



# в Петербурге

# Кто строит



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



Александр Дрозденко  
подводит итоги

СТР.  
3



Парадоксальные  
прогнозы федералов

СТР.  
4



«МегаМайд»:  
оценивая настоящее,  
заглядывая в будущее

СТР.  
5



Союз строительных  
объединений  
и организаций



Состоялся XV Съезд  
строителей Петербурга

СТР.  
15



**«ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ  
УХОДЯЩЕГО ГОДА – НАДЕЖНАЯ  
ОСНОВА ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО РЕШЕНИЯ  
ПРЕДСТОЯЩИХ ЗАДАЧ»**

СТР.  
6–7

Игорь Юдин,  
директор ГАУ «Центр государственной экспертизы»

# ДАЙДЖЕСТ

**ПОНЕДЕЛЬНИК**  
11 ДЕКАБРЯ

## ДОЛГОСТРОЙ

«Стройтрест № 7» сдал в эксплуатацию проблемный ЖК «Дом у озера», построенный по адресу: пос. Металлострой, Центральная ул., 19. Жилая площадь объекта составляет почти 25 тыс. кв. м. В комплексе 462 квартиры. 397 обманутых дольщиков в ближайшее время получат жилье. «Стройтрест № 7» планировал сдать объект еще в 2008 году, однако из-за кризиса и частой смены руководства срок завершения работ неоднократно откладывался.

## ВТОРИЧКА

Вторичный рынок жилья Санкт-Петербурга всю осень демонстрирует повышение активности. Тренд начался в сентябре, получил мощное развитие в октябре и сохранился в декабре. Об этом сообщили аналитики агентства «Петербургская Недвижимость». При этом средняя цена квадрата практически не изменилась – 98,3 тыс. рублей. «В ноябре повышенный интерес покупателей вызвали студии стоимостью от 101 до 130 тысяч рублей за метр и однокомнатные квартиры по цене от 86 до 122 тысяч рублей за квадрат в Приморском и Красносельском районах в новых кирпично-монолитных домах», – рассказал генеральный директор агентства «Петербургская Недвижимость» Сергей Дроздов. Максимальная средняя цена кв. м в однушке в новых кирпичных домах достигла 145 тыс. рублей. Дешевле всего стоил квадрат в 3-комнатных квартирах в старых панельных домах – от 62 до 77 тыс. рублей.

## ПРОЕКТ

«Строительный трест» завершил строительство ЖК «Пляж» в Сестрорецке. Служба госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала компании заключение о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации. Следующий этап – получение разрешения на ввод в эксплуатацию. ЖК «Пляж» – разновысотный жилой комплекс, фасады которого имеют ступенчатый характер: 12–14–21 этаж. Новый дом включает 217 квартир суммарной площадью 12,5 тыс. кв. м. Площадь однушек варьируется от 33 до 49 кв. м, двухшк – от 49 до 90 кв. м, трешек – от 84 до 102 кв. м. В комплексе также предусмотрена подземная парковка на 110 машино-мест и коммерческие помещения.



SPBGURU.RU

**ВТОРНИК**  
12 ДЕКАБРЯ

## АУТЛЕТ

Международная инвестиционная компания Hines запустила строительство второй очереди крупнейшего в Санкт-Петербурге аутлет-комплекса «Outlet Village Пулково». Общая площадь помещений в ней составит 6,5 тыс. кв. м. Заявленная сумма инвестиций в проект – 22 млн евро. Завершение работ планируется в III квартале 2018 года. Площадь первой очереди проекта составляет 15,4 тыс. кв. м. На данный момент в аренду сдано 97% помещений (70 арендаторов). Таким образом, после запуска второй очереди общая площадь аутлета увеличится до 21,9 тыс. кв. м. После расширения намечено открытие еще около 50 магазинов, что позволит увеличить количество арендаторов до 126. Планируется, что к началу работы второй фазы будет сдано около 75% помещений.



## ИПОТЕКА

### 110 ТЫС.

ипотечных кредитов на 210–230 млрд рублей выдано в РФ в ноябре 2017 года. Такова предварительная оценка АИЖК. Соответственно, с учетом данных с начала года, в 2017-м в РФ уже выдано около 925 тыс. кредитов более чем на 1,71 млрд рублей. Ежемесячные темпы роста второй месяц подряд держатся на уровне выше 50%, а 6 месяцев – на уровне более 40%. Напомним, аналитики АИЖК прогнозируют, что в 2017 году в России будет выдано более 1 млн ипотечных кредитов на сумму 1,9–2 трлн рублей.

## РЕНОВАЦИЯ

СК «Прайд» демонтировала три аварийных здания в Колпино – на Павловской ул., 57, 61 и 61, корп. 2 в рамках программы реновации городских кварталов. Работы включали также вывоз строительного мусора, отключение инженерных сетей и восстановление благоустройства. Напомним, реновация проходит в квартале, ограниченном пр. Ленина, улицами Губина, Павловской и Танкистов. Большая часть домов признана аварийными и расселена, поэтому генеральный подрядчик проекта – «СПб Реновация» – проводит постепенный снос зданий для строительства нового жилого комплекса.

**СРЕДА**  
13 ДЕКАБРЯ

## КАДАСТР

ЗакС в целом одобрил поправки в закон о разграничении полномочий органов государственной власти Санкт-Петербурга в сфере регулирования земельных отношений. Напомним, 29 июля 2017 года были приняты изменения в федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». В документе говорится, что власти Москвы, Петербурга и Севастополя имеют право в суде оспорить решение комиссии об определении кадастровой стоимости земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования либо этих городов. В одобренном законопроекте уточняется, что таким правом наделяется правительство, а не парламент города. За проголосовали 47 депутатов.

## РЕЙТИНГ

Комитет по строительству Смольного до конца года утвердит методику составления рейтинга подрядных организаций, работающих на объектах Адресной инвестиционной программы города. Соответствующее распоряжение дал вице-губернатор Игорь Албин. В январе 2018 года этот рейтинг должен появиться на сайте комитета. Наиболее проштрафившиеся подрядчики будут попадать в «красную зону» рейтинга, при этом им будетгрозить не только расторжение госконтракта, но и включение в реестр недобросовестных поставщиков. Кроме того, Игорь Албин поручил Фонду капитального строительства и реконструкции до конца года провести семинар для подрядных организаций, уже работающих на объектах АИП.

## ОТХОДЫ

ЗакС Петербурга утвердил соглашение с Ленобластью по вопросам обращения с отходами.

«Город сможет вывозить порядка миллиона тонн твердых коммунальных отходов на территорию области. Всего в Петербурге, по подсчетам экспертов, ежегодно образуется около 1,7 миллиона тонн коммунальных отходов», – рассказал председатель Комитета по законодательству Денис Четырбок. Он также обратил внимание на то, что принятное соглашение завершает формирование законодательной базы в сфере обращения с ТКО. «Соглашение, в первую очередь, необходимо для того, чтобы региональный оператор мог работать как на территории Петербурга, так и на территории Ленобласти, где находится значительная часть полигонов», – пояснил депутат.

**ЧЕТВЕРГ**  
14 ДЕКАБРЯ

## СТРОЙМАТЕРИАЛЫ

Несмотря на непростую экономическую ситуацию и спад на строительном рынке, ключевые сегменты рынка теплоизоляционных материалов показали рост от 3 до 6%. Такие данные предоставили аналитики компании «ТехноНИКОЛЬ». Основными драйверами они считают строительство спортивных объектов, программу реновации ЖКХ, региональные инвестиции и жилищное строительство. Отмечаются перспективы развития сегментов кровельной и фасадной изоляции, а также обществостроительной продукции. Кроме того, в связи с ростом промышленности и модернизации ЖКХ будут востребованы изоляционные материалы технического назначения и огнезащиты. По их оценке, в 2017 году основными сегментами теплоизоляционных материалов (ТИМ) являлись каменная вата (45% потребления), стекловата (24% потребления), пенопласт (17% потребления), экструзионный пенополистирол (13%), PIR (0,5%).

## ВВОД

### 2,5 МЛН КВ. М

жилья введено в Ленобласти за январь–ноябрь 2017 года. Это на 25% больше, чем за тот же период 2016 года.

«Сегодняшний показатель – это результат активности девелоперов, начавших свои проекты в 2014–2015 годах. В состоянии итоговых проверок у нас еще до полутора миллиона квадратных метров. Но такой задачи не стоит, будем вводить жилье без спешки», – заявил заместитель председателя правительства региона Михаил Москвин. Он также отметил сокращение числа новых проектов: в 2016 году было выдано 79 разрешений на строительство на 2,6 млн кв. м; в 2017-м – 22 на 1,4 млн кв. м. В дальнейшем в области будет вводиться не менее целевого показателя – 1 кв. м в год на одного жителя, то есть не менее 1,8 млн кв. м.

## ФАРМКЛАСТЕР

В Минпромторге РФ подписан первый специальный инвестиционный контракт с фармацевтической компанией «Герофарм». Он предусматривает создание в РФ полного цикла производства жизненно необходимых лекарственных препаратов, в том числе препаратов инсулина и его аналогов. Для этого компания построит в Пушкинском районе Санкт-Петербурга завод стоимостью 3,3 млрд рублей. «Реализация инвестиционного проекта «Герофарм» – важный этап в обеспечении лекарственной безопасности России», – отметил глава Минпромторга Денис Мантуров.

**ПЯТНИЦА**  
15 ДЕКАБРЯ

## РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Архитектор Евгений Герасимов презентовал концепцию развития территории завода «Красный треугольник», подготовленную по заказу Фонда имущества Петербурга. Он предложил совместить в квартале жилую, офисную и торговую функции, а также организовать общественное пространство и разбить парк. Неисторические постройки предлагается демонтировать, часть территории перевести под жилую функцию и построить там ЖК. Все объекты культурного наследия будут сохранены. «Власти должны взять на себя роль регулятора и помочь частным инвесторам договориться между собой. Устойчивое развитие этой депрессивной территории можно обеспечить, только совместив внутри разные функции», – отметил Евгений Герасимов.

## СДЕЛКА

Федеральная антимонопольная служба РФ разрешила X5 Retail Group выкупить 32 супермаркета у компании «О'КЕЙ».

18 выкупаемых объектов расположаются в Санкт-Петербурге, 4 – в Москве, 2 – в Волгограде, а также по одному – в Подмосковье, Ленобласти, Астрахани, Воронеже, Липецке, Тольятти, Краснодаре и Новочеркасске. X5 Retail Group намерена все приобретенные магазины интегрировать в торговую сеть «Перекресток».

Согласно договору, в сделку в том числе включены объекты недвижимости – 14 зданий супермаркетов, 13 из которых расположены в Петербурге и один – в Москве. Стоимость сделки не разглашается.

## БАНК РОССИИ

Совет директоров Банка России принял решение о снижении ключевой ставки на 0,5 п.п. – до 7,75% годовых.

В сообщении на сайте ЦБ говорится, что инфляция находится на уровне 2,5%. По итогам 2017 года, по прогнозам Банка России, она составит менее 3%. Это позволяет смягчить кредитную политику. В то же время среднесрочные оценки перспектив развития российской экономики не изменились. «Темпы экономического роста не превысят 1,5–2% на всем прогнозном горизонте, что соответствует текущим оценкам их потенциального уровня», – говорится в заявлении ЦБ. Напомним, Центробанк повысил ключевую ставку до 17% годовых 15 декабря 2014 года на фоне обвала рубля. После этого она постепенно снижалась. Предыдущее решение о понижении ставки на 0,25 п.п., до 8,25% годовых, ЦБ принял 27 октября 2017 года.

## ВЛАСТЬ

# АЛЕКСАНДР ДРОЗДЕНКО ПОДВОДИТ ИТОГИ

Анастасия Шугаева

**Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко подвел итоги 2017 года и анонсировал, чего ждать в наступающем году. В год 90-летия региона практически решил проблему с детсадами в новостройках, починил много дорог и почти придумал, как работать со свалками. В 2018 году власти хотят победить бюрократию, перейти в цифру и избавиться от долгостроев. Итак, что говорит Александр Дрозденко о...**

**...ИТОГАХ 2017-ГО**

– В этом году Ленобласть отмечала 90-летний юбилей. Это хорошая цифра, хотя история региона гораздо древнее. В этот год для нас было очень важно показать регион современным, успешным, эффективным. Для нас было несколько приоритетов в этом году. Первый из них – транспорт. Мы продолжали наращивать объемы перевозки грузов, демонстрируя наши транзитные преимущества региона. Не случайно сегодня транзит дает более четверти ВВП Ленобласти. Мы открыли несколько автомобильных и железных дорог после реконструкции. Это и трасса А-121 «Сортавала», и подъезд к Луге, и первая очередь обхода Гатчины, и причал Старой Ладоги, и многое другое.

**...СОЦИАЛЬНОМ СТАНДАРТЕ**

– Мы применяем индивидуальный подход к районам области. Видим локации с бурным ростом населения за счет жилищного строительства. Есть и отдаленные районы, которые считаются депрессивными. Для нас очень важно создать единый социальный стандарт для всех, мы к этому движемся. Сейчас депрессивные районы находятся на первом месте с точки зрения обеспеченности каждого жителя бюджетными деньгами. Фактически за счет переливания бюджетных средств в более слабые районы выравниваем уровень жизни. Например, по числу построенных социальных объектов на душу населения сейчас является безусловным лидером Подпорожский район. Мы там строим и школу в Вознесенье, и детский сад в Винницах, и культурный центр, и другие соцобъекты.

Мы достигли населения в 1,8 миллиона человек – это для нас знаковая цифра. В основном прирост населения идет за счет внешней миграции. Мы будем и дальше работать над тем, чтобы в области было комфортно жить, строить семью, рожать детей. Хотим максимально привлекать наших жителей к управлению территориями и принятию решений. Для этого начали создание института старост, территориально-общественного самоуправления, сейчас дошли до Совета новостроек. Мы готовы слушать советы активных людей и принимать разумные предложения.

**...СОЦОБЪЕКТАХ**

– За последние шесть лет мы построили и приобрели 126 социальных объектов. Ставим перед собой задачу за ближайшие пять лет добавить к ним еще 150. Для нас важно выполнение указа президента по обеспечению населения детсадами и иными соцобъектами.

В этом смысле для нас этот год переломный – впервые у нас в районах с новостройками нет заметных очередей в детсады. Проблемной зоной по-прежнему остается Всеволожск. Буквально в январе мы откроем два объекта в Кудрово.

Мы ввели более 140 открытых стадионов с искусственными полями при школах, что дало серьезный толчок развитию спорта. Мы активно строим катки, многофункциональные спортцентры и другие объекты. Будем проектировать стадион в Тосно. Стадион «Спартак» выкупили у профсоюзов вместе с рядом других объектов, которые будем готовить для массового спорта.

**...ПРОБЛЕМЕ С МУСОРОМ**

– Для нас Год экологии не прошел бесследно – подписали соглашение с Петербургом по обращению с отходами. Мы пока только в начале пути, но уже привлекли частные инвестиции в эту сферу.

Надеемся выйти на единого оператора с городом. Мы открыты для всех компаний, которые готовы принять участие в этом процессе.

Нас обвиняют в том, что мы кого-то на этом рынке давим. Но это неправда. В схеме оборота отходов Ленобласти, которая начнет работать с 1 января 2018 года, учтены все действующие полигоны, им дали право на жизнь. Мы наводим порядок в этой сфере, что многие почему-то воспринимают как вмешательство власти в предпринимательскую деятельность. Но любой бизнес должен работать по правилам. Все помнят «строительные войны» 2013–2014 годов, которые закончились принятием важных решений и разработкой регламентов. В результате сейчас в области созданы достаточно комфортные условия для девелоперов.

Да, у нас есть претензии к некоторым полигонам и компаниям, которые нарушают подписанные ими контракты с муниципалитетами. Например, в договоре прописано, что по определенному адресу расположена станция сортировки, а там накапливаются отходы – это нарушение. Или по соглашению на территории должна идти только переработка мусора, а на самом деле туда складируют отходы повышенного класса опасности. Таких фактов, к сожалению, много.

Мы ведем работу с жителями. Так, по результатам многих жалоб, чтобы обезопасить граждан при строительстве новых мусорных полигонов в Ленобласти, я принял решение увеличить в два раза размер санитарных зон вокруг свалок.

**...ДОЛГОСТРОЯХ**

– К строительным компаниям у нас тоже есть претензии. Я говорю о застройщиках, которые нарушают условия и сроки строительства, вводят в заблуждение дольщиков, пытаются построить финансовые пирамиды. Мы не будем это терпеть. На первом этапе вводим профилактические меры. Мы ограничим на территории области деятельность тех компаний, которые находятся в зоне риска. В том числе не будем выдавать новые разрешения на строительство. Решать проблему обманутых дольщиков, когда они уже появились, гораздо сложнее, чем действовать превентивно.

**...МУЗЕЕ «ПРОРЫВ БЛОКАДЫ ЛЕНИНГРАДА»**

– 2018 год мы начинаем с важной даты – 75 лет прорыву блокады Ленинграда. Мы рассчитываем, что к этой дате (18 января) мы завершим строительство и откроем новый интерактивный музей «Прорыв блокады Ленинграда» в Кировском районе рядом со старым небольшим музеем. Он будет состоять из двух залов. Первый – мультимедийный, в нем гостей погрузят в атмосферу блокады на примере одной конкретной семьи. В следующем зале посетителям предстоит пройти по полю боя и оказаться на правом берегу Невы во время штурма советскими войсками немецких укреплений. Там три уровня – окопы, земля и небо, – с которых можно оценить масштаб диорамы. Плюс современная аудиосистема создаст атмосферу ночного боя. Весь проект создан по архивным чертежам и документам.

**...ИНВЕСТПРОЕКТАХ**

– Мы ожидаем в 2018 году старт целого ряда крупных инвестиционных проектов. Это прежде всего «Северный поток-2». Это строительство второй очереди Завода минеральных удобрений, который позволит удвоить объем производства фосфоритов в Кингисеппе. Это развитие завода Nokian Tyres, с которым мы нако-



нец решили вопрос с предоставлением земельного участка (были проблемы с лесным фондом). Также это развитие логистических комплексов нескольких крупных компаний, в том числе «Магнита». Кроме того, мы начинаем проект расширения порта Приморский.

25 декабря мы примем новый региональный закон о специнвестконтрактах. Он дает большое преимущество крупнейшим инвесторам. Планка достаточно высокая – от 50 миллиардов рублей. У нас в пакете уже несколько таких проектов. Речь идет об инвестициях в новые продукты, которые еще не производятся в Ленобласти. Придется пойти на дополнительные льготы, но мы к этому готовы. Правительство региона понимает, что это одно из направлений для потенциального экономического прорыва.

**...АДМИНИСТРАТИВНОЙ РЕФОРМЕ**

– В середине 2018 года мы дадим старт административной реформе. Сейчас мы к ней серьезно готовимся. К сожалению, не все чиновники сознают, что предстоит сделать всем структурам регионального правительства. Всем дано время до середины января. Либо представители комитетов и руководители госучреждений высажут свои предложения по реформе, либо придется пойти по пути, предложенному мной.

Направление и задачи реформы я уже обозначил. Но я высказал свое мнение и жду конструктивных предложений. Надеюсь, что с реформой мы уложимся в календарный год. Хочу, чтобы все понимали: речь идет не только о сокращении чинов-

ников, а о росте эффективности власти. Реформа затронет восемь блоков: нормативные документы, регламенты, и многое другое.

Нельзя перейти в новую эпоху виртуальной реальности, нанопродуктов и высоких технологий, сохранив бюрократию XX века. В 2018 году мы планируем активно переходить в цифру. Это не только Wi-Fi в городах и селах, но и перевод в электронный документооборот здравоохранения и образования. Это выход на народную демократию, возможность обсуждения насущных вопросов через гаджеты.

**...СМЕНЕ СТАТУСА ПОСЕЛЕНИЙ**

– Мурино и Новое Девяткино давно пора присвоить статус городов по количеству жителей и проблем. Пока они считаются сельскими поселениями. Есть ли смысл их объединять? Мы предлагаем их жителям проголосовать, это было бы правильно. Передавать эти территории Петербургу мы не планируем. Мы сами справляемся с вызовами, создаем комфортную среду. Да и Петербургу эти земли не нужны, там есть свои Парнас и Шушары.

Хотя социальная и коммунальная нагрузка висит на нас, работает и платит налоги большинство жителей Мурино, Кудрово и других подобных поселений в Петербурге. Но это в первую очередь проблема Ленобласти. Нужно создавать рабочие места, и мы сейчас этим занимаемся. В Горелово и Янино строятся новые промзоны, куда в скором времени можно будет трудоустроить значительную часть специалистов региона.


**Санкт-Петербургский городской филиал  
Государственного автономного учреждения  
“Московская государственная экспертиза”**

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА**

✓ Экспертиза проектной документации   ✓ Экспертное сопровождение  
✓ Экспертиза результатов изысканий   ✓ Проверка и анализ смет  
✓ 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](http://www.expmos.ru)

### ПЕРСПЕКТИВЫ



### ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

#### РЕШЕНИЕ

#### ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРАДИЕНТ»

о подготовке документации по планировке территории, в границах территории, ограниченной проспектом Народного Ополчения, Лиговским каналом, территорией аэропорта «Пулково», рекой Дудергофка, Дудергофским ручьем, Совхозной улицей (далее по тексту – Территория)

13 декабря 2017 года

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Градиент» (далее – Общество), как собственник земельных участков, расположенных в границах вышеуказанной Территории, в лице Генерального директора Даниленко Р.В., действующего на основании Устава Общества и прав по должности, в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), статьей 46.9 ГрК РФ, согласно которой регулируются вопросы комплексного развития территорий по инициативе правообладателей земельных участков, Законом Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», а также Постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки» и в целях обеспечения комплексного и устойчивого развития Территории как элемента планируемой структуры территории, принимает решение (далее по тексту – Решение):

4. Материалы, полученные Обществом в соответствии с пунктом 3 настоящего Решения, могут быть использованы при подготовке проекта планировки Территории при условии их соответствия Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 года № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 года № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», положениям части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также полученному Заданию.

5. В соответствии с п. 7 статьи 46.9 ГрК РФ подготовить соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному устойчивому развитию Территории с иными собственниками земельных участков на указанной Территории.

6. В соответствии с п. 6 статьи 41 ГрК РФ на основе подготовленного и утвержденного в установленном порядке проекта планировки в дальнейшем выполнить проект межевания Территории.

7. В соответствии с п. 4 статьи 46.9 и п. 2 статьи 63 ГрК РФ заключить с уполномоченным органом государственной власти Санкт-Петербурга договор о комплексном развитии Территории на основе подготовленного и утвержденного в установленном порядке проекта планировки и проекта межевания Территории.

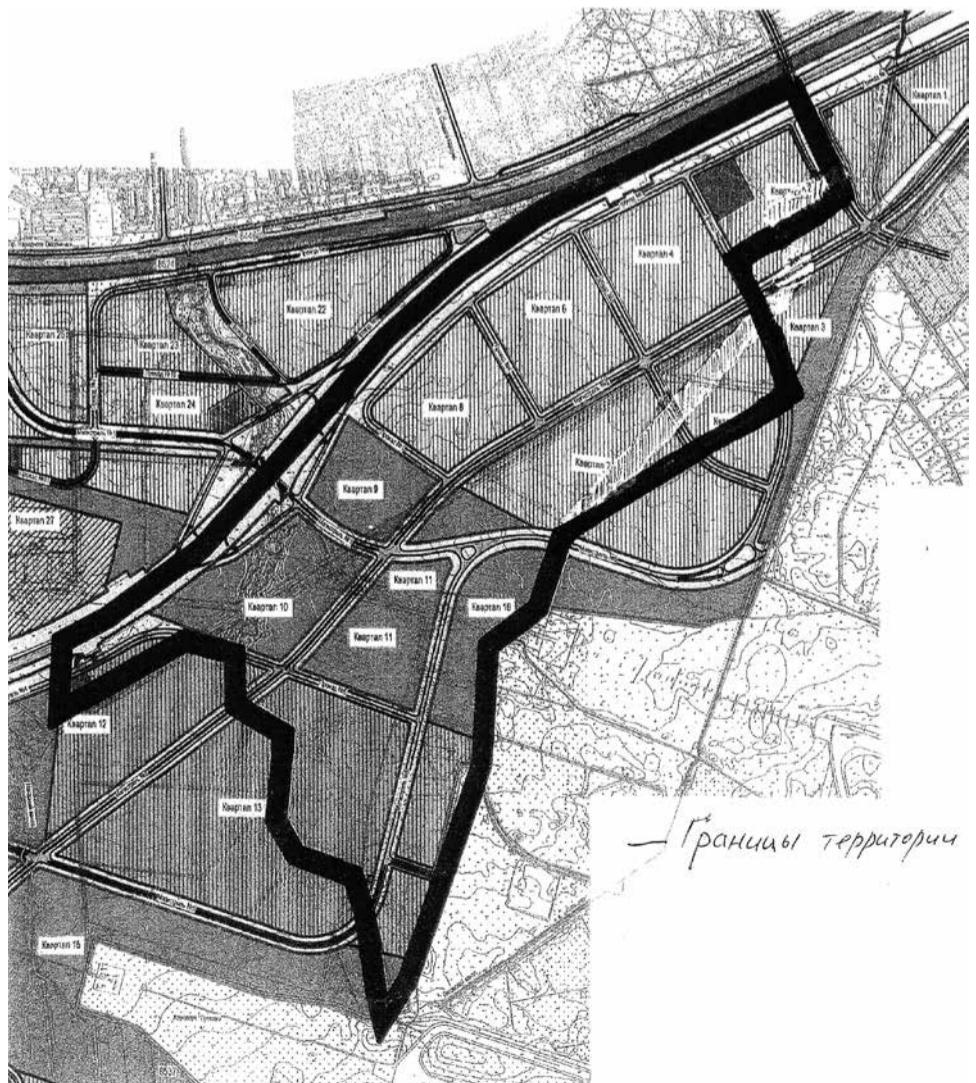
8. Настоящее Решение подлежит опубликованию в газете «Кто строит в Петербурге» в течение пяти дней с даты принятия.

9. Контроль за исполнением настоящего Решения оставляю за собой.

Генеральный директор  
Даниленко Р.В.

#### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Решению:

#### Схема границ проекта планировки Территории.



## ПАРАДОКСАЛЬНЫЕ ПРОГНОЗЫ ФЕДЕРАЛОВ

Михаил Кульбин

**Представитель Минфина РФ на днях высказал прогноз о том, что переход от долевой схемы привлечения средств на строительство к проектному финансированию повлечет снижение стоимости жилья. А Минстрой полагает, что застройщики смогут получить банковские кредиты под 2–3% годовых. По мнению экспертов, иначе как нереалистичными такие предположения назвать нельзя.**

#### «НЕ В НОГУ»

Замглавы Минфина РФ Алексей Моисеев заявил, что переход от долевого строительства к другим источникам финансирования может привести к снижению цен на жилье в России. «С учетом того, что у застройщика возникает избавление от ряда обязанностей, по большому счету, я думаю, что отказ от долевого строительства приведет точно не к увеличению, а, может быть, даже к уменьшению стоимости квадратного метра», – заявил он.

Замминистра пояснил, что снижение стоимости произойдет за счет того, что сейчас на девелоперов налагаются достаточно серьезные обязательства, в частности, отчисления в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства – 1,2% от каждого договора долевого участия. После отмены долевки этих трат не будет и цену квадрата можно будет уменьшить, полагает Алексей Моисеев.

Примечательно, что в Минфине, судя по всему, перспективы оценивают несколько иначе. Причем фактором потенциального роста цен сначала станет ужесточение требований к застройщикам, которое введено законом 218-ФЗ (см. «К отмене долевки отрасль не готова», «Кто строит в Петербурге», № 30–31).

«У нас в перспективе очень серьезное ужесточение рынка долевого строительства. В июле вступают в силу изменения в 214-й закон, ужесточающие требования к застройщикам, к минимальному уставному капиталу, собственным средствам, банковскому контролю над сделками в строительстве. Мы понимаем, что теоретически при сохранении высокого спроса цена незначительно, но все-таки может вырасти», – крайне осторожно высказался глава Минстроя РФ Михаил Мень. Прогнозов по динамике цен при переходе на проектное финансирование он пока не озвучивал.

#### РОСТ НЕИЗБЕЖЕН

По оценке экспертов, прогноз Алексея Моисеева является, мягко говоря, парадоксальным. По единодушному и неоднократно озвученному мнению специалистов, рост цен после отмены системы долевки неизбежен. «Стоимость квадратного метра жилья увеличится как минимум на 15–30%. В конечном счете под угрозой окажется реализация государственных и муниципальных жилищных программ», – говорит член Совета НОСТРОЙ, генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

С ним согласен сопредседатель Оргкомитета конкурса «Доверие потребителя» Олег Островский. «Совершенно очевидно, что банковский кредит обойдется девелоперу гораздо дороже, чем

привлечение денег дольщиков. При нынешней марже застройщику «ужиматься» уже некуда, соответственно, не вырастет цена квадратного метра просто не может», – говорит он.

Многие другие специалисты считают и этот прогноз чрезмерно оптимистичным. По оценке начальника отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светланы Денисовой, после ликвидации долевки и перехода на проектное финансирование цены на жилье вырастут минимум в 1,5 раза.

«Те, кто прогнозируют рост цен на 20–30%, на мой взгляд, ошибаются. Банковские деньги сами по себе гораздо дороже, чем привлеченные средства дольщиков. Но это только половина проблемы. Поскольку продажи жилья смогут стартовать только после ввода объекта в эксплуатацию, это в 2–3 раза увеличит срок кредитования, то есть сделает банковские деньги еще дороже. В итоге подорожание жилья составит не менее 50%», – говорит она.

#### ЦЕНА ДЕНЕГ

Не менее скептически относятся эксперты и к прогнозу Михаила Мена о том, что банковские ставки по кредитам для девелоперов при переходе на проектное финансирование составят 2–3% годовых. «Главный вопрос, на который пока нет окончательного ответа, – сколько будут стоить деньги? Логика подсказывает, что они должны стоить не более 2–3%: маржа банка плюс какие-то риски», – полагает министр.

Сдержать рост ставок сможет конкуренция между банками за выделение кредитов на строительство жилья, говорит он. «Теоретически потолок мы можем установить, но я не хочу вторгаться не в свою компетенцию. Это компетенция ЦБ, Минфина, теоретически снижение потолка как раз есть возможность для конкуренции между банками», – считает Михаил Мень.

Отметим, что, по данным Алексея Белоусова, в настоящее время процентные ставки по таким кредитам составляют 13–18% годовых, при этом процедура передачи объекта строительства в залог сопряжена с большими временными затратами.

Светлана Денисова считает, что озвученный главой Минстроя прогноз нереалистичен. «Инфляция в России в этом году действительно заметно снизилась, но даже сейчас она выше 3%. А ведь банки, массово начав работу с проектным финансированием, должны будут создать соответствующие подразделения, нанять людей, чья работа должна быть оплачена. Кроме того, и сам банк должен что-то заработать на предоставлении средств. Так что 2–3% годовых – это совершенно нереалистичный прогноз», – резюмирует она.

## ИТОГИ

# «МЕГАМЕЙД»: ОЦЕНИВАЯ НАСТОЯЩЕЕ, ЗАГЛЯДЫВАЯ В БУДУЩЕЕ

**Конец года – традиционное время подведения и осмысливания его итогов, оценки наметившихся трендов и существующих проблем, выработки планов на перспективу. Своим видением ситуации в важнейших сегментах строительной отрасли поделились топ-менеджеры ГК «МегаМайд».**

## ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ: БОРЬБА ЗА КАЧЕСТВО



**Алексей НИКИШОВ,**  
генеральный директор  
ООО «МегаМайд Изыскания»:

– Сфера инженерных изысканий переживает непростой период. Еще в конце 2016 года президент ассоциации «Инженерные изыскания в России» Михаил Богданов озвучил неутешительную статистику: 80% результатов изыскательских работ фальсифицируются, то есть недобросовестные компании не собирают информацию «в поле», а используют неактуальные архивные данные. Результат – подготовка некачественных строительных проектов, проблемы при строительстве и дальнейшей эксплуатации объектов.

К сожалению, в этом году ситуация не улучшилась. Потери застройщиков из-за недобросовестных изысканий составляют в среднем 200–250 миллиардов рублей в год, не говоря уже об угрозе безопасности людей, которые будут жить в этих зданиях.

В 2017 году были предприняты попытки оздоровления рынка изысканий путем законодательных реформ. Появились новые требования к штату изыскательских компаний. Теперь для того, чтобы продолжать работу, организации должны иметь не менее двух штатных сотрудников, включенных в Национальный реестр специалистов (НРС) по изысканиям. Для включения в реестр специалисты должны соответствовать строгим требованиям: обязательно иметь соответствующее образование и трудовой стаж не менее 10 лет. Очевидно, что целью этой реформы было очищение рынка

от недобросовестных компаний, но, к сожалению, ожидаемого эффекта не последовало. «Компании-однодневки» не ушли с рынка, а начали искать способы名义上 соответствовать новым требованиям. Подходящих специалистов нанимают формально, «на бумаге»; появились случаи, когда сотрудников, вышедших на пенсию, удерживают в штате компании, поскольку их некем заменить. Тем временем серьезные компании, стремящиеся выполнять требования законодательства, месяцами не могут дождаться включения своих специалистов в НРС, поскольку механизм еще не отработан.

Ужесточившиеся требования негативно отражаются и на поколении молодых специалистов: с учетом требований 372-ФЗ в течение первых 10 лет работы они не смогут быть включены в НРС, следовательно, их ценность для работодателей будет невысокой. И это притом, что желающих обучаться специальностям, связанным с инженерными изысканиями, и так немного.

Не решилась и проблема ценового демпинга: подрядчики, фальсифицирующие результаты работ, могут позволить себе занижать цену, и в результате выигрывают тендера, а добросовестные организации теряют потенциальных заказчиков.

Проблема в том, что, даже если в законодательство будут внесены корректировки и механизм внесения специалистов в НРС будет наложен, это все равно не гарантирует, что работы будут выполняться качественно. 2017 год принес понимание, что очищение рынка от небольших компаний не поможет полностью исправить ситуацию – нужен принципиально новый подход, контролировать нужно не размер компаний и их nominalnyy shstat, a kachestvo i dobrososovestnost' vypolneniya rabot.

В последнее время вопросу качества изыскательских работ уделяется все больше внимания, и это можно назвать позитивным итогом уходящего года. Если участники строительного рынка смогут инициировать разработку критериев качества и механизма контроля проведения инженерных изысканий, в ближайшем будущем у нас есть реальный шанс улучшить состояние отрасли.

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА: В ОЖИДАНИИ ПЕРЕМЕН



**Артем РЫЖИКОВ,**  
генеральный директор ООО «Центр  
строительного аудита и сопровождения»:

– Для негосударственной экспертизы уходящий год был посвящен подготовке к предстоящим серьезным реформам. В отрасли накопился ряд проблем, влияющих на качество экспертных услуг и, как следствие, – на безопасность строительства. Сейчас настало время для исправления ошибок и устранения недочетов в системе. Для этого был разработан комплекс мер, важнейшие из которых – внедрение электронного документооборота, формирование Единого государственного реестра заключений (ЕГРЗ) и переход экспертных организаций на саморегулирование. Часть изменений – переход на электронный документооборот и загрузка документации в ЕГРЗ – произойдет уже в ближайшие месяцы.

Серьезные перемены часто встречают недоверие и даже сопротивление со стороны участников рынка – такую тенденцию можно было наблюдать и в этом году. Это объяснимо: компании привыкли к существующей схеме работы, наладили бизнес-процессы, а теперь вынуждены покинуть эту «зону комфорта» и подстраиваться под новые правила, что требует времени, сил и ресурсов, которые есть не у каждой организации.

Но, на мой взгляд, запланированные меры необходимы, чтобы оздоровить отрасль и повысить качество работы экспертных организаций. Ведь все изменения, которые нас ожидают, в конечном счете направлены на повышение эффективности

компаний и поддержание здоровой конкуренции на рынке. Например, электронный документооборот – это эффективный инструмент для организации процессов внутри компании, контроля исполнительской дисциплины, анализа бизнес-процессов. Многие организации добровольно внедрили электронный документооборот еще до того, как это стало требованием законодательства. Мы в «Центре строительного аудита и сопровождения» пользуемся электронным документооборотом с момента основания компании, и я не представляю работу над крупными проектами без использования электронной платформы.

Формирование ЕГРЗ будет способствовать прозрачности рынка. Появится возможность контролировать результаты работы экспертных и проектных организаций, что в результате должно положительно отразиться на качестве проектной документации.

Что касается саморегулирования негосударственных экспертиз, то условия этого перехода еще не сформулированы, но уже очевидно, что цель реформы – очищение рынка от недобросовестных игроков. Например, «компании-однодневки», созданные под один-два проекта, просто не смогут войти в СРО, поскольку не будут соответствовать установленным требованиям.

Несмотря на все дискуссии среди участников рынка относительно предстоящих изменений, в целом большинство серьезных экспертных компаний уже готовы к реформам. ЕГРЗ запущен в тестовом режиме, и уже порядка 100 организаций успели принять участие в тестировании системы. Электронный документооборот многие компании успешно используют уже не первый год. Несмотря на отсутствие окончательных требований для вступления в СРО, крупные негосударственные экспертизы уже начали готовиться к этой реформе.

В целом 2017 год был непростым и насыщенным, и еще какое-то время экспертизы будут «подстраиваться» под новые правила и налаживать процессы. Но я считаю, что выбран верный курс, и с интересом жду результатов, которые реформы принесут рынку.

## ПРОЕКТИРОВАНИЕ: НА ПУТИ К ИНФОРМАЦИОННОМУ МОДЕЛИРОВАНИЮ



**Сергей ТРОЩЕНКОВ,**  
ООО «МегаМайд Проект»:

– Для сферы проектирования этот год был посвящен важнейшей теме – подготовке к переходу на технологии информационного моделирования (BIM).

План поэтапного внедрения BIM-технологий в области промышленного и гражданского строительства

был утвержден еще в 2014 году, но сроки его реализации несколько раз переносились. Тем не менее часть компаний уже внедрила BIM-инструменты в свою работу. И все же без единных стандартов построения информационной модели возможности BIM ограничены. Неудивительно, что совсем немного проектных организаций до недавнего времени добровольно пользовались информационным моделированием: на внедрение требуются значительные затраты, а результаты не могли окупить вложенных средств.

Однако в уходящем году ситуация несколько изменилась. Информационное моделирование, его преимущества и возможности стали постоянной темой для обсуждения среди представителей строительного комплекса. И, что особенно важно, по-

мимо обсуждений, мы увидели переход к действию: на ознакомление профессиональному сообществу представили первые документы, регулирующие использование BIM. Своды правил информационного моделирования в строительстве активно обсуждались экспертами на протяжении года, и, наконец, этой осенью первый из сводов прошел регистрацию в Росстандарте. Документ «Информационное моделирование в строительстве. Правила организации работ производственно-техническими отделами» устанавливает правила использования BIM на этапе строительства новых зданий и сооружений и при реконструкции существующих.

Это стало знаковым событием для всего строительного комплекса и, конечно, для сферы про-

ектирования. Теперь мы смело можем заявить, что делаем первые уверенные шаги к повышению качества проектной документации. Проектировщики больше не столкнутся с проблемой коллизий (нестыковок) смежных разделов, благодаря автоматизации сократится риск ошибок из-за «человеческого фактора». Время на экспертизу строительных проектов также сократится, строительство будет идти быстрее.

Активная подготовка к внедрению BIM-технологий – важнейшая тенденция уходящего года. К 2019 году планируется полный переход Московского Стройкомплекса на информационное моделирование, и, думаю, в Петербурге изменений тоже можно ждать очень скоро.

## ИНТЕРВЬЮ

# ИГОРЬ ЮДИН: «ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ УХОДЯЩЕГО ГОДА – НАДЕЖНАЯ ОСНОВА ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО РЕШЕНИЯ ПРЕДСТОЯЩИХ ЗАДАЧ»

Наталья Кузнецова

**В год столетия Русской революции строительный рынок сотрясается от большого наплыва новых законов. Эксперты прогнозируют настоящую революцию стройиндустрии уже в 2018 году. Своими соображениями на этот счет, а также итогами 2017 года делится директор ГАУ «Центр государственной экспертизы» Игорь Юдин.**

— Игорь Геннадьевич, с чего ГАУ начало 2017 год, с каких наиболее острых и приоритетных задач?

— С 1 января мы перешли на электронный документооборот (ЭДО) госуслуг по проведению экспертизы и проведению достоверности сметной стоимости капитального ремонта. Что касается капремонта, то в городе многие годы отсутствовала необходимость обязательной проверки достоверности сметной стоимости работ по капремонту. Данная услуга также должна была оказываться в форме ЭДО. В итоге год мы начали с того, что проектную документацию стали принимать только в электронном виде еще на основании прежнего, не модернизированного приказа Минстроя о форматах и структуре подачи документов. Изменения коснулись и Постановления Правительства РФ № 427 от 18 мая 2009 г., которое регламентирует проведение достоверности сметной стоимости. Можно сказать, что год начался сложно: мы работали мало того, что с новыми технологиями, так еще и в постоянно меняющемся нормативно-правовом поле. Единая система строительного комплекса (ЕССК), к которой приковано всеобщее внимание города, для нас стала необходимой к использованию с 1 августа 2017 года.

— Вы начали использовать систему ЭДО с 1 сентября 2016 года. Для чего это было сделано?

— Нам было важно до промышленного запуска информационной системы СПб ГАУ «ЦГЭ» отработать все явные недостатки и найти решения для их устранения. Поэтому мы обратились к нашим заказчикам с просьбой по возможности загружаться к нам через личный кабинет в электронном виде. В результате проводился анализ работы системы для того, чтобы сделать сервис как можно более комфортным и для коллег, и для экспертизы. Могу сказать, что работа проделана огромная, например, изначально заявление на прохождение государственной экспертизы включало в себя более ста полей. Мы сократили это количество до 75. При этом повторяющиеся поля, которые касаются юридических данных заказчика, заполнялись путем их копирования. В итоге время заполнения было сокращено и стало

занимать не более 30 минут. Многие проблемные моменты были выявлены на стадии тестирования. Работа по совершенствованию системы производится нашими специалистами. В первую очередь оно касается оптимизации баз данных и обеспечения быстрой загрузки информации.

Будучи компактной и технологичной организацией, мы подошли полностью готовыми к ЭДО и ЕССК. Мы отдавали себе отчет в том, что наши заказчики в большинстве своем могут оказаться не готовыми к электронному документообороту. Поэтому мы, особенно в первой половине года, организовывали и проводили десятки семинаров и обучающих мастер-классов для заказчиков

на сегодняшний день ситуация с загрузкой документации удовлетворительная, услуга оказывается стабильно. Со стороны Центра задача перехода к ЭДО выполнена.

— А с точки зрения заказчика-заявителя?

— Большинству из наших заказчиков еще предстоит подтянуться. Ведь в чем главная задача всех этих новелл, как сейчас принято говорить, в том числе и по отношению к ЕССК? Цель – не в обмене электронными документами, а в том, чтобы формировать цифровую машиночитаемую информацию для создания библиотеки (реестра) экономически эффективной проектной документации, чтобы при проектировании

— К середине 2017 года Центр достаточно сильно усовершенствовал свой личный кабинет в плане комфортности и доступности для клиента, которые ускоряют процесс прохождения проектной документации. Мы открыли интерактивные сервисы для заказчика, что позволило ему, к примеру, контролировать снятие замечаний в режиме онлайн. До этого функция была доступна только для ГИПов и ГАПов, которые непосредственно продвигали проект в экспертизе, теперь же мониторингом процесса экспертизы могут заниматься и заказчики.

Идея ЕССК абсолютно верная и вос требованная в реалиях современности, но с точки зрения функций ЦГЭ она

характеризуется тем, что завершаются сроки госконтрактов по проектированию объектов Адресной инвестиционной программы (АИП). По натуральным показателям денежных поступлений обороту мы уже превысили уровень, который был зафиксирован на конец прошлого года. В 2017 году в ЦГЭ были интересные проекты в рамках негосударственной экспертизы. Центр стал работать быстрее и эффективнее прежде всего в силу того, что в предприятии используются новые технологии.

— Чего ждет от 2018 года?

— Настоящими вызовами для нас и для всех участников строительной отрасли станет задача по формированию двух федеральных реестров. С 2017 года в тестовом режиме работает Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Она создается с трудом. Федеральный центр придает этому большое значение. Оператором системы избрана Главгосэкспертиза, на которую эта задача возложена в первую очередь ввиду исторически сложившихся и ее неоспоримых высоких профессиональных компетенций.

Следующее серьезное нововведение – Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ), который будет запущен с 1 января 2018 года. Скорее всего, с 1 января подлежать внесению в ЕГРЗ будут только те объекты, по которым был заключен договор с государственной экспертизой любого уровня именно в 2018 году. Ожидается, что все проекты, которые находились в экспертизе до 1 января 2018 года, будут получать реестровый номер заключения по ныне действующей процедуре.

—

Если это произойдет таким образом, то, учитывая сроки прохождения экспертизы, первые заключения, подлежащие внесению в ЕГРЗ, должны появиться ближе к февралю. Надо отметить, что подход к ведению реестра заключений меняется кардинально. Во-первых, хочу напомнить, что обязанность ведения реестра распространялась только на органы госэкспертизы. Негосударственные экспертизы эту процедуру не вели. С 1 января 2018 года заклю-

**Можно зайти в наш архив. Мне было сложно год назад представить, что он так видоизменится. К середине года он наполовину опустел! Бумага уходит. И она полностью уйдет, как только все услуги, связанные с экспертизой в любом виде, будут оказываться в электронном виде.**

**Наши удобные стеллажи становятся иллюстрацией прошлого.**

всех уровней. К примеру, нами были разработаны специализированные семинары по обеспечению загрузки проектной документации капремонта. Для соответствующих служб администрации города нововведение оказалось сложным испытанием. Основной проблемой у потенциальных заявителей, квалифицированных специалистов в строительной отрасли стало отсутствие службы заказчика, которая имела бы подготовленных специалистов. Поскольку вся документация проходила через нашу единую систему ЭДО, мы параллельно разъясняли и вопросы, связанные с загрузкой документации для прохождения госэкспертизы, и процедуру, необходимую для проведения достоверности сметной стоимости капремонта.

ЭДО – это дисциплина и точное исполнение всех инструкций при загрузке проектно-сметной документации для прохождения экспертизы. На сегодня у заказчиков есть понимание, что: а) ЭДО – это реальность, он запущен в промышленную эксплуатацию и другой альтернативы нет; б) услуга по проведению госэкспертизы в Санкт-Петербурге проводится через ЕССК. Можно сказать, что

вания идентичных объектов – будь то социальные или промышленные – использовать эту документацию повторно, что позволяет значительно экономить государственный бюджет всех уровней.

— Что это даст развитию отрасли?

— В настоящее время в РФ существует определенное отставание в развитии, в части подходов к проектированию. Если можно так выразиться, то мы до сих пор «доедаем» запасы советских времен в виде, к примеру, добротно сделанных генпланов. Петербург, например, до сих пор во многом руководствуется генпланом 1973 года. Не так динамично, как хотелось бы, совершенствуется проектно-сметное дело. На базе информационных технологий мы должны совершить прорыв в ближайшие годы. Почему и появилась ЕССК, призванная объединить весь стройкомплекс города на одной программной платформе.

— В начале беседы Вы сказали, что ЦГЭ был готов к переходу задолго до декларируемых правительством города сроков. В чем конкретно это выражается?

пока реализована не совсем совершенно. Однако все это можно и нужно корректировать. Для сравнения: Москва использует ЕССК уже несколько лет, спектр услуг московской системы для заявителя очень широк. В Петербурге пока это не реализовано в силу того, что комплекс пока не интегрирован подобным образом. По планам это должно произойти в 2018 году, когда система начнет совершенствоваться. На сегодня она обеспечивает только загрузку и получение результатов через ЕССК. При этом сам сервис со стороны экспертизы пока не очень обширный, но работа в этом направлении идет.

— Какими основными итогами по 2017 году вы уже можете поделиться?

— Всего по состоянию на начало декабря нами выдано 779 заключений, но год еще не закончился, и в работе находится порядка 500 проектов. Это только по госуслугам. За весь 2016 год было выдано 522 заключения. И поскольку значительный объем работы будет выполнен в конце года, на показатель в тысячу заключений мы точно выйдем. Четвертый квартал традиционно



## ДОСЬЕ

### Игорь Юдин

Родился 30 апреля 1967 года.

В 1989 году окончил Военный Краснознаменный институт Минобороны СССР с присвоением квалификации «переводчик-референт по китайскому языку, переводчик по английскому языку».

После окончания института до 1991 года служил в Вооруженных силах СССР.

С 1991 по 1993 год работал в должности заместителя директора, а затем директора ООО «Линк-сервис ЛТД».

С 1993 по 1995 год занимал должность президента АОЗТ «Стройзаказ СПб».

С 1995 по 2010 год занимал руководящие должности в коммерческих организациях.

В 2003 году получил диплом о профессиональной переподготовке по направлению «менеджмент» в Межотраслевом институте повышения квалификации в рамках Президентской программы подготовки управленческих кадров РФ.

В 2012 году окончил Российскую академию народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации по специальности «государственное и муниципальное управление» с присвоением квалификации «менеджер».

С ноября 2012 года принят на должность заместителя директора Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы», с марта 2015 года переведен на должность первого заместителя директора.

В 2013 году получил диплом о профессиональной переподготовке по направлению «промышленное и гражданское строительство» в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете.

В 2015 году прошел курс профессиональной переподготовки по направлению «автомобильные дороги и аэродромы» в СПб ГАСУ.

В октябре 2016 года назначен на должность директора СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» согласно приказу № 168-к Службы госстройнадзора.

чения любых экспертиз должны размещаться в ЕГРЭ. Во-вторых, в разы увеличивается объем документации, обязательной для загрузки в реестр. В-третьих, реестровый номер заключений будет присваиваться оператором и в течение суток после загрузки необходимой документации.

Еще одной задачей на 2018 год для страны в целом будет внедрение технологий информационного моделирования (ТИМ). На III Всероссийском совещании государственных экспертиз представители Мосгосэкспертизы и Правительства Москвы объявили о том, что с середины 2018 года строительный комплекс Москвы планирует перейти на ЭДО проектной документации на основе технологий информационного моделирования. В настоящее время в Мосгосэкспертизе ведется масштабная работа по подготовке регламентов и технических требований к созданию ВИМ-модели для прохождения государственной экспертизы строительных проектов. Я рад сообщить, что в эту работу вовлечен ЦГЭ в соответствии с соглашением с Мосгосэкспертизой. Для Санкт-Петербурга это очень

важно, и я благодарен московским коллегам за сотрудничество. Основная задача, которая стоит в этом направлении, – создание всех технических регламентов применения информационных технологий в экспертизе и точных требований к модели проекта. И самое главное – создаваемая совместными усилиями платформа должна быть унифицированной.

– А разве региональные госэкспертизы работают не в единой системе?

– То, что происходит сейчас в ЭДО, характеризуется тем, что у каждой региональной госэкспертизы своя информационная система. В чем будет состоять главная проблема реализации ЕГРЭ? И перед Главгосэкспертизой, как перед оператором, и перед каждой региональной госэкспертизой стоит задача автоматизированного ввода данных в реестр. В настоящий момент данная операция не может быть реализована, потому что информационные системы у региональных экспертиз имеют различные платформы. Всем участникам процесса предстоит проделать огромную работу.

– Ико всему этому добавляется ВИМ?

– Летом 2017 года правительством города была создана рабочая группа по подготовке к переходу стройкомплекса на ТИМ. В настоящее время в ГАУ «ЦГЭ» достигнут достаточно высокий уровень погруженностии в данный процесс.

– Влияют ли новые технологии на структуру предприятия?

– Безусловно, да. В ближайшее время структура предприятия претерпит значительные изменения: полностью исключаются подразделения, связанные с бумажным документооборотом, процесс проведения государственной экспертизы будет построен по отраслевому принципу. Кроме того, появятся новые элементы структуры, такие как: управление методологии и стандартизации экспертной деятельности, управление по развитию дополнительных услуг, отдел внедрения ТИМ, отдел образовательной деятельности, сектор нормативно-технического регулирования и другие.

Первая образовательная программа, которую мы запустим, будет связана

со сметным нормированием. Вторая программа будет связана, скорее всего, с разъяснением технических регламентов. Третьим станет обучение по внедрению информационных технологий.

Таким образом, можно отметить три задачи, которые государство внедряет в строительном комплексе РФ – ЕГРЭ, ФГИС ЦС и ВИМ. Они будут наиболее актуальными темами в наступающем году. Попутно будут решаться проблемы, связанные с необходимостью модернизации Постановления Правительства № 87, возврату к технико-экономическому обоснованию проектов. Строительному сообществу необходимы эти нововведения, так как внедрять без них технологии информационного моделирования (ТИМ) крайне сложно.

– Вы уже год руководите ГАУ «ЦГЭ» в должности директора. Какие основные выводы можете сделать по итогам операционной деятельности на этом посту?

– Как руководитель, я сторонник эволюционного развития организации компании, а никак не революции. Только постепенное, поступательное движение приводит к лидерским позициям и зна-

чительным результатам. С осторожным оптимизмом могу сказать, что на региональном уровне ЦГЭ идет чуть быстрее строительного комплекса в целом. У нас есть ресурс для того, чтобы оснащать и модернизировать все отделы организаций, всю нашу техническую базу, обучать экспертов по всем необходимым направлениям. Перед Центром госэкспертизы стоят интересные задачи и масштабные цели. Главная задача – государственная экспертиза должна быть удобной для заказчика и эффективной в решении всех профессиональных вопросов стройкомплекса.

– Ваши пожелания к Новому году коллегам?

– В первую очередь успешных, амбициозных и интересных проектов, которые будут украшать наш город. Всем застройщикам – объектов, которые поднимают их профессиональный уровень и престиж. Много терпения на этом пути, взаимодействия между собой, отсутствия страха и сомнений. Плодотворного и взаимного сотрудничества всем участникам строительного комплекса.

**Уважаемые коллеги!**

От всего коллектива Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» примите самые добрые поздравления с наступающим Новым годом и Рождеством!

Пусть предстоящий год будет насыщен творческими идеями, новыми планами, хорошими новостями и финансовыми успехами!

Счастья, здоровья, благополучия вам и вашим близким!

Директор И.Г. Юдин

ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ

**Ктостроит.ru**  
Единый строительный портал Северо-Запада

**20 ДЕКАБРЯ В 15:00**

**ПРОВОДИТ ВЕБИНАР**

**«РАЗВИТИЕ ЭЛЕКТРОННЫХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА. ПРАКТИКА И НОВОВЪДЕНИЯ»**

Мероприятие посвящено вопросам получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию в электронном виде.

Запись по телефону +7 812 333-07-33

При поддержке Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**Поздравляем с Новым годом!**

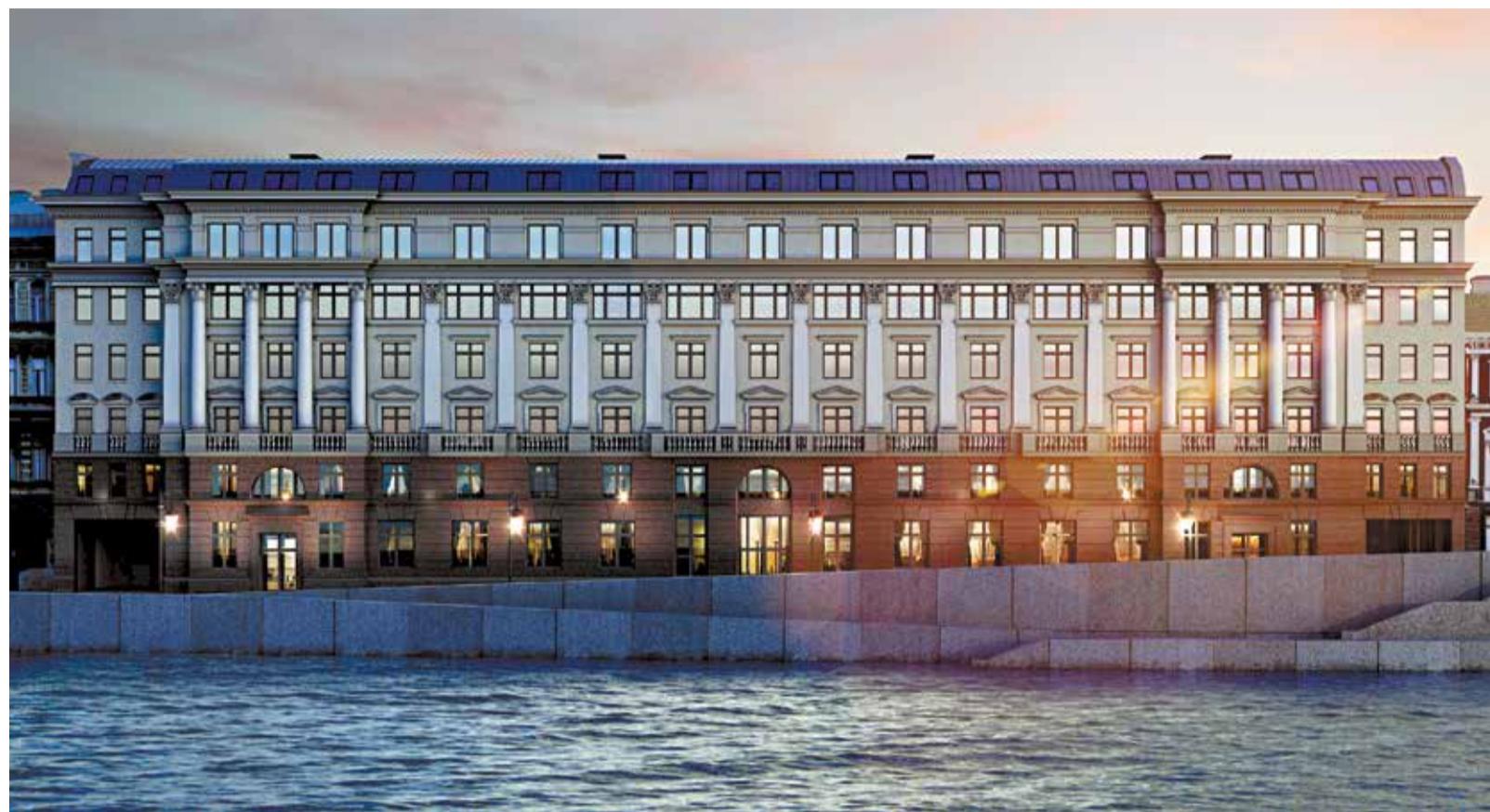
От всей души поздравляем наших партнеров и благотворителей! Спасибо за ваше неравнодушное отношение, за доброе сердце, за желание строить добро вместе с нами. Вы помогли исполнить мечту нескольких семей, подарив им детям здоровье! Пусть в новом году исполняются и ваши заветные мечты!

С добрыми пожеланиями,  
Благотворительный фонд «Строим Добро»

**СТРОИМ ДОБРО**

Спасибо, что вы с нами!  
(812)438-77-90 stroimdobro.org

## ТЕНДЕНЦИИ



# ПУТИ ДОРОГОГО ЖИЛЬЯ

Анастасия Шугаева

**Эксперты называют рынок недвижимости высокого ценового сегмента одним из самых стабильных на рынке жилья. Причем чем дороже объекты – тем увереннее положение. Так, спрос на элитку вырос на четверть. Цены тоже несколько подтянулись вверх. При этом аналитики считают, что сегмент будет плавно развиваться и дальше.**

## СПРОС В ПЛЮС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ В МИНУС

По итогам 2017 года элитное жилье выглядит наиболее стабильным сегментом. Спрос не только оставался стабильно высоким, но и вырос за девять месяцев 2017 года на 24% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. Эксперты сходятся во мнении, что элитный сегмент наиболее устойчив к колебаниям рынка. А проекты, которые к нему относятся, при условии высокого качества всегда найдут покупателя.

«Традиционно верхний ценовой сегмент более стабилен, чем массовый. Вот и в этом году серьезных потрясений в бизнес-классе мы не отметили», – говорит коммерческий директор Glorax Development Андрей Кугий. То же касается и элитки. В III квартале 2017 года новых элитных объектов в продажу не поступило. «Предложение сократилось за квартал на 8%, составив 138 тыс. кв. м (1,1 тыс. квартир и апартаментов). Основные покупатели на рынке – петербуржцы, но в III квартале стала более ощущима активность москвичей. На них пришлось около 14% от общего числа сделок», – говорит директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St.Petersburg Екатерина Немченко.

По ее словам, после достаточно активного старта в I квартале далее наблюдалось затишье, но в течение третьей четверти года рынок отыграл свои позиции. «Динамика спроса в III квартале была положительной – на уровне 20% по отношению к предыдущему периоду», – уверяет эксперт.

Стоимость элитной недвижимость за год колебалась незначительно. «По итогам сентября 2017 года средняя цена элитной квартиры на первичном рынке составила 378 тысяч рублей за квадрат. За III квартал показатель увеличился на 2%, преимущественно за счет повышения строительной готовности некоторых объектов, а также в связи с изменением структуры предложения и завершением продаж более доступных по цене квартир», – говорит Екатерина Немченко.

Директор управления стратегического маркетинга Холдинга RBI Вера Сережина также отмечает рост стоимости элитных квартир. «В течение 9 месяцев 2017 года в бизнес-классе средняя цена метра выросла со 158 до 160 тысяч рублей. В элит-классе, где при общем небольшом количестве предложений на рынок было выведено сразу несколько новых проектов высокой ценовой категории, этот показатель увеличился с 280 тысяч до 315 тысяч рублей», – говорит эксперт.

## ЧЕГО ХОЧЕТ ПОКУПАТЕЛЬ

По словам экспертов, в первую очередь потребители обращают внимание на площадь квартиры, ее видовые характеристики и качество объекта. Однако по сравнению с прошлым годом запросы покупателей несколько расширились.

«В 2017 году наравне с этими параметрами покупатели серьезно оценивают инженерию и технические характеристики объекта. Именно эти параметры становятся ключевыми при выборе

того или иного комплекса. Наряду с этим большую роль для покупателей стали играть соседняя застройка и социальное окружение», – отмечает Екатерина Немченко.

По словам эксперта, в 2017 году также увеличился интерес покупателей к более просторному жилью. «В III квартале было зафиксировано 40% сделок с квартирами с тремя спальнями площадью от 130 до 160 метров. Еще около 10% пришлось на лоты с числом спален более четырех и площадью 160–200 квадратов», – отмечает она.

Андрей Кугий также отмечает повышение интереса к многокомнатным квартирам. «Из общих трендов отмечу смещение спроса в сторону квартир больших площадей и комнатности. Пока это не слишком заметно, но тенденция наметилась. Также набирают популярность квартиры с отделкой. Связать это могу с высоким качеством работ, предлагаемых отдельными застройщиками и общей востребованностью услуги в текущей экономической ситуации», – рассказывает он.

Генеральный директор «Базис-СПб» Александр Игнатьев указывает и на другие требования потенциальных жильцов. Например, покупатели элитного жилья рассчитывают на специализированное программное обеспечение для себя и соседей. «Ожидания потенциальных потребителей жилья бизнес-класса – это прежде всего хорошая среда для комфортного проживания с минимальным количеством потенциальных проблем, связанных с большими домами. Однако сейчас

очень популярны в том числе пакеты услуг в сфере IT-технологий, которые покупатели получают вместе с ключами от квартир», – отмечает эксперт.

## НОВЫЕ ЛОКАЦИИ

При этом, как отмечает Вера Сережина, покупатели жилья высокого ценового сегмента по-прежнему особенно приличивы в выборе места для жизни. «В сегменте бизнес-класса и элиты традиционно характерен особый покупательский спрос: потребитель целенаправленно ждет появления новых проектов именно в той локации, которая ему интересна. Наиболее популярна по-прежнему Петроградская сторона, здесь традиционно больше всего новых проектов», – отмечает она.

Эксперт также указала, что из новых локаций бизнес-класса безусловным лидером по популярности стал Петровский остров, где начинается масштабный процесс редевелопмента территории. Его поделили между собой 8 девелоперов, и первые проекты уже начали вводить в эксплуатацию.

Подтверждает востребованность этой локации и Екатерина Немченко. «Наши покупатели проявляют интерес к Петровскому острову и охотно рассматривают новые проекты для покупки, понимая преимущества локации и рост цен здесь по мере освоения острова», – отмечает она.

Однако так оптимистично настроены не все. Генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лerner считает, что локация станет удобна для жизни еще не скоро. «Петровский остров, несо-

мненно, сможет составить конкуренцию Петроградскому и Васильевскому как локация для продажи недвижимости повышенной комфортности. Но это произойдет не раньше чем через 15 лет. Пока я желаю удачи застройщикам, которые будут эту территорию осваивать и благоустраивать», – говорит он.

По мнению эксперта, строительство на острове проектов бизнес-класса само по себе не превратит его в комфортное для жизни пространство. «Проект и локация, в которой он строится, всегда оказывают друг на друга взаимное влияние. Располагая жилье бизнес-класса в неприспособленном для этого месте, не стоит ожидать, что ЖК превратит унылую промзону в оазис. Несоответствие среди проекту, безусловно, накладывает на него свой отпечаток. И напротив, если локация выбрана правильно, проект и местность только украшают друг друга. Принцип соответствия должен быть у инвестора в голове», – считает Марк Лerner.

Пока же основная масса элитных жилых комплексов базируется на Крестовском острове. «По-прежнему основное предложение сосредоточено в крупных жилых комплексах, расположенных на Крестовском острове и на Литейном проспекте. При этом мы отмечаем высокий интерес покупателей к домам клубного типа, с небольшим количеством квартир», – говорит Екатерина Немченко.

## КУДА ПОЙДЕМ

«Мы не ожидаем снижения спроса в следующем году, но могут несколько измениться предпочтения целевой аудитории по локациям», – полагает она.

Эксперты сходятся во мнении, что будущее рынка премиальной недвижимости Петербурга в значительной мере связано с редевелопментом территорий в центре города. «Локация Театрального квартала набирает популярность. В связи с возможным выводом академии им. Лесгафта, кондитерской фабрики им. Самойловой есть потенциал и у этих участков», – отмечает Екатерина Немченко.

В Петроградском районе Вера Сережина видит потенциал у бывших промзон у реки Карповки. «Своего часа ждут локации в Адмиралтейском районе вдоль Обводного канала, в районе Екатерингофа и далее в направлении Морского порта. Вид на воду остается одной из главных характеристик элитного проекта. Поэтому высокий потенциал у Смольнинской, Синопской, Свердловской, Робеспьера, Пироговской и Выборгской набережных. Песочная и Лазаревская набережные – одни из немногих, которые смотрят на живописные парковые ансамбли. Абсолютно не освоены на сегодняшний день набережные Макарова и Уральская», – считает эксперт.

В целом опрошенные «Кто строит в Петербурге» эксперты считают, что и в следующем году на рынке элитной недвижимости сохранится равновесие без резких скачков и падений. «Думаю, что в следующем году не следует ждать существенного роста – рынок если и будет прибавлять, то очень медленно», – говорит Андрей Кугий.

Элитный сегмент недвижимости Санкт-Петербурга сохраняет хорошие перспективы, считает Анатолий Бусыгин, генеральный директор компании «Петровский Альянс» (ГК «Кортрос»). По его словам, несмотря на появляющиеся алармические публикации, элитная недвижимость сохраняет привлекательность. «В Петербурге достаточное число состоятельных людей, способных приобрести жилье премиум-класса», – считает эксперт.

# ПРЕМИЯ

# «ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ»: НА ПУТИ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ РАЗМАХУ



Мария Мельникова

Очередной X конкурс «Доверие потребителя» стал совсем не очередным. Пышная церемония награждения победителей прошла в Театре «Лицедеи», призеров стало больше, а планы на будущее приобрели федеральный масштаб.

**НАГРАДЫ – ПОБЕДИТЕЛЯМ**

В этот вечер в «Лицедеях» собрались не зрители смотреть на шоу, а элита строительного сообщества города – чествовать победителей премии. Первые шесть статуэток достались победителям привычных номинаций. «Северный город» (входит в Холдинг RBI) стал компанией, пользующейся наибольшим доверием потребителей. Победителем в аналогичной номинации, но среди агентств недвижимости стала группа компаний «Адвекс», а среди ипотечных кредиторов – банк «Санкт-Петербург»

кредиторов – банк «Санкт-Петербург». Лучшим реализованным проектом жилого комплекса эконом- и комфорт-классов в Петербурге стал проект «Legenda на Оптиков, 34» компании Legenda Intelligent Development. В Ленобласти аналогичный приз получил ЖК «Новое Сертолово» ГК «КВС». Среди объектов бизнес- и элит-классов лучшим был признан ЖК «Чапаева, 16» компании «ЮИТ Санкт-Петербург».

Однако в честь юбилея организаторы премии решили на призах не экономить. В результате «Группа ЛСР» стала «Самой стабильной компанией десятилетия». Среди банков в аналогичной номинации победил «Санкт-Петербург», а из риелторских агентств – Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость».

Призы «За личный вклад в развитие рынка недвижимости» получили президент СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Александр Вахмистров, глава Холдинга RBI Эдуард Тиктинский и президент ГК «Экотон» Екатерина Романенко.

Специальные призы Смольного и правительства Ленобласти «За весомый вклад в развитие социальной инфраструктуры регионов» получили

компании «Северный город», ДВК-Инжиниринг», «Полис Групп» и «СТ-Новоселье». Без поощрения не остался и председатель Оргкомитета конкурса Юрий Грудин. Комитет по строительству Петербурга вручил ему грамоту за организацию «Доверия потребителя». «Это моя первая статуэтка. Раньше ни я, ни группа компаний «Пионер» призов не получали. Это еще раз говорит о неангажированности нашего конкурса», – сказал Юрий Грудин.

Однако позже сопредседатель оргкомитета конкурса Олег Островский все же напомнил, что для «Пионера» это был не первый приз. «Обычно наши партнеры призов не получают, но в этом году другая ситуация. Призером оказался не только «Пионер», но и банк «Санкт-Петербург»», — сообщил он.

Первый заместитель директора петербургского ГБУ «Управление строительными проектами» Юрий Кабушки, присутствовавший на награждении,

рассказал другую историю, символизирующую серьезный подход к работе организаторов конкурса. «Я спросил Юрия Грудина, почему в конкурсе не принимает участие жилой квартал «LIFE-Приморский» группы компаний «Пионер». На это он мне честно ответил, что пока не уверен, потому что там еще не все сделано», – рассказал чиновник, отметив, что, по его мнению, это «демонстрация честности и к самому себе, и к конкурсу, который является его детищем».

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ МАСШТАБ

«Доверие потребителя» действительно уникальный конкурс, ведь в выборе победителей принимают участие не только эксперты рынка, но и сами потребители. Причем голосование проходит не только в сети Интернет, но и вживую на профильных мероприятиях. Кроме того, организаторы конкурса пользуются услугами «тайного покупателя», чтобы оценить работу отделов продаж компаний. И заверша-

ется личный осмотр объектов квалифицированными специалистами. В реестр участников конкурса вошли 207 риэлторских агентств, ипотечных банков, строительных компаний и жилых комплексов, а до финала дошли только 22 претендента.

жизнь обладателей квартир удобной и комфортной. И мы рады, что все 23 победителя конкурса прошлых лет до сих пор держат высокую планку, оправдывая звание компаний, заслуживающих доверие потребителей», – подчеркнул Юрий Грудин.

«Конкурс призван отметить компании, достигшие наилучших результатов в цивилизованном ведении бизнеса, в выстраивании прозрачных и корректных взаимоотношений с потенциальными покупателями жилья. Мы стараемся поддержать яркие проекты жилых комплексов, где внедрены современные новации, делающие

Масштабность проделываемой работы натолкнула участников церемонии на мысль о том, что «Доверие потребителя» может и даже должно стать всероссийским конкурсом. Укрепило такие намерения поздравительное письмо президента Российского союза строителей Владимира Яковлева, в котором он обещал всяческую поддержку проекта.

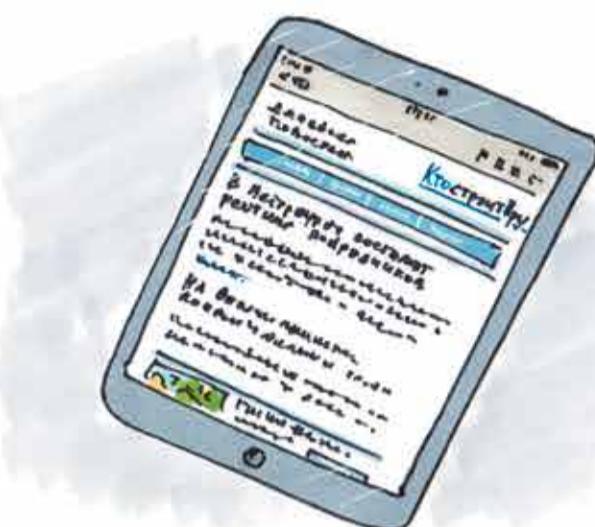


**Ктостроит.ру**

Смотрите наш портал  
**Ktostroit**



Читайте в дайджестах  
**«Кто строит»**

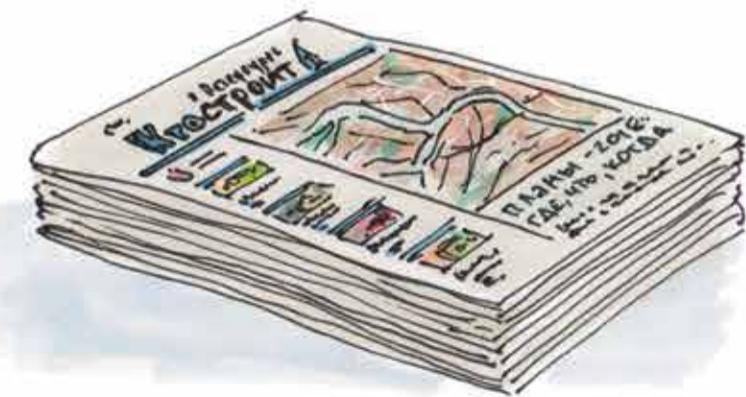


- Оперативные новости
- Комментарии экспертов
- База компаний

- Ежедневная рассылка
- Все новости строительного рынка за день

# ГДЕ, ЧТО, КОГДА И КАК ПОСТРОЯТ –

В газетных выпусках  
**«Кто строит»**



- Аналитика, обзоры, интервью, рейтинги

Узнайте от гостей  
**«Кто строит»**



- Семинары, круглые столы, тренинги, вебинары

ДО ВСТРЕЧИ В 2018 ГОДУ!

## ГОСТИНИЦЫ

# ИНВЕСТОРЫ ИДУТ В КЛАССЫ

Надежда Рогожкина

**Процесс классификации объектов размещения, запущенный накануне чемпионата мира по футболу 2018 года, помогает инвесторам определиться, в какой тип недвижимости лучше вкладывать деньги. И классические гостиницы в этом смысле существенно проигрывают новым форматам, завоевывающим рынок Петербурга: апарт-отелям, хостелам и т.д.**

**ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛИЛ ФУТБОЛ**

Грядущий чемпионат мира по футболу 2018 года, часть матчей которого пройдет в Петербурге, запустил в России масштабный процесс классификации средств размещения. Этого требует закон 108-ФЗ. Согласно документу, все объекты размещения (гостиницы, хостелы, апартаменты и т.д.) в городах, где пройдут матчи ЧМ-2018, должны быть ранжированы по установленной государством системе в зависимости от уровня комфортности размещения. То есть речь идет не о присвоении «звездности», принятой на рынке, а о соответствии требованиям FIFA и российских властей. К 1 января 2017 года классификация должна была завершиться в городах проведения ЧМ-2018. Но затем срок продлили до конца 2017-го.

От присвоенной отелю категории зависит то, по каким ценам он сможет сдавать свои номера в 2018 году не только во время проведения игр в конкретном городе, но также в течение месяца и до и после ЧМ-2018 – эти нормативы установлены в постановлении Правительства РФ от 10 февраля 2016 года № 89. В Петербурге матчи пройдут с 15 июня по 14 июля. То есть для отелей города прописанные в документе расценки актуальны с 15 мая по 14 августа 2018 года. При этом в постановлении указаны предельные верхние границы цен.

Минкультуры, которое в России курирует сферу туризма, идея классификации отелей так понравилась, что чиновники решили распространить этот механизм на все средства размещения страны. Поначалу в законопроекте, разработанном ведомством, крайним сроком для завершения этого процесса определялось 1 января 2018 года. Сейчас авторы документа внесли правку, продлевая срок на год. Впрочем, законопроект пока не принят, поэтому не исключено, что дату снова перенесут.

**АПАРТЫ ИЛИ КЛАССИКА?**

Участники гостиничного рынка Петербурга относятся к классификации неоднозначно. Управляющий партнер Cronwell Management Алексей Мусакин считает, что самим отелям классификация не нужна, они продвигают на рынке свои бренды, а не количество звезд.

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РАЗЛИЧНЫХ ПРОЕКТОВ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД МЕЖДУНАРОДНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ В ПЕТЕРБУРГЕ**
**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ОБЪЕКТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА**

Показатель	Гостиница	Апарт-отель	Сервисные апартаменты	Апартаменты для жилья	Жилье
ОПРЕДЕЛЕНИЕ	Коллективное средство временного размещения, состоящее из номеров, имеющее единое руководство, предоставляющее набор услуг (минимум – заправка постелей, уборка).	Гостиница, созданная по типу квартир, оснащенных кухней со всем необходимым, санузлом, мебелью, стандартным набором бытовой техники.	Комплексы для долгосрочного проживания с гостиничным сервисным обслуживанием и инфраструктурой (кафе, консьерж, служба уборки, прачечная и т.п.)	Комплексы, возводимые в формате апарт-отелей в связи с невозможностью реализации проектов жилищного строительства в определенной локации.	Комплекс помещений, юридически и фактически предназначенный для проживания.
ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ	Номера предназначены для сдачи в аренду и не продаются в собственность. Инвесторы – гостиничные операторы, крупные девелоперские компании, инвестиционные фонды.	Строятся девелоперами, юниты реализуются в собственность розничным конечным инвесторам. Наличие инвестиционных программ для покупателей апартаментов.	Реализуются в собственность и могут выкупаться для последующей сдачи в аренду частными инвесторами и компаниями либо приобретаться конечными пользователями для проживания.	Приобретаются с целью постоянного проживания. Возможна сдача в аренду.	Приобретается с целью постоянного проживания. Возможна сдача в аренду.
ДОХОДНОСТЬ	Институциональный инвестор: 9–10%.	Институциональный инвестор: 30–40%. Конечный инвестор: 8–17%.	Институциональный инвестор: 20–40%. Конечный инвестор: 8–10%.	Институциональный инвестор: 30–50%. Конечный инвестор: 5–8%.	Институциональный инвестор: 25–50%. Конечный инвестор: 4–6%.
ДИНАМИКА СПРОСА 2015–2017 ГОДЫ	Нет данных	Рост в 13 раз.	Рост в 2,5 раза.	Рост в 4,35 раза.	Рост на 20%.

Источник: NAI Becar

Владелец отеля «Гельвеция» Юнис Теймуразанлы признает, что участие в ЧМ-2018 добавляет отелю не столько звезд, сколько маркетинговых очков на рынке. Сам он, по его словам, подписал договор с «Матч Аккоммодейшн» (организация, отвечающая, в частности, за размещение участников, судей и официальных делегаций во время ЧМ) из имиджевых соображений: престижно быть партнером FIFA.

Многие эксперты отмечают, что классификация важна для инвесторов, которые вкладывают средства в средства размещения. Речь идет как о частных гражданах, покупающих, например, апартаменты для сдачи их внаем, так и об институциональных инвесторах, рассчитывающих маржинальность вложений в различные объекты.

Правда, официальная классификация в этом смысле им мало чем может помочь, так как не учитывает многих показателей, влияющих на доходность. Поэтому для инвестиционных целей требуется разработать специальную

методику оценки объектов, считает директор департамента управления активами и инвестициями NAI Becar Ольга Шарыгина. Сейчас четкого деления объектов размещения в зависимости от их прибыльности нет, говорит она. Инвесторы обычно оперируют крупными понятиями: гостиница, апарт-отель, квартиры для сдачи в аренду.

Поэтому участники рынка пока обходятся собственными разработками на этот счет, и параметры доходности в их интерпретации отличаются.

Так, NAI Becar выделяет следующие типы объектов размещения, которые интересны инвесторам: гостиница, апарт-отель, сервисные апартаменты, апартаменты для жилья, собственно жилье (см. таблицу).

Наибольшую доходность институциональным инвесторам, по оценке Ольги Шарыгиной, могут принести апартаменты для жилья. Хотя конечно же инвестору (тому, кто вкладывается непосредственно в покупку отдельных юнитов в комплексе, чтобы сдавать их

в аренду) они приносят совсем небольшой доход – в пределах 8%. Наоборот, юниты в апарт-отелях – самые высокомаржинальные для конечных инвесторов и способны обеспечить доходность до 17%. А для институциональных инвесторов такие проекты имеют среднюю доходность. Именно этот продукт стал самым динамично растущим на петербургском рынке в последние годы, отмечает Ольга Шарыгина: спрос на него вырос в 13 раз.

У руководителя отдела коммерческой недвижимости «Строительного треста» Ирины Ражевой расчеты несколько отличаются. По ее оценке, доходность вложений в жилье для конечного инвестора составляет 5–7%, в апартаменты – 10%. По мнению эксперта, отличается и тип инвесторов для данных категорий недвижимости: жилье обычно выбирают начинающие, потому что такой вариант вложения денег более понятен. Каждый собственник жилья знает, какие затраты он несет, и может примерно прикинуть свои риски и объем дохода.

А вот с апартаментами – в разных их вариантах – дела обстоят сложнее. В частности, нужно учитывать, что коммунальные платежи в них дороже. Придется также оплачивать сервисные услуги: круглосуточную охрану, уборку, камеры хранения и т.д. Например, плата за коммунальные услуги в Петроградском районе в среднем составляет 55 рублей за кв. м, а в апарт-отелях только дополнительный сервис обходится в 80–100 рублей за кв.м.

Кроме того, оплата ЖКУ в обычных жилых домах частично субсидируется

государством, а в коммерческих, к которым по закону относятся апартаменты, – нет. В итоге такие услуги в апарт-отелях обходятся на 30–60% дороже, чем в квартире, аналогичной по площади.

Тем не менее именно апартаменты в разных вариациях сегодня считаются наиболее доходным вложением денег. А вот классические гостиницы существенно уступают им в этом смысле. Качественный гостиничный фонд Петербурга в 2017 году показал самые высокие за последние пять лет среднерыночные показатели среднего тарифа и доходности на номер: рост составил 15% и 8,5% соответственно.

На фоне падающей загрузки, которая снизилась на 1,8%, до 50,5% в среднем за год, очевидно, что отельеры фокусируются на качестве спроса, наращивая цены и доходность, говорят в компании JLL. При этом туристический поток переориентируется с классических гостиниц на более бюджетные варианты размещения: хостелы, съемные квартиры и т.д.

Получается, что даже в удачный год инвестиции в гостиницы не дают такой отдачи, как апарт-отели.

Более привлекательны для инвесторов хостелы (см. таблицу). По подсчетам Rusland SP, среднегодовая заполняемость хостела под управлением международного оператора – 80%, то есть на 22% выше, чем в классических гостиницах. Доходность на номер в хостелах также выше. Поэтому они более перспективны для инвестиций, чем обычные отели, говорят эксперты.

Тип отеля	Инвестиции в строительство, цена за 1 номер	Средняя доходность номера, ADR	Среднегодовая заполняемость	Срок окупаемости инвестиций
Хостел	3,5–4 млн руб.	4,5 тыс. руб.	78–82%	5 лет
Отель «3 звезды»	4–4,2 млн руб.	3,8–4,2 тыс. руб.	72%	7–8 лет
Отель «4 звезды»	5,8–6,5 млн руб.	5,5–6 тыс. руб.	68%	10–12 лет
Отель «5 звезд»	от 12 млн руб.	7–12 тыс. руб.	57%	от 12 лет до ∞

Источник: Rusland SP



РОССТРОЙИНВЕСТ



Дорогие друзья, коллеги, партнеры!  
Новый год – это сказочный праздник, который дарит веру в настоящее чудо!

Желаем Вам в Новом году исполнения заветных желаний, волшебного настроения, силы, энергии и большого человеческого счастья!

**С Новым годом!**

Группа компаний  
**«РОССТРОЙИНВЕСТ»**

# СТРОИТЕЛИ ПОДВЕЛИ



**В СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЕ ПРОШЕЛ XV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. ЕГО УЧАСТНИКИ ПОДВЕЛИ ИТОГИ УХОДЯЩЕГО ГОДА, ОПРЕДЕЛИЛИ ПЛАНЫ НА БЛИЖАЙШЕЕ БУДУЩЕЕ И НАМЕТИЛИ ОСНОВНЫЕ ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ.**

В работе строительного форума приняли участие губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко, главный федеральный инспектор по Санкт-Петербургу Виктор Миненко, президент Российской союза строителей Владимир Яковлев, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Игорь Албин, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, почетный президент Союза строительных объединений и организаций Александр Вахмистров, представители федеральных и городских органов власти, руководители строительных предприятий и организаций всех сегментов строительной отрасли Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

По традиции в начале Съезда прошла торжественная церемония награждения работников строительного комплекса города знаками отличия. За плодотворную работу и личные заслуги в области строительства и развития строительной отрасли в Санкт-Петербурге Почетным знаком «Строителю Санкт-Петербурга» II степени был награжден генеральный директор акционерного общества «ЛенСпецСМУ-Реконструкция» Сергей Александрович Панин.

С основным докладом на Съезде выступил губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко. Он подвел строительные итоги уходящего года, поблагодарил строителей за их добросовестный труд и рассказал о шагах, которые городское правительство предпринимает в рамках поддержки строительной отрасли. Было отмечено, что по итогам 9 месяцев 2017 года Санкт-Петербург вошел в тройку лидеров по объему жилищного строительства в Российской Федерации, уступив лишь Московской области и Краснодарскому краю. Наибольшее количество жилья построено в Приморском, Выборгском и Калининском районах города.

Также в Санкт-Петербурге ведется непрерывная работа по завершению строительства проблемных объектов долевого строительства. Комитетом по строительству при тесном межведомственном взаимодействии с органами исполнительной власти по состоянию на 1 декабря 2017 года введено в эксплуатацию 30 «проблемных» многоквартирных жилых домов. До конца этого года планируется завершить строительство и ввести в эксплуатацию еще не менее 4 «проблемных» многоквартирных жилых домов. Таким образом, при условии сохранения подобной положительной динамики и темпов ввода проблемных объектов, к 2020 году в Санкт-Петербурге не останется дольщиков, состоявших на учете в реестре пострадавших граждан.

Вместе с тем в докладе было отмечено, что темпы ввода социальных объектов в Санкт-Петербурге за последние несколько лет оставляют желать лучшего. Среди основных факторов, влияющих на этот показатель, низкое качество проектной документации, низкая квалификация подрядных организаций, в том числе недостаточный уровень готовности производственно-технической базы, низкое качество выполняемых работ и нарушение сроков их выполнения. В снижении темпов есть и вина заказчика строительства. «Рассчитываю на то, что коллеги из Комитета по строительству в ближайшее время сделают правильные выводы и покажут ответственный подход к такой стратегически важной для нашего города задаче, как ввод социальных объектов», – подытожил эту часть выступления Георгий Полтавченко.

Отдельной благодарности губернатора удостоились дорожные строители. За последние годы в Петербурге реализовано большое количество крупных и важных для города и региона проектов.



Среди них строительство путепроводной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом, Яхтенный мост, реконструкция Тучкова моста и многие другие.

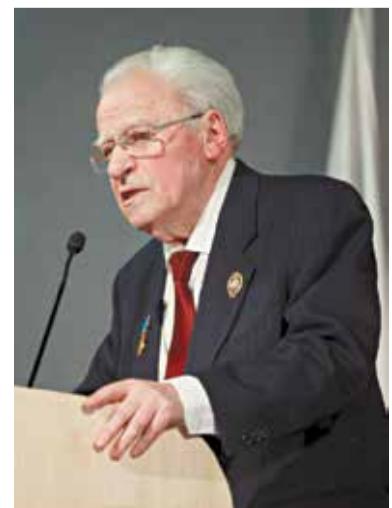
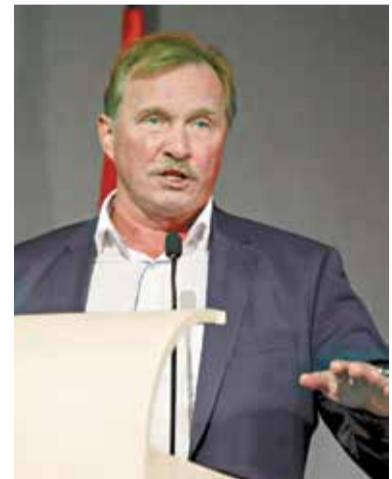
Также в своем выступлении Георгий Полтавченко коснулся деятельности общественных строительных организаций. «Только в режиме постоянного диалога бизнеса и власти можно эффективно решать задачи, стоящие перед строительным комплексом Санкт-Петербурга», – сказал губернатор. – В этой связи не могу не отметить активную и плодотворную деятельность Союза строительных объединений и организаций, в который входит большинство компаний, лидеров строительного рынка города. Все значимые профессиональные форумы, конференции, съезды, а также празднование Дня строителя организованы при непосредственном участии Союза».

Президент Российской союза строителей Владимир Яковлев в своем выступлении подвел итоги развития строительного комплекса в целом по стране.

В частности он отметил, что важнейшей задачей сегодня является поддержка и развитие среднего и малого предпринимательства в сфере строительства. Вместе с тем, по словам Владимира Яковleva, не может не тревожить тот факт, что если в 2016 году в России обанкротилось 1,5 тыс. строительных предприятий, то за 7 месяцев этого года – 3,5 тыс.

Ситуацию с банкротствами усугубляют массовые неплатежи за уже выполненные строительные работы или задержки в оплате, в том числе и со стороны государственных заказчиков. При этом Гражданский кодекс никак не регламентирует срок предоставления мотивированного отказа от подписания акта сдачи-приемки работ, что позволяет заказчику использовать различные схемы затягивания этого процесса. «По мнению экспертов Российского союза строителей, преодолению сложившейся ситуации может способствовать разработка и принятие закона о строительном подряде по аналогии с существующим в Германии или в Японии,

# ИТОГИ ГОДА



отметил Владимир Яковлев.— Считаем необходимым законодательно закрепить для заказчика пятидневный срок для приемки выполненных работ и месячный срок для оплаты выполненных работ.

С докладом о создании ассоциации по содействию развитию социальной инфраструктуры «Фонд социального участия» на Съезде выступил директор СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Арам Гукасян. По его мнению, создание ассоциации позволит сформировать единые правила обоснованных и пропорциональных социальных обременений для застройщиков, соответствующих объемам возведимого (реконструируемого) жилья, и проводить функциональную оценку и учет выполненных и невыполненных застройщиками социальных обязательств.

Генеральный директор СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов рассказал о внедрении Единой системы строительного комплекса Санкт-Петербурга (ЕССК) и ее влиянии на улучшение предпринима-

тельского климата. Внедрение ЕССК позволит сократить административные процедуры, а значит, упростить выдачу разрешения на строительство и уменьшить сроки его получения.

Как всегда, эмоциональное выступление директора Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Льва Каплана было посвящено необходимости коренной реконструкция и Комитета по строительству. Он должен стать полноценным штабом отрасли. В то время как сегодня, по мнению Льва Моисеевича, его полномочия размыты. «Необходимо неотложно этим заняться,— сказал он в своем выступлении.— Ибо любой новый руководитель не сможет ничего сделать. Кстати, и руководителя надо подобрать из строительного бизнеса — авторитетного человека в отрасли. Только при этих условиях комитет снова сможет стать штабом отрасли».

Итоги работы Съезда подвел вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Игорь Албин.

В своем выступлении он наметил первоочередные задачи по реформированию и модернизации строительной отрасли города. Среди них: завершение работы над Генпланом Санкт-Петербурга, совершенствование нормативно-технического регулирования, комплексное развитие территорий, подготовка кадров для строительной отрасли, развитие импортозамещения, переход на цифровые стандарты и многое другое.

В заключение работы XV Съезда строителей Санкт-Петербурга прошло собрание Союза строительных объединений и организаций. Делегаты Съезда продлили на два года полномочия президента Союза, вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Н. Албина и исполнительного директора Союза О.А. Бритова, утвердили новый состав Президиума ССОО на 2018 год и решили ряд других рабочих вопросов.

Дирекция Союза строительных объединений и организаций выражает благодарность партнерам, принявшим участие в подготовке и проведении

XV Съезда строителей Санкт-Петербурга: Ассоциации «Национальное объединение строителей», «Группе ЛСР», холдингу Setl City, группе компаний «МегаМайд», ассоциации «Управляющий холдинг «АДАМАНТ», компаниям «Эталон ЛенСпецСМУ», компаниям «Водоканал», «Пilon», «Монолитстрой», «Группа НК», СРО «Строители Петербурга», выставке строительной техники байма CTT RUSSIA (Москва), научно-исследовательскому и проектному институту по жилищно-гражданскому строительству «ЛЕННИИПРОЕКТ» и Санкт-Петербургскому государственному автономному учреждению «Центр государственной экспертизы».

Съезд строителей поддержали ведущие средства массовой информации. Генеральными информационными партнерами выступили газеты «Кто строит в Петербурге» и «Строительный Еженедельник». Стратегический партнер — журнал «СТО. Строительство. Технологии. Организация». Союз благодарит все средства массовой информации, поддержавшие проведение Съезда.



## ФАРМКЛАСТЕР

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Сергей Мовчан принял участие в церемонии запуска производства лекарств на заводе «Новартис-Нева», инвестиции в создание которого составили 138 млн долларов.

в Петербурге  
**Кто строит.**

18 декабря 2017 г. № 48–49 (555)

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@ktostroit.ru, интернет-портал: ktostroit.ru

Главный редактор: М. Н. Кульбин  
E-mail: editor@ktostroit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

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

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

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева, Ольга Малий

Подпись: 000 «СЗА «Прессинформ», 000 «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 Ленобласти.

Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-7695

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 15.12.2017 в 23:00

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

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

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

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

16

ПРАВИЛО NAVIS № 1

**ЗНАЕМ,  
КУДА ИДЁМ**

простые правила  
ведения бизнеса

ТОП  
10  
ЗАСТРОЙЩИКОВ  
ПЕТЕРБУРГА\*

NDG.RU

**702-38-38**

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

\* по версии изданий КОММЕРСАНТЪ и ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. Реклама.

**NDG | NAVIS**  
DEVELOPMENT GROUP