



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



«Болевые точки»
сферы изысканий

СТР.
7



Жестоким
естественный отбор

СТР.
8



Апартаменты
сравнивают с жильем

СТР.
10



Союз строительных
объединений
и организаций



Обойтись
без революций

СТР.
15



НЕ БУДЕТ ПОКОЯ ЗАКОНОДАТЕЛЯМ, ПОКА ЖИВ 214-ФЗ

Игорь Чубаха

Строительное сообщество сформировало консолидированную позицию по изменениям в закон 214-ФЗ, чтобы сделать новшества, внесенные летом, исполнимыми, а не подрывающими отрасль. И, похоже, нашло поддержку по крайней мере части депутатского корпуса.

СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 30 ОКТЯБРЯ

МУЗЕЙ

На Балтийском вокзале открылся самый большой в России музей железных дорог. Торжественное открытие тематического выставочного центра было приурочено к 180-летию железных дорог России (первый в стране поезд запустили 30 октября 1837 года из Санкт-Петербурга в Царское Село). Экспозиция заработала в бывшем депо площадью 57 тыс. кв. м. Музей стал одним из крупнейших в Европе и самым большим в России. Посетители могут увидеть 28 тыс. экспонатов. Часть из них представлена в виде интерактивных инсталляций. Также в музее можно увидеть более ста исторических поездов.

СОЦОБЪЕКТЫ

8,5 млрд Р

внебюджетных средств рассчитывает привлечь Смольный на развитие социальной инфраструктуры за 2017 год.

С начала года предприниматели уже сдали в Петербурге 4 детсада: «Северный город» – на 110 мест в ЖК Green City, «Группа ЛСР» – на 220 в ЖК «Калина Парк» и два на 240 мест каждый в ЖК «Новая Охта». Кроме того, «Главстрой-СПб» сдал школу на 825 мест в ЖК «Юнтолово», «Группа ЛСР» – начальную школу для 300 мест в ЖК «Калина Парк». При этом до конца года представители бизнеса должны завершить строительство еще 15 объектов социнфраструктуры. В 2018 году правительство города намерено нарастить темпы привлечения средств компаний в развитие социальной инфраструктуры и ввести в эксплуатацию 4 школы на 3475 мест, 21 детсад на 2775 мест, совмещенный объект дошкольного и начального образования и др.

СМОЛЬНЫЙ

У Комитета имущественных отношений Смольного появилась новая подведомственная структура – ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга». Ее возглавил Юрий Ефремов. «Создание ГКУ стало одним из результатов реформы имущественного блока в 2017 году, направленной на формирование более прозрачной для предпринимателей и в то же время гибкой в принятии решений системы управления государственным имуществом», – пояснили в КИО. По задумке чиновников, новое учреждение должно повысить эффективность распоряжения имущественными активами города. Кроме того, структура будет отвечать за материально-техническое обеспечение реализации полномочий КИО в части учета, управления и распоряжения государственным недвижимым и движимым имуществом города.

ВТОРНИК 31 ОКТЯБРЯ

МИНСТРОЙ

За I полугодие 2017 года более трети объектов социальной и коммунальной инфраструктуры были построены с использованием проектной документации повторного применения. «Институт уже запущен. Все необходимые нормативные акты для признания проектной документации экономически эффективной повторного использования приняты. Сегодня мы активно работаем с регионами в части расширения области ее применения», – говорит замглавы Минстроя РФ Хамит Мавляиров. На сегодняшний день в реестр таких проектов включен 71 комплект документации, 68 из этого количества – по детсадам и школам. С начала 2018 года вся документация по проектам повторного использования будет размещена в Едином государственном реестре заключений экспертизы проектной документации (ЕГРЗ).

УСТЬ-ЛУГА

В Ленобласти открыто рабочее движение на завершающем участке 52-километрового подъезда к морскому торговому порту Усть-Луга от федеральной трассы А-180 «Нарва» (Санкт-Петербург – граница с Эстонией). Новый участок является дорогой второй технической категории и имеет две полосы движения (по одной в каждую сторону). Покрытие выполнено из щебеночно-мастичного асфальтобетона. «Теперь развитие порта получит дополнительный импульс. Именно здесь начинается головной участок международного коридора Север – Юг, а также коридора Европа – Западный Китай», – отметил министр транспорта РФ Максим Соколов.

АЭРОЭКСПРЕСС

Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга согласовала изменения в ПЗЗ, необходимые для реализации проекта по строительству аэроэкспресса от аэропорта Пулково до Витебского вокзала. Напомним, аэроэкспресс от Пулково до Витебского вокзала планируется построить в рамках государственно-частного партнерства. Соглашение предлагается заключить на 30 лет, включая инвестиционную (4 года) и эксплуатационную (26 лет) стадии. Длина трассы составит 8,4 км. Инвестиции оцениваются в 15,6 млрд рублей.



СРЕДА 1 НОЯБРЯ

ДОРОГИ

32 млрд Р

будет направлено на строительство, ремонт и содержание автотрасс и дорожных сооружений в Петербурге в 2018 году. Об этом сообщил губернатор города Георгий Полтавченко. Он отметил, что половина этой суммы – 16 млрд рублей – обеспечит ввод ряда крупных объектов, в том числе: наб. Макарова с мостом через р. Смоленку, Песочную наб. и наб. Адмирала Лазарева с мостом через Малую Неву, вторую очередь продолжения Софийской ул. до теплотрассы через железную дорогу линии Санкт-Петербург – Москва, Южно-Волхонскую дорогу и др. Объем расходов, включенных в Адресную инвестиционную программу города, увеличится до 88,7 млрд рублей. В целом, по словам Георгия Полтавченко, совокупный бюджет развития Санкт-Петербурга в 2018 году превысит 103 млрд рублей.

ЗАКС

ЗакС Петербурга принял за основу изменения в закон о градостроительной деятельности и в закон о порядке согласования архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства. Изменения обязывают строителей получать согласование архитектурно-градостроительного облика проекта до получения разрешения на строительство. При этом документ упраздняет необходимость согласовывать градостроительный план земельного участка опять же до выдачи разрешения на строительство. Изменения связаны с решением Санкт-Петербургского городского суда от 26 апреля 2017 года.

РАЗВЯЗКА

Начинается строительство транспортной развязки с КАД в районе Западного Мурино. Соответствующее распоряжение подписал глава Ленобласти Александр Дрозденко. Документом предусмотрено проведение конкурсных процедур на выполнение строительно-монтажных работ, осуществление строительного контроля и авторского надзора. Стоимость работ первой очереди проекта составляет 250 млн рублей, выделяемых из регионального бюджета. Госзаказчиком объекта будет ГКУ «Ленавтодор». Объект включен в адресную инвестиционную программу Комитета по дорожному хозяйству области на период до конца 2020 года. Общая стоимость строительства развязки составит почти 1 млрд рублей. Объект будет возводиться в рамках ГЧП региона и компаний-застройщиков, работающих на территории Мурино и Нового Девяткино.

ЧЕТВЕРГ 2 НОЯБРЯ

САМОСТРОЙ

Выборгский райсуд принял решение по иску Госстройнадзора Санкт-Петербурга о сносе незаконного торгового павильона для мини-тракторов. Администрация Выборгского района обратилась в надзорное ведомство с сообщением о незаконном строительстве на участке в пос. Парголово, на Выборгском шоссе, 274, предназначенном для ИЖС. Проверка Госстройнадзора показала, что владелец участка построил не частный дом, а офис и павильон для продажи мини-тракторов. Суд решил, что незаконный объект владелец участка должен снести, поскольку он превышает допустимые габариты и противоречит требованиям градостроительного законодательства.

ЭКОЛОГИЯ

На Канонерском острове ликвидируют самую большую в Петербурге незаконную строительную свалку. Кучу мусора на площади 6 га планируется убрать до конца года. Уборка обойдется городскому бюджету в 39 млн рублей. Очистить территорию подрядчик должен до 25 декабря этого года. Объем мусора на свалке составляет 50 тыс. куб. м. Проект ликвидации свалки разработали еще в 2015 году. На свалочные массы подготовлены паспорта отходов, в соответствии с которыми мусор утилизируют.

ТУРИЗМ



В Старой Ладоге открыли первый причал для круизных лайнеров. Построили его за три месяца. Он сможет принять одновременно несколько судов любых типов вместимостью до 300 человек. Стоимость строительства – 50 млн рублей. Правительство Ленобласти планирует соединить водным туристическим маршрутом основные культурно-исторические центры региона. В 2018 году порты и причалы реконструируют в Выборгском и Лодейнопольском районах. В Старой Ладоге планируется создать общерегиональный культурно-туристический проект. Напомним, в настоящее время Комитет по культуре Ленобласти оценивает историко-культурную ценность Гатчины, Шлиссельбурга, Ивангорода, Новой Ладоги и Старой Ладоги. Обсуждается возможность придать им статус исторических поселений федерального либо регионального значения.

ПЯТНИЦА 3 НОЯБРЯ

НАСЛЕДИЕ

Глава КГИОП Сергей Макаров отметил хорошие перспективы программы «Аренда за рубль». Комитет подготовил перечень из 31 объекта наследия в неудовлетворительном техническом состоянии, которые власти планируют передать инвесторам за символическую плату в 1 рубль за 1 кв. м. Исторические особняки будут законсервированы силами комитета. Сергей Макаров сообщил, что объект наследия «Загородный дом Л.А. Змигродского» в Сестрорецке также законсервируют, а КГИОП уже предложил его КИО для включения в программу «1 рубль за 1 кв. м».



КАПРЕМОНТ

Проекты краткосрочных планов по реализации региональной программы капремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга на 2018 и 2019 годы уже сформированы. Об этом сообщил заместитель председателя Жилищного комитета Петербурга Алексей Бородуля. Он отметил, что в 2018 году капремонт должен пройти в 1642 домах. На это выделено 9 млрд рублей. Кроме того, в следующем году будет направлено 33,6 млн рублей на подготовку документации для капремонта еще 109 домов. В 2019 году планируется отремонтировать 1967 домов за 10,5 млрд рублей. Первые аукционы по выбору подрядных организаций Фонд капитального ремонта объявил 25 октября 2017 года. На сегодняшний день объявлены тендеры по 223 видам работ на сумму более 240 млн рублей.

ВВОД

По данным Комитета по строительству, в Санкт-Петербурге за январь-октябрь 2017 года введено 778 домов на 46579 квартир суммарной площадью 2,31 млн кв. м. Это всего на 3,7% больше, чем за аналогичный период 2016 года (2,23 млн кв. м жилья). Напомним, по итогам I полугодия 2017 года превышение прошлогодних показателей составляло 29,1%. По результатам января-мая отрыв был еще больше – 32,5%. В октябре 2017 года в Петербурге было введено в эксплуатацию 111 домов (в т. ч. 104 – ИЖС) на 1694 квартиры, суммарной площадью 106,5 тыс. кв. м. Это примерно в 2,5 раза меньше, чем годом ранее (264,5 тыс. кв. м жилья).

ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО

НЕ БУДЕТ ПОКОЯ ЗАКОНОДАТЕЛЯМ, ПОКА ЖИВ 214-ФЗ

НАЧАЛО НА СТР. 1

ПРОБЛЕМА ПРОБЛЕМ

По подсчетам партнера юрфирмы «Борениус», руководителя практики «Недвижимость и строительство» Майи Петровой, к настоящему времени многострадальный 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» перетерпел уже 23 редакции. И никто из участников рынка жилой недвижимости не сомневается, что на подходе 24-я, и, вероятно, в перспективе появятся и 25-я, и 26-я.

Ведь «долевка» просуществует в России как минимум еще три года. Именно такой срок дал президент на разработку альтернативных долевого строительству вариантов (см. «Эпоха долевок: начало конца», «Кто строит в Петербурге», № 41, 2017). Вопрос только в том, какие именно новации будут предложены для внесения в 214-ФЗ в ближайшее время.

Так, на прошедшей неделе зампреда правительства Ленобласти Михаил Москвин сообщил, что градостроительный блок правительства региона в ближайшее время планирует отправить в Госдуму свой пакет предложений. И они нацелены на обеспечение достройки проблемных объектов. Поскольку сегодня «этому ни одна норма закона не помогает».

Предлагается следующее. При нарушении сроков по договору более чем на год застройщик обязывается в 5-дневный срок обратиться к дольщикам с предложением о создании ЖСК для передачи ему прав на земельный участок и объект незавершенного строительства. «В случае невыполнения этого требования застройщик подлежит принудительной ликвидации», — поясняет Михаил Москвин. — Вопрос, который сейчас растягивается на два-три года, должен решаться автоматически».

Параллельно предлагается ввести принцип поэтапного финансирования стройки со счета дольщиков в полномочном банке. Например, «порциями» на горизонтах готовности объекта в 10%, 30%, 50%, 70% и 100%. Это должно позволить передавать дольщикам не только недострой, но и все оставшиеся на счетах средства.

«Особый порядок передачи проблемных объектов долевого строительства от недобросовестных застройщиков новым инвесторам, несомненно,



необходим. Мы видим немало проблем на замороженных строительных объектах, которые не имеют оперативного и конструктивного решения в рамках текущего законодательства, — прокомментировал инициативу генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. — Считаю, что целесообразно рассмотреть этот порядок детально, чтобы по возможности его упростить и стимулировать тем или иным образом достройку таких объектов».

Иными словами, выбранный в Ленобласти вектор реформирования ФЗ-214 не только рационален, но и требует развития. Соответственно, вскоре может появиться еще ряд законодательных предложений в этом направлении.

КОМПЛЕКСНОЕ РЕШЕНИЕ

Президент ЛенОблСоюзСтроя Георгий Богачев подчеркивает, что поправки в ФЗ, предложенные одним из субъектов Федерации, могут пылиться и не приниматься годами. Более того, он допускает, что собственные предложения по корректировке закона в настоящее время пишутся и в других регионах.

И среди прочих могут оказаться версии как ухудшающие, так и улучшающие ситуацию на стройплощадках страны.

А чтобы были написаны, а после и оперативно приняты именно «правильные» поправки, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) до 1 сентября собирало комментарии строительного сообщества России и на 60 страницах сформулировало консолидированную позицию представителей отрасли. По факту это и есть предложения по новой корректировке законодательства.

И сегодня в НОСТРОЙ уверяют, что только технические причины помешали данному пакету документов уже отправиться в Госдуму. А это значит, что вскоре такой законопроект будет готов.

Итак, предлагается все-таки позволить застройщикам реализовывать комплексные проекты освоения территорий и масштабные инвестиционные проекты. То есть снять требование «одна компания — один участок». И, кстати, в Минстрое РФ эта позиция, как минимум в беседах, уже находит понимание. Следующий момент: обеспечение

финансовой устойчивости застройщика. То есть предлагается разрешить застройщику производить внутреннее кредитование дочерних компаний. Пусть — по ключевой ставке, чтобы не возникали подозрения, будто головная компания пытается на этом заработать».

Также требуется изменить подходы к праву строительства инфраструктурных объектов, поскольку нынешняя редакция de facto исключает возможность затрат на эти цели. Проблемным, а значит, требующим пересмотра является и круг вопросов, связанных с приобретением земельных участков.

Наконец, следует лишить контролирующие органы возможности приостанавливать стройку за малейшие технические недоимки, которых объективно не избежать. Ведь даже о краткосрочной остановке информация поступит в Росреестр, а далее — дольщикам. И «на ровном месте» застройщик получит репутационные убытки.

Впрочем, все эти законодательные рогадки уже не раз публично обсуждались и осуждались.

ВСЕ К ЛУЧШЕМУ

Со своей стороны первый замглавы Комитета Госдумы по транспорту и строительству Алексей Русских разъясняет, почему пресловутые поправки в 214-ФЗ оказались столь болезненными для строителей.

В шестом созыве Госдумы работал специализированный Комитет по земельным отношениям и строительству. Но в седьмом созыве комитет расформировали, и его «наследство» перешло к «не совсем профильному» Комитету по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. Поправки же — это их детище.

Но в нынешнем созыве функционирует Комитет по транспорту и строительству, который готов «вступить за строительную отрасль». «Вопрос о качественной корректировке 214-ФЗ снова поднят, — уверяет Алексей Русских. — Сейчас мы создали рабочую группу, где рассматриваем необходимые изменения, которые нужно внести в закон». По его словам, законопроект появится в ближайшее время.

При этом, как подчеркивает депутат, главная задача — изменение правила «один застройщик — одно разрешение на строительство», поскольку данная норма не позволяет вести как комплексное освоение территорий, так и передачу застройщику проблемных объектов. Впрочем, и в отношении к другим «спорным» нормам позиция думского комитета практически совпадает с позицией НОСТРОЙ.

А директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Леонид Бандорин добавляет, что поправки в 214-ФЗ с процессуальной точки зрения были приняты по сути с условием их последующей доработки. Это следует из соответствующих стенограмм заседания Совета Федерации.

Иными словами, строительное сообщество оправилось от шока после принятия поправок, мобилизовало возможные ресурсы и теперь готово вступить в законодательную борьбу, защищая свои интересы. «Ведь действующая на сегодняшний день редакция закона просто убивает доленое строительство. Поэтому все, что будет написано, окажется лучше, чем то, что имеется сейчас», — резюмирует Георгий Богачев.

По распоряжению вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина «Союзпетрострой» ведет подготовку к проведению 9 ноября — во Всемирный день качества — совещания по проблемам качества градостроительства, изысканий, проектирования, строительства и промышленности стройматериалов.

Мероприятие по проблемам качества в строительстве, в пятнадцатый раз проводимое в Санкт-Петербурге, в этом году состоится в новом формате живого обсуждения проблем, задач и конкретных предложений по повышению качества строительства в Петербурге и Ленобласти.

В мероприятии предполагается участие вице-губернатора Петербурга Игоря Албина и заместителя председателя правительства Ленобласти Михаила Москвина, а также руководителей профильных комитетов города и области.



Совещание состоится 9 ноября в 10:00 в зале Ученого совета СПБГАСУ по адресу: 2-я Красноармейская ул., 4. Предварительная регистрация по тел.: 273-52-43, 275-46-69, prsouz@sp.ru. Участие бесплатное.



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

РЕКОНСТРУКЦИЯ

КОРЕЙСКИЙ СЦЕНАРИЙ ДЛЯ ОБВОДНОГО КАНАЛА



Мария Мельникова

Санкт-Петербургская архитектурная ассоциация Андрея Литвинова и компания Plaza Lotus Group, вдохновившись опытом Южной Кореи, предложили реконструировать Обводный канал в зеленую зону. Эксперты считают, что такая метаморфоза повысит инвестиционную привлекательность прилегающих территорий, но усложнит транспортную ситуацию в центре города.

Проект был презентован во время визита делегации во главе с вице-губернатором Петербурга Игорем Албиным в Южную Корею. Авторы концепции вдохновились историей ручья Чхонгчхон в Сеуле. В 1950-х годах это был зловонный канал нечистот, но затем его превратили в автомобильную дорогу, а еще позже – надстроили скоростное шоссе.

Однако в начале нулевых местные власти решили возродить некогда зеленую зону. В результате к июлю 2003 года там появился чистый ручей с ландшафтным парком по берегам, который стал точкой притяжения для горожан и туристов.

ПО КОРЕЙСКОМУ СЦЕНАРИЮ

Андрей Литвинов полагает, что подобный проект можно реализовать в самом центре Обводного канала, построив в середине водоема зеленую пешеходную зону, а также несколько переправ, соединяющих берега. Ассоциация подготовила проект реконструкции канала от Старо-Петергофского пр. до ул. Циолковского с возможным продолжени-

ем до Балтийского вокзала. При этом историческая застройка района никак не пострадает.

«Учитывая опыт корейских коллег, появление новой ультрасовременной зеленой зоны, являющееся новой осью, а также новых связей между берегами Обводного канала поспособствует развитию и реновации прилегающих территорий «серого пояса» Петербурга, повышению ликвидности недвижимости и привлечению инвестиций», – пояснил Андрей Литвинов.

Что касается предполагаемых объемов инвестиций, то Корею проект обошелся в 20 млн долларов. Вероятно, Петербургу потребуется примерно сопоставимая сумма.

ПОВЫШАЕМ КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Большинство экспертов сошлись во мнении, что подобная реконструкция Обводного канала позитивно скажется на развитии прилегающих территорий.

«Идею обновления этой части города можно только приветствовать. Реализация инвестиционного проекта пойдет на пользу Петербургу и подни-

мет уровень и престиж прилегающих к Обводному каналу локаций», – считает директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. «Пожалуй, эта локация является одной из самых депрессивных из тех, что расположены вблизи от исторического центра Петербурга. И реновация этих территорий, конечно, нужна», – добавляет генеральный директор АН «Невский Простор» Александр Гиновкер.

Основатель проектного бюро Rumpu Евгений Богданов отметил, что удачный опыт подобной реконструкции есть не только в Сеуле, но и, например, в Хельсинки – проект Ваапа. При этом он уверен, что популярность новых зон обеспечила в том числе и спортивная составляющая. «После реконструкции и в Сеуле, и в Хельсинки данные локации стали популярными среди горожан местами для отдыха и занятий спортом. Там бегают, катаются на велосипеде, так как эти зоны благоустройства достаточно протяженные. И корейский, и финский вариант прекрасно подойдут для Обводного канала. На мой взгляд, эту часть города обязательно нужно обновлять

и превращать в спортивную и пешеходную артерию», – говорит эксперт.

Генеральный директор СК «Красная стрела» Николай Урусов призывает подходить к реновации Обводного канала системно: «Сегодня уже есть идеи по редевелопменту его отдельных участков. Хотелось бы увязать их с вновь предложенным проектом, это было бы логично. Иначе у нас может получиться так, что часть Обводного канала станет красивой и ухоженной, а в соседних кварталах останется разруха».

Эксперты не сомневаются, что реновация Обводного канала подстегнет рост цен на стоимость недвижимости вдоль него и ее аренды, однако точные прогнозы давать пока никто не рискует. Впрочем, аналитики призывают не преувеличивать вероятный позитивный эффект.

«Для того, чтобы район действительно ожил, гораздо важнее развитие окружающих территорий и появление там офисов и гостиниц, жилья и апартаментов, культурных и досуговых объектов, магазинов, кафе, ресторанов. Только в этом случае можно рассчитывать на долгосрочный положительный

эффект», – сказал руководитель отдела консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев, отметив, что развитие локаций вдоль Обводного сдерживается сейчас отнюдь не малой привлекательностью набережных для прогулок.

ТРАНСПОРТ ВАЖНЕЕ

При этом ряд экспертов обратили внимание, что Обводный канал является важной транспортной артерией города. «Реконструкция Обводного канала при сохранении транспортных потоков по набережным может не дать желаемого эффекта, а вывод потоков потребует существенного пересмотра транспортной системы», – говорит Игорь Кокорев.

Заместитель председателя правления «Охта Групп» Дмитрий Киселев считает, что Обводный канал должен в первую очередь выполнять именно транспортную функцию. «Сценарий реновации Обводного как благоустроенной зоны для пешеходов мне не близок. В городе множество мест, которые можно сделать пешеходными. Малая Конюшенная и Малая Садовая тому прекрасные примеры», – отмечает он.

При этом руководитель проектов отдела стратегического консалтинга JLL в Петербурге Екатерина Заволокина полагает, что именно реновация сможет сделать эту локацию удобной как для пешеходов, так и для автомобилистов. «Сейчас Обводный канал – это скорее автомобильный коридор, нежели пешеходная улица, что способствует созданию определенного имиджа района. Реновация будет способствовать созданию комфортной городской среды, в которой будет удобно и приятно не только автомобилистам, но и пешеходам», – считает эксперт.

КТО ПЛАТИТ?

Однако самым важным вопросом к проекту является вопрос о том, кто возьмется за его реализацию. «Мне не совсем понятно, как частный инвестор будет его капитализировать. Такие проекты должны быть муниципальными, городскими. Частный бизнес может заработать на городской среде, только если такое благоустройство будет частью какого-то большого проекта, включающего в себя, например, парковки», – отметил Евгений Богданов.

«У города денег на это нет, у частных инвесторов их тоже, скорее всего, нет в нужном объеме. Я сомневаюсь, что на такой масштабный проект хватит 20 миллионов долларов. Скорее уж речь может идти о 50–100 миллионах. Кроме того, нужно иметь в виду, что у нас в процессе строительства смета всегда меняется в большую сторону», – добавляет Николай Урусов.

В Смольном проект пока не обсуждался. Однако, осмотрев презентацию в Южной Корею, вице-губернатор Петербурга Игорь Албин призвал воспринимать проект исключительно как идею, существующую пока только на бумаге.

НАСЛЕДИЕ

ПЕТЕРБУРГСКИЕ КИЖИ

Анастасия Шугаева

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко предложил собрать разбросанные по региону разрушающиеся деревянные церкви в единый туристический парк. Идея не нова: подобные проекты возникли еще в СССР в 1960-х годах. Так появились известные на весь мир Кижы. Теперь музей деревянного зодчества под открытым небом может открыться и недалеко от Петербурга.

СОВЕТСКИЙ ОПЫТ

В середине XX века советские культурологи попытались хоть как-то решить проблему разрушения шедевров русского деревянного храмового зодчества. Большая часть церквей была закрыта еще в 1920–1930-х годах, затем постепенно запустели и деревни, в которых они стояли. Без должного ухода храмы быстро разрушались, между тем понимание их архитектурной ценности заставляло искусствоведов искать пути для их спасения. Решением проблемы стало создание объединенных парков деревянного зодчества, куда церкви перевозили для реставрации и сохранения.

Благодаря этому решению в конце 1960-х свой нынешний вид приобрел заповедник Кижы. В это же время начали свою работу и другие комплексы, которые работают и сегодня: музей деревянного зодчества Русского севера «Малые Корелы» под Архангельском, музей народного деревянного зодчества «Витославицы» под Великим Новгородом, музей народной архитектуры «Шевченковский гай» во Львове и др.

В последнее время они расширили сферу своей деятельности путем проведения различных фестивалей, практикумов по народным ремеслам, организации праздничных гуляний и т.д. И в итоге стали достаточно востребованными туристическими объектами.

Губернатор Александр Дрозденко вспомнил про советский опыт и предложил повторить его в Ленобласти после того, как на заседании Совета по культурному наследию региона председатель Комитета по культуре Евгений Чайковский рассказал о проблеме разрушающихся исторических деревянных храмов.

«Если у объекта наследия есть пользователь, например, религиозная община, мы готовы приступать к проектированию и реставрационным работам. Но если пользователя нет, для нас юридически проблематично что-то сделать. Чаще всего это бывает с деревянными церквями в отдаленных районах, где деревни опустели. Реставрировать такой памятник бессмысленно — без должного ухода он все равно через три года сгниет, это физика», — отметил чиновник.

ВСЕХ ИХ ВМЕСТЕ СОБЕРЕМ

Александр Дрозденко считает, что для реализации проекта может подойти парк «Богословка» во Всеволожском районе. «У нас есть Богословка в Невском лесопарке, где можно организовать зону культовых деревянных построек. Или можно создать форму некоммерческого партнерства, чтобы его члены следили за сохранностью этих объектов и обеспечивали доступ туристов. Ведь они часто готовы ехать и в отдаленные районы, но некому даже открыть дверь храма и пустить их внутрь», — отметил губернатор. Он предложил подумать над этим вопросом и обсудить его на следующем заседании совета.

Глава региона отметил, что идеальным вариантом стало бы появление



«Витославицы» (Великий Новгород)

инвестора, который взял бы на себя создание такого парка, транспортировку и реставрацию церквей. При этом Александр Дрозденко добавил, что некоторые храмы потеряют привлекательность, если их перенести, поскольку лишатся видов и природных панорам.

Директор Выборгского объединенного музея-заповедника Владимир Цой предложил решать судьбу каждой конкретной церкви, исходя из ее расположения. «Мы подходим к окончанию реставрации храма Димитрия Мироточивого в Щелейках, и в этом случае говорить о переносе нет смысла. Есть концепция ее использования, есть люди, есть где остановиться туристам, можно с этим работать. Там недалеко церковь Рождества Богородицы, потрясающий памятник XVI века, которую тоже переносить не нужно. Но есть и другие случаи, например, Елисейевская церковь XIX века в Подпорожском районе, где вообще нет деревни и никогда не будет (здание в марте 2017 года перевезли в дер. Мандроги. — Прим. ред.). В таких случаях единственный вариант спасти храм — перевезти его в более востребованное место. Но если говорить о федеральных памятниках, таких как Георгиевская церковь в Юксовичах, Щелейки, церковь в Сонницах, нужно прилагать все усилия, чтобы их отреставрировать и оставить на историческом месте», — подчеркнул эксперт.

ХОТЕЛИ КАК ЛУЧШЕ

Член совета Михаил Мильчик вспомнил неудачный пример транспортировки Варваринской шатровой церкви в Карелии в 4 км от Великой Губы и 18 км от Кижей. «Деревня там исчезла, организовывать туристический поток не стали, решили перевезти храм в Типиницы. Часть бревен успели доставить, но осенью дороги размыло, и завершить дело не смогли. Храм до сих пор находится в разобранном состоянии в разных концах региона. Памятник архитектуры погиб, нельзя повторить такой печальный пример», — отметил искусствовед.

Чтобы избежать подобных казусов, он предложил включить некоторые деревянные церкви Ленобласти в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. В частности, под все требования международной организации подходит Георгиевская церковь в Юксовичах. Александр Дрозденко идею поддержал.

КАК ДЕЛАЮТ

В Ленобласти уже есть деревни-музеи, в которых стараются сохранять памятники деревянного зодчества. В комплексе «Усадьба Богословка», например, по историческим чертежам построили церковь Покрова Пресвятой Богородицы XVI века. Ее возвели в 1708 году в селе Анхимово, однако в 1963 году храм сгорел. В этнографическом парке можно найти копии памятников русского



«Шевченковский гай» (Львов)



«Малые Корелы» (Архангельск)

деревянного зодчества XVII–XIX веков Архангельской и Вологодской губернии. Однако перенесенных с других территорий исторических деревянных церквей здесь пока нет.

Между Ладожским и Онежским озером есть деревня Верхние Мандроги, которую в последние 20 лет развивают как туристический комплекс. С XVII века здесь жили мастера-плотники и резчики по дереву, которые славились на всю Россию. Во время войны деревня сгорела и до конца XX века стояла в запустении. Однако в 1996 году поселение стали восстанавливать как туристический комплекс. Сейчас здесь 11 деревянных домов, развлечения для туристов от бани до ремесленной слободы. В последний

год собственник Алексей Зюкин занялся спасением заброшенных деревянных церквей Ленобласти. Весной этого года сюда перевезли и Елисейевскую церковь из Подпорожья. Владельцу удалось получить необходимые документы для строительства дороги к месту, где планируется снова возвести храм. В 2018 году его обещают открыть.

Эти точки стали частью туристических маршрутов в дальние районы Ленобласти, связанных с проживанием в частных домах. По словам губернатора Александра Дрозденко, они пользуются популярностью у российских и зарубежных туристов, а значит, и новый парк деревянного зодчества имеет все шансы стать востребованным.

24 НОЯБРЯ

V БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ТУРНИР ПО ПЛЯЖНОМУ ВОЛЕЙБОЛУ

ОСЕННИЙ КУБОК БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ 2017




**СТРОИМ
ДОБРО**



УЧАСТВУЙТЕ В ТУРНИРЕ
И ПОДАРИТЕ ДЕТЯМ
ВОЗМОЖНОСТЬ УЛЫБАТЬСЯ!

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

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



Единый строительный портал Северо-Запада

СМИ

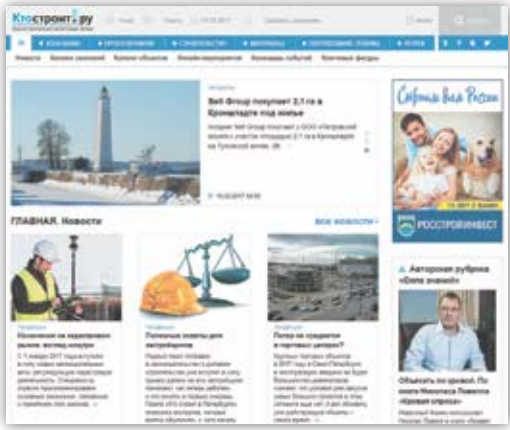
ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

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

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог
Удобно искать партнеров



СТРАНИЦА
КОМПАНИИ

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

РЕЙТИНГИ
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

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

ktostroit.ru_

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



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



17-19
апреля
2018

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

В рамках выставки:



Конкурс «Иновации в строительстве»



Конгресс по строительству



Международный форум по градостроительству и архитектуре

Одновременно состоится Международная выставка предметов интерьера и декора Design&Decor St. Petersburg



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

Забронируйте стенд
worldbuild-spb.ru

ПРОБЛЕМА

«БОЛЕВЫЕ ТОЧКИ» СФЕРЫ ИЗЫСКАНИЙ

Михаил Добрецов

В каждом сегменте строительного рынка имеются свои сложности и «болевые точки». ООО «МегаМейд Изыскания» под эгидой Союза строительных объединений и организаций провело круглый стол, чтобы обсудить наиболее насущные проблемы в сфере изыскательской деятельности.

КАЧЕСТВО ИЗЫСКАНИЙ

По единодушному мнению экспертов, одной из острых проблем в этой сфере является существование компаний-однодневок, демпингующих, чтобы получить контракты на выполнение изыскательских работ, качество которых находится на недопустимо низком уровне (см. «Изыскать решение для изыскателей», «Кто строит в Петербурге», № 38, 2017).

«Проблема недобросовестности компаний, выполняющих инженерные изыскания, стоит не просто остро – она уже приобрела общероссийский масштаб. Президент ассоциации «Инженерные изыскания в России» Михаил Богданов год назад привел такие данные: фальсификация изыскательских работ в строительстве составляет около 80%. В итоге строители теряют 200–250 миллиардов рублей в год. Эти средства застройщики вынуждены тратить из-за компаний, у которых зачастую просто нет необходимых ресурсов для проведения качественных исследований и которые выполняют инженерные изыскания не в поле, а на компьютере», – рассказал генеральный директор ООО «МегаМейд Изыскания» Алексей Никишов.

По словам генерального директора ОАО «Трест ГРИИ» Бориса Коршунова, основная причина такого положения дел в том, что изыскательские работы финансируются «по остаточному принципу». «Девелоперы проводят тендер на выполнение проектно-изыскательских работ. Его участники – проектировщики – уже сбивают цену, чтобы получить контракт. Затем победители проводят конкурс уже на изыскательские работы, тоже стараясь сэкономить побольше. В итоге демпингующие компании-однодневки готовят документы, не сделав и половины нужной работы. Проектировщики, понимая это, чтобы избежать проблем на будущем объекте, вводят увеличивающие коэффициенты по всем основным параметрам. В итоге здание строится, и проблем с его надежностью нет, но никто не думает о том, что правильно произведенные изыскания и возведение объекта с реально необходимыми характеристиками могли бы сэкономить застройщику гораздо больше деньги, чем те, что он сберег в результате такой системы тендеров», – подчеркивает он.

Беспокоит экспертов и отсутствие системы контроля за проведением работ. «Мы работаем с проектной документацией и не можем проверять реальность предоставленных данных», – признает генеральный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» Артем Рыжиков.

Старший преподаватель кафедры Экологической геологии Петербургского государственного университета Иван Подлипский для решения проблемы рекомендует использовать схему межлабораторного контроля. «Эта система, может быть, и несколько громоздкая, но проверенная, отработанная и дающая хорошие результаты», – отмечает он.

РЕЕСТР СПЕЦИАЛИСТОВ

Злободневной проблемой в связи с новыми требованиями законодательства стал вопрос наличия в штате компаний не менее двух сотрудников, входящих в Национальный реестр специалистов.

Генеральный директор ООО «Транс Форестер» Ирина Гаврилова указывает на оторванность новых положений закона от реальной практики. «По формальному признаку выходит, что человек, получивший высшее образование по нужной специализации, но ни дня не проработавший в изысканиях, подходит для включения в реестр специалистов. А другой, окончивший в свое время техникум и имеющий 20-летний опыт практической работы в этой сфере, – не подходит. Географический факультет для чиновников гораздо убедительнее, чем специализированный техникум», – говорит она.

По словам Алексея Никишова, такое положение привело к системе «купи-продажи» специалистов, формальному введению в штат людей, давно вышедших на пенсию и отошедших от дел, но соответствующих требованиям закона. А компании с хорошим опытом, которые по тем или иным причинам не смогли



«добыть» двух специалистов из реестра, теряют возможность работать на рынке.

«В интернете сколько угодно объявлений с предложением «предоставить в пользование» таких специалистов. То есть реформа, направленная, по идее, на обеспечение качества работ, не дает результата. Некомпетентные компании «покупают» нужных специалистов, чтобы формально соблюсти нормы. Зато добросовестные изыскательские организации, старающиеся по-настоящему соответствовать требованиям закона, сталкиваются с проблемами», – добавляет Борис Коршунов.

Кроме того, как отмечает Алексей Никишов, условие 10-летнего опыта работы для включения в реестр сильно снижает интерес молодых специалистов к работе в сфере изысканий.

КАДРЫ

Кадровый вопрос – еще одна «болевая точка» изыскательского сообщества. В числе главных проблем то, что вузы выпускают специалистов широкого профиля, в то время как работа изы-

скателей имеет много специфических нюансов. «Выпускники, при всем багаже знаний, полученных во время обучения, по факту не способны профессионально выполнять обязанности, если у них не было дополнительной специальной подготовки», – говорит Алексей Никишов.

Иван Подлипский признает, что система образования достаточно консервативна и инертна, а специализация возможна только на уровне магистерских программ. «Поэтому изыскательским компаниям не стоит рассчитывать, что в ближайшее время вузы сумеют так перестроить работу, чтобы выпускать специалистов, сразу же и в полной мере способных к самостоятельной работе», – отмечает он.

По словам специалиста, нужна не формальная производственная практика, а реальная возможность студентам наработать первые навыки деятельности. «Без них молодые люди не смогут даже ориентироваться в выборе профессии. Между тем нередки случаи, когда студент приходит в ком-

панию на производственную практику, а ему просто выдают документ, что она пройдена, и просят «не путаться под ногами», – рассказывает Иван Подлипский.

Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов считает целесообразным создание системы, при которой сами компании, которые нуждаются в обновлении кадров, направляют взамен свои предложения по прохождению студентами производственной практики. Возможны и более тесные контакты с учащимися, при которых по окончании вуза они уже имеют начальный опыт и перспективу трудоустройства.

Отметим, что подобного рода инициативы в смежных сферах уже существуют. Так, для того, чтобы помочь молодым специалистам по проектированию в получении практических навыков и одновременно решить задачу по привлечению сотрудников, компания «МегаМейд Проект» запустила программу стажировок «Школа «МегаМейд Проект» (см. «Школа молодых проектировщиков», «Кто строит в Петербурге», № 35, 2017).

РЕЗОЛЮЦИЯ УЧАСТНИКОВ КРУГЛОГО СТОЛА «372-ФЗ. Влияние изменений законодательства на сферу инженерных изысканий»

31 октября 2017 года
Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 13
Контактный центр Союза строительных объединений и организаций

Участники круглого стола констатировали:

1. Отрасль инженерных изысканий остро нуждается в оздоровлении. Проблема некачественных изысканий приобрела глобальные масштабы. По данным, приведенным президентом Ассоциации «Инженерные изыскания в России» М. Богдановым в конце 2016 года, сегодня фальсификация изыскательских работ в строительстве составляет около 80%. Суммарные потери застройщиков из-за некачественных изыскательских работ составляют 200–250 миллиардов рублей в год.
2. Новые требования Градостроительного кодекса РФ в сфере инженерных изысканий, вступившие в силу с 1 июля 2017 года (обязательство иметь в штате не менее двух сотрудников, входящих в Национальный реестр специалистов), на сегодняшний день не смогли обеспечить уход с рынка недобросовестных компаний. Кроме того, крупные компании, имеющие в штате специалистов нужной квалификации, испытывают трудности с включением их в реестр. Из-за длительного времени внесения специалистов в реестр созданы прецеденты, когда компаниям не выдают выписку из реестра членов СРО, вследствие чего они не могут продолжать свою деятельность.
3. Требуют корректировки требования, предъявляемые к специалистам по изысканиям для включения их в национальный реестр:

- требование об обязательном трудовом стаже не менее 10 лет способно демотивировать молодых специалистов работать по специальности;
- требование об обязательном наличии профильного высшего образования создает неблагоприятные условия для множества квалифицированных специалистов, которые обладают большим опытом работы в сфере инженерных изысканий, но не имеют профильного образования.
- 4. На сегодняшний день не существует системы контроля за качеством выполнения изыскательских работ.

В связи с необходимостью решения перечисленных проблем участники круглого стола предлагают:

1. Обратиться в Минстрой России, НОПРИЗ по вопросу внесения изменений в Градостроительный кодекс в части:
 - снижения требований к стажу работ специалистов для внесения в Национальный реестр специалистов;
 - изменения требования о наличии у специалиста обязательного профильного высшего образования для включения в Национальный реестр специалистов. Предусмотреть возможность и условия для специалистов со средним специальным образованием быть внесенными в НРС.
2. Инициировать рабочую группу экспертов, включив туда представителей НОПРИЗ, профильных компаний, выполняющих инженерные изыскания, представителей строительных и инженеринговых компаний, для выработки механизмов контроля производства инженерных изысканий с целью недопущения их фальсификации.

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЖЕСТОКИЙ ЕСТЕСТВЕННЫЙ ОТБОР

Евгений Созидалов

Ажиотажная скупка областной земли в 1990–2000-х годах сегодня обернулась избыточным числом возводимых коттеджных поселков. Что в свою очередь, по мнению экспертов, подорвало спрос. И пока никто не может сказать, когда ситуация нормализуется.



COTTAGE78.RU

НЕТ ПОВОДОВ ДЛЯ ВЕСЕЛЬЯ

Падение платежеспособного спроса обошлось с рынком загородной недвижимости гораздо более жестоко, чем с сегментом новостроек и даже городской вторички. Как отмечает основатель Экспертного бюро «Сперанский» Дмитрий Сперанский, на рынке происходит закономерный процесс вытеснения «случайных людей». «Но еще не все случайные люди это поняли», – грустно шутит он.

Собственники земли упорно продолжают выставлять объекты на продажу, несмотря на значительные ресурсные затраты и слабую отдачу. В итоге, констатирует эксперт, «сегодня рынок в основном состоит из проектов, которые практически не продаются».

Можно было бы ожидать, что часть владельцев умиротворится и предпочтет подождать с продажами до лучших времен. Но происходит обратное: постоянно появляются новые и новые проекты. Так, на начало 2013 года продажи велись в 365 коттеджных поселках, в 2014-м – в 400, в 2015-м – уже в 425, а в 2016-м – в 474, и сейчас, на начало третьего квартала 2017 года, покупатель может выбрать из объектов 480 поселков.

При этом за третий квартал 2015 года на каждый поселок в Ленобласти пришлось по 5 сделок, а к третьему кварталу 2017 года этот показатель опустился до 3. «Но это – в среднем, и спрос распределяется крайне неравномерно», – подчеркивает Дмитрий Сперанский. – Есть поселки, в которых годами нет ни одной сделки».

Кстати, это сокращение числа покупателей привело к следующей тен-

денции. Начиная с 2013 года на рынок стали выводиться коттеджные поселки все меньшего и меньшего размера. Если в 2013–2014 годах никого не удивляли территории с 1000 домовладений, то сегодня игроки стали заметно скромнее. Нормальными считаются проекты на 100 домов и даже на 15, говорит Дмитрий Сперанский. «До собственников земли стало, наконец, доходить, что не все так просто можно продать», – резюмирует эксперт.

ШАНХАЙСКИЕ РЫЦАРИ

В настоящее время сделки преимущественно идут в сегменте участков без подряда – по цене от 60 до 100 тыс. рублей за сотку. Такой ценник действует в 358 из 480 поселков. «Сегодня это самый популярный формат», – говорит Дмитрий Сперанский.

Кстати, собственно коттеджи (или участки с подрядом) сегодня выставляются в 163 поселках – иногда всего по одному объекту на проект. На 55 площадках предлагаются таунхаусы.

«Большинство девелоперов на загородном рынке, предоставляя возможность покупать участки без подряда, упростило себе работу», – говорит председатель совета директоров «1-й Академии недвижимости» Дмитрий Новосельцев. – Но это – конъюнктурное решение, в целом ведущее к негативным последствиям. Теряется регламент застройки и единый архитектурный стиль». В итоге, по его словам, зачастую коттеджные поселки превращаются в «разношерстные шанхай».

Второй сегмент, способный привлечь покупателей, – это элитные коттеджи

стоимостью 30–40 млн рублей. «Приятно осознавать, что еще есть сегменты рынка, в которых люди по-прежнему зарабатывают деньги», – отмечает Дмитрий Новосельцев.

Но в этом сегменте массовых продаж быть не может по определению. По оценке Дмитрия Сперанского, в данном сегменте предлагают объекты приблизительно в 30 поселках, в которых суммарно происходит около 30 продаж в год.

НЕ ТА ЗЕМЛЯ

В общем, по словам Дмитрия Сперанского, рынок затоварен и перезатоварен. Объектов выставлено «безумное, никому не нужно количество, никак не связанное со спросом». «Массовый выход на загородный рынок коттеджных поселков подорвал спрос», – соглашается с ним директор департамента загородной недвижимости АН «Александр Недвижимость» Наталья Тушина.

По ее словам, дополнительное давление на первичный рынок загородной недвижимости оказывает рост объема предложения на вторичке. «Многие покупатели коттеджей через 2–3 года принимают решение продать дом и вернуться на жительство в город. Причина – завышенные ожидания относительно жизни за городом. Разочарование прежде всего вызывает отсутствие социальной инфраструктуры», – говорит эксперт. При этом Наталья Тушина подчеркивает, что такие объекты из-за дисконта составляют серьезную конкуренцию первичке. «Скидка в 35–40% относительно цены покупки объекта в таких случаях – обычное дело», – уточняет она.

Причину же переизобилия Дмитрий Сперанский видит в ажиотажной скупке земельных наделов пару десятков лет назад. Как он напоминает, до 2008 года среди участников рынка было популярно приписываемое Марку Твену выражение: «Покупайте землю, господа! Это единственный в мире продукт, который уже не производят». «Земли инвесторами набрано очень много», – говорит эксперт. – И очень большая часть еще даже не выводилась на продажу».

Но сейчас к собственникам приходит осознание, что это имущество, так сказать, «в чистом виде», то есть земля, не переведенная в нужную категорию, без подведенных коммуникаций, не является инвестиционно интересной и пригодной для освоения. Она превратилась в пассив.

Кроме того, имеющаяся в продаже земля, да и многие территории коттеджных поселков находятся в непопулярных локациях. Получается парадокс. Земли много – и одновременно ее нет. «Привлекательной с точки зрения потенциальных будущих продаж земли, на которой можно строить, практически нет», – отмечает директор по продажам «Кивеннапа» Наталья Латышева.

Это напоминает застройку в городской черте – все интересные пятна давно освоены. То есть на загородном рынке, по сути, происходит то же самое, что и в самом Петербурге. Покупатели в большинстве прекращают интересоваться дешевым предложением на дальних подступах и ждут, когда строители, умерив аппетиты, станут предлагать что-то адекватное поближе к городу.

НОВОСТИ

СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В КЛУБНОМ ДОМЕ G9

ГК «КВС» открыла продажи квартир в клубном доме G9, строящемся на участке 0,74 га на ул. Грибалева, 9, в Выборгском районе.

Проект представляет собой 6-секционное жилое здание переменной высоты – 11–12 этажей с пристроенной офисной частью, где разместится в том числе офис застройщика.

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

«ЛЕНСПЕЦСМУ» К ИЮНЮ 2019 ГОДА ЗАВЕРШИТ ДОЛГОСТРОЙ ГК «ГОРОД»

«ЛенСпецСМУ» приступила к завершению проблемного ЖК «Морская звезда» ГК «Город».

Как сообщили в Комитете по строительству Смольного, Санкт-Петербург и «ЛенСпецСМУ» уже подписали необходимые документы. Новый генподрядчик проекта вышел на стройплощадку и начал подготовительные работы.

На данный момент строительная готовность ЖК «Морская звезда» на 1164 квартиры составляет 28%. Согласно заключенному с «ЛенСпецСМУ» договору, объект должен быть сдан в эксплуатацию в июне 2019 года.

По информации Комитета по строительству, холдинг будет завершать объект на свои средства. В самой компании пока не комментируют ситуацию.

Напомним, в 2013 году остановилось строительство сразу трех проектов ГК «Город»: ЖК «Ленинский парк», ЖК «Прибалтийский» и ЖК «Морская звезда». Первый к июню 2017 года завершила компания «Проммолит». Судьба ЖК «Прибалтийский» пока под вопросом.

ОТКРЫТЫ ПРОДАЖИ В НОВОМ КОРПУСЕ ЖК «СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД»

Начались продажи квартир в корпусе № 8 ЖК «Солнечный город», который Seti City возводит в Красносельском районе.

Корпус состоит из нескольких 12-этажных секций. В нем запроектированы квартиры разнообразных планировок: от студий до трехкомнатных, включая «евроформат». Придомовая территория нового дома будет разделена на открытый и закрытый двор. В первом из них расположатся наземные парковки, второй двор планируется полностью освободить от машин и благоустроить – создать площадки для игр, спорта и отдыха.

Всего на территории ЖК «Солнечный город» площадью 185 га будет возведено около 1,4 млн кв. м жилья комфорт-класса, а также 18 многоэтажных паркингов, 11 детских садов, 4 школы, 2 взрослых и 2 детских поликлиники, спорткомплекс и объекты торгово-сервисной инфраструктуры. В квартале уже сданы и заселены два корпуса.

НОВИНКА

КОТТЕДЖИ ЗАКАТАЮТ В БЕТОН?

Анастасия Шугаева

Экономкласс является одним из сегментов загородной недвижимости, в котором сохраняется какой-то спрос. На этом фоне на рынке появились недорогие домокомплекты из такого нетипичного для коттеджей материала, как железобетон. Эксперты считают, что невысокая цена может заинтересовать потребителя, хотя архитектурные достоинства таких строений невелики.

Директор по продажам ГК «Кивенапа» Наталья Латышева констатирует, что покупательский спрос на загородном рынке недвижимости Петербурга в настоящее время сконцентрирован в двух диаметрально противоположных сегментах – экономклассе и элитке.

Видимо, именно в расчете на покупателей объектов низкой ценовой категории СК «Муринский» (входит в ГК «УНИСТО Петросталь») вывел на рынок типовые домокомплекты для строительства коттеджей из железобетона площадью от 120 до 200 кв. м по цене от 800 тыс. до 1 млн рублей. Конечная стоимость дома сильно разнится в зависимости от инженерной «начинки» и отделки, которые потребитель может выбрать по вкусу.

«Сегмент индивидуального домостроения мы оцениваем как очень перспективный и полагаем, что количество коттеджей из ЖБИ в ближайшие годы будет расти. В отличие от деревянного дома, коттедж из железобетона является «постройкой на века» – он не горюч, не подвержен гниению, отлично держит тепло за счет современных теплоизолирующих материалов, применяемых в производстве панелей», – говорит генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев.

Директор по маркетингу ГК «Кивенапа» Наталья Латышева считает, что названная производителем стоимость

выглядит экстремально низкой, а такое предложение действительно может изменить рынок. «Заявленная стоимость домокомплекта в 5000 рублей за 1 квадратный метр возводимого дома выглядит настолько же привлекательной, насколько и малореальной, либо производитель недоговаривает какие-то очень важные вещи. Если есть возможность возводить дома по такой стоимости (а ведь в цене еще явно должна быть заложена и прибыль производителя), то, думаю, это может быть прорывом на строительном рынке», – говорит она.

Доля железобетонных коттеджей в загородном строительстве на сегодняшний день невелика – всего несколько процентов. По информации Knight Frank St.Petersburg, 40% загородных домов в экономклассе строится в смешанной технике, которая предполагает несколько вариантов материалов строительства, 35% возводят из камня и 6% – из натурального дерева.

Руководитель экспертного бюро «Сперанский» Дмитрий Сперанский называет самым популярным в нижнем ценовом сегменте газобетон, а технологию – каркасную, при которой используется «слоеный пирог» различных материалов. «Обе технологии позволяют вести строительство собственными силами с той скоростью, с которой позволяют финансы. Это се-



резное преимущество, и потеснить их с занятых позиций будет очень сложно», – считает эксперт. По его мнению, владельцы загородных участков пока скептически относятся к такому «городскому» материалу, как железобетон. Но продуманный маркетинг, удобная логистика и эффективный пиар могут сильно ускорить распространение новой технологии.

Генеральный директор коттеджного поселка «Ламбери» Алексей Потапов отмечает невыразительный внешний вид «бетонных коробок». «Дом из же-

лезобетонных конструкций получается скучным с точки зрения архитектуры. И это грустно. Впоследствии продать его будет сложнее. Возможно, такие дома будут востребованы в самом низком ценовом сегменте», – считает эксперт.

При этом он признает долговечность железобетонных коттеджей. «Имеют ли право на жизнь подобные строения? Имеют. В Британии до сих пор есть такие дома 70-х годов постройки. Однако сегодня они в большинстве своем выглядят неаккуратно – за подобными

зданиями очень сложно ухаживать», – полагает Алексей Потапов.

Эксперты отмечают, что внешний вид коттеджных поселков и так сильно страдает из-за тенденции продавать участки без подряда. «Зачастую коттеджные поселки превращаются в разношерстные «шанхай», – считает председатель совета директоров ООО «1-я Академия недвижимости» Дмитрий Новосельцев. Если железобетонные коттеджи станут популярными в сегменте загородного строительства, то под Петербургом вполне может появиться малозэтажное Мурино.

НОВОСТИ

ГРУППА «ЭТАЛОН» В ОКТЯБРЕ 2017 ГОДА УВЕЛИЧИЛА ПРОДАЖИ НА 35%

Группа «Эталон» увеличила продажи в октябре 2017 года до 4,96 млрд рублей, что на 35% больше, чем в октябре 2016-го.

По информации компании, этому способствовал не только рост средней цены продаж на 15%, до 107 тыс. рублей за квадрат, но и значительное увеличение числа сделок. За октябрь заключен 951 договор на квартиры общей площадью 46,5 тыс. кв.м.

«Мы видим улучшение динамики продаж в первом месяце IV квартала 2017 года благодаря высокому спросу на недвижимость в наших новых проектах. Это позволяет ожидать высоких результатов по итогам всего 4-го квартала

2017 года», – заявил президент группы «Эталон» Вячеслав Заренков.

«ГРУППА ЛСР» ВВЕЛА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 4 КОРПУСА В ЖК «НОВАЯ ОХТА»

«Группа ЛСР» получила разрешение Госстройнадзора на ввод в эксплуатацию четырех домов в ЖК «Новая Охта» в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

Сданы корпуса 31, 32, 33 и 34, рассчитанные на 846 одно- и двухкомнатных квартир. Общая площадь введенных домов составляет более 65 тыс. кв.м.

Напомним, в рамках КОТ «Новая Охта» будет возведен 21 дом (на 4491 квартиру общей площадью 222,7 тыс. кв. м) с высотой секций от 15 до 24 этажей, несколько паркингов на 582 машино-места и объекты социальной инфраструктуры.

SETL GROUP РАЗМЕСТИЛА БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ НА 5 МЛРД РУБЛЕЙ

Setl Group разместила по открытой подписке 5 млн облигаций серии 001P-01 общей номинальной стоимостью 5 млрд рублей.

Выпуск размещен в рамках программы биржевых облигаций общим объемом 25 млрд рублей. Идентификационный номер серии 4B02-01-36160-R-001P (от 26 октября 2017 года). Срок обращения облигаций – 5 лет. Выпуск предусматривает амортизационную схему погашения начиная с 12-го купона. Ставка квартального купона на весь срок обращения ценных бумаг установлена в размере 9,7% годовых.

Привлеченные средства будут направлены на развитие адресной программы и оптимизацию кредитного портфеля.

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ГОССТРОЙНАДЗОР ПЕТЕРБУРГА МЕНЯЕТ ПОРЯДОК ЗАПИСИ НА ПРИЕМ К СПЕЦИАЛИСТАМ

С 10 ноября 2017 года в Службе госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга меняется порядок записи на прием к специалистам.

С этого дня руководство Госстройнадзора, Юридического управления, а также специалисты Управления госстройнадзора будут подтверждать время и дату приема при помощи «Личного кабинета» официального сайта органа власти. В ведомстве подчеркивают, что подтверждением является изменение статуса записи на «Подтвержден».

Подробная инструкция о записи на прием размещена на официальном сайте в разделе «Личный кабинет».

Прием граждан и представителей организаций ведется по средам и пятницам с 9:30 до 13:00. Начальник Службы, его первый заместитель, начальник Управления госстройнадзора принимают еженедельно по понедельникам с 17:00 до 18:00.

Место приема граждан и представителей организаций по адресу нахождения Службы: ул. Зодчего Росси, дом 1–3.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

АПАРТАМЕНТЫ СРАВНЯЮТ С ЖИЛЬЕМ

Михаил Кулыбин

Минстрой РФ подготовил законопроект, имеющий целью урегулировать правовое положение такого вида недвижимости, как апартаменты. Эксперты согласны, что вопрос давно назрел. В то же время, по их мнению, предлагаемый законопроект не учитывает ряда серьезных аспектов проблемы.

Проведя через Госдуму закон 218-ФЗ, радикально ужесточивший требования к застройщикам, Минстрой РФ решил взяться за такой сегмент недвижимости, как апартаменты. Появившись сравнительно недавно, он развивается весьма активно, но при этом не имеет специальной законодательной базы.

Притом, что формат апартаментов весьма часто используется застройщиками для строительства по сути жилья в локациях, для этого не предназначенных, вопрос правового регулирования в этом сегменте стоит довольно остро. В частности, это порождает региональные инициативы.

Так, глава Комитета по градостроительству и архитектуре Смольного Владимир Григорьев летом сообщал, что апарт-отели в новой редакции ПЗЗ планируется приравнять к жилью с точки зрения обременений по социальной инфраструктуре и пр. (см. «Апарт-жилье обременяет», «Кто строит в Петербурге», № 20, 2017).

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Разработанный Минстроем законопроект, как сообщается в пояснительной записке, «направлен на совершенствование отношений в сфере владения, пользования и распоряжения помещениями, используемыми для постоянного проживания граждан и расположенными в зданиях нежилого назначения».

Одно из главных изменений, которое предлагается в законопроекте, — это введение самого понятия «апартамент». Документ трактует его как «структурно обособленное помещение в многофункциональном здании, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком здании, предназначенное для проживания граждан и удовлетворения ими бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием».

Так же решается проблема граждан с регистрацией по месту жительства в апартаментах. Кроме того, предусматривается установление нового вида разрешенного использования — строительство многофункционального здания с размещением в общественно-деловых зонах.

Законопроектом предполагается возможность установления дифференцированных нормативов градостроительного проектирования для различных территорий, территориальных зон в части обеспечения социальной инфраструктуры.

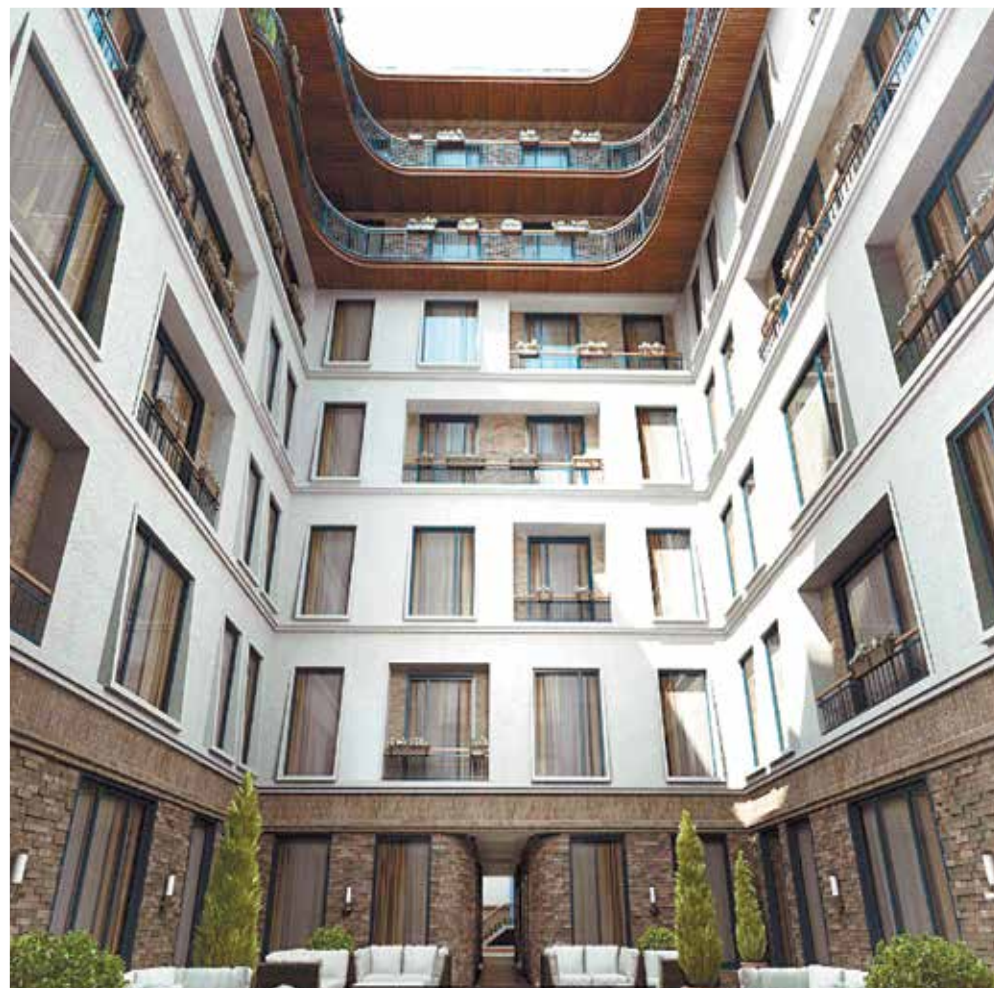
Предусматриваются также особенности правового регулирования общего имущества собственников помещений в здании, установления платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Кроме того, предлагается создать правовой механизм перевода нежилых помещений, используемых для постоянного проживания граждан и расположенных в ранее построенных зданиях, в апартаменты. Сделать это до 31 декабря 2021 года смогут собственники таких помещений в объектах, введенных в эксплуатацию до 1 января 2019 года.

Новые поправки дадут также возможность обеспечить права граждан за счет страхования ответственности девелоперов через компенсационный фонд застройщиков, который недавно начал свою работу.

ДАВНО ПОРА

Большинство опрошенных экспертов согласны с тем, что правовое урегулирование вопроса необходимо. «Потребность в формализации юридического статуса апартаментов и многофункциональных зданий назрела уже давно. В Москве доля апартаментов занимает значительную часть рынка новой недвижимости. В Петербурге и многих регионах России они так же стремительно набирают популярность. Законопроект обеспечит правовое регулирование строительства объектов данной категории и повысит юридическую защищенность их собственников», — отмечает директор по продажам Seven Suns Development Алексей Бушуев.

С ним согласна руководитель отдела продаж Lemminkainen Марина Сторожева. «Рынок апартаментов активно развивается, но четкого законодательного регулирования не имеет. Данная законодательная инициатива возникла из благих побуждений борьбы с псевдожилем. Документ Минстроя вводит понятия «апартаменты» и «многофункциональное здание», что в целом является положительным моментом», — говорит она.



НЕ СОВСЕМ ТО, ЧТО НАДО

В то же время специалисты считают, что в существующем виде документ не учитывает ряда серьезных аспектов вопроса. «Позиции законопроекта изложены довольно общими формулировками. Вопрос в том, при помощи каких инструментов и каким образом будут осуществляться изменения. Не выглядит конкретным и определение формата «апартаменты». Соответственно, вопросы вызывает пункт, касающийся механизма перевода нежилых помещений, используемых для постоянного проживания граждан и расположенных в ранее построенных зданиях нежилого назначения, в апартаменты», — отмечает управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Весаг Ольга Шарыгина.

«Важно, чтобы «вместе с водой не выплеснули ребенка», чтобы под девизом борьбы с псевдожилем не потеряли развивающийся сектор апарт-отелей», — подчеркивает Марина Сторожева. По ее словам, новелла рассматривает только одно развитие формата апартаментов — аналога жилой недвижимости. На деле, например, в Петербурге, апартаменты — это больше инвестиционный продукт (см. «Апартаменты Москвы и Петербурга: разной дорогой», «Кто строит в Петербурге», № 39, 2017).

С ней солидарен генеральный директор сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин. «К сожалению, выдвигаемые инициативы по регулированию нормативного поля в сегменте апартаментов пока не решают основную задачу — не определяют терминологию и классификацию объектов. Законопроект Минстроя дает лишь общее определение понятия, а этот формат недвижимости нуждается в более детальном сегментировании. Под понятием «апартаменты» на рынке позиционируются проекты, которые существенно отличаются по функционалу. Есть апарт-отели, предназначенные для среднесрочного и краткосрочного проживания с гостиничной функцией, и объекты, которые больше тяготеют к традиционному ЖК. Пока все заявленные законодательные нововведения не предполагают разделения этих типов», — подчеркивает он.

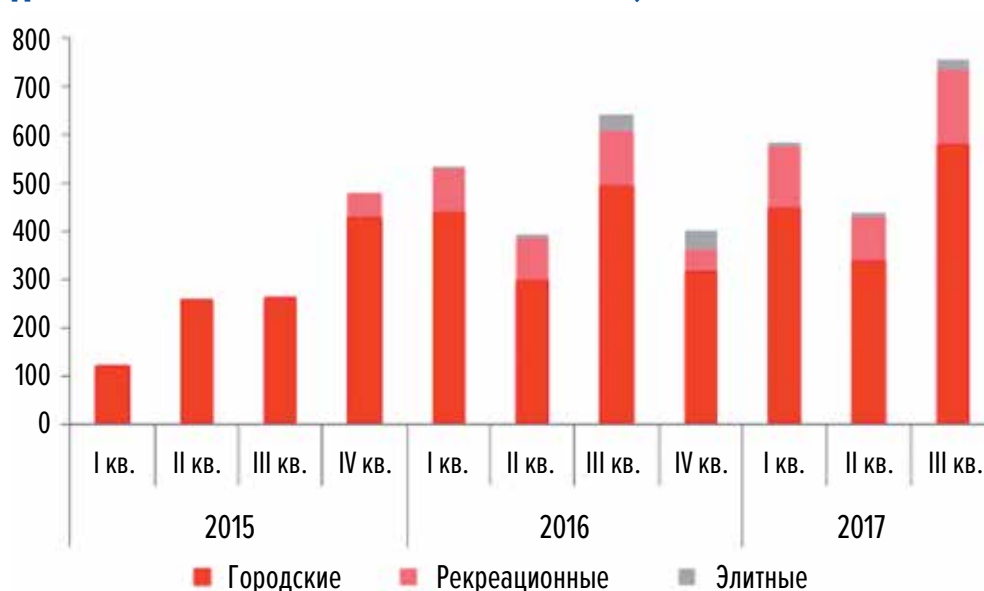
«ОТДЕЛИТЬ ЗЕРНА ОТ ПЛЕВЕЛ»

Таким образом, по оценке экспертов, законопроект нуждается в доработке. «Требования по обеспечению социальной инфраструктурой и наполнению проектов должны напрямую зависеть именно от основной функции. Если объект изначально строится с ориентацией на нормы гостиничных сетей, то в него включена обширная внутренняя инфраструктура, которая востребована арендаторами: лобби, фитнес-центр, ресторан, зоны для работы, общественные пространства. Соответственно, в этом случае потребность в социальной заметно отличается от той, которую формируют для ЖК. С другой стороны, если проект тяготеет к жилью, то параметры социальной инфраструктуры должны быть иными. Применять одинаковые требования ко всем проектам, которые представлены на рынке в качестве «апартаментов», попросту необоснованно. Дифференцированный подход необходим и в других ключевых аспектах функционирования апартаментов», — отмечает Александр Погодин.

Марина Сторожева добавляет, что распространение норм, предъявляемых к жилью, совершенно неуместно для инвестиционных апарт-проектов. «Для того чтобы доходность проекта была максимально высокой, заниматься эксплуатацией проекта должна профессиональная управляющая компания. Законопроект же вводит варианты управления, опираясь на опыт недвижимости со статусом жилья: ТСЖ, непосредственное управление собственниками помещений и УК. Но полная калька процесса регулирования жилой недвижимости на апартаменты не даст ожидаемого эффективного результата ни для застройщика, ни для инвестора или просто покупателя», — подчеркивает она.

Остается надеяться, что и в дальнейшем законодатель отделит «зерна от плевел» — апарт-отели от псевдожилья — и не возложит на инвесторов апартаментов дополнительные траты в виде школ и детских садов, которые не нужны туристам или командировочным, занимающим большую долю в целевой аудитории данного вида недвижимости, заключает эксперт.

ДИНАМИКА СПРОСА НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ, ШТ.



ИСТОЧНИК: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

ЖИЛЬЕ

БРОНИРОВАНИЕ КВАРТИР ОНЛАЙН – КОНКУРЕНТНАЯ БОРЬБА БУДЕТ ЖАРКОЙ

Игорь Чубаха

В Петербурге появилась еще одна платформа единого бронирования квартир в новостройках – для группы риелторских агентств. Очень скоро таким сервисам не будет хватать места на рынке. И кто-то из них уже обречен на проигрыш в конкурентной борьбе.

ВСТРЕЧНОЕ ДВИЖЕНИЕ

Ассоциация риелторов Петербурга и Ленобласти (АРСП) объявила о старте нового сервиса для своих членов. Организация заключает договоры с крупными девелоперами СЗФО, и входящие в нее 120 агентств недвижимости (АН) начинают продавать квартиры в новостройках с одинаковым вознаграждением от этих застройщиков. Президент Ассоциации Игорь Горский говорит, что расчеты будут проводиться через единого оператора, а вознаграждение составит 4,5–5%.

Уточним – некоторые АН в Петербурге стали целенаправленно наращивать связи с застройщиками не менее 5–7 лет назад. В городе на вторичке традиционно велика доля сделок в «цепочках». При этом зачастую в «цепочке» из 3–4 квартир хоть одна, да находится в новостройке. И наиболее расчетливые риелторы уже давно стали извлекать из таких сделок максимальную выгоду. А когда государство запустило антикризисную программу субсидирования ипотеки на первичном рынке, интерес агентств к первичке стал всеобщим.

Строительные компании более-менее охотно идут на контакты с АН. Агентский канал продаж интересен не только тем строителям, которые экономят на собственных отделах продаж и реализуют квартиры исключительно с помощью риелторов (обычно это компании, строящие 2–3 объекта в год, или подрядчики, получающие оплату работ квартирами). «Внешний продавец создает конкуренцию своим отделам, что стимулирует продажи. Нам всем давно нужны инструменты коллективного бизнеса», – считает генеральный директор ГК «Мастер Девелопмент» Вячеслав Семенов.

Как резюмирует директор по региональному развитию Нмаркет.ПРО Михаил Пронин, сегодня на рынке стороны руководствуются следующими соображениями. Если клиенты интересуются новостройками, риелторы должны быть готовы продавать такие объекты. И если они могут привести клиентов, которые сами к застройщику не придут, отказываться от такого канала продаж застройщику просто глупо.

Понятно, объемы взаимовыгодного сотрудничества у всех разные. Но, например, руководитель по работе с партнерами ГК «Пионер» Дарья Боровицкая сообщила, что в ее компании через риелторов идет почти 40% продаж. А в случае с продажей апартаментов в апарт-отеле Yes на Социалистической на старте продаж цифра доходила до 70%.



ЕСЛИ БРОНИРУЕТ ПОСРЕДНИК

Впрочем, выход агентства на первичный рынок сопряжен с определенными трудовыми затратами, иначе АН элементарно не сможет предоставлять услугу на профессиональном уровне.

Михаил Пронин отмечает, что обычно в среднестатистическом российском городе-миллионнике активно работает от 50 до 120 девелоперов. Чтобы заключить с одним из них партнерское соглашение, риелтору при самом доброжелательном отношении потребуются минимум три встречи и около десятка телефонных разговоров. Итого получаем не менее 150 деловых встреч и 500 телефонных переговоров для 50 договоров. И это отнимет три-четыре месяца работы выделенного специалиста.

Кроме того, помимо базы ЖК необходимо дополнительно создать базу регламентов работы застройщиков. «Не секрет, что каждый застройщик работает по собственным правилам, – уточняет он. – Двух одинаковых застройщиков не бывает». Таким образом, чтобы выйти на старт продаж, потребуется работа уже двух специалистов в течение нескольких месяцев.

А далее дополнительно понадобится обучение агентов компании, постоянная актуализация баз и трудовые затраты на сопровождение услуг по бронированию

квартир. «И надо постоянно добиваться улучшения условий работы с застройщиками, поскольку сами по себе эти условия не улучшатся», – добавляет Михаил Пронин. В итоге численность сотрудников отдела, который по сути сам прибыль не приносит, возрастает еще больше.

Здесь и появляется АРСР, которая предлагает взять на себя описанный груз забот. Но, поскольку встречное движение АН и застройщиков началось не вчера, Ассоциация оказывается уже не первой структурой, выходящей на рынок с подобным предложением. Тот же Нмаркет.ПРО, например, позиционирует себя, как «систему онлайн-бронирования новостроек для профессионалов». Иначе говоря, это внешняя компания, работающая на аутсорсинге за процент от комиссионных (около 20% от агентского вознаграждения за продажу квартиры).

При этом к старту проекта АРСР Нмаркет.ПРО уже успел подписать договоры более чем с сотней застройщиков в 19 регионах страны и выплатить по сделкам 8,5 тыс. агентов из почти 600 агентств в 2017 году 650 млн рублей. Причем за счет большого объема продаж эта система бронирования смогла вытребовать у застройщиков такие скидки, что агент даже за вычетом 20% получает комиссионные больше, чем если бы работал напрямую.

ЧТО ОТВЕТИЛИ ЗАСТРОЙЩИКИ

На тенденцию обратили внимание и застройщики. И наиболее «продвинутые» для начала постарались реализовать аналогичный комплекс услуг в отдельно взятой компании. «Мы были одним из первых в городе застройщиков, кто реализовал специализированный портал взаимодействия с риелторами «Рампа. Рабочее место партнера», – рассказывает директор управления привлечения инвестиций RBI Дмитрий Фалкин.

Этот ресурс содержит развернутую базу объектов недвижимости холдинга, которые есть в наличии, забронированы или зарезервированы. «Цена одина для всех каналов продаж», – подчеркивает Дмитрий Фалкин.

Риелтор прямо на сайте может сформировать коммерческое предложение для отправки клиенту по почте или на смартфон в презентабельном виде. А при надобности – скачать готовые рекламные материалы для распечатки. Причем портал предназначен и для работы с мобильных устройств.

Система позволяет самостоятельно забронировать помещение и выбрать время для просмотра. А конкретный клиент фиксируется за агентом и его агентством, что гарантирует выплату комиссионного вознаграждения.

Также добавлено «Рабочее место руководителя». По функционалу – это,

во-первых, аналитический инструмент, показывающий все моменты взаимодействия агентства с холдингом. Во-вторых, инструмент обучения, поскольку начальник может выбирать и назначать курсы для подчиненных. В-третьих, инструмент контроля – поскольку глава агентства получает онлайн-доступ ко всем финансовым взаимодействиям с застройщиком и отслеживает все акты выполненных работ и статус их прохождения.

Таким образом, по функционалу платформа RBI (и аналогичные сервисы наиболее мобильноориентированных строительных компаний) может дать сто очков вперед площадкам, предоставляющим исключительно услугу бронирования. При этом «Рампе» осталось лишь несколько шагов до того, чтобы начать продавать сервис, например, по франчайзингу. Или аккумулировать в систему объекты других застройщиков, например, в статусе самостоятельного риелтора.

Кстати, то же самое могут предпринять другие застройщики на своих порталах.

НАД ЧЕМ ЛОМАТЬ КОПЬЯ

Проще говоря, в ближайшем будущем число конкурентов у АРСР вырастет многократно. С той особенностью, что большинство из них придет в данный рыночный сегмент с хорошим техническим заданием.

Но любое техническое решение очень скоро перестает быть уникальным. Например, услугу «вид из окна» уже предлагает ближайший конкурент Нмаркет.ПРО – Единый центр недвижимости «Тренд».

Кстати, из свежедобавленных на его сайте новшеств можно упомянуть сервис дополненной реальности (AR-сервис). «Просто наведите на строящийся или построенный дом и узнайте все о ЖК, актуальные цены и статусы квартир, забронируйте квартиру», – подсказывают в компании. Вряд ли можно сомневаться, что конкуренты отыграют этот шаг за 3–6 месяцев.

В общем, конкуренция в быстрорастущем сегменте будет подчиняться не законам «гонки вооружений», а традиционным ценностям.

Как отмечает Дмитрий Фалкин, от застройщика риелторы ждут, чтобы он не скупился и не нарушал договор в вопросах оплаты услуг, был технологичным во взаимодействии, чтобы вовремя достраивал объекты, имел понятное и не чрезмерно запутанное ценообразование. И если какая-либо онлайн-платформа сможет агенту такое поведение строителей гарантировать, она автоматически станет претендентом на лидерство в обсуждаемой рыночной нише.

ЛИФТЫ ИДУТ ВВЕРХ

Игорь Чубаха

Государство всерьез озаботилось приведением лифтового парка в порядок. Для Санкт-Петербурга это значит, что темпы ремонта и замены лифтов на новые в городе вскоре существенно возрастут.

НА КРАЮ «ЛИФТОВОГО КРИЗИСА»?

По официальным оценкам, в Петербурге насчитывается порядка 43 тыс. лифтов, и не все они пребывают в хорошем состоянии. Между тем Технический регламент Таможенного союза Белоруссии, Казахстана и России требует демонтажа всех лифтов старше 25 лет.

Таким образом, в соответствии с этим документом, к 2020 году в городе следует заменить 12–13 тыс. лифтов. «По итогам года планируем выйти где-то на 1200 единиц, — обещает гендиректор НКО «Фонд — региональный оператор капитального ремонта» Денис Шабуров. — Требования техрегламента служат серьезным побудительным мотивом, чтобы ремонтировать повышенное число лифтов. Чтобы не случился «лифтовый кризис».

Однако и этого объема недостаточно. По словам регионального представителя Национального Лифтового Союза по СЗФО, генерального директора «МЛМ Нева трейд» Игоря Януковича, в 2014 году в Петербурге был установлен рекорд по отремонтированным лифтам — 2014 единиц. Но средние показатели обычно не превышают 1,5 тыс. машин в год. Понятно, что такими темпами свыше десятка тысяч лифтов к 2020 году город заменить не успеет.

Но у городских чиновников есть своя хитрость. «Технический регламент Таможенного союза предполагает нормативный срок эксплуатации лифтов 25 лет, — говорит заместитель председателя Жилищного комитета Алексей Бородуля. — Но в этом же документе есть оговорка, что лифт может эксплуатироваться в разных режимах, и срок эксплуатации может быть продлен после обследования на соответствие нормативам. Такое продление возможно трижды — каждый раз на трехлетний срок. Таким образом, сейчас город активно забывает от лифтов в «возрасте» свыше 34 лет».

Но в любом случае одними хитростями не обойдешься. Лифты нужно постоянно менять, для чего необходимо изыскивать средства. И это проблема не городского, а федерального уровня. Напомним, в многоквартирных домах страны на сегодня установлено всего более 450 тыс. лифтов, и примерно 30% из них выработали свой срок службы. То есть объем лифтового парка, уже выработавшего свой ресурс, в стране составляет 130 тыс. единиц, к которым ежегодно прибавляется еще 10 тыс. машин.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПОДХОД

И Правительство РФ взялось за наведение порядка в этой сфере. Так, летом этого года было подписано постановление № 743, которое вступило в силу 24 августа. В документе собраны воедино и подкорректированы правила организации безопасного использования и содержания лифтов, платформ

для инвалидов, пассажирских конвейеров и эскалаторов.

Как подчеркивается в протоколе Комиссии по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое РФ (заседание от 12 октября), новые правила восстанавливают государственный контроль и надзор за эксплуатацией лифтов, упраздненный в 2013 году. Вводятся определения «владельца лифта» и «специализированной организации», с четкими и исчерпывающими понятиями об обязанностях, правах, полномочиях и объеме деятельности по обслуживанию и ремонту.

В частности, все ранее введенные в эксплуатацию подъемники должны быть поставлены на учет в Ростехнадзоре до 24 декабря 2017 года. А далее в десятидневный срок ведомство обязано проверить состояние техники.

ЦИФРЫ

По данным Национального Лифтового Союза, в 2016 году в России было смонтировано **116 647** лифтов, что на 4% больше, чем годом ранее. При этом количество лифтов российского производства увеличилось на 9,4% — до **25 125** единиц.

Аналогичная процедура впредь ожидается и приобретателей новых лифтов. «Ничего нового во время проверки от лифта не требуют, но те вещи, которые раньше проходили под лозунгом «и так сойдет», теперь стоит исправить до прихода проверки», — делится опытом один из лифтовладельцев.

Кроме того, Департамент станкостроения и инвестиционного машиностроения Минпромторга РФ начал реализовывать ряд идей по превращению этого рыночного сегмента в доходный. «Загрузка российских производителей лифтов составляет в среднем менее 50%, что не позволяет им окупать вложения в модернизацию и вкладывать деньги в разработку передовых решений. Наша задача — развитие отечественных производств и отрасли в целом», — отмечает замглавы ведомства России Василий Осьмаков.

А ВОТ И ДЕНЬГИ

Параллельно Минстрой РФ презентовал ведомственный проект «Создание системы ускоренной замены лифтового оборудования». Как поясняет руководитель Комиссии по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое Сергей Чернышов, Общерос-



сийская программа ускоренной замены лифтов проводится в рамках реализации региональных программ капитального ремонта в 2017–2019 годах. Она позволяет собственникам поменять лифт сегодня, а рассчитаться в течение 3–5 лет.

«Речь идет о том, что поставщик лифтового оборудования кредитует регионального оператора, и это не сказывается на размере взноса жильцов в капитальный ремонт, — уточняет заместитель главы ведомства Андрей Чибис. — Это выгодно всем, заводы получают понятный рынок сбыта, а безопасность и комфорт жильцов многоквартирных домов повышается».

Сейчас в программе участвуют 16 субъектов РФ, а с 2018 года присоединятся все оставшиеся.

Кроме того, как отмечает Игорь Янукович, капитальный ремонт может финансироваться не обязательно из бюджета Фонда, куда граждане производят отчисления. Деньги идут и из городских бюджетов. И в этом плане Петербург выступает вполне хорошим примером для соседей.

Таким образом, требования техрегламента Таможенного союза, похоже, будут соблюдены как в Петербурге, так и в стране в целом.

МНЕНИЕ



Игорь ЯНУКОВИЧ, региональный представитель Национального Лифтового Союза по СЗФО, генеральный директор ООО «МЛМ Нева трейд»:

— Отрасль остро нуждается в привлечении денег из внебюджетных источников. Соответственно, Минстрой России, Общественная комиссия по лифтам при Минстрое и Национальный Лифтовой Союз активно поддерживают Программу ускоренной замены лифтов.

Смысл инициативы сводится к тому, что крупные подрядные организации

и заводы-изготовители на банковские кредиты меняют лифты, что называется, сейчас. А заказчик в лице региональных Фондов капитального ремонта платит за эту работу в рассрочку. На сегодняшний день средний срок рассрочки составляет три года.

Первый конкурс такого рода стартовал в прошлом году, он был проведен в Свердловской области. И область смогла привлечь порядка 2 млрд рублей. В этом году подобные конкурсы были проведены уже более широким фронтом: Архангельск, Мурманск, Вологда, районы Центрального федерального округа.

Со своей стороны Фонд капитального ремонта в Санкт-Петербурге тоже объявил аналогичный конкурс, и результаты станут известны в ближайшее время.

У данного механизма привлечения средств есть явный плюс — количество монтируемых лифтов увеличится. Но нужно понимать, что это более затратный способ. Так или иначе, рассрочка предполагает увеличение стоимости работ ввиду ссудного процента.

НОВОСТИ

ААГ ЗАСТРОИТ ТЕРРИТОРИЮ БЫВШЕЙ ФАБРИКИ НА ВАСИЛЬЕВСКОМ ОСТРОВЕ

Холдинг ААГ запускает проект по застройке территории бывшей фабрики масел, красок и эссенций «Братья Бремме» на Васильевском острове. Об этом рассказал собственник компании Александр Завьялов.

По его словам, ААГ закрыла сделку по покупке права застройки территории площадью 0,8 га по адресу: 12-я линия В.О., 41. Продавцом выступила московская ФК «Профит Хауз» – собственник гостиницы «Наш отель», работающей с 2006 года на соседнем участке. Сумма сделки не раскрывается, но, по оценке экспертов АРИН, она могла составить 600 млн рублей.

Как сказал Александр Завьялов, по условиям сделки частью девелоперского проекта должно стать строительство 4-звездочной гостиницы на 80 номеров. Она должна быть передана в собственность «Профит Хауз». На остальной территории будет возведен ЖК бизнес-класса площадью 20 тыс. кв. м. Отдельной частью проекта станет восстановление расположенного на участке деревянного особняка XIX века, построенного братьями Бремме.

Общий объем инвестиций в проект, по его словам, превысит 1 млрд рублей.

В 2018 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ ОТРЕМОНТИРУЮТ 72 ДОРОГИ

ГАТИ составила список дорожных объектов, заявки на ремонт которых одобрили на будущий год.

На Васильевском острове планируют отремонтировать Средний и Малый проспекты. На ремонт также будут закрывать пл. Восстания, набережную Фонтанки в центре города. Работы проведут на Яхтенной, Благодатной улицах и Коломяжском пр. Кроме того, отремонтируют трамвайные пути на проспектах Культуры, Энгельса, Московском и Светлановском.

Всего в программу дорожного ремонта с 2018 по 2020 год включили 1527 объектов.

В ЛЕНОБЛАСТИ УТРАЧЕНЫ 18 ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Проверка Комитета по культуре Ленобласти показала, что с 1988 года 18 выявленных объектов культурного наследия оказались утрачены. Между тем по закону здания должны были проинспектировать и внести (или отказать) в реестр памятников в течение года с момента выявления.

По словам главы ведомства Евгения Чайковского, выявленные объекты нельзя подвергать капремонту, реставрации и другим мероприятиям, пока не определены зоны и объекты охраны. «В 2017 году комитет провел экспертизу по 171 выявленному объекту, и 18 из них оказались уже утрачены. 150 объектов мы рекомендовали к включению в реестр. При этом некоторые находятся в критическом состоянии», – рассказал он.

Евгений Чайковский отметил, что на проверку всех выявленных объектов правительству Ленобласти потребуется 6–7 лет. Сейчас ждут своей очереди еще 1200 таких зданий.

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ

ЩЕБЕНЬ ОСЫПАЕТСЯ

Надежда Рогжкина

Рынок щебня на Северо-Западе падает. С начала года он сократился больше чем на 16%. В итоге производители банкротятся, а карьеры закрываются. Участники рынка надеются на появление в регионе крупных инфраструктурных проектов, которые потребуют больших объемов щебня.

ПОТРЕБЛЕНИЕ СОКРАЩАЕТСЯ

По данным аналитического агентства «Амикрон-консалтинг», за девять месяцев 2017 года потребление щебня в СЗФО сократилось на 16,2% и составило 9,19 млн тонн против 10,97 млн тонн за тот же период 2016 года. В январе-сентябре прошлого года, по оценке экспертов, потребление щебня на 44,8% выросло по сравнению с показателем 2015-го (7,58 млн тонн). По итогам года рост был менее масштабным: в 2016 году потребители Северо-Запада получили 13,88 млн тонн щебня, что на 26,8% больше, чем в 2015-м.

Этот рост – эффект низкой базы: из-за связанного с кризисом сокращения инвестиционных программ в 2015 году были приостановлены многие стройки, поэтому спрос на щебень упал. Всего за 2015 год строители Северо-Запада получили 10,94 млн тонн щебня, что на 18% меньше, чем в 2014 году.

По данным экспертов, в Петербурге и Ленобласти ситуация еще более сложная: потребление падает уже второй год, и достигло оно уже примерно 25%.

Другая картина с динамикой производства. В 2014 году предприятия СЗФО произвели 58,5 млн тонн щебня, в 2015-м – 53 млн, а в 2016-м – 62,86 млн. То есть сокращение в 2015 году составило лишь 9,4%, а рост в 2016-м – 18,6%. В 2017-м этот рост почти сошел на нет: за январь-сентябрь произведено 25,95 млн тонн щебня, это лишь на 2,5% больше, чем в тот же период 2016-го.

ПУТЬ ЩЕБНЯ

Разница в динамике становится понятной, если проследить путь щебня. Произведенный в СЗФО материал потребляется не только местными предприятиями, но и отправляется в другие регионы. В частности, в центр России. И когда там начинаются крупные стройки, потребление северо-западного щебня возрастает.

В то же время кризис стимулирует заказчиков искать возможности сокращения затрат. И они нашлись – в виде украинского щебня, который почти вдвое дешевле российского. «Его качество значительно хуже нашего. Но цена решает все. Плюс тарифы на транспортировку щебня по железной дороге для украинских поставщиков существенно ниже, чем для наших. Российские дорожники переключились на украинские поставки, в результате страдают наши щебеночники и бетонщики», – поясняет владелец карьеров в Карелии.

Чтобы ограничить импорт дешевого украинского материала, российские власти в 2015 году ввели лицензирование для него. Но в 2016-м поставщики нашли обходные пути – через Белоруссию.

В итоге производители СЗФО потеряли значительные объемы сбыта в Центральном регионе России, так как стоимость доставки материалов с Украины в Москву минимум на 50% ниже, чем с карьеров Северо-Запада. А с 2017 года железнодорожные перевозчики подняли тарифы еще на 3%, что еще больше увеличило этот разрыв. В Ассоциации



горнопромышленников Карелии констатируют, что северо-западный щебень для Москвы стал стоить столько же, сколько уральский, несмотря на то, что расстояние до карьеров на Урале по железной дороге почти вдвое больше.

Сейчас доля импортного щебня на рынке Центральной России – около 50%. По данным аналитиков «Цементинфо», за девять месяцев 2017 года импорт нерудных материалов в Россию с Украины сократился по сравнению с тем же периодом 2016-го на 17%, а из Белоруссии – вырос на 34%. Аналитики ООО «ГС-Эксперт» констатируют: «Объем импорта щебня и гравия в январе-сентябре 2017 года вырос на 17% по сравнению с уровнем того же периода 2016 года. Около 73% импорта пришлось на долю Беларуси, по 11% на долю Украины и Норвегии (поставки в Калининградскую область)». В этой ситуации замедление динамики производства щебня на Северо-Западе в 2017 году выглядит логично.

Усложняет ситуацию и сокращение объемов строительства. По данным Росстата, в январе-августе 2017 года в Петербурге и Ленобласти в строительстве всех объектов (включая жилые, нежилые и инфраструктурные) было вложено 285,4 млрд рублей, в то время как

за тот же период 2016 года – 296,2 млрд рублей. Сокращение в денежном выражении составило 3,65%. Учитывая рост себестоимости строительства, в натуральном выражении падение объемов еще существеннее.

Наиболее болезненно на рынке отразилась ситуация с дорожным строительством. Завершение ЗСД снизило потребление щебня. Вдобавок уже несколько месяцев почти заморожено строительство скоростной трассы М-11 Москва – Петербург. По оценке «Амикрон-консалтинг», около 65% потребления щебня приходится на дорожное строительство и ремонт, еще 25–30% – на производство бетона и ЖБИ, 3–5% потребляет для собственных нужд железная дорога.

С НАДЕЖДОЙ НА НОВЫЕ СТРОЙКИ

Из-за всего комплекса проблем с конца 2016 года карельские карьеры периодически приостанавливают отгрузку щебня – то на несколько недель, то на месяцы. В более выигрышной ситуации предприятия Ленобласти, расположенные ближе к потребителю, что отражается на стоимости транспортировки продукции. Но и они испытывают сложности из-за падения спроса.

Все карьеры не могут разом прекратить работу и закрыться, говорит заместитель генерального директора ЦБИ «Гепард» Андрей Оганезов. Они пытаются конкурировать, снижая цены. Впрочем, этот резерв уже исчерпан. Ольга Анденко, совладелица ООО «Медвежья гора», которому принадлежит одноименный карьер в Карелии, подтверждает: многие производители на грани закрытия. Сама она выставила актив на продажу. Готов продать свой карельский карьер «Алхо» и «Дальпитерстрой».

Производители надеются на то, что в ближайшие годы в регионе стартуют новые крупные стройки. Например, Смольный уже ведет отбор инвестора для строительства трассы трамвая от метро «Купчино» до Славянки за 89,6 млрд рублей. До конца года будут объявлены конкурсы по выбору инвесторов для еще двух инфраструктурных проектов – по строительству линии аэроэкспресса от Витебского вокзала до Пулковского и трамвайного маршрута от Шушар до Колпино. Чиновники также готовят документацию по строительству Восточного скоростного диаметра, стоимость которого оценивается в 160 млрд рублей. Эти стройки обеспечат увеличение спроса на щебень, и владельцы карьеров нарастят производство.

МОНОПОЛИЯ

ПОДКЛЮЧЕНИЯ С ИСКЛЮЧЕНИЯМИ

Андрей Твердохлебов

Работа с естественными монополистами традиционно вызывает много нареканий со стороны потребителей, в том числе и производственных предприятий. И «Ленэнерго» – не исключение. Газета «Кто строит в Петербурге» попыталась узнать, комфортно ли работать с компанией, и получила неоднозначные ответы.

ВСЕ НОРМАЛЬНО?

Президент Союза строительных организаций Ленобласти Георгий Богачев был краток: «Жалоб в ЛенОблСоюз-Строй на «Ленэнерго» и по подключениям не поступало давно».

Впрочем, возможно, компаниям просто не хочется связываться с могучим монополистом. Известно, что во второй половине 2017 года на 20% увеличилась стоимость потребления электричества для предпринимателей региона. Это вызвало череду возмущений со стороны представителей малого и среднего бизнеса.

Сбытовая компания «РКС-Энерго» (гарантирующий поставщик) подчеркнула свою непричастность к росту тарифов. Около половины цены за электричество составляет плата за его передачу, которую получает не «РКС-Энерго», а электросетевые компании (ЛОЭСК, «Ленэнерго» и пр.). Остальная часть денег уходит на покупку электроэнергии и оплату мощности на оптовом рынке (24% и 29% от конечной цены соответственно). Сама сбытовая компания получает 4% надбавки за свои услуги.

ВОПРОСЫ К ТАРИФАМ

Генеральный директор ООО «Перспектива» Андрей Семенов считает, что рынок электроэнергии порой не поддается никакой логике. Очевидно, что есть коммерческий интерес со стороны поставщиков (и тех, кто генерирует, и тех, кто передает энергию). Есть формальные нормы, но не хватает контроля этого важнейшего рынка со стороны властей, считает он. «Антимонополищикам интереснее побороться за стоимость булочки и кофе в аэропортах Москвы, а правительство забывает о хотя бы какой-то привязке роста стоимости электроэнергии к красивым официальным показателям инфляции», – сетует эксперт.

Объективные цифры роста стоимости киловатта электроэнергии для предприятия «Перспектива» выглядят так: июнь 2015 года – 3,88 руб., июль 2015 года – 4,87 руб. (рост больше 25%), в течение 2016 года – 4,6–4,9 руб., в 2017 году в августе – 5,58 руб., а в сентябре – уже 5,96 руб. (относительно 2016 года рост порядка 25%, и это при официально признанной инфляции в районе 3–4%).

«Вызывает непонимание позиция руководства региона по содействию производителям в решении вопроса стабилизации стоимости электроэнергии или хотя бы привязке ее к темпам инфляции в стране», – говорит Андрей Семенов.

«Обязанность устанавливать и контролировать размер тарифов в сфере ЖКХ находится в ведении региональных комитетов по тарифам и районных энергетических комиссий. Соответствующий вопрос не входит в зону ответственности электросетевых компаний», – заявили в «Ленэнерго».



«Тарифы действительно назначает власть. Но обоснования, с которыми монополисты выходят в энергетическую комиссию, когда просят их поднять, – закрыты», – сообщил эксперт на условиях анонимности.

ПОДКЛЮЧЕНИЕ К СЕТИ

В «Ленэнерго» сообщили о достижениях в сфере техприсоединения к электрическим сетям. «Процедуру удалось сократить более чем в два раза – со 185 дней в 2014 году до 90 дней в 2017 году. Прделана колоссальная работа для достижения максимального удобства заявителей, снижения этапности и сроков подключения», – заявили там. Процедура также перенесена в онлайн.

«Плата за техприсоединение в каждом случае индивидуальна и зависит от объема запрашиваемой мощности (высчитывается на основании стандартизированных тарифных ставок) и расходов, связанных со строительством объектов электросетевого хозяйства от существующих электросетевых объектов сетевой организации до энергопринимающих устройств заявителя», – говорят в «Ленэнерго». Аналогичная ситуация со сроками присоединения – они зависят от объема требуемых работ.

«С конца 2016 года при заключении договоров об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям «Ленэнерго» определяет наиболее оптимальную для заявителя плату по тому виду ставки, в результате

применения которого ее размер будет наименьшим», – заключили представители монополиста.

Андрей Семенов признает, что новые руководители «Ленэнерго» существенно ускорили решение вопросов по выполнению ранее поданных заявок на подключение. «Несмотря на то, что у нас не было необходимости самим решать такую проблему, есть опыт наших партнеров и соседей, которые сняли для себя эти задачи, не решавшиеся до этого годами», – сообщил он.

«Период подключения по коммерческим тарифам – от трех месяцев», – рассказал изданию анонимный эксперт. При этом крупные инвесторы обслуживаются областными властями в «ручном режиме», им нет оснований жаловаться, их проблемы с сетями решаются. Но в такой экономической политике есть и минус – средние предприятия, которые не имеют особой поддержки от властей, но и не могут рассчитывать на привилегии, как малый бизнес (напомню, что его обязаны подключать за 550 рублей), оказываются «нелюбимыми детьми», – говорит специалист.

ИСТОРИИ ИЗ ЖИЗНИ

Бодрые отчеты монополиста звучат весьма оптимистично, но, как это нередко бывает, практика жизни не всегда соответствует парадной статистике.

Весной 2015 года общественное внимание привлекла история предприятия «Интеркрос СП», которое попыталось взыскать с «Ленэнерго» 221 млн

рублей за срыв сроков подключения к сетям.

Основная деятельность компании – переработка торфа и продажа торфяных удобрений. В 2008–2010 годах она возвела склад в промзоне Парнас. В начале строительства «Интеркрос СП» заключил с «Ленэнерго» договор подключения, за что сразу заплатил 62 млн рублей. Но к июню 2010 года, когда объект был достроен и пришла пора подключать его к сети, свои обязательства «Ленэнерго» не выполнило. Присоединение состоялось лишь в декабре 2012 года, и то лишь по решению суда, а электроэнергия в здание пошла и вовсе в феврале 2013 года. Все эти 2,5 года «Интеркрос СП» снабжал свое здание электричеством от нескольких дизель-генераторов.

На первом этапе суд выиграла компания. Правда, вышестоящие инстанции снизили размер выплаты до 17,7 млн рублей (да и то указали, что эти деньги уже погашены неустойкой). Суды сочли, что, например, стоимость генераторов, которые были куплены для обеспечения энергией, нельзя считать убытком, так как они остались в собственности компании и могут быть проданы, сданы в аренду.

Получить комментарий о влиянии затяжек с техподключением на судьбу компании в «Интеркросе СП» не удалось, поскольку сейчас она находится в стадии ликвидации.

А ООО «Реди» заключило договор с «Ленэнерго» на подключение к сети

своего торгового комплекса еще в 2004 году. Но контракт не был выполнен ни в плановые сроки (2007 год), ни по решению Арбитражного суда (2012 год). Эпопея с подключением должна была завершиться в октябре этого года (см. «Монополист подвел девелопера», «Кто строит в Петербурге», № 39, 2017).

Индивидуальный предприниматель из деревни Пегелево Гатчинского района Валентин Шичев в течение двух лет (с 2011 до 2013 года) добивался подключения своего магазина по льготному тарифу. «В конце концов я победил», – рассказал предприниматель нашей газете.

Но стоило это немалых нервов. В документах на подключение не были прописаны сроки, менялись условия. «Мне, как представителю малого бизнеса, положено подключение за 550 рублей в пределах 15 кВт. Отвечали: можем дать по коммерческой стоимости 30 кВт (не меньше) по цене 30 тысяч рублей за киловатт, то есть суммарно за 900 тысяч рублей. Разница в 1600 раз! Я пошел на принцип, обращался во все возможные инстанции, дошел до правительства Ленобласти, но добился подключения по льготному тарифу», – рассказал Валентин Шичев.

Другой малый предприниматель, который оказался в аналогичной ситуации, сообщил, что, уже попав в список «подключенцев» по льготному тарифу, он «договорился» с конкретным электриком, чтобы его объект получил энергию пораньше.

СВОЯ ПРАВДА

В «Ленэнерго» подробно разъяснили свою позицию как по тарифной политике, так и по льготным подключениям.

В 2017 году монополист обратился в Федеральную антимонопольную службу с просьбой отменить тариф на передачу электроэнергии на 2017 год на территории Ленобласти и признать его противоречащим федеральному законодательству.

«С 2012 по 2017 год Комитет по тарифам Ленобласти осуществлял «сглаживания» тарифов, то есть сдерживание экономически обоснованного роста с переносом компенсации на более поздние периоды. В результате в 2017 году 14,5 млрд рублей «Ленэнерго» не возвращены, а объем «сглаживания» за год увеличился еще на 1,5 млрд», – сообщили в компании.

«Ленэнерго» готово рассмотреть возможность возврата накопленного «сглаживания» в следующем периоде, учитывая социально-экономическое положение Ленобласти. «В этом случае будет выполнен минимально необходимый объем инвестпрограммы, чтобы обеспечивать надежную работу электросетевого комплекса и присоединять заявителей к сетям. Но гарантировать больший объем финансирования в данных обстоятельствах невозможно», – заключают в «Ленэнерго».

ОБОЙТИСЬ БЕЗ РЕВОЛЮЦИЙ

2 ноября состоялась XVII практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Организатором по традиции выступил Союз строительных объединений и организаций при поддержке Российского Союза строителей и Комитета по строительству Санкт-Петербурга. Лейтмотив большинства выступлений: строительной отрасли не нужны революционные потрясения.



В конференции приняли участие представители строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области, органов власти двух регионов, Российского Союза строителей и СМИ. Участники обсудили самые острые вопросы, стоящие сегодня перед строительным комплексом. Прежде всего это практические аспекты исполнения новых требований закона о долевом строительстве и проблема реализации реформы саморегулирования в строительной отрасли. Профессиональному и честному разговору о проблемах строительного комплекса предшествовала тщательная подготовка. В течение октября в Контактном центре строителей прошло семь круглых столов, посвященных болевым точкам отрасли.

Работа конференции началась с торжественного вручения Почетного знака «Строителю Санкт-Петербурга» III степени Ирине Скульской, главному специалисту конструкторского отдела ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ». Награду за плодотворную работу и личные заслуги в области строительства и развития строительной отрасли в Санкт-Петербурге ей вручил первый заместитель директора СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Комитета по строительству Юрий Кабушка.

После торжественной прамбулы началась рабочая часть конференции. К сожалению, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев не смог приехать в Петербург. Тезисы его доклада, подготовленного к конференции, зачитал вице-президент РСС Олег Бритов. В докладе, в частности, отмечалось, что по итогам трех кварталов этого года по такому важному показателю, как ввод жилья на душу населения, среди федеральных округов первым, со значительным отрывом, является СЗФО (0,425 кв. м/чел.). Среди субъектов безусловный лидер – Ленинградская область, в которой по итогам 9 месяцев введено 1,12 кв. м на человека. Это пока единственный регион, превысивший уровень в 1 кв. м на человека.

Юрий Кабушка в своем выступлении коснулся взаимоотношений государственных органов исполнительной власти и строительных компаний. Он призвал застройщиков более ответственно подходить к заключению государственных контрактов. По его словам, сегодня не редки случаи, когда компании, выиграв тендер и получив аванс, затем не в силах сдать объект в установленные сроки. Среди положительных моментов Юрий Кабушка отметил высокую социальную ответственность петербургского бизнеса. На сегодняшний день между городом и строителями заключено 119 соглашений о создании социальной инфраструктуры. А всего в этом году строители возведут социальных объектов на общую сумму 8,5 млрд рублей.

Вице-президент Союза проектировщиков России Сергей Шаронов в своем докладе остановился на необходимости повышения качества проектирования и производства строительных материалов и конструкций в строительной сфере. Он отметил, что только совместными усилиями строительного сообщества можно добиться исключения использования низкосортной продукции.

Президент Группы компаний «ННЭ», заслуженный строитель России Александр Орт выступил с докладом на тему «Электронный документооборот в экспертизе и ЕПРЗ». В своей речи он сравнил текущее положение дел в строительном законодательстве с Великой Октябрьской революцией, столетие которой мы празднуем в 2017 году. «Обилие разноплановых проектов законодательных актов ставит больше вопросов, все готовящиеся нововведения оторваны от действительности», – отметил Александр Орт. – Это вносит сумбур в работу экспертных организаций. Планируемый переход на саморегулирование негосударственных экспертиз, по моему мнению, разумно было бы осуществлять по схеме организации Главгосэкспертизы с головным учреждением в Москве и системой филиалов на местах. Введение электронного документо-

борота нужно создавать не оторванно от существующих баз и электронных систем, а в привязке к ним. Сейчас же каждая организация борется самостоятельно и изобретает свой велосипед. Уже утвержденное законодательно создание с 1 января 2018 года единого государственного реестра заключений должно сократить количество «коммерческих» экспертных организаций, однако увеличит сроки проведения экспертизы и исключит возможность внесения изменений в проектную документацию в процессе проведения экспертизы. Подобные радикальные изменения необходимо вводить не одновременно, а поэтапно, дав время экспертизам и заказчикам для их внедрения и настраивания рабочего процесса».

Вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой» Лев Каплан в своем выступлении сосредоточился на мерах по недопущению неплатежей в строительном комплексе. «Если ситуация с «обманутыми подрядчиками» не будет решена в ближайшее время, а ответственность подрядчика не будет уравновешена ответственностью заказчика в части приемки и оплаты выполненных работ, четко прописанной в Гражданском кодексе РФ, – нас ожидает печальное будущее», – отметил Лев Каплан. – **Неизбежны массовые банкротства подрядчиков, субподрядчиков, производителей стройматериалов и, как следствие, массовые задержки заработной платы, что недопустимо в экономически развитом правовом государстве».**

Технический директор СРО Союз «Строители Петербурга» Сергей Фролов подробно остановился на вопросах технического регулирования в строительном комплексе на современном этапе и обрисовал пути решения существующих проблем.

Председатель совета директоров строительной компании «Норманн» Виктор Сеппенен подвел итоги самого острого из предшествовавших конференций круглых столов «Практические

аспекты исполнения новых требований 214-ФЗ о долевом строительстве». Как и Александр Орт, он отметил, что изменения в законодательстве необходимы, но их нельзя внедрять революционным путем. «Застройщикам надо дать возможность хотя бы несколько лет поработать в условиях стабильного законодательства», – выразил Виктор Сеппенен общее мнение строителей, участвовавших в обсуждении поправок к закону о долевом строительстве.

Его выступление дополнил вице-президент РСС, исполнительный директор ССОО Олег Бритов. Он отметил: постоянное ужесточение требований к застройщикам и другие законодательные новеллы последнего времени, направленные на защиту дольщиков, могут привести к уходу с рынка части добросовестных застройщиков и повышению цен на жилье. «Застройщики с рынка уйдут, и хорошо, если уйдут, построив уже начатые объекты. А если нет, кто будет заниматься их дольщиками?» – задал Олег Бритов риторический вопрос.

Председатель Координационного совета по страхованию в строительном комплексе, заместитель генерального директора ООО «Британский Страховой Дом» по СЗФО Анатолий Кузнецов рассказал о перспективах страхования в строительном комплексе. Он отметил, что успешное внедрение в практику разработанных Всероссийским союзом страховщиков стандартов может оказать негативное воздействие на взаимоотношение страховщиков и строителей, и внес в резолюцию предложение в ближайший год страховать гражданскую ответственность обеспечения выполнения договорных обязательств, руководствуясь типовыми требованиями НОСТРОЙ.

Генеральный директор ООО «МегаМейд Изыскания» Алексей Никишов рассказал о влиянии изменений в 372-ФЗ на сферу инженерных изысканий. По его словам, реформирование сферы изысканий началось в этом году, и, хотя окончательные итоги подводить еще рано, уже возник ряд проблем, которые

нужно решать. Одно из самых важных направлений для работы – система контроля за качеством выполнения изыскательских работ. С вступлением в силу новых правил и требований изыскательские компании начали искать способы оптимизировать свой штат, нанять квалифицированных специалистов. Но все это не гарантирует, что сами работы по изысканиям будут выполняться добросовестно.

«В конце 2016 года президент Ассоциации «Инженерные изыскания в России» Михаил Богданов привел данные о том, что 80% изысканий фальсифицируются и потери застройщиков из-за этого составляют 200–250 миллиардов рублей в год», – сообщил Алексей Никишов. – Эти ужасающие цифры – прямой результат отсутствия критериев оценки и системы контроля качества изыскательских работ. Поэтому в первую очередь необходимо сосредоточиться на разработке механизма контроля производства инженерных изысканий, который не позволит недобросовестным компаниям заниматься фальсификацией».

В завершение работы участники приняли проект итоговой резолюции конференции. Ознакомиться с ним можно на сайте Союза строительных объединений и организаций (www.stroysoyuz.ru). До 10 ноября дирекция Союза будет принимать предложения и дополнения в документ. После утверждения окончательной редакции он будет направлен в Минстрой, Российский Союз строителей, правительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области для учета точки зрения строителей при формировании градостроительной и технической политики.

Союз благодарит организации, поддержавшие проведение конференции: генерального партнера ГК «МегаМейд», партнеров конференции ЗАО «Пилон», ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», холдинговую компанию «Адамант», а также газету «Кто строит в Петербурге», выступившую генеральным информационным партнером конференции.



ОТКРЫТИЕ

Глава Минтранса РФ Максим Соколов и губернатор Ленобласти Александр Дрозденко приняли участие в торжественной церемонии пуска движения по последнему 12-километровому участку подъезда к морскому торговому порту «Усть-Луга» от федеральной трассы А-180 «Нарва».

в Петербурге
Кто строит

6 ноября 2017 г. № 42-43 (545)
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 Малий

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

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-6666

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 3.11.2017 в 23:00

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

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

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

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

16+



15 лет!

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

7 декабря 2017 года

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

Начало в 15:00

Регистрация делегатов с 14:00

Генеральные
информационные партнеры:

в Петербурге
Кто строит

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Стратегический
информационный партнер:

СТРОИТЕЛЬСТВО • ТЕХНОЛОГИИ • ОРГАНИЗАЦИЯ
СТБ

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

www.stroysoyuz.ru