК «Миэль» Юрий Карамаликов призвал не переоценивать возможности информационных технологий. «Много ли людей смогут правильно заполнить всю необходимую для сделок с недвижимостью документацию? Нет, ведь этому надо учиться, и риелторы именно этому

и учились! А кто покажет клиентам квартиру? Ведь никто не заплатит, увидев лишь картинки в интернете», — подчеркивает он.

Руководитель отдела рекламы ГК «Плюс» Алексей Попов уверен, что риелторы могут больше интернет-технологий: «Хоть технический прогресс на сегодняшний день и развивается быстрыми темпами, но и простых шаблонных сделок становится гораздо меньше. Сделки на рынке недвижимости стали гораздо сложнее, ситуации порой настолько запутанные, что агенту приходится приложить максимум усилий, чтобы грамотно распутать «клубок». Эксперт уверен, что рядовые горожане просто не справятся без риелтора.

Президент Ассоциации риелторов Петербурга и Ленобласти Игорь Горский говорит, что смерть из-за развития информационных технологий можно предсказать и магазинам с кинотеатрами, однако они все еще работают. «Конечно, рынок недвижимости меняется, интернет и социальные сети играют все большую роль. Однако это не замена для риелтора, а лишь новые инструменты его работы», — уверен эксперт.

Кроме того, никакие технологии не заменят человеческий фактор. Юрий Карамаликов отметил, что в нашей стране еще много людей, которые не пользуются интернетом или пользуются им на примитивном уровне: «Например, пожилые люди без риелтора точно не справятся, и их нельзя оставлять».

Игорь Горский подчеркнул, что риелтор в глазах клиента становится ответственным за заключенную сделку: «Клиенты нуждаются в живом общении, им необходимо задать кому-то вопросы, посоветоваться. В результате происходит персонификация ответственности, что для покупателя очень важно, ведь появляется человек, к которому можно прийти, если сделка окажется неудачной».

При этом, по мнению эксперта, брокеры нужны и строительным компаниям, которые просто не могут уделять много времени личной работе с клиентами. Это мнение разделяет и коммерческий директор портала Lifedeluxe.ru Дмитрий Лобов. «Наши застройщики не хотят и не умеют работать с информацией. Вместо того чтобы поддерживать базу своих предложений, чтобы покупатели понимали, есть в продаже тот или иной объект, сколько он метров и с каким ремонтом, застройщики тратят огромные средства на рекламу в «Яндекс.Дирек-



SHUTTERSTOCK.COM

те» или устанавливают билборды», — считает он.

Эксперт уверен, что если даже включить интернет и телевизор, то продажи недвижимости не остановятся. «Хорошие риелторы до сих пор не ленятся и расклеивают объявления о покупке и продаже недвижимости по дворам, так как отзывы на такую рекламу чаще заканчиваются сделкой, чем клик в интернете. Опять же брокеры и покупатели гонятся за частными объявлениями, так как хозяин квартиры может сразу же и быстро предоставить информацию о метраже, ремонте и так далее», — говорит Дмитрий Лобов.

Стоит отметить, что исчезновение риелторов предсказывали после повышения популярности соцсетей, а также запуска различных сервисов. Так, в начале 2017 года начал работать сервис Сбербанк «ДомКлик», через который можно взять ипотечный кредит, не выходя из дома. Риелторское сообщество весьма подозревало банк в намерении взять под контроль значительную часть всего рынка недвижимости, однако уже через полгода от страхов и опасений не осталось и следа. По данным BN.ru, с января по август на территории СЗФО через «ДомКлик» было выдано всего 472 жилищных кредита. И это притом, что банк получает около 600 письменных заявлений на выдачу ипотеки в день.

СОВЕТЫ РИЕЛТОРАМ

Газета «Кто строит в Петербурге» поговорила с самыми разными игроками рынка недвижимости и собрала советы, которые помогут риелторам выжить, несмотря на высокую конкуренцию.

1. ОТКАЖИТЕСЬ ОТ ОФИСОВ

Сегодня агентствам недвижимости нужно несколько переговорных комнат, а не полноценный офис. Риелторы должны работать «в полях». Это не только экономит средства, но и повышает мобильность.

2. ИЩИТЕ СВОЮ НИШУ, ПРЕДЛАГАЙТЕ УЗКОСПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ УСЛУГИ

Риелтор, который знает, как законно продать квартиру до пяти лет владения ей без выплаты налога; как получить возврат; на кого выгоднее оформить ипотеку и т.д., никогда без работы не останется.

3. ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР

По мнению экспертов, это самый главный фактор, определяющий успешность брокера во все времена. У хорошего риелтора большая проверенная база как объектов, так и клиентов. Он умеет отвечать на любые вопросы. Он учитывает потребности и возможности разных категорий клиентов и не должен заставлять бабушку искать фотографии в интернете (надо либо фотографии привезти, либо отвезти клиента в нужное место).

4. УЧИТЕСЬ РАБОТАТЬ С ИНФОРМАЦИОННЫМИ ТЕХНОЛОГИЯМИ

Для хорошего риелтора интернет не враг, а инструмент работы. Надо разбираться в маркетинге, интернет-продвижении, в том, как работают поисковые системы, интернет-сервисы и т.д.

5. ПРИГЛАШАЙТЕ ГРАМОТНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Этот совет вытекает из предыдущего. Далеко не все риелторы могут похвастаться широкими знаниями интернет-технологий и маркетинга, поэтому надо сотрудничать со специалистами в этих сферах, а не заставлять рядового сотрудника из своего агентства постигать все это в сжатые сроки.

ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

ИПОТЕКА: ТРЕНДЫ СТАРЫЕ И НОВЫЕ

Игорь Чубаха

Специалистам ипотечного рынка уже понятно, каких выгод и невзгод ждать от рыночной конъюнктуры до конца года. Но можно попробовать заглянуть и в более отдаленное будущее.

ЕСТЬ ЧЕМ ПОХВАЛИТЬСЯ

К четвертому кварталу ипотечный рынок подошел на подъеме. И текущие прогнозы звучат более чем оптимистично.

Заместитель руководителя аналитического центра АИЖК Андрей Бархота предполагает, что в 2017 году, по сравнению с 2016-м, объемы выдачи жилищных кредитов вырастут на 22% – до 1,8 трлн рублей (более 1 млн сделок). При этом рост, сохраняя достигнутые темпы, перекочет и в следующий год. И по итогам 2018 года объем продаж в финансовом выражении составит 2,2–2,3 трлн рублей.

Соответственно, и петербургские филиалы крупных игроков демонстрируют неплохие итоги третьего квартала.

В группе ВТБ, например, по итогам 9 месяцев ипотечные подразделения в регионе выдали свыше 8,8 тыс. кредитов на общую сумму в 23,2 млрд рублей, что более чем на 11% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

«За 2017 год «Абсолют Банк» в Петербурге увеличил ипотечный портфель на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Выдано 875 кредитов на 2,3 миллиарда рублей», – со своей стороны отмечает заместитель управляющего филиалом АКБ «Абсолют Банк» в Петербурге Мария Батталова.

«За 9 месяцев текущего года прирост новых выданных жилищных кредитов к аналогичному периоду прошлого года в Петербурге составил 47%, а в целом по СЗФО – 36%», – приводит еще более впечатляющие результаты директор управления по работе с партнерами Северо-Западного банка Сбербанка Вячеслав Лебедев.

Правда, борьба между банками даже просто за присутствие на ипотечном рынке становится все ожесточенней. И лидеры теснят остальных.

Как констатирует Андрей Бархота, потеря ведущих игроков ипотечного рынка занимает более 75% рынка РФ. Это госбанки: Сбербанк (50,1%), ВТБ 24 (19%), Россельхозбанк (3,3%), Газпромбанк (3,2%), а также банк с иностранным капиталом «Райффайзенбанк» (3,4%). Для сравнения – в США топ-5 банков контролирует лишь 30% рынка. «Рыночная же доля крупнейшего российского частного банка не превышает 1,4% («Абсолют Банк»)», – отмечает аналитик.

СТАВКИ ПРИТОРМОЗЯТ

Впрочем, дальнейшая конкурентная борьба обещает приобрести новую особенность.

С начала года ипотечные ставки снижались быстрее ключевой ставки: примерно 2,3 п.п. против 1,5 п.п. То есть снижение шло опережающими темпами в расчете, что ключевая ставка на месте

не останется. Но далее галопирующее снижение ипотечных ставок скорее всего замедлится. И до этого момента, даже если Центробанк до конца года еще раз снизит ключевую ставку, не так уж и далеко.

«Какая бы ни была ключевая ставка, при инфляции, остающейся на горизонте 4%, стоимость фондирования для банков будет составлять не менее 7%. А фондирование под 7% не позволяет выдавать ипотеку по ставкам менее 9% без наращивания рисков ликвидности», – подчеркивает Андрей Бархота.

Иными словами, весь будущий год процентные ставки вряд ли будут сильно отличаться от 9% годовых. Хотя, конечно, это не помешает банкирам проводить громкие рекламные кампании при реальном снижении прайса лишь на десятые доли процентного пункта.

И, кстати, замедление снижения процентных ставок приведет к еще одному последствию.

Так, краткосрочной тенденцией последних месяцев стала потеря интереса застройщиков к субсидированию ипотечных ставок. «Мы считаем, что на фоне существующей динамики рынка субсидирование ставок стало малоинтересным. Нам не угнаться за Центробанком», – рассказывает начальник отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. – Мода быстро схлынула».

Теперь же субсидирование ставок застройщики в массе могут снова начать считать актуальным.

Да и сами банки продолжают держаться за ипотечный рынок всеми силами. Ведь на фоне отсутствия свежих кредитных идей он сохраняет завидный потенциал роста. Андрей Бархота приводит следующие цифры: доля ипотеки в активах банковского сектора США составляет 25%, а в активах российских банков – 6%.

КРУГОВОРОТ ЗАЕМЩИКОВ В ПРИРОДЕ

Необходимо также обратить внимание на несколько менее глобальных, но столь же важных для ипотечного рынка тенденций.

Так, ни для кого не секрет, что сейчас на ипотечном рынке происходит настоящий бум программ рефинансирования. По оценкам АИЖК, уже сегодня доля рефинансирования выросла в числе обслуживаемых заявок до 5–6%. Но есть кредиторы, у которых поток заявок ощутимо выше. Например, в Петербургском филиале «Абсолют Банка» эта доля уже приближается к 15%.

Кстати, банки нехотят признают, что, привлекая по таким программам заемщиков со стороны, они из-за негибких нормативов ЦБ «игнорят» заявки собственных заемщиков. Соответственно,



GUILDMORTGAGE.COM

на рынке наблюдается «круговорот заемщиков», который дарит небольшим банкам шанс подправить статистику.

Следующая тенденция – как минимум в СЗФО у банков растет средний чек ипотечной сделки. Так, по словам Марии Батталовой, в ее филиале средний чек за 12 месяцев увеличился с 1,8 млн до 2,3 млн рублей. При этом чек самой покупки составляет в среднем 4 млн рублей – комфорт-класс теснит эконом.

А в Сбербанке по СЗФО средний чек в настоящее время составляет 1,8 млн рублей, тогда как годом ранее находился в районе 1,7 млн. «Конкретно в Петербурге средний чек сейчас составляет 2,2 миллиона рублей, за 12 месяцев увеличившись на 200 тысяч рублей», – уточняет Вячеслав Лебедев. – Это говорит о том, что на рынке наметилась определенная тенденция к приобретению жилья большей площади или лучшего качества».

ВСЕ ЕЩЕ ТОЛЬКО НАЧИНАЕТСЯ

Следующая тенденция негативна для застройщиков, так как сулит лишний переток покупателей на вторичный рынок. С начала года ставки предложения по ипотеке снизились на первичном рынке жилья на 1,7 п.п., на вторичном – на 2,8 п.п. В итоге к сентябрю средняя ставка предложения топ-15 ипотечных банков на первичном рынке недвижимости составила 9,7%, на вторичном – 9,6%.

То есть идет плавное выравнивание процентных ставок (да и прочих условий кредитования) между первичкой и вторичкой. Например, буквально на днях уравнил ставки Газпромбанк.

Да и в целом прайсы банков предельно упрощаются, и уже многие кредиторы перестают варьировать ставки в зависимости от размера первоначаль-

ного взноса. Конечно, если речь не идет о его полном обнулении.

И, наконец, в последнее время банкиры стали обращать внимание на новый тренд. Спрос на ипотеку на строящиеся апартаменты растет непропорционально сильнее соотношения по стартам проектов апарт- и обычных жилых домов. «Главным мотивом покупки служит не столько низкая цена, сколько удобная локация с развитой инфраструктурой и привлекательными видами из окон», – говорит руководитель бизнеса ипотечного кредитования банка «Санкт-Петербург» Екатерина Синельникова.

При этом, по ее наблюдениям, петербуржцы, покупающие апартаменты в строящихся домах, обычно уже имеют в собственности недвижимость. И зачастую впоследствии в апартаменты переезжают, чтобы старое жилье сдавать в аренду.

НЕБОСКРЕБЫ, НЕБОСКРЕБЫ, А Я МАЛЕНЬКИЙ ТАКОЙ

Небоскребы уже довольно давно перестали быть каким-то диковинным явлением в мировой строительной практике. Они возводятся во всех частях света – Северной и Южной Америке, Европе, Азии и Африке. Суммарное число небоскребов в мире приближается к 10 тысячам.

Из всех городов мира с вряд ли преодолимым в ближайшее время отрывом лидирует Гонконг, в котором построено уже более 1200 сверхвысоких зданий, и возведение их не прекращается. В топ-10 по числу небоскребов входят также Нью-Йорк (США) – 593 объекта, Токио (Япония) – 411, Чикаго (США) – 293, Дубай (Объединенные Арабские Эмираты) – 248, Шанхай (Китай) – 238, Торонто (Канада) – 194, Сингапур – 168, Осака (Япония) – 143 и Бангкок (Таиланд) – 125. Столица России Москва находится на почетной 14-й позиции рейтинга с показателем 107 небоскребов и постепенно движется вверх.

Но чем более обыденным становится само явление, тем с большим рвением архитекторы и инженеры стремятся придумать и реализовать небоскребы необычных форм и конфигураций. Тенденция эта ярко заявила о себе еще в конце XX века и сохраняется по сей день. Такие объекты появляются по всему миру, и чем больше возможностей новые технологии предоставляют для воплощения задумок зодчих, тем более причудливые небоскребы возникают в мире.

Газета «Кто строит в Петербурге» составила «горячую десятку» самых странных, необычных и причудливых небоскребов планеты.



HSB TURNING TORSO, МАЛЬМЕ (ШВЕЦИЯ)

Здание спроектировано испанским архитектором Сантьяго Калатравой. Прототипом конструкции объекта послужила его же скульптура Twisting Torso («Закрученный Торс»). Здание было официально открыто 27 августа 2005 года. Высота 54-этажного здания составляет 190 м. По завершении строительства оно стало самым высоким жилым домом Скандинавии и вторым по высоте в Европе после 264-метрового здания «Триумф-Палас» в Москве.



ГОСТИНИЦА «РЮГЁН» (RYUGYONG HOTEL), ПХЕНЬЯН (КНДР)

Да, в Северной Корее, хоть это и одна из беднейших стран мира, тоже есть небоскребы. Строительство 105-этажного отеля высотой 330 м началось еще в 1987 году, но впоследствии много раз замораживалось и окончательно завершилось лишь в 2016 году, хотя в эксплуатацию здание так введено и не было. Гостиница «Рюгён» считается одним из самых противоречивых небоскребов. Треугольная структура здания из серого бетона стала поводом для насмешек со стороны архитекторов. В 2008 году журнал Esquire назвал отель «самым уродливым зданием в истории человечества», а в 2012 году он попал на вторую строчку аналогичного антирейтинга Daily Telegraph. В то же время итальянский архитектор Стефано Боэри назвал объект «единственным осколком научной фантастики в современном мире».

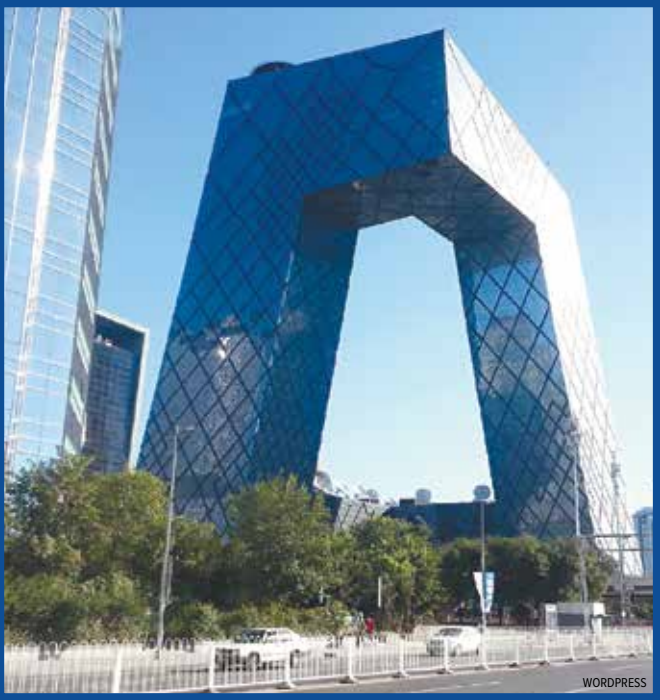
ЗДАНИЕ-РОБОТ (ROBOT BUILDING), БАНГКОК (ТАИЛАНД)

Тайский архитектор Самет Джамсей проектировал объект для Банка Азии (в 2005 году он был приобретен Объединенным Иностранным банком). Перед зодчим была поставлена задача придумать здание, которое бы отразило модернизацию и компьютеризацию банковского дела. Объект был построен в 1986 году, объем инвестиций составил по стоимости 10 млн долларов. Высота – 20 этажей, ступенчатая форма способствует созданию «внешности робота». Кроме банковского зала, здание содержит офисы, конференц-залы, учебные комнаты. Две антенны на крыше здания используются как антенны для систем коммуникаций и как громоотводы. Здание-робот было отобрано Музеем современного искусства в Лос-Анджелесе как одно из 50 самых оригинальных зданий столетия.



ЗДАНИЕ-СЛОН (ELEPHANT BUILDING ИЛИ CHANG BUILDING), БАНГКОК (ТАИЛАНД)

Появлением своим, по всей видимости, оно обязано почитанию слонов в Таиланде, хоть и имеет с прототипом и весьма условное сходство. При этом считается крупнейшим в мире слоноподобным зданием – 335 футов (102 м) высотой, 130 шириной и 560 длиной. Строительство было закончено в 1997 году. Три бетонных корпуса, соединенных между собой на последних этажах, по форме напоминают силуэт слона. 32 этажа, используется как кондоминиум и офисно-торговый центр.



KINGDOM CENTRE,
ЭР-РИЯД
(САУДОВСКАЯ АРАВИЯ)

99-этажный небоскреб (общая высота – 302 м), строительство которого началось в 1999 году, а закончилось – в 2002-м. Архитектурный проект разработан американской компанией Ellerbe Becket. Общий объем инвестиций – 1,72 млрд саудовских риалов (385 млн евро). В 2002 году Kingdom Centre стал лауреатом премии Emporis в номинации «Лучший дизайн небоскреба в мире». Kingdom Centre является штаб-квартирой компании, принадлежащей саудовскому принцу (Kingdom Holding Company). В небоскребе также размещены магазины, апартаменты, офисы, отель Four Seasons и даже мечеть. Обзорная площадка на вершине здания представляет собой 50-метровый променад под названием «Небесный мост». У обывателей этот небоскреб получил прозвище Открывашка.



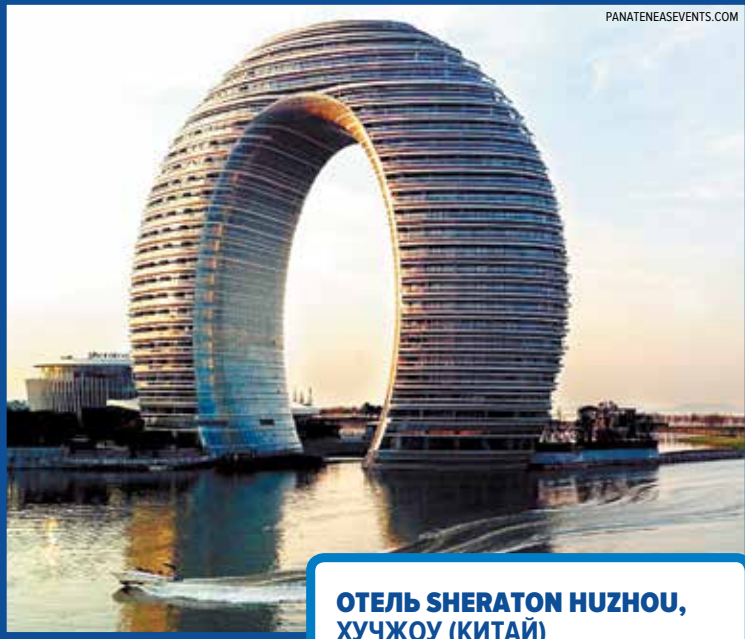
ШТАБ-КВАРТИРА ЦЕНТРАЛЬНОГО
ТЕЛЕВИДЕНИЯ КИТАЯ CCTV, ПЕКИН

Архитекторами здания являются Рем Колхас и Оле Шерен (компания ОМА). Здание имеет высоту 234 м и состоит из 44 этажей. Строительство было завершено в 2012 году. Объем инвестиций составил 700 млн долларов. Небоскреб представляет собой кольцеобразную структуру из пяти горизонтальных и вертикальных секций, образующих неправильную решетку на фасаде здания с пустым центром. Возведение здания считалось непростой задачей, особенно учитывая его расположение в сейсмоопасной зоне. Здание стало лучшим небоскребом 2013 года по версии Совета по высотным зданиям и городской среде – международной организации, занимающейся вопросами высотного строительства – Council on Tall Buildings and Urban Habitat. Из-за своей необычной формы у обывателей здание обрело прозвище Штанишки.



БАШНЯ РЕВОЛЮЦИИ, ОНА ЖЕ THE F&F TOWER,
ПАНАМА-СИТИ (ПАНАМА)

Высота Башни революции составляет 52 этажа (243 м), а угол поворота достигает 360 градусов. Строительство небоскреба началось в 2003 году и было завершено к 2008-му, но в эксплуатацию он был сдан лишь в 2011-м. Конструкция башни очень сложна, в ее основе лежит принцип геометрического вращения призмы. Изначально проект строительства небоскреба был чисто теоретическим замыслом, который благодаря таланту местных архитекторов удалось реализовать. Здание находится на одной из оживленных коммерческих улиц города, и под проект был выделен участок всего около 2 тыс. кв.м. Объем инвестиций составил 50 млн долларов. Используется в качестве бизнес-центра.



LIPPO CENTRE,
ГОНКОНГ (КИТАЙ)

Построен в виде двух башен (48-этажная Lippo Tower и 44-этажная Peregrine Tower). Ранее был известен как «Бонд-центр». Высота Lippo Tower составляет 186 м, Peregrine Tower – 172 м (общая площадь офисных помещений – около 80 тыс. кв. м). Башни были разработаны американским архитектором Полом Рудольфом. Строительство было завершено в 1988 году. Объем инвестиций в проект составил 58 млн долларов. Lippo Centre иногда называют «Дерева коал», потому что силуэт башен отдаленно напоминает этих животных, обнявших стволы.

ШТАБ-КВАРТИРА
LLOYD'S,
ЛОНДОН
(ВЕЛИКОБРИТАНИЯ)

Lloyd's building – штаб-квартира знаменитой страховой корпорации – была построена в 1978–1986 годах и состоит из 14-этажной прямоугольной башни с железобетонным каркасом, ширина которой составляет 45 м, а высота – 67 м. Возведено по проекту одного из основателей стиля хай-тек (hi-tech) архитектора Ричарда Роджерса. Оригинальность этого проекта состоит в том, что практически все коммуникации (водоснабжение, отопление, вентиляция, лестницы, лифты) выведены на наружный фасад. Именно поэтому Lloyd's building еще именуется «Дом наизнанку» (The Inside-Out Building).



ОТЕЛЬ SHERATON HUZHOU,
ХУЧЖОУ (КИТАЙ)

Архитекторская компания MAD Architects в 2013 году представила свой первый пятизвездочный отель со спа-курортом Sheraton Huzhou Hot Spring Resort. Архитектурный дизайн этого кольцеобразного 27-этажного здания, расположенного к югу от знаменитого китайского озера Тайху в Хучжоу, провинция Чжэцзян, вдохновлен традиционными арочными мостами и древними техниками живописи тушью. Высота небоскреба составляет 102,2 м. Строительство здания было завершено в 2013 году и обошлось Sheraton в 1,5 млрд долларов – объект входит в топ-10 самых дорогих отелей мира. В гостиничном комплексе 321 номер, 37 вилл, 40 апартаментов люкс, президентский люкс, парковки, фитнес- и велнес-центры, 4 ресторана, кафе, детский плавательный бассейн и номера с террасами. Кроме того, имеется пристань для встречи гостей, прибывающих на собственных яхтах.

Материалы разворота подготовил
Михаил Добрецов

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ И ПЕТЕРБУРГА: РАЗНОЙ ДОРОГОЙ

Михаил Кулыбин

Развитие сегмента апарт-апартаментов в Москве и Санкт-Петербурге не только началось в разное время, но и идет разными путями. Эксперты считают, что такое различие неизбежно и вряд ли нивелируется в ближайшем будущем. При этом самому формату они предсказывают прекрасное будущее в обеих столицах.

ВРЕМЯ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

Столичный рынок апарт-апартаментов значительно объемнее петербургского. По данным Bescar Asset Management Group, по итогам II квартала 2017 года в Москве реализуется 114 апарт-проектов (в продаже — 9,5 тыс. юнитов), а в Северной столице — 33 проекта (4,8 тыс. юнитов). При этом предложение в обоих городах составляет не более 2% от общемирового.

И главная причина такого дисбаланса в том, что в Первопрестольной из-за нехватки свободных участков под жилищное строительство реализация апарт-проектов началась гораздо раньше — еще в середине «нулевых». «Если покупателям в Москве, где развитие сегмента апарт-апартаментов началось более 10 лет назад, уже не приходится объяснять ключевые отличия этого формата от классического жилья, то петербургский рынок еще не до конца привык к новому формату», — отмечает директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Петербурге Елизавета Конвей.

При этом интересно, что в настоящее время рынок апарт-апартаментов в Северной столице растет значительно динамичнее, чем в Москве. По данным директора департамента маркетинга и консалтинга NAI Bescar Ирины Реут, за последние два года (итоги II квартала 2015-го — II квартала 2017 года), в столице число проектов в этой сфере выросло на 65%, а в Петербурге — на 106%. Число юнитов в продаже увеличилось на 12% и 300% соответственно.

Как бы то ни было, сегмент апарт-апартаментов активно развивается и с каждым годом увеличивает свою долю на рынке новостроек. «За последние несколько лет количество апарт-комплексов в этих городах увеличилось в разы. Одновременно растет и спрос на этот продукт. В столичном регионе апарт-комплексы занимают сегодня до 40% от общего объема новостроек, в Петербурге — около 6%», — отмечает генеральный директор сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин.

РАЗНЫЕ ФОРМАТЫ

По единодушной оценке всех экспертов, базовым принципиальным отличием является основной тип функционального использования апарт-апартаментов. Если в Москве преобладает формат псевдожилья (buy-to-live), то в Петербурге — проекты «гостиничного типа» (иначе «сервисные», «инвестиционные», buy-to-let).

Правда, по информации разных экспертов, конкретные цифры несколько отличаются. Так, в Bescar оценивают

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПРОЕКТЫ, шт.



АПАРТАМЕНТЫ В ПРОДАЖЕ, тыс. шт.



ИСТОЧНИК: Bescar Asset Management Group

соотношение псевдожилья и «гостиниц» в столице 94/6%, а в Петербурге — 58/42%. Александр Погодин приводит близкие цифры: 90/10% и 60/40% соответственно. А вот по мнению руководителя отдела исследований Knight Frank St.Petersburg Светланы Московченко, отличие Северной столицы еще более существенно. «Основная доля апарт-апартаментов в Москве предназначена для собственного проживания, в то время как в Петербурге 55% всех апарт-апартаментов относят к «сервисным», т.е. предназначенным для сдачи в аренду», — говорит она.

По мнению эксперта, в столице настолько велик неудовлетворенный спрос на жилье в популярных районах («старой Москве»), что для многих покупателей апарт-апартаменты действительно являются просто заменой традиционному жилью.

А вот оценивают такую ситуацию специалисты по-разному. Ирина Реут считает ситуацию в Петербурге более «цивилизованной», поскольку по своему сущностному наполнению апарт-апартаменты жильем все-таки не являются, а представляют собой совершенно особый формат недвижимости. При этом она апеллирует к мировой практике, в которой юнит в апарт-отеле отнюдь не тождественен квартире.

Ну а Елизавета Конвей убеждена, что «инвестиционность» апарт-апартаментов в Петербурге — лишь маркетинговый ход, чтобы подогреть покупательский интерес к формату. «В Москве апарт-апартаменты — настолько привычное и распространенное предложение, что у девелоперов нет необходимости наполнять его

дополнительными преимуществами, такими как сервисы управляющей компании для инвесторов. В Петербурге же в настоящий момент на пике популярности находится формат сервисных апарт-апартаментов, который предоставляет возможность непрофессионалам на рынке аренды «поиграть в инвестора», — говорит она.

Так это или нет, сказать сложно, однако, по данным Bescar, если в Первопрестольной доходность формата buy-to-let не превышает 10%, то в Северной столице она может достигать 17% (с оговоркой, конечно, про наиболее успешные проекты).

КЛАССНАЯ РАЗНИЦА

Еще одним пунктом отличий можно назвать относительно больший «демократизм» петербургского рынка апарт-апартаментов. Так, по оценке Bescar, сегмент масс-маркет в Северной столице консолидирует около 42% апарт-проектов; в Москве — лишь 21%. В бизнес-классе — 50% и 66%, в премиум-сегменте — 8% и 13% соответственно.

Объясняется это как банально большим финансовым ресурсом жителей столицы, так и историческим аспектом. Елизавета Конвей напоминает, что в столице формат апарт-апартаментов появился как компромиссный вариант в случаях, когда у девелопера имеется земельное пятно в хорошей локации с нежилым назначением, на котором хотелось бы возвести востребованное жилье. «Развитие начиналось с элитного жилья — как городского, так загородного. Вслед за этим начали появляться проекты апарт-апартаментов и в более низ-

ких ценовых сегментах», — уточняет эксперт.

По оценке Bescar, средняя цена на апарт-апартаменты в столице примерно на 37% выше, чем в Петербурге. Так, по состоянию на конец II квартала 2017 года, в сегменте масс-маркет она составляет 154 тыс. и 91 тыс. рублей; в бизнес-классе — 235 тыс. и 154 тыс.; в премиальном классе — 497 тыс. и 211 тыс. рублей соответственно. И, по данным экспертов, цены продолжают расти.

ЧТО ДЕНЬ ГРЯДУЩИЙ?

Специалисты не сомневаются в дальнейшем успешном развитии сегмента в обеих столицах. «Рынок апарт-апартаментов и в Москве, и в Санкт-Петербурге ждет дальнейшее активное развитие, такие комплексы в большинстве своем востребованы у покупателей и инвесторов и демонстрируют хорошие темпы продаж», — говорит Светлана Московченко.

С ней соглашается Александр Погодин. «В перспективе рынок апарт-апартаментов двух столиц ожидает рост. Спрос и стоимость повысятся в пределах 2–3%, соответственно, будет увеличиваться и объем предложения. Рост рынка подпитывают, с одной стороны, увеличивающийся объем трудовых мигрантов в крупнейшие города — Москву и Санкт-Петербург, желание людей арендовать качественное жилье с возможностью использования широкого спектра сервисных опций на продолжительный период, а с другой — стремление инвесторов получать стабильный и гарантированный доход выше банковского», — говорит он.

«По нашим прогнозам, к концу года доля апарт-апартаментов в общем объеме новых проектов первичной жилой недвижимости в черте Петербурга вырастет в 2 раза по сравнению с прошлым годом — с 4% до 8%. Участков под жилую застройку в районах со сложившейся застройкой становится все меньше, поэтому у сегмента апарт-апартаментов по-прежнему сохраняется большой потенциал для появления новых проектов», — добавляет Елизавета Конвей.

Ирина Реут ожидает роста рынка апарт-апартаментов за II полугодие 2017 года в Москве на 4%, в Петербурге — на 9%. Причем, по ее оценке, типологические отличия апарт-проектов в столицах не только сохранятся, но и углубятся: доля проектов buy-to-let в Первопрестольной упадет на 1 п.п. — до 5%, а в Северной столице — вырастет на 11 п.п., до 53%.

В целом это мнение разделяет Александр Погодин. «Общая структура рынка апарт-апартаментов, сформировавшаяся в столице и Петербурге, по моему мнению, будет сохраняться. Отличительной особенностью рынка апарт-апартаментов Северной столицы, как и прежде, останется большое количество инвестиционных приобретений — в относительных величинах в 3–4 раза выше, чем в Москве», — отмечает он.

А вот Светлана Московченко склонна полагать, что различия могут начать нивелироваться. «В долгосрочной перспективе в Петербурге возможно перераспределение предложения в сторону апарт-апартаментов, предназначенных для собственного проживания по московскому опыту», — говорит она.

НОВОСТИ

РЕНОВАЦИЯ ТРК «ЮЖНЫЙ ПОЛЮС» ЗАВЕРШИТСЯ К КОНЦУ ГОДА

Реновацию ТРК «Южный Полюс» планируется завершить к концу года, сообщила заместитель коммерческого директора FORTGROUP Дарья Сизых. Она напомнила, что в ноябре 2016 года была закончена первая стадия реновации ТРК «Южный Полюс», который расположен по адресу: Пражская ул., 48/50. Была полностью изменена центральная входная группа, архитектурные решения комплекса, увеличены форматы существующих магазинов.

«В этом году мы продолжили работу по объекту в части обновления фудкорта и формированию развлекательной зоны площадью более 4,5 тысячи квадратных метров. В конце года планируется открытие шестизального кинотеатра, а обновленный фудкорт станет более комфортным и современным», — рассказала Дарья Сизых.

«АВТОСТРОЙИНВЕСТ» ПОСТРОИТ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

Компания «Автостройинвест» получила разрешение Службы государственного надзора на строительство производственно-складского комплекса в Выборгском районе Петербурга.

Здание будет построено в 3-м Верхнем пер., д. 6, корп. 1, лит. А. Как сообщил генеральный директор компании Андрей Колесников, это будет 3-этажный комплекс с производственным цехом, складом и офисными помещениями. При этом офисы на первом этаже компания намерена сдавать в аренду, а на втором и третьем — занять сама.

АВТОСАЛОН VOLKSWAGEN УЙДЕТ С МОЛОТКА

Торги по продаже здания бывшего автосалона Volkswagen в Выборгском районе Санкт-Петербурга назначены на 1 ноября.

Как сообщила пресс-служба Росийского аукционного дома, речь идет о 7-этажном здании общей площадью в 13,4 тыс. кв.м на Придорожной аллее, 8. Начальная цена лота составляет 616 млн рублей. «Объект находится в хорошем состоянии и готов к эксплуатации», — отмечают в РАД, добавляя, что здание можно переделать под супермаркет.

Отметим, в городе уже есть такие примеры: сеть магазинов «Сезон» приобрела бывший дилерский центр Ford на Пулковском шоссе, а «Лента» купила два автоцентра у «Атлант-М» и «Аларм Моторс».

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА ОФИСЫ РАСТУТ

Арендные ставки на офисные площади в Санкт-Петербурге в III квартале 2017 года продолжали увеличиваться. Такие данные предоставили аналитики JLL. В III квартале в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 2,7%, до 1691 рублей за кв. м в месяц (включая НДС и эксплуатационные расходы), в классе В — на 0,5%, до 1183 рублей.

Значительное увеличение средних арендных ставок в классе А связано как с их повышением в уже существующих объектах, так и с изменением структуры предложения за счет новых бизнес-центров, которые сдаются по ставкам выше среднерыночных.

ГЧП

ГОСТИНИЧНАЯ КОНЦЕССИЯ ПРИХОДИТ В СЕВЕРНУЮ СТОЛИЦУ

Мария Мельникова

Правительство Санкт-Петербурга объявило первый в истории города конкурс по реконструкции объекта культурного наследия под современную гостиницу через концессионное соглашение. Игроки рынка заинтересовались схемой, однако для инвесторов участие в подобных проектах может сулить как финансовые перспективы, так и потери.

ПЕРВЫЙ БЛИН

На торги выставлено историческое здание на Среднем пр. В. О., д. 40, лит. А, общей площадью более 3,5 тыс. кв.м. Помимо гостиничных номеров, там должны появиться ресторан площадью 900 кв. м (не менее чем на 300 мест); кафе на 300 кв. м (не менее чем на 100 мест); конференц-зал (можно совместить с кафе или рестораном) и другие необходимые для трехзвездочной гостиницы помещения.

Будущий концессионер должен в течение 11 месяцев провести комплексное обследование здания, в течение 21 месяца подготовить проект и через 34 месяца завершить все реставрационно-строительные работы, а после приступить к эксплуатации объекта. Соглашение заключается на 43 года. Заявки на участие в конкурсе принимаются с 16 октября до 28 ноября. Итоги планируется подвести 17 апреля 2018 года.

По предварительным данным, интерес к объекту выразили около десятка компаний, однако точно известно только о трех. Вьетнамский «Центр АТР-Сайгон» готов вложить в проект почти 672 млн рублей. Также в конкурсе намерены участвовать компании «Рюрик 4» и «Ренессанс». Газете «Кто строит в Петербурге» не удалось оперативно получить их комментарии по данному вопросу.

КОНЦЕССИЯ УДОБНА ВСЕМ?

Комитет по инвестициям с осени 2016 года занимается разработкой механизма, который позволил бы заключать договоры с потенциальными инвесторами в гостиничный бизнес с максимальной выгодой как для города, так и для компании.

Как рассказал партнер Maxima Legal Владимир Килинков, участвовавший в создании механизма, в собственности города есть здания (обычно объекты культурного наследия) с нулевым доходом, которые в то же время требуют больших расходов на содержание. При этом в Петербурге, по общему мнению, не хватает гостиниц среднего сегмента. Поэтому приспособление к современному использованию таких объектов наследия через концессию выгодно и инвесторам, и городу.

«В таком механизме для инвестора есть ряд преимуществ. Например, отсутствие необходимости вкладывать значительные средства до заключения соглашения. Также есть теоретическая возможность подписать договор без конкурса, если конкуренты не изъявят желания реализовывать проект на идентичных условиях», — рассказал Владимир Килинков.

Эксперт отмечает, что в рамках разработанного механизма право собственности на реконструируемый



объект остается у концедента, т.е. у Смольного. При этом концессионные соглашения не предусматривают даже минимальной доходности, поэтому город не будет оплачивать инвестору так называемую недополученную прибыль, как это происходит с «Магистралью северной столицы», которая построила центральный участок Западного скоростного диаметра.

Лусине Арутюнян, юрист практики по инфраструктуре и ГЧП адвокатского бюро «Качкин и Партнеры», которое сопровождает подготовку соглашения по зданию на Среднем пр., подчеркнул, что в то же время на концессионера ложится обязанность ежегодно выплачивать городу заранее оговоренную плату. При этом юрист отметил, что длительность договора может достигать 49 и более лет, что позволяет инвестору не только вернуть вложенные средства, но и заработать.

БИЗНЕС-ВЫГОДЫ

Опрошенные эксперты оценили начинание Комитета по инвестициям, однако не смогли однозначно ответить, выгодно ли бизнесу участвовать в подобных проектах. При этом никто не сомневается в том, что город останется в плюсе.

«В Петербурге огромное количество государственной недвижимости. Многие объекты находятся в плачевном состоянии и, по сути, не используются в полной

мере, хотя расположены в центре города, то есть в элитной локации», — считает Николай Антонов, генеральный директор управляющей компании «МТЛ» (группа «Бестъ»).

Это мнение разделяет и заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Петербурге Евгения Тучкова. «Городу такая форма сотрудничества с инвесторами выгодна, так как в собственности Смольного все равно остаются действующие объекты туристической инфраструктуры. Кроме того, ведется работа по восстановлению памятников архитектуры, что улучшает имидж Петербурга», — отмечает она.

Руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев отметил, что в рамках концессии чиновники смогут проконтролировать все работы: «Можно проследить за тем, чтобы здание превратилось именно в гостиницу, а не апарт-отель или многофункциональный центр с небольшим количеством номеров».

С выгодой для инвесторов все не так однозначно. Руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер отметила, что концессионеру не надо выкупать объект, что, конечно, экономит средства. «Однако, учитывая неопределенность судьбы капиталовложений, многие инвесторы все-таки предпочли бы приобретать здания в собственность», — добавляет эксперт.

Безусловным плюсом является то, что через концессию девелопер получает возможность реализовать проект в локации, где строительство серьезно ограничено. «Если объект обладает хорошим коммерческим потенциалом, но принадлежит государству, существует не так много вариантов его передачи в коммерческую эксплуатацию. Концессия — один из этих немногочисленных способов», — считает управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Bescar Ольга Шарыгина.

Однако во многом выгода потенциальных инвесторов зависит от конкретной локации и конкретного здания, ведь расположение гостиницы играет очень важную роль. «Инвесторам будут интересны объекты в центре города, которые позволяют разместить достаточный номерной фонд», — уверена Евгения Тучкова.

Также на интерес инвесторов во многом повлияет состояние, в котором находится здание. «Коммерческий потенциал — это способность извлекать прибыль с учетом всех инвестиционных и прочих затрат. Соответственно, если эти затраты складываются в космические суммы, а это напрямую зависит от состояния объекта, которое в случае с объектами в госсобственности часто бывает плачевным, — речь о выгоды концессии не идет», — заключает Ольга Шарыгина.

ЭКОСТАНДАРТЫ

«ЗЕЛЕНАЯ» СЕРТИФИКАЦИЯ ВХОДИТ В МОДУ



Игорь Чубаха

Популярность экологической сертификации растет. При этом специалисты утверждают, что эта процедура в перспективе себя окупает.

НАШИ В ГОРОДЕ

Недавно «Группа ЛСР» объявила о том, что сертифицировала комплекс Neva Haus по «зеленым стандартам» для объектов недвижимости GREEN ZOOM. «Внедрение энергоэффективных решений – это не только следование мировому тренду, но и вклад в развитие данного перспективного направления в России», – заявляет управляющий директор холдинга Юрий Ильин.

В рамках сертификации на объекте реализован комплекс мероприятий. Это прежде всего базовые энергоэффективные и водозащитные решения (приборы учета ресурсов, использование термостатических головок на радиаторах отопления, энергоэффективных осветительных приборов и др.), благодаря которым удастся снизить потребление ресурсов и регулировать индивидуальный микроклимат в каждом помещении. Новация – станции зарядки для электромобилей.

«В основной проект вносится ряд изменений, которые влияют на жизненный цикл. В этом суть «зеленой» сертификации», – поясняет генеральный директор «Геоэкология Инжиниринг» Игорь Реунов.

Впрочем, выделиться чем-то неординарным на рынке жилья России, в том числе и в Петербурге, застройщику не удалось. Сертифицирование многоквартирных домов по различным экологическим стандартам сегодня стабильно набирает популярность.

Как пояснила директор по развитию АНО «Научно-исследовательский институт устойчивого развития в строительстве» (НИИУРС) Екатерина Колегова, сегодня экологическая сертификация стала модным трендом. Так, в Петербурге сертификат GREEN ZOOM имеют 7 жи-

лых комплексов. Помимо Neva Haus, это «Триумф Парк» (MirLand Development), объекты «Северного города» (Холдинг RBL) Green City, Ultra City и малоэтажный загородный поселок EcoCity, несколько очередей ЖК Skandi Klubb компании Вонава и ЖК «Сокол» (ООО «Строй-ТехИнвест25»). Еще 5 объектов проходят такую сертификацию.

УЖЕ ИСТОРИЯ

Стандарт GREEN ZOOM, как рассказывает Екатерина Колегова, является именно российским стандартом. Он сформулирован на русском языке, что достаточно важно, поскольку адаптирует множество по разному толковавшихся инженерных терминов. Кроме того, он создавался с учетом российских строительных норм. Ведь зарубежные, скажем так, аналоги BREEAM, LEED и другие ориентированы на нероссийские строительные практики.

Изначально разработчики подразумевали применение GREEN ZOOM при строительстве коммерческих объектов, но далее спрос все расставил по своим местам, и по количеству внедрений сейчас уже лидирует жилье.

Стандарт начал разрабатываться Комитетом по энергоэффективности Гильдии управляющих и девелоперов, где собрались ведущие специалисты страны в этой и смежных сферах. Далее эстафету принял НИИУРС, и проект по внедрению в стране стандарта GREEN ZOOM сейчас курируется Агентством стратегических инициатив. «Идет работа по приданию ему юридического статуса», – уточняет Екатерина Колегова.

Другую попытку разработать национальный стандарт предпринял НИУ «Московский государственный строительный университет» (МГСУ). Как поясняет

директор входящего в него Института инженерно-экологического строительства и механизации Кирилл Лушин, здесь продвинулись до создания технического комитета по стандартизации. То есть добровольного публичного предложения, поддерживаемого Росстандартом. Но до практики дело пока не дошло.

Кстати, часть упоминавшихся жилых комплексов сертифицированы не только по GREEN ZOOM, но и по BREEAM. Правда, это ступенчатая процедура, дополнительно имеющая разные модификации, и весь комплекс процедур не всегда востребован.

«С Москвой Петербургу пока не сравниться, в Северной столице всего два объекта, получивших финальные сертификаты. И совсем нет BREEAM In-Use», – поясняет нам директор отдела управления недвижимостью CBRE Дмитрий Свешников.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ УРОВЕНЬ

На международном уровне хождение имеют два стандарта: BREEAM и LEED. «LEED хорош только для строительства новых объектов производственного назначения – склады, заводы и т.п. Таких площадок, где энергоэффективность влияет на себестоимость конечной продукции», – поясняет Дмитрий Свешников. – Да и требования у стандарта более жесткие, чем у BREEAM. Так, например, необходимость на 5% улучшить значения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций отпугивает большинство клиентов, желавших применить LEED при строительстве нового объекта».

Специалист уточняет, что существует LEED и для уже возведенных зданий

и сооружений (LEED O+M v.4). Однако, если в этом случае BREEAM позволяет оценку по трем независимым частям стандарта, то в LEED возможна только полная процедура. Наконец, платежи за использование LEED его оператору USGBC оказываются в разы выше, чем в сторону BRE Global (оператор BREEAM).

«Если бы мы возводили завод, то однозначно выбрали бы LEED, поскольку он имеет более весомый упор на энергоэффективность, что в перспективе снижает себестоимость продукции», – говорит Игорь Реунов. – Когда же строятся объекты на продажу, BREEAM выгодней. Он более гибкий и лучше адаптирован к российским условиям, поскольку позволяет использовать национальные ГОСТы и СНиПы, плюс признается во всем мире».

В ЧЕМ ВЫГОДА

Вопросы выгоды от внедрения «зеленых стандартов» находятся в двух измерениях: выгоды для потребителя и выгоды для застройщика.

«Застройщики в массе не склонны брать на себя дополнительные расходы. Поэтому часть государств субсидирует экологическую сертификацию различными способами, например, в формате налоговых льгот. В России об этом тоже идет речь», – с долей скептицизма отмечает Кирилл Лушин.

Эксперт считает, что в итоге экостандарты становятся лишь обременением для застройщиков. А использование транснациональной сертификации – подготовкой к продаже объекта иностранному инвестору.

«Это качественно иной уровень проектов, – не согласна Екатерина Колегова. – За счет применения базовых, то есть самых простых решений по энергоэффективности уже возникает некоторая экономия на коммунальных платежах. Что и является мотиватором для потребителя выбрать такую, а не иную квартиру при покупке».

Для девелопера же, по ее словам, выгода присутствует не только в возможности увеличения клиентского потока. Ведь обычно обслуживанием сданных ЖК занимается «дочка» застройщика, которая сможет ощутимо сэкономить на энергоресурсах.

«При этом базовые решения практически не приводят к удорожанию себестоимости строительства», – утверждает Екатерина Колегова. – Более сложные решения, например применение системы сбора дождевой воды, дополнительных расходов требуют. Но в итоге все равно окупаются».

«Мы суммарно сертифицировали порядка 1,5 миллиона квадратных метров по BREEAM, и всегда все затраты на «зеленые технологии» полностью окупались», – рассказывает Игорь Реунов. – Ну а после того, как установленное «отобьет» вложенные в него «лишние» деньги, оно фактически начнет приносить прибыль за счет получаемой экономии расходов».

НОВОСТИ

АВТОТРАССА КАД – КОЛТУШИ СТАНЕТ ЧЕТЫРЕХПОЛОСНОЙ

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко утвердил проекты планировок территорий (ППТ) для реконструкции участка Колтушского шоссе на отрезке КАД – Колтуши и строительства подъезда к Всеволожску.

Реконструкция участка региональной автодороги КАД – Колтуши предусматривает расширение трассы до четырех полос, что позволит обеспечить непрерывное движение потока автомобилей.

Одновременно прорабатывается вопрос подключения двух объектов к будущему Восточному скоростному диаметру, что разгрузит Колтушское шоссе от транзитного транспорта.

Подъезд к Всеволожску предполагает строительство новой дороги протяженностью около 6 км, которая сбалансирует транспортные потоки между райцентром и Санкт-Петербургом. Согласно ППТ, трасса также свяжет поселок Янино-1 с Колтушским шоссе.

СТОИТ ЛИ ЖДАТЬ БАНКРОТСТВА ЖСК «МУРИНСКОЕ-1»



Несмотря на слушания о несостоятельности ЖСК «Муринское-1» в Арбитражном суде СПб и ЛО, застройщик готовится продолжить работы по завершению строительства и сдаче ЖК «Силы Природы» в эксплуатацию. Суд, изучив материалы дела, отложил его рассмотрение на 3 ноября 2017 года.

В правлении кооператива считают, что путь банкротства отодвинет сроки завершения строительства и приведет к крайне негативным последствиям. Как водится, больше всех пострадают реальные дольщики, которых в ЖСК «Муринское-1» более двух с половиной тысяч.

Отложенные слушания также не способствуют ускорению процесса достройки комплекса. По данным застройщика, поиски инвестора для завершения проекта, выполненного на 90%, продолжаются.

Напомним, что в начале 2017 года застройщик прорабатывал договоренности с инвестором ООО «РР-сити». Был проведен независимый аудит объекта. Проверка нарушений не выявила. Но в середине июня стало известно, что собственных средств для строительства у ООО «РР-сити» нет, а банк в проектом финансировании отказал.

Впоследствии был предложен вариант участия ЛеноблАИЖК, но информация о получении кредита для достройки и согласования юридической схемы так и не подтвердилась.

Единственной возможностью выхода из сложившейся ситуации является достройка и ввод в эксплуатацию ЖК «Силы Природы», уверен застройщик. Сейчас компания ищет варианты исполнения своих обязательств.

Руководствуясь принципами информационной открытости, 19 октября 2017 года руководство застройщика планирует проведение встречи с участниками строительства, в рамках которой доложит о текущем статусе проекта и найденных решениях по достройке ЖК «Силы Природы».

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ



БИТУМ НА КРОВЛЕ: БЕЗНАДЕЖНАЯ АРХАИКА?

Мария Захарова

Сегодня в России более 90% строителей применяют рулонные битумные или битумно-полимерные материалы, используя метод наплавления. И хотя наиболее традиционные их формы сегодня явно устарели, современные модификации позволяют говорить об уместности и экономической эффективности дальнейшего использования таких кровельных покрытий.

АТАВИЗМ

Традиционные (рубероидные) битумные рулонные кровли, вошедшие в обиход еще в XIX веке, в своем «классическом» исполнении доказали, что для сегодняшнего дня они нерентабельны, недолговечны и не слишком надежны. Порой первые ремонтные работы начинаются уже в процессе изначальной укладки кровли и могут продолжаться с периодичностью до двух лет. Несмотря на неэффективность уже десятки лет морально устаревших материалов, массово продолжается их производство. Каждый год, по оценкам экспертов, с их использованием ремонтируют порядка 200 млн кв. м российских кровель, а расходы на это составляют более 4 млрд рублей.

Одна из главных причин такого выбора – дешевизна материала и низкая квалификация специалистов. Еще одной причиной можно назвать сложные климатические условия, действующие на кровли: перепады температур, постоянные осадки, особенно в зимний период – все это приводит к неблагоприятным трансформациям в структуре битумного покрытия, его старению.

Пока давно устаревшие полимербитумные и битумные рулонные материалы будут преобладать на рынке, систематическая починка кровель останется на российских крышах весьма актуальной. Тем более что сами работы по ремонту осуществляются самыми простыми способами: устраняются пузыри и дополнительно наклеиваются новые слои. В редких случаях отслужившую кровлю снимают полностью, стяжку подвергают мелкому ремонту, а затем полностью битумные материалы наклеиваются заново. В результате цикл повторяется снова, как и ремонтные работы протекших квартир и офисных помещений.

ОБНОВЛЕНИЕ

Тем не менее битумно-полимерные материалы продолжают пользоваться неизменной популярностью в промышленно-гражданском строительстве. И дело тут не только в дешевизне материала и косности мышления исполнителей. Причина в том, что битумно-полимерные материалы за последние десятилетия сделали существенный скачок в качестве. Производители предлагают новые линейки продукции, во многом избавленные от «классических» недостатков прежней.

На рынок вышла новая группа мягких кровельных и гидроизоляционных материалов – рулонных наплавляемых битумно-минеральных на негниющих основах. Они способны служить около 10 лет. Если бы все кровли в России сейчас были изготовлены с их применением, то ежегодные ремонтные затраты были бы снижены на 25–27% и не превышали бы 3 млрд рублей, подсчитали специалисты.

Есть и еще более современные и экономичные варианты, способные снизить годовые затраты на 55–57%. В итоге затраты будут составлять не более 1,7 млрд рублей в год (при условии замены всех рубероидных кровель на битумно-полимерные).

«Современные рулонные материалы способны сохранять свои эксплуатационные свойства на протяжении всего периода между капитальными ремонтами», – говорит руководитель инженерно-технического центра «Технониколь» Дмитрий Михайлиди.

С ним согласна руководитель технического отдела компании Tegola Елена Серегина, рассказывающая о новой продукции компании. «Новое кровельное покрытие производится на основе полимерного битума АПП, который сочетает в себе эластичность традиционного материала с долговечностью и химической стойкостью полимера. Материал

не содержит окисленного битума, то есть совершенно безопасен, он удобен в работе и имеет широкий температурный диапазон применения: от –70 °С до +140 °С. Благодаря этому его можно применять в различных климатических зонах, вне зависимости от интенсивности воздействия окружающей среды», – говорит она.

Как показали результаты испытаний, полимерный битум АПП сохраняет сопротивляемость ультрафиолету и практически не меняет своих свойств на протяжении всего периода гарантийного срока.

По оценке экспертов, одна из проблем при выборе материалов – в их разнообразии. Потребитель не всегда видит отличия среди сотен, если не тысяч марок, представленных на рынке. Поэтому крайне важно понимание конкретных задач: какой объект, регион, новая кровля

или ремонт старой и т.д., а также ожидаемый срок службы и ценовой диапазон.

Перечислить абсолютно все марки современных битумно-полимерных рулонных материалов затруднительно, но самые распространенные из них – это продукты группы «Технониколь» («Техноэласт», «Унифлекс», «Экофлекс» и прочие), ООО «Филикровля» («Филизол», «Филикров»), линия Safety от компании «Тегола», Icopal, SYNTaN, UITRaNap, «Виллатекс» и многие другие.

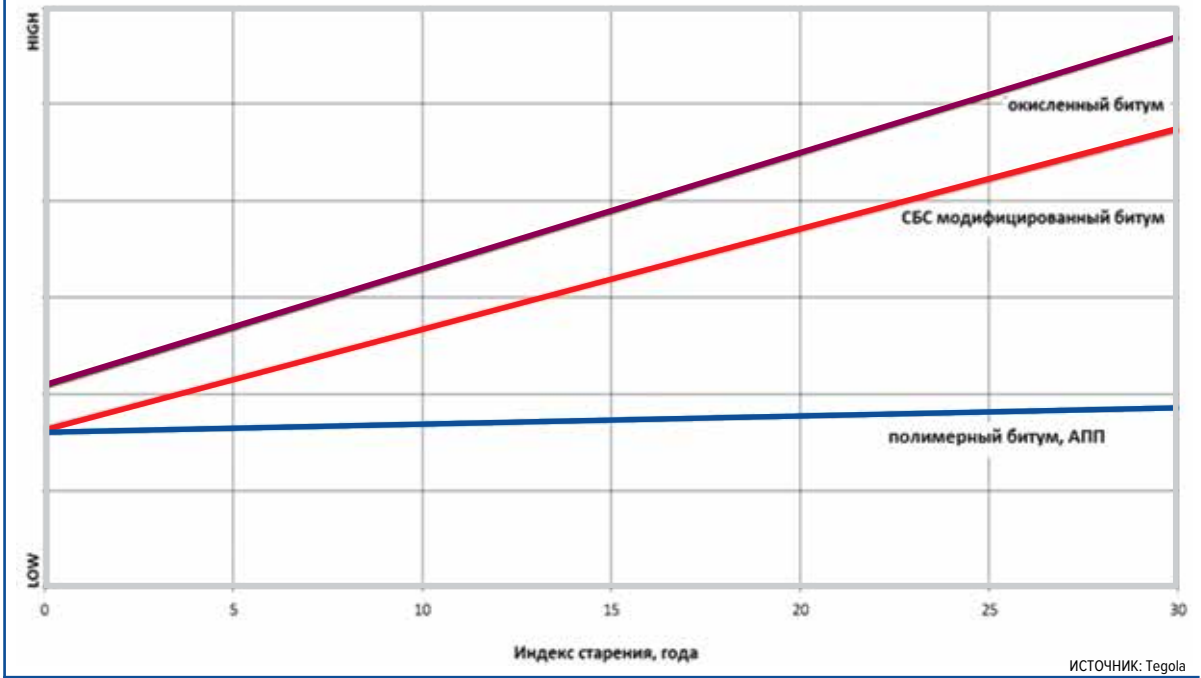
«Другая проблема – особенности монтажа. Особенно если речь идет о современных высокотехнологичных материалах», – рассказывает Дмитрий Михайлиди. – Зачастую даже профессиональные строители выбирают менее эффективные, но те, к которым привыкли».

По его словам, сейчас в России все более практикуется системный подход –

когда производитель предлагает готовые кровельные системы, в которых все компоненты оптимально сочетаются друг с другом. Помочь в решении этой проблемы также позволяет развитие сети учебных центров, разработка подробных инструкций по проектированию и монтажу, а также сервисы технической поддержки.

К сожалению, очевидный экономический эффект не может не вызывать массового и повсеместного распространения современных материалов. Но на данный момент их «кровельная доля» составляет около 15%. Это обусловлено их более высокой стоимостью по сравнению с аналогами рубероида. В итоге имеет место алогичная реальность – вместо того чтобы один раз в 20–25 лет потратиться, потребитель делает выбор в пользу менее «тяжелой» по единовременным затратам рубероидной кровли.

СОПРОТИВЛЕНИЕ ВОЗДЕЙСТВИЮ УЛЬТРАФИОЛЕТОВЫХ ЛУЧЕЙ



ИСТОЧНИК: Tegola

МОНОПОЛИЯ

МОНОПОЛИСТ ПОДВЕЛ ДЕВЕЛОПЕРА

Андрей Твердохлебов

Комитет имущественных отношений Смольного не смог взыскать 33,23 млн рублей пеней с ООО «Реди». В срыве сроков по решению суда признан виновным сетевой монополист – Ленэнерго. В соответствии с распоряжением горадминистрации от 6 июня 2003 года инвестор получил участок площадью 1,67 тыс. кв. м на Петроградской стороне, восточнее пересечения Малого пр. и Рыбацкой ул., для строительства торгового центра с рестораном быстрого питания.

В договоре с городом были прописаны сроки реализации инвестпроекта – до 30 июня 2013 года. За несоблюдение сроков предусмотрены финансовые санкции. Так как объект в эксплуатацию не сдан, а в добровольном порядке «Реди» платить пени не стало, то чиновники обратились с иском.

Но у инвестора нашлись уважительные причины. Фактически объект построен, но эксплуатировать его невозможно, причем по вине третьего лица – энергокомпании.

Между инвестором и ОАО «Ленэнерго» еще в 2004 году был подписан договор об осуществлении техприсоединения ТЦ «Реди» к электросетям. Срок подключения по договору – 30 сентября 2007 года. Оплата инвестором произведена полностью и своевременно, в сроки, указанные в соглашении. А вот обязательства со стороны Ленэнерго по договору не выполнены. Это в пословице обещанного три года ждут, в реальной жизни период ожидания может быть в несколько раз больше. Причем даже Фемида монополисту не указ.

Разбирая дело, Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти указал, что в рамках другого процесса Ленэнерго обязали обеспечить техническую возможность подключения электроустановок в точке присоединения. Решением от 17 мая 2011 года арбитраж обязал Ленэнерго исполнить обязательства перед «Реди». На тот момент планируемый срок окончания работ по подключению объекта заявлялся как IV квартал 2012 года.

Интересно, что проблемы относительно небольшого в масштабах мегаполиса коммерческого объекта уже рассматривались на самом высоком уровне.

Так, в 2013 году, отвечая на запрос депутата городского ЗакСа Сергея Никешина о возможном прекращении договора аренды с «Реди», губернатор города Георгий Полтавченко сообщил, что «расторжение договора аренды земельного участка на инвестусловиях может быть осуществлено только в судебном порядке. Так как вина инвестора отсутствует, то расторжение договора аренды земельного участка в сложившейся ситуации нецелесообразно». Тогда прогнозируемый Ленэнерго срок присоединения сместился на 2014 год.

Прошло еще три года, «а воз и ныне там». Если считать от момента, когда подключение должно было произойти по первоначальному договору, пролетело уже десятилетие. При этом капитал, вложенный в стройку, очевидно, заморожен.

В нынешнем решении суда лишь констатируется: «Поскольку сведений об исполнении ОАО «Ленэнерго» судебных актов по указанному делу не имеется, объект инвестирования не обеспечен электричеством, суд полагает, что Общество является инвестором, добросовестно исполнявшим обязательства по договору, за исключением соблюдения сроков строительства». А стало быть, пени инвестор платить не должен.

Как полагает генеральный директор юридической фирмы «ЮрДирект» Александр Касаткин, логика решения суда понятна. «Санкции городского имущественного комитета, прописанные в договоре с инвестором, велики, а значит, могут разорить фирму. Суд это учел», – полагает он.

Хотя история могла бы пойти и по другому пути: взыскать пени с инвестора, а тот выставил бы регрессный иск к монополисту. Этот вариант в свете возможной апелляции еще не исключен.

Как замечает Александр Касаткин, Ленэнерго давно и систематически не исполняет свои обязательства, просрочка подключения в один год – обычное дело, как игнорирование судебных решений об обязанности выполнить свою оплаченную работу. Депутатские запросы на эту компанию тоже впечатления не производят.

Начальник пресс-центра Департамента по связям с общественностью и взаимодействию с органами власти ПАО «Ленэнерго» Юлия Зарубина сообщила, что все необходимые работы по техприсоединению к электрическим сетям объекта «Реди» со стороны Ленэнерго, наконец, выполнены. Акт присоединения подготовлен, препятствий по подключению со стороны Ленэнерго нет. «В ходе осмотра электроустановок заявителя были выявлены замечания. Сейчас они устраняются заявителем. Финальное обследование специалистами Ленэнерго пройдет в ближайшую среду», – обещала она.

рублей. Среди активов банкрота – около 20 объектов недвижимости в Санкт-Петербурге. Еще 6 объектов были проданы в «период подозрительности» (в течение 3 лет до начала банкротства).

ЗАО «Мегалит» зарегистрировано в 2002 году. Генеральный директор – Эраст Ткебучава. Он же возглавляет ООО «Стройбаза «Рыбинская» и ООО «Корпорация СБР».

ТРЕСТ «СЕВЗАПТРАНССТРОЙ» НЕ СМОГ УЗАКОНИТЬ ЛАБОРАТОРИЮ В ТОСНО

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал ЗАО «Трест «Севзаптрансстрой» в признании права собственности на здание лабораторно-бытового корпуса по адресу: Тосно,

Московское шоссе, 29. Объект находится на участке площадью 3,04 га, предоставленном администрацией Тосненского района области в 1993 году на праве бессрочного пользования. Спорное здание было возведено за счет землепользователя в 1995 году, при этом разрешения на строительство трест не получал. За оформлением права собственности предприятие обратилось в суд согласно порядку о легализации самовольных построек – ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

Однако сделать это в первой инстанции не удалось. Арбитраж указал, что в отношении земельного участка, где построено здание, какие-либо зарегистрированные права отсутствуют. А без прав на землю удовлетворить иск треста невозможно.

АРБИТРАЖ



СК «ИМПУЛЬС» ОТБИВАЕТСЯ ОТ БАНКРОТСТВА

Андрей Твердохлебов

СК «Импульс», известный реализацией ряда проблемных жилых проектов, сумел отбиться от банкротства. Фактически свернувший деятельность застройщик не спешит прекращать свое существование в юридическом смысле.

Гражданка В. еще в 2013 году обратилась в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с заявлением о признании ООО «СК «Импульс» банкротом.

Компания в былые годы была заметным участником на рынке жилищного строительства. Среди объектов – ЖК «Рыбацкое», «Кристалл Полюстрово», «Идеал» и др. Уже больше двух лет ходят слухи о возможном банкротстве компании. Затяжки со сдачей объектов в эксплуатацию не раз становились объектом внимания властей.

Однако пока во введении наблюдения суд отказал. Перед последним заседанием суда СК «Импульс» перевела гражданке В. 1,36 млн рублей в качестве частичного погашения задолженности. На заседании были представлены платежные документы. Так как остаток долга перед ней ниже чем 300 тыс. рублей – минимальной суммы для начала банкротства, то производство по ее заявлению завершилось.

Отметим, что согласно решению Невского районного суда Петербурга, компания должна гражданке В. 2,57 млн рублей, но из этой суммы на основной долг приходится лишь 1,61 млн, а остальное – неустойка, штраф и компенсация морального вреда. При выяснении, достаточно ли оснований для банкротства, учитывается лишь основной долг.

Впрочем, нельзя сказать, что тучи над компанией полностью рассеялись: в деле есть заявления и от других кредиторов. В судебной карточке в качестве заявителей указаны пять физических лиц, а так же ЗАО «Строительный трест № 28» и ООО «Григорьев и партнеры».

Как уточнили газете «Кто строит в Петербурге» в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга,

10 мая 2017 года СК «Импульс» было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК «Кристалл Полюстрово», расположенного по адресу: ул. Маршала Тухачевского, д. 23, стр. 1. «Других строящихся объектов у компании нет», – сообщили в ведомстве.

Между тем известно, что ЖК «Кристалл Полюстрово» достраивал известный застройщик «Эталон ЛенСпецСМУ». Впрочем, пресс-служба компании отказалась от комментариев по условиям работы на данном объекте.

По имеющейся информации, город просил достроить эту проблемную новостройку (достаточно крупную и социально значимую – 17 этажей, 718 квартир), а холдинг выступил на объекте в качестве генпорядчика. Понятно, что ему надо платить, но как это было сделано, притом что у застройщика нет денег, – неясно. Можно лишь предположить, что на финальной стадии СК «Импульс» сохранил свою роль лишь формально (разрешение на строительство выдавалось именно на него), а «Эталон ЛенСпецСМУ» получит от Смольного некую поддержку за решение проблем обманутых дольщиков.

В офисе СК «Импульс» телефоны молчали.

Как считает адвокат, руководитель проекта «Долевка-СПб.рф» Алексей Люкшин, СК «Импульс» завершила или распродала свои проекты. При этом компания может долго не объявлять себя банкротом. Ее владельцы могут надеяться вернуться на рынок, у нее могли остаться какие-то активы, которые имеет смысл сохранять. «Мне трудно сказать, что защищают собственники. Но раз они сочли, что им выгоднее заплатить гражданке, то в этом есть смысл», – отмечает юрист.

НОВОСТИ

РЕТЕЙЛЕР «МЕГАЛИТ» ПРИЗНАН БАНКРОТОМ

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал банкротом ЗАО «Мегалит» (ИНН 7814120170; не путать с фирмой с аналогичным названием, занятой строительством жилья). Потерпевшая крах компания управляла сетью строительных магазинов «Метрика».

Наблюдение в компании было введено в марте 2017 года. Общий размер рассмотренных и включенных в реестр требований составляет 3,18 млрд рублей, при этом 66,5% требований принадлежат кредитным организациям. Крупнейшие из них: ВТБ, банк «Санкт-Петербург», ООО «СБК АКТИВ», ООО «Стройформат».

Сумма активов по бухгалтерскому балансу должника по состоянию на 31 декабря 2016 года составляла 2,34 млрд

СТРОИТЕЛИ ПРОСЯТ НЕ СПЕШИТЬ СО СТАНДАРТАМИ СТРАХОВАНИЯ

Стартовала серия мероприятий, приуроченных к XVII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». В Контактном центре строителей состоялся круглый стол «Страхование гражданской ответственности обеспечения выполнения договорных обязательств в соответствии с требованиями 372-ФЗ».

Инициатором мероприятия выступил Координационный совет по страхованию строительной отрасли. В работе круглого стола приняли участие президент Союза страховщиков Санкт-Петербурга и Северо-Запада Ирина Лукашевич, председатель Координационного совета по страхованию строительной отрасли Санкт-Петербурга Анатолий Кузнецов, технический директор СРО Союз «Строители Петербурга» Сергей Фролов, вице-президент Российского Союза строителей Олег Бритов, руководители крупнейших СРО Санкт-Петербурга и области, страховых компаний, представители СМИ.

Участники обсудили вопрос страхования ответственности за нарушение условий строительного подряда при исполнении госконтрактов и стандарты работы страховых компаний в этой области, разработанные Всероссийским союзом страховщиков (ВСС). Анатолий Кузнецов в своем выступлении отметил, что поспешное внедрение в практику разработанных ВСС стандартов может оказать негативное воздействие на взаимоотно-

шение страховщиков и строителей. Его поддержали и другие выступающие, которые выразили сомнение в эффективности некоторых положений предлагаемой системы страхования гражданской ответственности обеспечения договорных обязательств. Участники круглого стола сошлись во мнении, что следует продолжить работу над стандартами, а в ближайший год страховать гражданскую ответственность обеспечения выполнения договорных обязательств, руководствуясь типовыми требованиями НОСТРОЙ.

Обсуждение этого вопроса будет продолжено на XVII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», которая пройдет 2 ноября в Большом аукционном зале Фонда имущества.

В рамках подготовки к осенней конференции в Контактном центре строителей на Лермонтовском пр., 13, в октябре пройдет еще несколько важных мероприятий. Обсуждение 372-ФЗ будет продолжено на круглом столе «Рефор-



ма саморегулирования в строительстве. Проблемы реализации», который состоится 19 октября. 26 октября строители обсудят практические аспекты исполнения новых требований 214-ФЗ. Вопросы электронного документооборота в экспертизе и ЕГРЗ будут обсуждаться 24 октября. В этот же день проектировщики обсудят вопросы повышения качества проектирования и производства строительных материалов и конструкций в строительной сфере. А 25 октября будет рассма-

триваться вопрос банковских гарантий для малого и среднего бизнеса.

Подробное расписание круглых столов размещено на сайте Союза <http://www.stroysoyuz.ru/>.

Союз строительных объединений

и организаций приглашает строительное сообщество принять активное участие в работе круглых столов и конференции. Резолюция, принятая по итогам работы конференции, будет направлена в федеральные и региональные органы власти.

Участие в работе конференции и круглых столов бесплатное.
Предусмотрены варианты инвестиционной поддержки.
Подробнее о партнерских программах можно узнать в дирекции Союза (812) 570-30-63, ssoo@stroysoyuz.ru.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



2 ноября 2017 года

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

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Генеральный партнер:



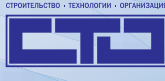
Партнеры:



Генеральные информационные партнеры:



Стратегический информационный партнер



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

Участие в работе конференции бесплатное

www.stroysoyuz.ru



МОДЕРНИЗАЦИЯ

В Санкт-Петербурге состоялся ввод в эксплуатацию Северной станции аэрации после завершения первого этапа реконструкции. Средняя производительность станции теперь составит 1 млн куб. м воды в сутки.

в Петербурге Кто строит

16 октября 2017 г. № 39 (538)
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1–3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru
Генеральный директор: Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru
Главный редактор: М. Н. Кулыбин
E-mail: editor@ktostruit.ru
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали: Мария Мельникова, Игорь Чубаха, Анна Дурова
Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru, lenobl.ru
Рисунки: cartoonbank.ru
Технический отдел: Петр Эрлеман
Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostruit.ru
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева, Ольга Малый
Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834
Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-6141
Свободная цена
Подписано в печать по графику и фактически 13.10.2017 в 23:00
Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз». 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44
При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Практические советы» публикуются на правах рекламы.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16+

в Петербурге Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- Проектная декларация о строительстве
- Акт о выборе земельного участка для строительства
- Заключение о результатах публичных слушаний
- Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

Тел. +7 (812) 333-07-33
info@ktostruit.ru

ЖДИТЕ!
Мы приведем
30 000
покупателей

ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ
WWW.Y-EXPO.RU

27-29
октября

ЭКСПОФОРУМ

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА