С

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Строительство

Четверг 29 ноября 2018 № 220

samara.kommersant.ru

16 | Как скоро изменится ситуация с получением разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию в Самаре после поправок в 214 -ФЗ, которые ужесточают требования к застройщикам

В 2018 году Самарская область превзошла показатели 2017-го по объему построенного и введенного жилья. Стремление воспользоваться льготными ипотечными кредитами привело к кратковременному всплеску спроса на продаваемую недвижимость. И хотя в конце 2018-го и в течение 2019 года власти Самарской области планируют нарастить темпы строительства и объемы введенной недвижимости, застройщики не всегда успевают продавать квартиры в новостройках и предпочитают сдавать жилье в аренду, так как она стала более востребована.

Квартирный прирост

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

С января по сентябрь 2018 года в Самарской области введено в эксплуатацию 1,015 млн кв. м жилья, это на 10,3% больше результатов аналогичного периода прошлого года

— тенденции —

Объемы выросли

В этом году на основе послания президента РФ министерство строительство Самарской области разработало дорожную карту по реализации в регионе национального проекта «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года». Согласно ей, целевой плановый показатель по вводу жилья в эксплуатацию в регионе на 2019 год составляет 2,04 млн кв. м. В том числе ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов запланирован в объеме 816 тыс. кв. м.

По информации министерства строительства Самарской области, с января по сентябрь 2018 года в Самарской области введено в эксплуатацию 1,015 млн кв. м жилья. Это 110,3% в отношении к аналогичному периоду 2017 года и 10,62% от суммарного объема ввода по Приволжскому федеральному округу в целом. По сравнению с первыми девятью месяцами 2017 года, за этот же период в этом году в Самарской области введено на 94,6 тыс. кв. м жилья больше.

В связи с этим, по данным Самарского областного фонда жилья и ипотеки (СОФЖИ), по объему ввода в январе — сентябре 2018 года Самарская область заняла прочное место в тройке лидеров «наряду с Республикой Татарстан (более 1,727 млн кв. м общей площади жилых домов, или 18,07% от общего объема ввода по ПФО) и Республикой Башкортостан (1,396 млн кв. м общей площади жилых домов, или 14,61% от общего объема ввода по ПФО)».

При этом подготовленный правительством план по вводу недвижимости на 2018 год в Самарской области составляет более 1,91 млн кв. м: это 106,5% по отношению к 2017 году.

В этом году в эксплуатацию введены многоэтажные дома общей площадью 437,3 тыс. кв. м, малоэтажные здания (27,7 тыс. кв. м), а также дома индивидуальных застройщиков (550 тыс. кв. м).

По словам независимого аналитика рынка недвижимости Александра Дебрусалиева, в последние годы в Самаре были сданы такие крупные объекты недвижимости, как ЖК «Олимпия Парк» (ООО «Русский базар»), ЖК «Фрегат» (ООО «Альянс-Менеджмент») и ЖК «Ракета» (СК «Град»). «Что касается Самары и Волжского района, помимо планового ввода в эксплуатацию жилья в Кошелев-Парке, Южном городе и Волгаре была осуществлена сдача объектов и на других крупных строительных площадках, возведение которых ранее затягивалось — это, например, ЖК „Альбатрос“»,— рассуждает эксперт.

Также специалисты отмечают, что в 2017–2018 годах в Самарской области произошел значительный рывок в решении проблемы обманутых дольщиков. За этот период были достроены несколько проблемных «долгостроев». Еще в начале 2018 года власти Самарской области анонсировали введение в строй 12 проблемных объектов, шесть из которых находятся в Самаре и по три — в Тольятти и Волжском районе. В общей сложности в текущем году предполагается удовлетворить требования 1100 дольщиков (всего их в Самарской области более 3,3 тыс. человек).

Как рассказал на круглом столе «Жилая застройка в Самарской области и решение проблемы обманутых дольщиков» руководитель департамента развития строительного комплекса и контроля (надзора) в сфере строительства минстроя Самарской области Сергей Абрамович, по состоянию на конец октября 2018 года, план по введению проблемных объектов долевого строительства в регионе выполнен на 77%. «В этом году у нас уже введен в эксплуатацию ряд домов с участием дольщиков. Это и объект на пересечении улиц Тухачевского и Владимирской, и дом на улице Димитрова, где был ряд проблем. Проведена работа и с застройщиками, и с представителями Госстройнадзора. Также был решен вопрос по объектам в Тольятти. Есть ряд объектов в Тольятти и в Самаре, которые, казалось бы, готовы, но изменились требования по пожарной безопасности, санитарным нормам. Перестроиться всегда дороже и сложнее»,— рассказал на круглом столе Сергей Абрамович.

В настоящее время в Самаре готовится к сдаче ряд крупных объектов, в числе которых ЖК «Центральный» (застройщик — ООО «Трансгруз», общая фактическая площадь объекта — 79,1 тыс. кв. м) и ЖК «Новая Тверская» (ООО «Промбезопасность», 62,8 тыс. кв.м).

Бум на рынке

По словам Александра Дербусалиева, в августе-октябре текущего года на рынке региона наблюдалось оживление. «Было проведено значительное число сделок. Оставшиеся в экспозиции объекты продавцы стали выставлять дороже, рост средних удельных цен можно оценить в 5%. Основным фактором развития рынка являются покупательские ожидания, стремление поскорее оформить ипотеку по низким ставкам, законодательные нововведения в регулировании долевого строительства, инфляция и низкий курс рубля при высоких ценах на нефть»,— комментирует Александр Дербусалиев.

с 14

«Чем больше мы рассказываем об этом проекте, тем больше людей хотят такие дома»

Владельцы строительной компании ASSET Сергей Евсеев и Ксения Газарьянц, имея десятилетний опыт строительства коттеджей, осуществив за два с половиной года строительство европейского поселка ЯР ПАРК, нашли новую концепцию загородной недвижимости. Компания реализует загородную недвижимость нового формата — поселок эксклюзивных вилл ËLKY в сосновом лесу. О концепции нового проекта и о том, какие технологии будут использоваться при его реализации, рассказал основатель строительной компании ASSET и поселка вилл ËLKY Сергей Евсеев.

— Как вы пришли к идее создания поселка вилл ËLKY?

— На протяжении десяти лет мы строили нашим клиентам дома по индивидуальным проектам. После этого клиенты самостоятельно благоустраивали участок и казалось бы цель была достигнута, но за периметром их владений можно было наблюдать отсутствие дорог, сезонный мусор (листья, снег), и возникал вопрос «Кто же все это будет убирать? И кто этим будет заниматься?»

Небольшой опрос наших клиентов показал, что есть объективная необходимость в структуре, которая бы отвечала за осуществление хозяйственных работ по благоустройству территории. Наших клиентов беспокоило соседство, которое было порой для многих неприятной неожиданностью.

Поэтому мы стали думать над тем, как помимо красивого участка и дома, еще и предоставлять качественный сервис на высоком уровне. Мы начали с того, что прежде чем заключать договор с покупателем, проводим корректное собеседование, в ходе которого принимаем решение либо о дальнейшем сотрудничестве, либо предлагаем ознакомиться с непременными условиях проживания в наших поселках. И только после этого принимаем решение.

К тому же реализация «ЯР ПАРКа» показала, что есть категория VIP — клиентов, запросы которых выше, чем может сегодня предложить рынок загородной недвижимости. А именно: клиенты этой категории высказывают пожелания в приобретении участков большей площади, в естественном природном окружении, со строениями необычной архитектуры и возможностью глубокого и качественного релакса. Так родился новый эксклюзивный проект «ËLKY». Это закрытый поселок на 33 именные виллы в сосновом лесу в районе села Екатериновка Красноярского района.

Концепция поселка такова: погрузившись в природу, созерцая вековые сосны, вдыхая свежий чистый воздух, наслаждаясь звуками леса, человек восстанавливается. Чтобы отдохнуть, нам хочется уединения, но уединение в замкнутом пространстве не может дать настоящего расслабления. «ËLKY» эту проблему решают, здесь вы все время пребываете в лесу, даже, когда находитесь в стенах своего дома. Вы наблюдаете за природой сквозь панорамное остекление, а ваша жизнь остается скрытой от посторонних глаз. Мы уверены — выходные в такой вилле стоят недельного отпуска.

Для разметки территории и точного адреса строений в «ELKY» будут использоваться эксклюзивные указатели с именными названиями вилл. Каждая семья сама придумывает название, по аналогии с яхтой. Как правило, яхту называют в честь жены, дочери или делают ее фамильной.

— Почему вы выбрали именно эту территорию?

— Там максимально свежий воздух для оздоровления и уединения благодаря густому сосновому лесу. Мы сделали участки просторными, для того, чтобы не оставалось ощущения того, что человек продолжает жить в «комфортной квартире» на природе. Когда у человека участок 12 соток, и глядя в окно спальни, он видит, что происходит на участках соседей с одной и другой стороны.

В «ËLKY» достаточно большие участки — от 26 соток, каждый участок абсолютно индивидуален, как по геометрии, так и по ориентации относительно сторон света. И самое главное — каждая вилла так вписана в естественный ландшафт, в густой лес, чтобы территория не просматривалась соседями. То есть, вы наблюдаете за природой сквозь панорамное остекление, а ваша жизнь остаётся скрытой от посторонних глаз.

Рядом с вашим участком располагаются 100 га леса, река Кондурча, где водится много рыбы. В лесу много живности, можно встретить зайцев и лис.

— Каким образом будет обеспечено обслуживание поселка?

— Мы сейчас создаем обслуживающие компании, которые будут предоставлять наилучший сервис. Каждая вилла будет сдаваться на пост охраны на въезде в поселок. Не надо забывать также, что ËLKY — это закрытый клубный посёлок, территория которого хорошо охраняется, по всему периметру устанавливаются датчики движения и видеонаблюдение. Безопасность будет обеспечена в полной мере — имущество, автомобили и дома уже находятся под охраной в черте этого поселка. Будут асфальтовые дороги до поселка и внутри.

За рубежом уже давно сервис в поселках на высоком уровне, везде чисто и аккуратно, красиво и безопасно. Мы решили, что и самарские жители должны жить в таких же условиях.

Тот, кто всё-таки «устанет» от вида природы, сможет нажать кнопку на пульте и опустить на стёкла специальные шторки

— Чем будет отличаться архитектура домов нового поселка?

— Так как у нас собственное проектное бюро и строительная компания ASSET, мы можем спроектировать и построить абсолютно любую виллу. Архитектура домов будет находиться в гармонии с естественным природным ландшафтом. В этом проекте мы не строим отдельно бани, гаражи, хозяйственные блоки. На участке мы рекомендуем все эти постройки делать в одном комплексе, чтобы не разрушать природу. Из какой бы части виллы вы бы не вышли, вокруг лес, никакая постройка не закрывает перед тобой природу.

Внутри можно сделать всё, что угодно — вплоть до большого банного комплекса с бассейном. Во-вторых, будут использоваться самые современные, высокотехнологичные и энергоэффективные материалы. А в своей основе это будут монолитные конструкции. Это не блочные и не кирпичные дома, это именно фамильные виллы, которые будут стоять веками, и передаваться по наследству.

Отличие архитектуры в проекте ËLKY — обязательно плоская крыша, современные панорамное остекление и современная архитектура, натуральные отделочные материалы — все это создает ощущение, что ты круглый год на природе

При возведении большинства домов будет использоваться монолитное строительство, что делает виллы надежными, срок эксплуатации которых будет измеряться веками.

Но будет у всех вилл и объединяющее начало, общая особенность, предусмотренная самой концепцией посёлка. Это панорамное остекление и строгий, отточенный современный стиль. По нашей задумке, вилла в ËLKY — уникальная возможность в полной мере насладиться открытым пространством и свободой в комфортной и приватной обстановке. ËLKY эту проблему решают, ведь здесь вы всё время пребываете в лесу, даже, когда находитесь в стенах своего дома.

ËLKY — это безупречная эстетика, абсолютный комфорт, максимальная функциональность и экологичность.

— Какие «умные» сервисы для дома могут быть реализованы в проекте?

— Здесь полностью может быть реализован умный дом. Это такие технологии, как включение и выключение света от хлопка, закрытие штор и жалюзи с пульта, поскольку предусмотрены большие территории остекления. Если вдруг на улице непогода — нажал на пульт и закрылись шторы. В спальнях тоже будем делать витражное остекление. Получается, человек перед сном закрывает шторы с помощью пульта и утром он не проснется из-за яркого света. В вилле будет высокоскоростной интернет по оптоволокну. В поселке есть все блага цивилизации, а за окном зеленые сосны круглый год, бегают белки, птицы слетаются на кормушки.

— Вы уже строили подобные дома? И строятся ли такие виллы в Самарской области?

— В селе Жаренный Бугор мы построили несколько домов подобного плана. Есть аналогичные дома в Царевщине, на просеках в городе, но они единичные.

— Какова стоимость виллы в новом поселке?

— Участок, коммуникации и вилла без отделки в посёлке «ËLKY» будет стоить от 12 млн руб. Стоит обратить внимание тех, кто планирует комфортное жилье на природе, что вилл всего 33.

— Сколько участков для строительства вилл уже выкуплено? Как это происходит?

— Весной мы начнем строить выставочную виллу и виллы клиентов, которые успеют завершить этап проектирования за зиму. Планируем, что начнем строительство весной минимум 6 вилл. Из 33-х уже выкуплено 6. Но чем больше мы сегодня показываем эти проекты, тем больше людей хотят такие дома.

Мы не продаем отдельно участки, мы продаем все в комплексе, покупатель авансирует участок и заходит на проектирование виллы. Пока мы делаем проект виллы, он рассчитывается за участок, и тогда мы выходим на стройку. Предполагается, что за четыре — шесть лет этот проект будет завершен и клиент сможет въехать в свою виллу мечты.

РЕКЛАМА

строительство

Квартирный прирост

с 13

В СОФЖИ на основе анализа 1375 предлагаемых к продаже объектов недвижимости отмечают, что в сентябре 2018 года на рынке региона по числу предложений лидировали однокомнатные квартиры (794 предложения), затем идут двух- (356), и трехкомнатные (225). Средняя площадь предлагаемых на рынке квартир-новостроек составляет 56,15 кв. м, при этом средняя площадь однокомнатных квартир в регионе — 41,1 кв. м, двухкомнатных — 66,62 кв. м и трехкомнатных — 92,71 кв. м.

Мониторинг СОФЖИ показал, что средняя удельная цена предложения одного кв. м в новостройках Самары в сентябре была равна 47,6 тыс. руб. При этом наибольшая средняя цена предложения одного кв. м. в новостройках высокой степени готовности зафиксирована у однокомнатных квартир в Ленинском районе (66,9 тыс. руб.), а наименьшая — у трехкомнатных квартир в Куйбышевском районе (37,2 тыс. руб.). Максимальное число предложений в новостройках в сентябре 2018 года пришлось на Красноглинский район — 36,2%, полное отсутствие предложений зафиксировано в Самарском районе.

По словам руководителя отдела по связям с общественностью СОФЖИ Нины Шумковой, в сентябре 2018 года была зафиксирована отрицательная динамика средней удельной цены предложения одного кв. м в новостройках региона. Этот показатель составил свыше 3,2 тыс. руб., или 6,39%. «Сейчас прошла компенсация резкого роста, наблюдавшегося в июле-августе 2018 года. Аналитики СОФЖИ объясняют столь резкое снижение средней удельной цены большим объемом предложения новостроек «бюджетного» сегмента в Красноглинском районе (в основной массе — ЖК «Новая Самара»). Доля этих предложений в общем объеме проанализированных предложений составила более 36% (при средней удельной цене предложения 1 кв. м общей площади чуть более 40 тыс. руб./кв. м). Данное обстоятельство не замедлило сказаться на общей картине динамики средней удельной цены предложения по городу в целом»,— поясняет эксперт.

ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

Для определенного сегмента жителей Самарской области квартира в центре города перестала быть пределом мечтаний, и они отдали предпочтение таунхаусам или коттеджам

Что же касается ипотечного кредитования, по словам управляющего партнера коллегии адвокатов «Старинский, Корчаго и партнеры» Владимира Старинского, его показатели за 2018 год в Самарской области превышают аналогичные показатели прошлого года. «Не в последнюю очередь это связано со снижением процентной ставки. Для сравнения: с начала 2018 года средняя ставка составила 9,79% годовых, а на 1 марта 2017 года — 11,97%. На 1 марта 2018 года было выдано жилищных кредитов на 6,8 млрд руб., а на 1 марта 2017 года — на 3,6 млрд руб. Причем можно ожидать, что подобные тенденции сохранятся и в 2019 году — постепенное снижение процентной ставки с увеличением объема выданных средств. С одной стороны, есть обстоятельства, которые могут сыграть против этого: снижение курса рубля, инфляция и падение реальных доходов населения. Но, как показывает опыт предшествующих лет, эти обстоятельства не сильно влияют на объемы ипотечного кредитования, в частности, из-за того, что банки, стремясь повысить спрос, последовательно снижают среднюю процентную ставку»,— говорит эксперт.

Инвесторы спасаются арендой

Эксперты отмечают, что многие инвесторы, которые вкладывали деньги в строящуюся жилую недвижимость в 2013–2015 годах, но столкнулись с невозможностью ее продать с запланированной прибылью, после сдачи домов решили выйти на рынок аренды, сделав ремонт в своих квартирах.

«Определенным драйвером выступил прошедший в Самаре ЧМ-2018, когда в ожиданиях баснословных платежей за аренду в ускоренном темпе объекты готовились для приема гостей. Вся новая недвижимость пополнила в итоге рынок аренды, практически закрыв все потребности платежеспособных арендаторов. При этом спрос на рынке сохраняется лишь на дешевое жилье стоимостью до 10–13 тыс. руб. в месяц, включая коммунальные платежи. Квартиры (на 95% это однокомнатные) в новых домах предлагаются по цене 16–19 тыс. руб. в месяц»,— поясняет Александр Дербусалиев.

По информации СОФЖИ, в сентябре 2018 года основную массу на рынке аренды недвижимости в Самарской области составляли однокомнатные квартиры (68,8%). Большинство предложений при этом приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки — 57,9%. Больше всего квартир в аренду сдается в Октябрьском районе — 29,2%.

«Максимальная средняя арендная плата в августе 2018 года — у трехкомнатных кирпичных «сталинок»– 23,3 тыс. руб. в месяц, минимальная — у однокомнатных «малосемеек» — свыше 7,5 тыс. руб. в месяц. При этом средняя цена предложения по городу составила 11,2 тыс. руб. в месяц»,— говорится в сообщении СОФЖИ. Средняя цена аренды однокомнатной квартиры в регионе превышает 9,9 тыс. руб. в месяц, двухкомнатной — 13,3 тыс. руб. в месяц и трехкомнатной — 20,8 тыс. руб. в месяц.

«Сегмент аренды в регионе практически отражает структуру жилого фонда в целом. Можно обозначить лишь тот момент, что в районах с новой застройкой более высокий процент недавно купленных инвестиционных квартир — это Южный город, Кошелев и Кошелев-парк, Новая Самара и Волгарь, соответственно, предложений там больше, существует высокая ротация арендаторов, и на рынке освобождаются и вновь заселяются эти арендные объекты»,— рассуждает независимый аналитик рынка недвижимости, консультант по инвестициям Александр Дербусалиев.

Домик с окнами в сад

Для определенного сегмента жителей Самарской области квартира в центре города перестала быть пределом мечтаний, и они отдали предпочтение таунхаусам или коттеджам. Они имеют свои достоинства (более просторная жилплощадь, свой участок земли, отсутствие шумных соседей за стеной) и недостатки (более высокая по сравнению с квартирой стоимость, отсутствие в ряде локаций транспортной инфраструктуры и пр.).

Сейчас у клиентов наиболее востребованы качественные индивидуальные дома в чистовой отделке в коттеджных поселках в непосредственной близости к городу. Рынок региона насыщен разными предложениями этого вида недвижимости: коттеджи и таунхаусы в регионе предлагаются по цене от 2,5 млн руб. за объект площадью 65 кв. м до 43,8 млн руб. за участок площадью 540 кв. м с домом, гаражом, автомойкой и баней с бассейном.

По словам аналитика группы компаний «ФИНАМ» Алексея Коренева, стоимость частных домов и таунхаусов в Самаре и Самарской области может значительно отличаться в зависимости от локации, удаленности от центра, развитости транспортной и иной инфраструктуры, наличия рынков и магазинов, а также социальных объектов (школ, детсадов, поликлиник и спортсооружений), близости к водоемам и готовности к проживанию.

В регионе большинство домов и таунхаусов продается на этапе черновой отделки, и клиент сам определяет, где и как будут располагаться комнаты, кухня, санузлы, хозяйственные помещения, и проводит чистовой ремонт, потому что для него это дешевле покупки дома, сдающегося «под ключ».

«Самыми дешевыми будут объекты, расположенные на значительном удалении от города, в не слишком популярных и красивых местах, с недостроенной инфраструктурой, без детских, медицинских и спортивных сооружений поблизости и реализуемые на стадии черновой отделки. Такие дома и таунхаусы обойдутся покупателю в среднем в 14,3–16 тыс. руб. за один кв. м. А стоимость всего дома или таунхауса обычно укладывается в диапазон от двух до пяти млн руб. К примеру, такие предложения есть в Красноярском районе, в частности, в селе Малая Царевщина, Красный Яр, а также в Волжском районе в поселке городского типа Смышляевка»,— говорит эксперт.

Аналогичные объекты ближе к центру в поселках с инфраструктурой либо дома в удалении от центра, но с полной отделкой будут стоить в районе 10–15 млн руб. при средней стоимости одного кв. м от 50 до 70 тыс. руб. Такие дома предлагаются в Промышленном районе Самары в микрорайоне Солнечный на 8-й просеке, в Кировском районе на ул. Солнечной и в Октябрьском на 1-й просеке. «Наиболее привлекательные предложения обойдутся покупателю в 20 млн руб. и выше, то есть 70–90 тыс. руб. за кв. м, при этом верхняя планка цены почти не ограничена. Если исключить откровенно единичные предложения элитного уровня, оставив достаточно массовые строения, то к таковым объектам можно отнести дома и таунхаусы, расположенные в Октябрьском районе на ул. Лейтенанта Шмидта, в Промышленном районе на ул. Солнечной и в Кировском на 9-й просеке на 5-й Малой линии.

Александр Дербусалиев считает, что четкой динамики цен на коттеджи и таунхаусы в регионе не наблюдается. «Ликвидных объектов, интересных массовому покупателю, относительно немного, большинство из них реализуется годами, скидки при заключении сделок могут достигать 30% и выше»,— добавляет эксперт.

Кроме учета пожеланий покупателей по стройматериалам некоторые строители, чтобы привлечь клиентов, делают разные выгодные предложения. Одни делают скидки до 1 млн руб. на готовые дома, другие предлагают обменять квартиру клиента на частный дом. Однако число таких предложений невелико.

Георгий Портнов

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

Жители Самарской области выбирают преимущественно добровольные полисы страхования. В этом случае владелец жилья сам определяет риски, от которых хочет застраховать недвижимость.

СТРАХОВАНИЕ ЖИЛЬЯ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

То, что граждане стали часто брать ипотечные кредиты, в 2015–2016 году послужило причиной активного развития страхования недвижимости. Эта услуга включает в себя страхование квартир, домов, а также выполненных ремонтных работ. Такой вид страхования позволяет при небольших выплатах обезопасить себя от серьезных финансовых рисков, связанных с владением и пользованием недвижимостью.

Сегодня застраховать свою недвижимость может как собственник, так и арендатор помещения. При этом жители региона предпочитают покупать преимущественно добровольные полисы страхования. В этом случае владелец жилья сам выбирает виды рисков, от которых хочет застраховать недвижимость, начиная затоплением квартиры соседями и заканчивая землетрясением и стихийным бедствием. Добровольные полисы страхования доступны по цене и легко оформляются через интернет. В настоящее время страховые компании предлагают жителям Самары либо классический вариант страхования жилья, либо разные «коробочные» продукты, которые стоят дешево и позволяют миновать процедуры осмотра и составления перечня имущества. «Коробочные» продукты страхуют от таких рисков, как повреждение дома (конструкций или отделки), кража, последствия пожара и потопа, гражданская ответственность за пожар или потоп по отношению к соседям, взрыв газа и последствия стихийных бедствий. Однако кроме преимуществ такой вид страхования имеет и свои недостатки. Один из них — отсутствие фиксированной цены.

Ее устанавливает собственник, который может переоценить имущество (в этом случае придется переплачивать за полис) либо недооценить его, и тогда при наступлении страхового случая не удастся избежать убытков. Также условия в «коробочных» продуктах страхования стандартизированы, и, например, страховка от пожара кирпичного и деревянного дома будет одинаковой, хотя очевидно, что в здании из кирпича вероятность общего пожара гораздо ниже.

«Самарцы предпочитают и среди «коробочных» продуктов выбирать те, что предусматривают страховку по полному пакету рисков — от огня, заливов, краж, а также гражданскую ответственность перед третьими лицами (соседями) — особенно если речь идет о квартире в многоквартирном доме. Однако при страховании частных домовладений при формировании пакета рисков у наших клиентов более востребован индивидуальный подход. В последнее время владельцы домов стали, в том числе, страховать ландшафтный дизайн на участке»,— поясняет директор Самарского филиала АО «СОГАЗ» Диляра Джураева.

Однако если в 2015–2016 годах страхование недвижимости становилось все более популярным (134,4 тыс. договоров по страхованию имущества было заключено в первом полугодии 2016 года — на 25% больше, чем за аналогичный период 2015 года, по данным Центробанка), то в 2017–2018 годах спрос на него упал, отмечает управляющий партнер коллегии адвокатов «Старинский, Корчаго и партнеры» Владимир Старинский. «Из действующих компаний страхование строительных объектов в новостройках предлагают единицы. Это связано с высокими рисками при их неопределенности. Особенно это касается объектов на этапе «котлована», когда дома как такового еще нет и совершенно не понятно, в каком темпе будет идти строительство. Рисков же много: от экономических условий (вплоть до банкротства застройщика) до различных нарушений, допущенных застройщиком (например, нарушения в отчетности могут стать причиной «заморозки» строительства со стороны контролирующих органов)»,— рассуждает специалист.

Эксперт полагает, что с учетом высокой стоимости строящихся объектов для страховых компаний услуга по страхованию строительства не является рентабельной и остается малопопулярной. «К тому же процесс оценки рисков при строительстве долгий и затратный — для этого компании нужны специалисты с большим опытом работы в данной сфере. Поэтому и единого списка страховых случаев нет — в каждом случае они определяются и прописываются в индивидуальном порядке»,— заключает Владимир Старинский.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Строительство»). Учредитель — АО «Коммерсантъ». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | **Владимир Желонкин** — генеральный директор АО «Коммерсантъ» | **Владимир Желонкин** — главный редактор газеты «Коммерсантъ» | **Павел Кассин** — директор фотослужбы | **Владимир Лавицкий** — руководитель службы «Издательский синдикат» | **Рекламная служба:** тел. (846) 203-00-88 | **Вера Власова** — генеральный директор АО «Коммерсантъ-Волга» | **Денис Шлаев** — главный редактор «Коммерсантъ-Волга» | **Ани Айвазян** — выпускающий редактор | **Юрий Стрелец** — фоторедактор | **Иван Кособоков** — верстка | **Ольга Мохначева** — корректор | **Адрес редакции:** 443010, г. Самара, ул. Красноармейская, 1; тел. (846) 203-00-88

строительство

Масштабный ремонт дорожной сети, начатый в Самаре в преддверии чемпионата мира по футболу, продолжается. В городе идут активные работы на Заводском шоссе с учетом интенсивного движения большегрузной техники, ведется поиск подрядчиков для строительства дорог к поселкам, расположенным вблизи от Самары. Вместе с тем, запланирована и реконструкция дорог, построенных совсем недавно. В частности, местами будет переделано Московское шоссе, неоднократно подвергавшееся критике со стороны общественности. В 2017 году в области в рамках федеральной программы было отремонтировано 163 км автодорог, а в 2018 году к ремонту запланировано 189 км. На работы направлено 8,2 млрд руб. По мнению эксперта, несмотря на беспрецедентные объемы дорожного строительства, еще предстоит привести в порядок выезды на федеральные трассы.

Самара обрастает дорогами

— итоги —

В 2017 году в 38 агломерациях России началась реализация проекта «Безопасные и качественные дороги». Самарско-Тольяттинская агломерация стала самой крупной в Российской Федерации после Москвы и Санкт-Петербурга. В прошлом году в рамках проекта в области отремонтировано 163 км автодорог, в том числе 107 участков дорог регионального и местного значения протяженностью более 135 км. В 2018 году отремонтировано 189 км автодорог — 79 участков дорог регионального и местного значения протяженностью более 140 км. Всего на реализацию проекта за два года направлено 8,2 млрд руб., в том числе — 3,4 млрд рублей из федерального бюджета и 4,8 млрд руб. из областного. «Ремонт автодорог уже закончен, завершается приемка работ»,— рассказал в начале ноября министр транспорта и автомобильных дорог Самарской области Иван Пивкин.

Московское шоссе отремонтируют

Одной из самых масштабных дорожных строек в последние годы в Самарской области стала реконструкция Московского шоссе в преддверии футбольного чемпионата мира. Работы проводились от АЗС «Роснефть» на Мехзаводе до проспекта Кирова на участке в 9 км. Дорога была полностью перестроена, появилось два тоннеля на перекрестке с проспектом Кирова и Ракитовским шоссе. Несмотря на то, что работы были закончены и приняты заказчиком, уже запланирован ремонт части дорожного полотна, на котором образовалась колейность.

«По работам на участке реконструкции от АЗС «Роснефть» до проспекта Кирова было много критики со стороны общественности. Были сделаны замечания. Я провел несколько встреч, и по их итогам были высказаны рекомендации, которые мы учитываем, проектируем модернизацию, и в течение короткого периода мы это реализуем»,— рассказал министр транспорта. По его словам, на модернизацию объекта не потребуется больших расходов. «Это касается малозатратных вещей. Например, где-то уберут или уменьшат разделительную полосу, чтобы она не выходила за пределы перекрестка. Будет модернизирован ряд перекрестков уже реконструированного Московского шоссе»,— сказал господин Пивкин.

Реконструкция Московского шоссе проводится с 2015 года. Подрядчик ООО «Самаратрансстрой» (СТС) получило по контракту 6,6 млрд руб. Эта же компания вела работы на другой части главной магистрали города (от ул. Мичурина до пр. Кирова) на общую сумму 1,7 млрд руб. На заключительных этапах работ у жителей города, представителей власти и общественности начали возникать претензии, касающиеся дорожного покрытия, развязок, разметок, установленных светофоров и прочее. Также критике подвергся региональный минтранс за обвалившийся склон у реконструированного участка Московского шоссе возле Ботанического сада. Подрядчик в августе привел в порядок дорожный и бордюрный камень, уложил грунт и георешетки.

Выбранный в этом году подрядчик займется разработкой проекта ремонта Московского шоссе от ул. Мичурина до подъезда к Самаре от трассы М-5 «Урал». Стартовая цена контракта составила 18 млн руб. Разработку проектной и рабочей документации, а также госэкспертизу сметы на строительство он должен будет сделать до 25 сентября 2019 года.

Магистраль «Центральную» планируют оживить

Первый этап строительства магистрали «Центральная» стартует в начале 2019 года. «Тогда же определят подрядчика, который проведет первый этап работ на участке от Обводной дороги в обход Самары до транспортной развязки в районе Ракитовского шоссе. Сумма финансирования — 7,4 млрд руб., половина из них будет выделена из федерального бюджета. Остальную сумму выделят из средств инвестора и бюджета Самарской области»,— сказал Иван Пивкин.

Магистраль «Центральная» появилась в Генеральном плане Куйбышева еще в 1965 году. Шоссе непрерывного движения должно было пройти через весь город от Ракитовского шоссе до площади Урицкого и стать основной транспортной осью Самары. Строительство магистрали было начато в 2005 году, однако в 2009 году областные власти отказались от реализации проекта из-за отсутствия финансирования. В итоге было построено 11 км двухполосной дороги, которая до сих пор не соединена с городом.

О необходимости строительства «Центральной» вновь заговорили в 2012 году. Позже питерским ОАО «Трансмост» был разработан проект строительства, который прошел государственную экспертизу.

Сумма финансирования проекта и сроки его реализации неоднократно корректировались. В апреле 2018 года стало известно о том, что строительство магистрали «Центральная» получит федеральную поддержку, его включили в план федерального финансирования.

Самару свяжут с поселками

Важная дорога регионального значения — Северное шоссе, соединяющее Самару с поселками Петра Дубрава и Дубовый Гай. Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области объявило открытый конкурс на разработку проектной документации 6-го этапа строительства Северного шоссе, соответствующий документ размещен на портале госзакупок.

По данным конкурсной документации, протяженность участка шестого этапа строительства дороги должна составить около 500 метров, дорога будет четырехполосной. За начало участка проектировщик должен принять «Подъезд к Самаре от М-5 «Урал»», а его окончание — бульвар Финютина.

В перечень работ вошли проведение комплекса инженерных изысканий и составление проектной документации. При этом нужно использовать материалы инженерных изысканий, выполненных двумя годами ранее для подготовки документации по планировке территории.

Подрядчик должен будет предусмотреть прохождение трассы на незастроенной территории и на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом необходимо минимизировать площадь изымаемых земель. Работы должны быть выполнены до конца июня 2019 года. На реализацию проекта планируется затратить 6 млн руб., из них 900 тыс. руб. планируют выделить уже в текущем году. Подрядчик должен определиться до конца года.

Промзона будет с дорогой

Продолжаются работы на Заводском шоссе в рамках трехгодичного контракта, которые ведет ООО «Самаратрансстрой». Работы на заводском шоссе будут полностью завершены в 2019 году, гарантия по капитальному ремонту составляет 5 лет.

Помимо устройства покрытия на проезжей части капитально ремонтируется ливневая канализация. Кроме того, перекладываются линии связи и кабельные линии, проходящие вдоль дороги. Работы на Заводском шоссе ведутся круглосуточно, задействовано около 70 рабочих и более 100 единиц техники.

На стадии проектирования была учтена высокая загруженность дороги, в том числе регулярное движение грузовых автомобилей — Заводское шоссе проходит через промзону, куда регулярно приезжают большегрузы. Чтобы смягчить влияние большегрузных автомобилей на проезжую часть, она была усилена — устроено песчаное, щебеночное основание с несколькими слоями асфальтобетона.

Усиленная конструкция включает в себя 50 см песчаной подушки, 49 см подушки из гранитного щебня, 7 см плотного асфальтобетона, 7 см пористого асфальтобетона и 5 см щебеночно-мастичного асфальтобетона. Запланирован ремонт 75 тыс. кв. м асфальтобетонного покрытия — на всем протяжении в обоих направлениях предусмотрено по две полосы движения, местами проезжую часть расширят.

Предусмотрено и благоустройство прилегающей территории. Запланированы ремонт 25 тыс. кв. м тротуаров, устройство газонов и парковочных мест на площади 5 тыс. кв. м.

Также установят более 70 светофоров на регулируемых пешеходных переходах и перекрестках, обновят 15 остановочных павильонов, к которым будут организованы специальные съезды, чтобы общественный транспорт не мешал движению.

Запланирован ремонт трамвайных путей, в частности, в местах примыкания с проезжей частью. Будет применено резинокордовое покрытие, которое более стойко переносит перепады температур, а также деформируется меньше, чем асфальтобетонное покрытие.

Подрядчик намерен уже в этом году завершить больший объем работ, при этом ремонт продолжится и в холодное время года — запланированы работы, которые технологически возможны при отрицательных температурах, например, отсыпка песка и щебня.

Несмотря на ведущиеся масштабные работы, движение транспорта по Заводскому шоссе частично сохраняется. Движение осуществляется по циклу: въезд с ул. XXII Партсъезда на Заводское шоссе, далее — до пр. Кирова, по пр. Кирова — до ул. Физкультурной, по ул. Физкультурной — в сторону ул. XXII Партсъезда. На вновь устроенную полосу частично переключили движение на участке между улицами XXII Партсъезда и Кабельной.

Исполняющая обязанности председателя Самарского регионального отделения Всероссийского общества автомобилистов Ольга Доронина соглашается с тем, что в Самаре в последние годы ведутся беспрецедентные работы по устройству дорожной сети, однако отмечает, что сделать предстоит еще многое.

«За последние пять лет при подготовке к футбольному чемпионату мира были сделаны колоссальные вложения, чего не было десятилетиями. Сейчас в городе многое делается, ведутся масштабные работы, которые видны всем. Дороги федерального значения приведены в порядок. Но возникает проблема в том, как выезжать из города. Сейчас, чтобы попасть на федеральные трассы, нужно потратить от 30 минут до 1 часа. Например, постоянные затруднения в движении наблюдаются на пересечении ул. Авроры и Московского шоссе, а также на выезде с ул. Советской Армии»,— рассказала эксперт.

Вячеслав Сорокин

АНТОН БЕЛИЦКИЙ

В 2018 году отремонтировано 189 км автодорог, включая 79 участков дорог регионального и местного значения протяженностью более 140 км

Церемония вручения премии
«Коммерсантъ года 2018»

6 декабря 2018
ул. Самарская, 110, Lotte Hotel Samara

РЕКЛАМА. 16+

строительство

Несмотря на планы властей по повышению объемов строительства в Самарской области, процессы получения разрешения на возведение нового объекта и ввода в эксплуатацию часто растягиваются и выходят за установленные сроки. Однако застройщики отмечают, что пока строительство домов, «разрешенных» по старому законодательству, не закончится, не будет поступать заявок на выдачу разрешений по обновленному законодательству. Это связывают с тем, что застройщикам придется привлекать средства на жилье только на эскроу-счет.

Достроят «разрешенные» дома

— процесс —

КОНСТАНТИН КОКОШКИН

Срок с момента выхода строительной техники на объект и до завершения строительства должен составлять по согласованию 12 или 24 месяца

В Самарской области сохраняется ситуация, когда сроки получения разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию нарушаются по разным причинам. К такому выводу пришли участники круглого стола «Жилая застройка в Самарской области и решение проблемы обманутых дольщиков», который состоялся в конце октября.

Поправками в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» ужесточается требования к застройщикам. В частности, после переходного периода (с конца июня этого года до начала июля 2019 года) застройщики смогут привлекать средства на квартиру только на эскроу-счет. Изменяется и процесс получения разрешительных документов: с 1 июля застройщики должны открывать банковский счет по каждому разрешению на строительство в банке. Девелоперы смогут возводить дома по нескольким разрешениям в рамках проектов комплексного развития территории, но при условии, что на каждое разрешение на строительство будет открыт отдельный банковский счет. Однако пользуясь переходным периодом, крупные строительные компании оформили разрешения на строительство по старым правилам. Пока эти объекты не будут завершены, никто не стремится начинать работать по новым правилам, поскольку с введением эскроу-счетов, в частности, будет расти процентная нагрузка по кредиту застройщика.

Руководитель Северо-Западного управления по надзору за строительством объектов гражданского и производственного назначения Госстройнадзора Геннадий Лукьяненко на прошедшем в конце октября круглом столе признал, что срок строительства в регионе во многих случаях затягивается. «На сегодня экономическая ситуация не очень стабильная. В соответствии с нормами на строительство необходим определенный срок. Надо иметь хороший пакет документов, финансовый пакет, чтобы построить этот объект. Сегодня практически никто этим похвастаться не может. Поэтому стройки сильно затягиваются. Это скажется и на качестве, и на всем остальном»,— уверен Геннадий Лукьяненко. По Градостроительному кодексу РФ получение разрешения на строительство должно занимать семь рабочих дней. Однако, по словам руководителя департамента государственных услуг, проектной деятельности, территориального планирования и земельных ресурсов министерства строительства Александра Золотарева, большинство поступающих заявлений не соответствуют требованиям к набору документов и получают отказ.

Александр Золотарев рассказал на круглом столе, что министерство наделено полномочиями по выдаче разрешения на строительство объектов выше полутора тысяч кв. м и выше трех этажей. «Это фактически строительство всех жилых домов в Самаре. Относительно формирования земельных участков — это полномочия органов МСУ, в частности, на территории Самары — это городская администрация»,— пояснял господин Золотарев. По словам эксперта, алгоритм выдачи разрешения таков: получая в собственность или на правах владения земельный участок, застройщик обращается в департамент градостроительства на разработку документа, в котором отражаются пятно застройки, возможные критерии, параметры строительства новых домов. «На основании этого с застройщиком разрабатывается проектная документация, делаются необходимые инженерные изыскания, в том числе получение технических условий на подключение объектов к инженерным коммуникациям. В последующем проектная документация проходит экспертизу. В случае если эти объекты финансируются за счет средств областного или других бюджетов, это госэкспертиза, если это частные инвестиции и объект не является особо опасным, то, соответственно, проводится вневедомственная экспертиза»,— поясняет господин Золотарев.

После получения пакета документов застройщик обязан с ним обратиться в уполномоченный орган — в министерство строительства за получением госуслуги по выдаче разрешения на строительство. Александр Золотарев отметил, что продолжительность строительства определяется проектной документацией, в которой указывается, что срок с момента выхода строительной техники на объект и до завершения строительства составляет 12 или 24 месяца. «На этот срок предоставляется разрешение на строительство. Бывают случаи, когда стройка продлевается ввиду нестабильного инвестирования финансирования, соответственно, корректируется проектная документация, вносятся изменения в проект, повторно заходит заявитель с этим документом. Как правило, все эти стройки курирует и контролирует государственная инспекция строительного надзора. По итогам строительства застройщиком оформляется пакет документов, он получает заключение инспекции стройнадзора на соответствие объектов, в дальнейшем идет процесс регистрации и оформления объекта»,— рассказал эксперт.

В случае, если застройщик не укладывается в срок строительства, объект строительства должен пройти «процесс консервации, заморозки, должен быть принят ряд мероприятий для того, чтобы объект на каком-то этапе незавершенного строительства сохранил возможность возобновления процесса строительства». Либо в случае долевого строительства застройщик может пойти на одностороннее продление сроков строительства, но предупредить об этом дольщиков за два месяца до передачи объекта.

Юристы подтверждают, что ситуации с задержкой при выдаче разрешения распространены. «К сожалению, все еще имеют место случаи необоснованного затягивания сроков выдачи разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатации. Однако сама по себе такая ситуация является двоякой и требует индивидуального подхода. С одной стороны, четкое регулирование сроков выдачи разрешения помогло бы упростить процедуру и сократить количество нарушений в этой части. С другой стороны, отсутствие возможности продления сроков ограничит возможность надлежащей тщательной проверки пакета документов, представленных застройщиком, что, в свою очередь, может привести к необоснованной выдаче разрешения и вводу в эксплуатацию зданий, не соответствующих предъявляемым к ним требованиям. В данном случае идем от менее опасного в пользу затянутых сроков»,— говорит адвокат Ольга Белова.

Управляющий партнер коллегии адвокатов «Старинский, Корчаго и партнеры» Владимир Старинский поясняет, что, согласно ст. 51 ГрК РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации ряду требований, в частности, установленных градостроительным регламентом, проектом планировки территории, проектом межевания территории и т.д. «Соответственно, если в проектной документации допущены ошибки, то разрешение на строительство организация не получит. На практике это случается не так часто — больше проблем возникает с вводом объекта в эксплуатацию. Застройщики нередко пытаются сдать дома, которые еще не оснащены необходимыми коммуникациями, из-за чего и происходит затягивание сроков»,— отмечает Владимир Старинский.

«Насколько я знаю, в рамках нового действующего законодательства разрешения на строительство никто не получал. Почти все крупнейшие застройщики получили разрешение на строительство в рамках старого законодательства. Они могут заключать договора долевого участия и привлекать дольщиков. Пока не выгребут тот объем жилья, который будет построен в ближайшие несколько лет, нет никакой необходимости на получение разрешения на строительство в рамках нового законодательства, когда необходимо открывать счета в банке, брать кредит и т.д.»,— считает генеральный директор ГК «Самаражилинвест» Константин Анцинов.

Ани Айвазян

СПРАВКА

Согласно данным Самарастата, за январь-октябрь 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств введено в эксплуатацию 1145,4 тыс. кв. м общей площади жилых домов, или 108,1% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 594 тыс. кв. м общей площади жилых домов, или 51,9% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2018 года.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» в Самарской области

год, месяц	млн руб.	в % к соответствующему периоду предыдущего года
2017		
январь	5783,4	88,3
февраль	6917,3	75,8
март	14103,9	116,6
январь-март	**26804,6**	**97,2**
апрель	9734,6	98,7
май	10336,3	100,0
июнь	15152,7	102,8
январь-июнь	**62028,2**	**99,2**
июль	14890,4	92,6
август	23066,8	128,3
сентябрь	17884,9	86,6
январь-сентябрь	**117870,3**	**100,4**
октябрь	17926,9	58,7
январь-октябрь	**135797,3**	**92,1**
ноябрь	20271,5	114,0
декабрь	28229,0	92,2
за год	**184297,8**	**94,1**
2018		
январь	6651,3	106,4
февраль	8494,2	120,9
март	6013,0	36,2
январь-март	**21158,5**	**71,8**
апрель	10430,4	96,3
май	10723,5	96,5
июнь	12424,0	78,4
январь-июнь	**54736,4**	**82,6**
июль	11053,8	76,2
август	14730,6	65,4
сентябрь	15027,6	84,4
январь-сентябрь	**95548,4**	**79,0**
октябрь	16863,7	94,0
январь-октябрь	**112412,1**	**80,9**

Источник: *Самарастат*

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В Самарской области сохраняется ситуация, когда сроки получения разрешения на строительство и ввода в эксплуатацию нарушаются по разным причинам

Ввод жилых домов в Самарской области в 2018 году

год, месяц	Введено общей площади, тыс. кв. м		Всего, в % к соответствующему периоду 2017 года	в том числе индивидуальное строительство, в % к соответствующему периоду 2017 года
	всего	в том числе индивидуальное строительство		
2018				
январь	108,2	66,6	144,5	174,8
февраль	124,7	84,0	78,4	в 4,8 р.
март	121,4	80,2	в 2,4 р.	в 2,9 р.
январь-март	**354,2**	**230,7**	**124,2**	**в 2,8 р.**
апрель	64,1	54,3	60,6	106,9
май	56,5	56,2	87,6	119,3
июнь	88,5	59,4	100,0	126,4
январь-июнь	**563,4**	**400,6**	**103,6**	**175,3**
июль	196,6	64,0	175,4	134,4
август	132,1	42,1	94,6	82,6
сентябрь	122,9	43,2	98,5	90,8
январь-сентябрь	**1015,0**	**549,9**	**110,3**	**146,8**
октябрь	130,5	44,1	93,5	68,5
январь-октябрь	**1145,4**	**594,0**	**108,1**	**135,3**

Источник: *Самарастат*