Кроме того, строители настаивают, что приложение западного опыта не всегда позитивно. «Так, нам пришлось перерабатывать проект в Новорловском — в частности, увеличивая долю встроенных коммерческих площадей с учетом наших потребностей», — делится Роман Мирошников, исполнительный директор строительной компании «Ойкумена».

В ПОИСКАХ СВЕЖЕЙ СТРУИ При этом специалисты уверены, что рынок нуждается в западной экспертизе, поскольку именно сфера девелопмента наименее развита в России и проектирование порой выступает краеугольным камнем и наименее контролируемой зоной для покупателя. «На Западе культура эргономичного планирования пространства, проектирования, продумывания мест общественного пользования и квартирных зон и характеристик имеет более длинный век развития и, как следствие, архитекторы более опытные», — говорит господин Косарев. По мнению Станислава Алексеенко, в руки иностранцев девелоперы могут отдавать эскизное и архитектурное проектирование — не обязательно в именитые студии, не столько с целью простимулировать интерес и внимание к проекту, сколько с целью действительно привнести на локальный рынок новизну и новаторство к формам и содержанию. «Когда в город все-таки приходит западный архитектор с именем, для города это скорее хорошо. Их проекты вносят свежую струю: западные архитекторы очень сильны в мастер-планировании, то есть в создании целых кварталов, где грамотно организованы транспортные потоки, благоустройство и так далее», — добавляет директор по маркетингу группы RBI Михаил Гушин.

Некоторые эксперты при этом отмечают, что рынок проектных компаний в области архитектуры в Петербурге остается достаточно малоконкурентным, устоявшимся, местами даже закостеневшим, закрытым к появлению новых и потенциально интересных игроков. «Наличие профильного портфолио и опыта прохождения градсовета воспринимаются заказчиками как основополагающие критерии. Стоимость работ по разработке проектной документации стадии П может оцениваться в 800–1500 рублей за „квадрат“ общей площади. Проектирование уникальных и дорогих объектов может оцениваться до 2,5 тыс. рублей за квадратный метр», — подсчитал господин Алексеенко.

«Можно долго описывать последние тенденции в продукте, архитектуре и инженерии, но, на мой взгляд, самая существенная и наиболее активно развивающаяся тенденция — это использование BIM-моделирования. Проектные команды, работающие с использованием этих технологий, могут предложить заказчику более эффективные, безошибочные и обоснованные проектные решения», — говорит Анастасия Петрякова. — ЮИТ еще несколько лет назад перешел на полный цикл BIM-проектирования. Сегодня мы на практике уже получаем реальные бонусы от внедрения современных технологий. Качество проектной документации значительно улучшается, сроки проектирования сокращаются, увеличились точность и скорость подготовки данных в проекте и, как следствие, скорость принятия ключевых управленческих решений».

Основной проблемой для застройщика является очень малое количество высокопрофессиональных проектных бюро, имеющих в своем штате полный набор ресурса для выполнения проекта без привлечения субподрядных организаций. «Использование субподрядной схемы работы и неспособность проектной организации выполнить качественно функции генпроектировщика — одна из базовых причин большого количества ошибок. Для их выявления и исправления в поступающих чертежах мы вынуждены затрачивать месяцы работы персонала, не говоря уже о простоях на стройплощадках и увеличении затрат на строительство», — рассказывает госпожа Петрякова.

ВРЕМЯ ТОТАЛЬНЫХ НЕУДАЧ Как бы то ни было, эксперты сходятся во мнении, что резерв для развития архитектурной сферы в Петербурге огромен.

«Каждый год по итогам высокого строительного сезона, когда архитекторы оценивают достижения своих коллег, от профессионального сообщества раздаются реплики, что архитектура новостроек по качеству оставляет желать лучшего. Есть, конечно, и примеры успехов, но это по-прежнему исключение из правил, локальные достижения по отдельным жилым комплексам», — рассуждает начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. — Если говорить о массовой застройке, то надо признать, что эпоха 2010–2020-х годов останется в истории архитектуры Петербурга как время тотальных неудач. Нет никаких оснований говорить даже о поиске новых решений, нет общественного запроса на другое качество архитектуры, не прослеживается стремление архитекторов пояснить свою точку зрения».

Госпожа Денисова уверена, что нужно специально работать над популяризацией взглядов, над формированием вкусов. «Например, фасадные решения оцениваются покупателями едва ли не в последней очереди, им придается невысокая значимость при выборе квартиры, — наблюдает она. — Зачастую мы слышим отзывы об устаревших, затертых панельных домах как о вполне приемлемых. Коль скоро нет запроса, девелопер не будет идти на дополнительные усилия, специальные шаги по повышению качества архитектурных решений. Можно констатировать, что даже простые вещи, такие как тотальное остекление, достаточно долговечные навесные фасады из керамогранита, уже представляются большим благом и особо преподносятся в кампаниях по продвижению объектов».

По мнению Светланы Денисовой, иные критерии просто отсутствуют в шкале потребностей у покупателей. «В нашем городе очень восприимчивый народ, и если бы в общественном сознании была заявлена эта дополнительная ценность — жить в новаторском доме, с яркой архитектурной выразительностью, — то застройщики бы пошли навстречу. Но в настоящее время мы видим, что эта сторона проекта отдельным образом продвигается только в сегменте „бизнес“ и выше, да и то речь идет преимущественно о ссылке на зарубежные авторитеты. Но говорить нужно в первую очередь о качестве жилой среды: пока мы видим продвинутой экономической проектом высотную застройку высокой плотности и вслед за этим — гиперконцентрацию, транспортные и социальные проблемы», — настаивает эксперт. ■

КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ ПОПАЛИ В ЗАМКНУТЫЙ КРУГ

В ЭТОМ ГОДУ ВЛАСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОКАЗАЛИСЬ ПЕРЕД НЕПРОСТЫМ ВЫБОРОМ. С ОДНОЙ СТОРОНЫ, НЕХВАТКА СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, ОТТОК ПОКУПАТЕЛЬСКОГО СПРОСА В ПЕТЕРБУРГ, УХОД ОТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ФИНАНСОВЫЕ СЛОЖНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ ВЫНУЖДАЮТ СНИЖАТЬ ТЕМПЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ В РЕГИОНЕ. С ДРУГОЙ — ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЦЕНТРА, КОТОРЫЙ ОБЯЗАЛ ОБЛАСТЬ ЕЖЕГОДНО НАРАЩИВАТЬ ОБЪЕМЫ В РАМКАХ НАЦПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА». ОЛЬГА БЕЛЫХ

За последний год несколько застройщиков Ленинградской области стали банкротами. К числу крупнейших можно отнести два юридических лица, входящие в группу «Норманн», на счету которых вторая очередь ЖК «Десяткино» и ЖК «Морошкино». Сегодня осталась только одна «дочка» группы в Ленобласти, которая еще не признана несостоятельной — ООО «Норманн ЛО» («Десяткино 2.0» и «Яркий»). В общей сложности в этих жилых комплексах квартиры купили почти 3,5 тыс. человек. Летом генерального директора ГК «Норманн» Владимира Смирнова, подозреваемого в мошенническом хищении средств дольщиков, отправили в следственный изолятор. Весной ему уже предъявили аналогичное обвинение, и в общей сложности ему вменяют ущерб в размере 3,2 млрд рублей.

К числу областных застройщиков-банкротов присоединилась строительная компания «Навис» (входит в Navis Development Group братьев Александра и Владимира Львовичей). Компания строила ЖК «Щегловская усадьба», ЖК «Шотландия» и ЖК «Созвездие», где квартиры купили больше 2 тыс. дольщиков. В сентябре в отношении неустановленного лица (лиц) из числа руководства СК «Навис» было возбуждено уголовное дело по факту мошенничества.

Под нож попал еще один областной девелопер — «Главстройкомплекс» (ГСК) бывшего вице-губернатора Ленобласти Николая Пасяды. В отношении ГСК, который занимался строительством ЖК «Радужный» (1,3 тыс. человек), была введена процедура наблюдения, а его «дочки» (ЖК «Галактика», 383 дольщика) — открыто конкурсное производство.

К этому списку могут присоединиться и структуры группы компаний «Унисто

Петросталь» (1,7 тыс. обманутых дольщиков), а также компания «ЛенСпецСтрой» (1,1 тыс.), получившие несколько банкротных исков. Руководитель последней Дмитрий Астафьев в рамках уголовного дела о мошенничестве провел полгода в СИЗО. В феврале его отпустили под подписку о невыезде.

Всего же, по данным Госстройнадзора Ленобласти, в регионе насчитывается 17,1 тыс. обманутых дольщиков. Граждане купили квартиры у застройщиков, в отношении которых введена процедура банкротства, или же у компаний, сорвавших сроки сдачи домов на год и более.

ВРЕМЯ КОМПРОМИССОВ Экономические сложности строительных компаний вынуждают чиновников Ленинградской области смягчать к ним требования, снижая финансовую нагрузку при строительстве социальных объектов. В 2013 году, когда программа «Соцобъекты в обмен на налоги» только была создана, власти обещали компенсировать застройщикам до 70% стоимости детских садов и школ по установленной Министерством строительства РФ цене. Спустя три года эта планка снизилась до 50%, а в 2017 году губернатор Ленобласти Александр Дрозденко заявил, что с 2021 года власти будут готовы выкупать не более 30%, а с 2024 года — 10%. Ужесточение правил работы с застройщиками власти объясняли ежегодно растущими объемами расходов на приобретение социальных объектов. Весной господин Дрозденко сообщил, что в 2018 году на решение проблем в районах новостроек — строительство и обслуживание соцобъектов, дорог и прочего — областной бюджет выделил 2,5 млрд рублей, получив вдвое меньше налогов от застройщиков — 1,2 млрд рублей. → 41