Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕРМИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№4 (10830) 7 февраля 2025

Консолидация усилий

В «Сколково» обсудили меры
по развитию лифтостроения
и по поддержке
региональных программ

Алексей ЩЕГЛОВ

В инновационном центре «Сколково» состоялся всероссийский Лифтовой саммит, объединивший на своих площадках представителей органов власти, профильного бизнес-сообщества и отраслевых экспертов. На его полях состоялось выездное заседание Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ, а центральной темой всех дискуссий стало обсуждение мероприятий, направленных на реализацию «дорожной карты» по развитию лифтостроения.

В приветственном слове к участникам саммита первый замминистра по строительству и ЖКХ Александр Ломакин подчеркнул, что развитие и модернизация лифтовой отрасли — сегодня одна из ключевых задач, находящихся в центре внимания министерства. Он напомнил, что недавно был до 2030 года продлен срок замены подъемного оборудования, к этой дате необходимо теперь заменить лифты, срок действия которых истек либо подойдет к концу. «Эти работы в рамках капремонта многоквартирных домов относятся к региональным полномочиям. И наша задача — на федеральном уровне создать все необходимые инструменты, чтобы регионы могли свои полномочия реализовать», — сказал Александр Ломакин.

Проведенный министерством совместно с Фондом развития территорий детальный анализ показал, что до 2030 года предстоит заменить порядка 120 тыс. лифтов в многоквартирных домах (МКД). В рамках достижения этой цели в настоящее время Минстрой в сотрудничестве с Минпромторгом, Совфедом и Госдумой ведет работу по созданию всех необходимых дополнительных финансовых инструментов. В том числе речь идет о возможности направлять на это деньги, оставшиеся от списания ранее выданных кредитов, о возможности получения регионами дополнительных займов по льготным ставкам и т. д. Также отработывается вариант перехода на прямые долгосрочные офсетные контракты, что позволит в ускоренном темпе менять вышедшее из строя лифтовое оборудование.

с. 6



АЛЕКСЕЙ ЗАЙЦЕВ / НОСТРОЙ

Пятилетка больших перемен

Как будет выполнена Стратегия-2030

и какие вызовы ждут стройотрасль в ближайшие годы

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Традиционная встреча президента Национального объединения строителей Антона Глушкова с представителями СМИ состоялась на прошлой неделе, собрав весь цвет отечественной отраслевой журналистики. Большой зал для конференций в новом офисе НОСТРОЙ на проспекте Мира, уютный и оснащенный по последнему слову техники, был заполнен до отказа. И это не случайно: где, как не в нацобъединении, журналисты могли услышать самое компетентное мнение по актуальным вопросам жизни стройкомплекса?

Тем для обсуждения хватало: градостроительный потенциал, темпы ввода в эксплуатацию жилья, сокращение ипотечного кредитования, проблематика нормативов потребления энергоресурсов, разви-

тие технологий индустриального строительства.

Градпотенциал и КРТ

Антон Глушков, открывая встречу, обратил внимание на рост объема градпотенциала: в 2024-м году прирост в целом по РФ составил 11%. По его словам, это результат работы последних трех лет — стройка была ритмичной, рентабельность позволяла вкладывать деньги в новые проекты. Средства девелоперов были конвертированы в градпотенциал, в приобретение земельных участков, их подготовку к будущему строительству. «Львиная доля прибыли, заработанной в 2022-2023 годах, осела в градпотенциале, именно поэтому мы видим увеличение», — указал он.

Основным ресурсом, на который рассчитывали застройщики в плане развития градпотенциала, стало комплексное разви-

тие территорий (КРТ). По словам Антона Глушкова, когда задумывались нормативно-правовые акты по КРТ, было много споров о том, что в результате практического применения норм закона о комплексном развитии могут пострадать граждане как самые незащищенные участники этого процесса. К счастью, этого не случилось; в выигрыше остались также и органы местного самоуправления, и руководители субъектов РФ.

«По соглашениям, которые есть сейчас, 640 объектов социальной инфраструктуры должны появиться в городах в результате уже заключенных договоров о комплексном развитии территорий. В этом случае мы видим, что социальная задача при реализации этого закона решена в полной мере», — сказал Антон Глушков.

с. 4-5

Работа в радость

Как Главгосэкспертиза России
решает кадровую проблему

Алексей ТОРБА

С 16-го на 7-е место в рейтинге лучших работодателей России в категории компаний «Государственная служба и организации с численностью персонала от 1 001 до 5 000 человек» поднялась в этом году Главгосэкспертиза России, став единственным государственным органом, конкурирующим с коммерческими компаниями в топ-20 работода-

телей. В объективности составителей рейтинга сомневаться не приходится, потому что с 2010 года его готовит крупнейшая российская компания интернет-рекрутмента HeadHunter. Популярность рейтинга, в котором участвуют организации с численностью персонала от ста человек, год от года растет: если в 2023 году в финал в категории компаний с численностью персонала от 1 001 до 5 000 человек вышло 355 организаций из различных отраслей, то в 2024-м таких стало на 40 больше, а всего в финал рейтинга прошло 1 729 компаний.

Позицию работодателя в рейтинге определяет итоговый балл, складывающийся из четырех показателей. На первом этапе проводятся анкетирование сотрудников, которые оценивают кадровые процессы в своей компании. Затем изучается их мнение о работодателе, и сотрудники сообщают, гото-



вы ли они рекомендовать компанию как место работы своим близким. Для организаторов рейтинга важны также отзывы бывших сотрудников компании — этот этап позволяет понять, как ее воспринимают те, кто в ней уже не работает. И наконец, проводится голосование соискателей — они голосуют за компании, которые считают наиболее привлекательными.

Зарекомендовать себя работодателем с хорошей репутацией учреждению, в котором трудятся 1 675 человек, непросто: как говорится, сколько людей, столько и мнений. Сделать это Главгосэкспертизе позволила целенаправленная работа по трансформации системы мотивации работников, начавшаяся с 2019 года. Основными предпосылками для нее послужила необходимость привязки всех видов вознаграждения к результатам работы, повышения производительности труда, создания прозрачной сис-

темы оплаты труда и карьерного развития для привлечения лучших специалистов в отрасли.

На сегодня все указанные цели реализованы. С 2020 года в Главгосэкспертизе функционирует прозрачная система премирования, полностью взаимосвязанная с достижением ключевых показателей эффективности, которые, в свою очередь, основаны на стратегических целях учреждения. Благодаря такой системе премирования работники не только знают размер премии, на которую они претендуют, но и осознанно относятся к результатам своей деятельности, видя, как они влияют на показатели работы Главгосэкспертизы в целом.

Развивая конкурентную систему материальной мотивации работников, руководство учреждения понимает, что для высококвалифицированного специалиста заработная плата не является единственным фактором

при выборе работодателя: современному человеку важны еще и баланс работы и личной жизни, возможность саморазвития, вовлеченность в процессы. По этой причине Главгосэкспертиза как работодатель уделяет большое внимание программе поддержания здоровья и благополучия сотрудников, в которую входят широкий пакет услуг добровольного медицинского страхования, большое количество спортивных мероприятий (ежегодные спартакиады, беговые и лыжные сообщества), наличие футбольной, теннисной и волейбольной команд, а также мероприятия, ориентированные на детей и семьи работников. Сотрудникам предоставляется возможность удаленной работы. Кроме того, в Главгосэкспертизе создан учебный центр, открывающий доступ к самым современным образовательным программам.

Примечательно, что в 2024 году Главгосэкспертиза получила также три награды на специализированном портале по сбору отзывов dreamjob.ru, являющемся официальным партнером hh.ru. С помощью этого портала соискатели могут больше узнать о той или другой компании от ее бывших и нынешних работников. На этом ресурсе главными преимуществами Главгосэкспертизы названы возможность карьерного и профессионального роста работников, корпоративная культура, а также забота о сотрудниках.

Комментируя «Стройгазете» растущую популярность на рынке труда, начальник отдела систем мотивации и оплаты труда Главгосэкспертизы Александра Осадчая отметила сочетание стабильности государственной организации, привлекательного компенсационного пакета и корпоративной культуры, ориентированной на развитие каждого члена команды и деятельности компании в целом.

Упрощение ради ускорения

Законодатели совершенствуют
правовую базу по расселению
аварийного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

Продолжается работа над запуском новой программы переселения граждан из аварийного жилья, которая заменит действующую программу расселения «аварийки», планомерно реализуемую в России с 2019 года. В рамках нормативно-правового обеспечения этой работы на днях Совет Федерации одобрил ряд поправок в действующее законодательство. Одна из них позволит более оперативно решать вопросы, связанные с выделением субсидий регионам. Как заявил гендиректор Фонда развития территорий (ФРТ) Ильшат Шагиахметов, такая поправка вносит изменения в закон, регулирующий деятельность корпорации развития, и очень актуальна.

Дело в том, что в ФРТ начали работу над постановлением, определяющим правила выделения Минстроем России субсидии корпорации на цели расселения аварийного жилья. Но столкнувшись с тем, что формулировка в законе о ФРТ исключает финансирование переселения по национальным проектам. А новая программа расселения аварийного жилья как раз будет реализовываться только в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни».

«Чем быстрее мы выпустим это постановление, тем скорее начнем заключать денежные соглашения с субъектами и доведем до них средства», — считает Ильшат Шагиахметов. Кстати, все большее число регионов ратуют об успешном расселении граждан по старой программе и о готовности продолжать эту работу по новым правилам. Таких субъектов стало 43 после того, как в конце января к этому «избранному клубу» присоединилась Калининградская область. В са-



мом западном регионе России необходимо было расселить порядка 54 тыс. кв. м аварийного жилья, где проживали более 3,5 тыс. человек. С этой задачей регион справился и дополнительно за счет своего бюджета переселил еще 540. Таким образом, жилищные условия улучшили более 4 тыс. жителей 193 аварийных домов.

«Мы будем продолжать эту значимую работу, обеспечивая наших граждан комфортными условиями. Уже в рамках нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни» до конца 2030 года необходимо расселить в регионе более 14 тыс. кв. м аварийного жилья», — отметил губернатор Калининградской области Алексей Беспрозванных.

Отметим, что деятельность по улучшению жилищных условий граждан — комплексный процесс, не меньшую роль в котором играет и работа по приведению к нормативное состояние жилфонда в ходе капремонта. Поправка на этот счет также была одобрена Совфедом. Она направлена на повышение платёжной дисциплины для домов, жители которых собирают взносы на капремонт на специальных счетах. Теперь требования к размеру фактически поступивших

средств увеличились с 50% до 60%. Если этот показатель не будет достигнут и жильцы в течение пяти месяцев не выплатят все взносы, то в дальнейшем формировать фонд капремонта они будут на счете регионального оператора.

Как отметил в комментарии «Стройгазете» старший юрист Адвокатского бюро «Пропозитум» Павел Григорьев, поправка в ЖК РФ, предусматривающая повышение порога собираемости взносов на капремонт, направлена на решение двух задач: разгрузить региональных операторов и повысить платёжную дисциплину граждан. Эксперт напомнил, что изначально в законопроекте, который в ГД РФ внесла Костромская облдума, и вовсе предлагалось установить порог в 85%. Логика такая: чем выше порог, тем выше ответственность собственников, формирующих спецсчет, и тем меньше за капремонт отвечает региональный оператор, представляющий государство. Можно сказать, что, повышая порог собираемости, государство постепенно «самоустраивается» от решения проблем, связанных с капремонтом, и переносит ответственность на владельцев спецсчетов (УК, ЖСК). В перспективе произойдет уменьше-

Коротко

■ Фонд развития территорий является оператором программы переселения граждан из аварийного жилья. В целом в России с 2019 года с учетом программы, которые регионы выполняют на средства своих бюджетов, расселено 13,7 тыс. кв. м непригодных домов, жилищные условия улучшили 810,6 тыс. человек.

Для селян и рыбаков

Предлагаются новые критерии
опорных сел и поселков

Алексей ТОРБА

Как уже сообщала «Стройгазета» в материале «Главные направления: обозначены новые приоритеты пространственного развития России» (№2 от 24 января 2025 года), Минэкономразвития России и другие заинтересованные федеральные органы исполнительной власти (ФОИВ) начали подготовку плана мероприятий по реализации утвержденной правительством РФ «Стратегии пространственного развития России на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года». Одна из новинок документа — перечень опорных населенных пунктов, включающий как крупные городские агломерации, административные центры и города, так и сельские населенные пункты. И если основания для включения в число опорников городов не вызывают сомнений, то критерии выбора сел и поселков, которые будут выполнять функции опорных населенных пунктов, по мнению представителей профессионального сообщества, требуют дальнейшего обсуждения.

Как рассказал «Стройгазете» академик РАН, руководитель Всероссийского института аграрных проблем и информатики имени А. А. Никонова — филиала ФГНБУ ФНЦ ВНИИЭСХ Александр Петриков, при отборе опорных сельских населенных пунктов надо руководствоваться следующими критериями: опорник должен иметь социальную инфраструктуру для обслуживания не только собственного населения, но и близлежащих населенных пунктов, круглогодичную транспортную связь с ними, находиться на приемлемом расстоянии от них. Отбор таких пунктов должен стать делом местных властей при обязательном участии местного населения. Обязательный этап отбора — обследование всех сельских населенных мест. Александр Петриков считает, что его можно совместить с очередной всероссийской сель-



скохозяйственной переписью. При этом отбор опорников ни в коем случае не должен сопровождаться запретом нового строительства в остальных сельских населенных пунктах, как, к сожалению, было в период кампании по «неперспективным» деревням. Для проведения этой большой работы необходим также Всероссийский институт развития села с сетью региональных филиалов.

Как пояснил Александр Петриков, в до-реформенной экономике роль опорных населенных пунктов выполняли центральные усадьбы колхозов и совхозов, которых было 26 тыс. И сейчас, по его мнению, тоже необходимо создать примерно 25 тыс. сельских опорных населенных пунктов, которые будут обслуживать прилегающие сельские территории. Однако в новой «Стратегии пространственного развития» проблемы села предлагаются решать путем приоритетного развития всего лишь 2 тыс. опорных населенных пунктов, чего, по мнению ученого, явно недостаточно. Не согласен он и с тем, что в число опорников входят как села с населением от 3 тыс. человек, так и города с населением до 50 тыс. человек: это может привести к еще большему перераспределению средств в городскую

местность. Об этом Александр Петриков докладывал 25 ноября на заседании Совета по вопросам агропромышленного комплекса и природопользования при Совете Федерации «Комплексное развитие сельских территорий: проблемы и перспективы» и хотел бы, чтобы его мнение было учтено в новой стратегии.

Не отражена в новом документе и позиция правительства Камчатского края в отношении критериев для внесения рыбацких поселков в единый перечень опорных населенных пунктов. Как сообщил «Стройгазете» министр рыбного хозяйства Камчатского края Андрей Здетовский, в рамках работы по подготовке парламентских слушаний на тему «Об основных положениях проектируемой стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года» в октябре 2024 года Министерство экономического развития Камчатского края направило в адрес Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера предложения по включению в стратегию отдельных положений по развитию прибрежных населенных пунктов, являющихся опорными для рыбной отрасли.

Также в целях развития прибрежных рыбацких поселков предлагалось в качестве механизмов поддержки развития социальной и иной инфраструктуры прибрежных населенных пунктов, являющихся опорными для рыбной отрасли, заключить с рыбохозяйственными организациями соглашения об участии в социально-экономическом развитии региона в рамках переключения договоров пользования рыболовным участком, расположенным в прибрежном поселке. После этого предлагалось предусмотреть первоначальную разработку комплексных мастер-планов развития населенных пунктов по аналогии с мастер-планами развития центров субъектов РФ, а также разработку проектной документации на конкретные объекты и их строительство. Отработать эти механизмы можно было бы в рамках пилотного проекта на территории прибрежного населенного пункта Камчатского края.

Эти и ряд других предложений не были учтены, поэтому Андрей Здетовский считает целесообразным учесть их при разработке плана мероприятий по реализации положений новой стратегии.

Чистильщики завалов

Регоператоров обяжут
убирать на контейнерных
площадках

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время депутаты Госдумы во взаимодействии с Минприроды и экспертами публично-правовой компании «Российский экологический оператор» (РЭО) вносят уточнения в законопроект, регулирующий правила содержания площадок по сбору твердых коммунальных отходов (ТКО). Тема эта актуальна в связи с отсутствием порядка в таких зонах размещения отходов, нехваткой контейнеров и другими недочетами. В основном за содержание площадок сейчас отвечают местные власти, коммунальные службы и управляющие компании (УК). Но не всегда, когда возникает проблема, можно определить конечного ответственного за ту или иную локацию. И закон, который намерены принять депутаты после доработки, как раз и вводит большее «единоначалие» в этой сфере. Согласно содержанию в нем предложениям, заниматься закупкой и обустройством контейнерных площадок должны будут региональные операторы по обращению с ТКО, которым поручат устранить проблемы, связанные с нехваткой мусорных баков и их надлежащим обустройством.



«На площадках — разбросанные отходы, которые никто не убирает. Мы это видим по сообщениям, которые нам присылают в «РЭО Радар». Но на самом деле отвечают за чистоту площадок в основном органы местного самоуправления, зачастую не имеющие средств на создание новых площадок», — пояснил необходимость такого перераспределения ответственности генеральный директор РЭО Денис Буцаев.

Он напомнил, что в настоящее время регоператоры отвечают за отходы с момента их погрузки в мусоровоз, за уборку мест погрузки и за навалы на площадке из-за срыва сроков вывоза ТКО. При этом правила, регулирующие, как действовать в том или ином случае, нигде не прописаны. В РЭО хотят устранить этот законодательный пробел. И как раз в этих целях и подготовили поправ-

ки в законодательство, обязывающие регоператоров заниматься не только закупкой и обустройством площадок, но и в том числе их уборкой.

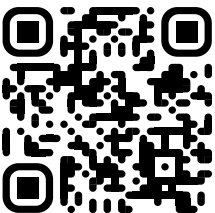
Конечно, это потребует от сотрудников таких компаний дополнительных усилий, временных затрат и расходов. У компаний средств на это нет, поэтому предлагается такие расходы заложить в тарифы. Но так как тарифы регулируются на региональном уровне, то властей субъектов РФ обяжут выделять субсидии регоператорам, чтобы ограничивать рост тарифов. «Такая практика уже применяется в отношении контейнерных площадок, по субсидии в 2021-2022 годах 57 субъектов РФ закупили 153 975 контейнеров», — отметил Денис Буцаев.

Когда все новеллы и поправки будут учтены и внесены в проект федерального закона

№780 703-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», то, согласно его нормам, появится правовая возможность функции по созданию и содержанию контейнерных площадок передавать регоператорам. В таких случаях в необходимую валовую выручку этих компаний можно будет включать расходы не только на приобретение и содержание контейнеров и бункеров, но и мусорных площадок.

Таким образом, создавать и содержать площадки можно будет либо силами органов местного самоуправления, либо предоставляя муниципалитетам субсидии из бюджетов субъектов РФ, либо включая соответствующие обязанности в функционал регионального оператора. В последнем случае необходимо будет заключать трехстороннее соглашение между органом местного самоуправления, органом власти субъекта РФ и регоператором. Как надеются законодатели, им удастся за февраль-март подготовить закон ко второму чтению и не позднее апреля одобрить его в окончательном виде.

Отметим, что принятие законопроекта не снимет всех проблем. Но главное, чтобы регионы выделили достаточные средства регоператорам на реализацию ими дополнительных функций. И, скорее всего, правительству потребуются внести изменения в ряд подзаконных актов (ПП №1572 и др.) и разработать рекомендательные регламенты по осуществлению уборочных работ на контейнерных площадках в зависимости от их локальных особенностей.



СТРАТЕГИЯ



АЛЕКСЕЙ ЗАЙЦЕВ / НОСТРОЙ

с.1 ➤ По его мнению, самой незащищенной стороной договоров о КРТ оказались застройщики: «Главы субъектов, принимая решения о КРТ, исходили из экономики строительства. Та дополнительная социальная нагрузка на бизнес, появившаяся в результате этих договоров, считалась на конец 2022-го. Сейчас же мы наблюдаем весьма тревожный симптом: застройщикам на сегодня реализовать взятые социальные обязательства в полном объеме, в те сроки, которые озвучены, будет очень сложно». В этой связи он заявил, что одной из мер поддержки, которая была бы востребована со стороны бизнеса в данных обстоятельствах, может стать перенос или отсрочка обязательств по договорам комплексного развития территорий на какой-то разумный срок. «Я думаю, это должна быть пара лет к тем договорам, которые есть», — добавил Антон Глушков, отметив, что такой подход разделяется и поддерживается Минстроем России.

По словам главы нацобъединения, сокращение инвестиционно-строительного цикла и административных процедур и регламентов также стало сильно влиять на экономику стройки. «Все понимают, что проектное финансирование, которое сейчас сложно получить, становится очень дорогим. Распроданность МКД составляет 31%, степень готовности МКД — 41%, и каждый месяц разрыв между распроданностью и готовностью увеличивается. Обслуживание кредита по высокой ставке — это довольно дорого. Если брать гипотетический средний регион России, то средняя себестоимость строитель-

Пятилетка больших перемен

ства квадратного метра 189 тыс. рублей — прежде всего за счет Москвы, по остальным субъектам это порядка 140 тыс. рублей, а 300 дней, на которые удалось за два года сократить строительный цикл, при средней ставке банковского кредита в 17-18% годовых дают 15-17 тыс. рублей экономии с квадратного метра. Это результат административных реформ», — сказал Антон Глушков.

Что касается ввода жилья в России в 2025 году, то он будет рекордным. «Анализ проектных деклараций говорит о том, что объем ввода составит 112 млн кв. м. Затем нас ждет поэтапное снижение: 106 млн кв. м в 2026 году, 102 млн кв. м в 2027-м, 98 млн кв. м в 2028-м, 96 млн кв. м в 2029-м», — отметил Антон Глушков. К 2030 году рынок подойдет с цифрой 90 млн кв. м. «Если брать объем рекордного 2025 года, это снижение меньше чем на 30%. Это рациональный оптимистичный сценарий», — объяснил он.

Налоговый вычет

Одна из мер, которую НОСТРОЙ предлагает для поддержки покупателей жилья и, соответственно, застройщиков, — индексация налогового вычета при покупке квартиры. Антон Глушков напомнил, что максимальная сумма, с которой предусмотрен налоговый вычет, не менялась с 2020 года и сейчас составляет 2 млн рублей. «Программы льготной ипотеки в регионах рассчитаны на 6 млн рублей. Я считаю, что поднятие суммы, с ко-

торой можно получить налоговый вычет, до 6 млн рублей было бы оправданным», — заявил он, отметив, что эта мера может носить временный характер, но на данном этапе она стимулировала бы граждан к покупке жилья: «Пусть это будет даже срочная мера, которая бы мотивировала здесь и сейчас».

По мнению Антона Глушкова, этот шаг не потребовал бы прямых затрат бюджетных средств, но мог бы стать хорошей мерой поддержки стройкомплекса России: «Подпитать отрасль благодаря этой программе, безусловно, получилось бы».

ЖКХ

Еще одной мерой поддержки мог бы стать пересмотр нормативов потребления энергоресурсов в момент технологического присоединения новостроек к инженерным сетям городов. Сейчас, по данным нацобъединения, нормативы завышены в сфере электрообеспечения на 19%, теплоснабжения — на 23%, водоснабжения — на 11,5%.

Касаясь электропотребления, Антон Глушков отметил, что в НОСТРОЙ проведен анализ тех мощностей, которые по нормативам оплачивают застройщики в момент техприсоединений. «И получается, с учетом цифр, которые замеряются на трансформаторных подстанциях, построенных домах, конкретных объектах, которые получали технические условия, что у нас минимум 19% избыточных мощностей», — указал он.

В качестве примера Антон Глушков привел замеры в Красноярске: «Мы делали замеры в новогоднюю ночь, и разница между заявленной мощностью и фактическим потреблением составила 52%. А это затраты, это строительство коммунальной инфраструктуры. В случае с электричеством это огромные электропотери, которые оплачивают ресурсоснабжающие организации. В этом году даже «ресурсники» начали понимать, что такие избыточные мощности им не нужны».

По словам Антона Глушкова, когда речь идет о сокращении расходов жилищно-коммунального хозяйства, основные резервы заложены в нормативах. «Это касается теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. По самым скромным расчетам, эти изменения дают экономии прямых затрат в момент технического присоединения минимум 2 тыс. на квадратный метр. Реально же, когда сейчас средняя стоимость присоединения объекта к коммунальным сетям составляет 12-13 тыс. рублей на квадратный метр, это даст фактическую экономию 3-3,5 тыс. рублей на квадратный метр. Это выгодно и населению, выгодно и застройщикам, и ресурсоснабжающим организациям», — указал Антон Глушков. — Удивительно, почему это до сих пор не реализовано. На мой взгляд, идея лежит на поверхности. Она не требует кредитных ресурсов, не требует межведомственной увязки, потому что далеко не все в ведении Минстроя. Тут две задачи: сделать правильный расчет по регионам и увязать со всеми профильными ведомствами эти показатели, с тем чтобы это стало новой нормой».

ИЖС

Глава нацобъединения также возлагает большие надежды на ИЖС: «ИЖС продолжает радовать. Рынок индивидуального жилищного строительства живет самостоятельной жизнью с точки зрения ипотеки, всеобъемлющих мер поддержки со стороны государства. В прошлом году этот сегмент достиг очередного рекорда по объему ввода: всего в России ввели 107,8 млн кв. м жилья, при этом объем ввода ИЖС вышел в 1,5 раза, чем объем ввода многоквартирного жилья. С учетом этой статистики, дороговизны банковского финансирования для застройщиков многоквартирного жилья и других факторов, сегмент индивидуального жилищного строительства будет в ближайшие два-три года палочкой-выручалочкой отрасли как в

СТРАТЕГИЯ

Рост градостроительного потенциала



Градостроительный потенциал

465,3 млн кв. м (+11,1%)

до 2030 года градостроительный потенциал должен достичь **1 млрд кв. м**

Комплексное развитие территорий

По данным Минстроя России по состоянию на 30.11.2024	Количество проектов	Принято решений
Российская Федерация	1 328	654



объемах, так и в загрузке строительного комплекса».

Вызовы, с которыми сегодня сталкивается рынок ИЖС, — неразвитость ипотеки; отсутствие банка земельных участков с градостроительной подготовкой для ИЖС и механизмов гарантирования качества будущего объекта ИЖС; низкая ликвидность и слабая стандартизация индивидуальных домов; высокие затраты на обеспечение инфраструктурой. А основная задача — сохранение на ближайшую пятилетку объемов ввода индивидуального жилья на уровне 50 млн кв. м ежегодно.

Строительная инфляция

Президент НОСТРОЙ затронул и тему инфляции. Для наглядности он привел графики роста цен на строительные материалы в Самарской области, на которых только битум, кирпич и арматура (после очень значительного роста в 2021 году) находились ниже жирной красной черты официальной инфляции, в то время как кривые роста цен на теплоизоляцию, бетонные смеси, щебень и цемент — значительно выше.

«Цемент — тот материал, который всегда и повсеместно применяется на стройке. Часто спрашивают, что происходит со стройкой. Посмотрите на потребление цемента по месяцам — это самая достоверная картина на сегодняшний момент. И мы, к сожалению, видим в последние пять месяцев очень сильное снижение объемов потребления цемента», — отметил он. — Это, наверное, реально отражает картину, которая сегодня есть».

Антон Глушков обратил внимание собравшихся и на изменение ряда других показателей: «За два года заработная плата выросла на 83%, стоимость материалов — на 50%, а машин и механизмов — на 60%. Огромная величина!»

В качестве примера того, как изменение стоимости строительных материалов может влиять на рентабельность объекта, Антон Глушков привел проект детского сада в Бурятии на 100 мест: «При стоимости в 278 млн рублей минимальная цена заведомо не соответствует стоимости строительных материалов и разница составляет 10% — 27 млн рублей. То есть подрядчик заведомо их не получит, если выиграет этот тендер. Напомню, что средняя рентабельность строительства таких объектов — порядка 6%. При такой структуре себестоимости с сожалением приходится констатировать, что стройка недофинансирована уже на старте».



АЛЕКСЕЙ ЗАЙЦЕВ / НОСТРОЙ

В то же время он отметил, что в стране избыток мощностей по производству строительных материалов. Он пояснил, что производственные перекосы привели к тому, что крупные девелоперы предпочитают сами заниматься производством стройматериалов, особенно те, кто выходит в новые для себя регионы работы.

Фальсификат и импортозамещение

Еще одна серьезная проблема — это засилье фальсификата на строительных рынках. «Мы провели анализ по продукции, которая на сегодняшний день находится в розничных сетях, — цифры ошеломляющие: нормам не соответствует 45% кабельной продукции, сухих смесей — 32%, не соответствует заявленным параметрам 25% цемента, 20% полимерных труб, 15% радиаторов», — сказал Антон Глушков.

Что касается ситуации с импортозамещением, то для масштабного импортозамещения не хватает технологий. «Та продукция, которая выпускалась у нас, она нами и выпускается самостоятельно, но продукцию, которой у нас не было, освоить самостоятельно, без партнеров, будет очень сложно», — отметил он. — Технология сама по себе не появляется и сложно переносится, если нет каких-то совместных предприятий. Обойтись без носителя технологий,

без инвестора непросто». Сейчас основной акцент сделан на Китай, с которым активно создаются совместные предприятия.

Антон Глушков подчеркнул, что большие надежды возлагаются в этой связи на Национальный реестр добросовестных поставщиков и производителей НОСТРОЙ: «Интерес со стороны иностранных компаний, в первую очередь китайских, по-прежнему высокий. За 2024 год 750 новых товаров появилось в этом каталоге, сейчас в нем 4 300 позиций — рост 15%».

Мигранты

По словам Антона Глушкова, согласно официальной статистике, в нашей стране сейчас работают 7,7 млн трудовых мигрантов: «На стройке трудятся 13% из них — порядка 1 млн иностранных рабочих. Динамика с 2020 года позитивная: объем строительства возрос почти вдвое, а количество иностранцев сократилось в два раза».

Кризис рабочей силы в стране преодолен, считает президент нацобъединения: снижение объемов строительства снизило спрос на рабочую силу. «Ажiotаж, который наблюдался в середине прошлого года, сегодня не такой острый», — отметил Антон Глушков. Дефицит рабочей силы все еще остается, но наметились структурные сдвиги.

Так, удалось организовать целевой набор иностранной рабочей силы. «Сейчас среди стран доминирует Узбекистан, он закрывает наши базовые потребности. Найдены

юридические формы для привлечения северокорейских рабочих, которые вернулись на стройки. Их уже много, предложение даже превышает спрос на корейскую рабочую силу», — сказал Антон Глушков.

Стройтели из Индии тоже могут составить на российских стройках конкуренцию представителям других стран — это более привлекательное сейчас предложение на рынке с точки зрения заработной платы. «У нас большой рынок для визовых мигрантов. Безусловно, есть языковые и логистические сложности, но мы видим большое количество вахтовых строек, где уже начали трудиться граждане Индии», — рассказал Антон Глушков. — В каком объеме придут индийские рабочие — вопрос логистики, которую нужно будет построить. С точки зрения закона, с ними как с визовыми мигрантами работать проще, но это и возлагает на работодателя определенные обязательства. Желających очень много, предложение значительно превосходит спрос».

Как раньше — не будет

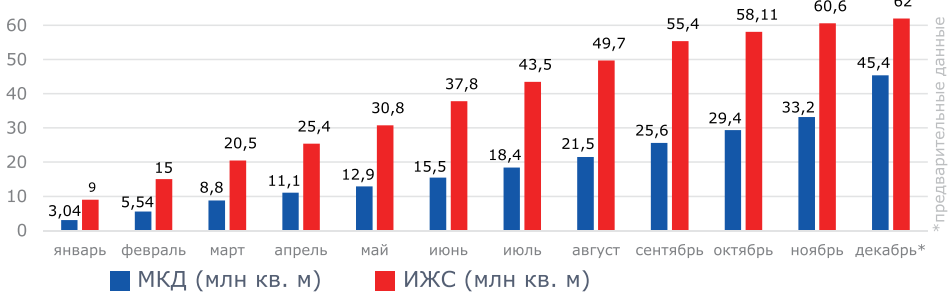
Глава НОСТРОЙ отметил, что он попытался показать объективную картину происходящего в строительном секторе экономики. «Говорить, что все плохо, точно нельзя; говорить, что все хорошо, как раньше, — конечно же, нет. Показатели свидетельствуют, что мы где-то посередине, с учетом имеющегося объема строительства. Мы быстро забыли, что раньше жили без льготной ипотеки, а совсем недавно и без ипотеки вообще — но рынок существовал. Стройку ждет структурное реформирование — и по объемам строительства, и по производству стройматериалов, и по структуре предложения на рынке, и по цене этого предложения, и по доступности кредитных ресурсов. В 2025 году точно не будет, как в предыдущие годы», — заявил Антон Глушков, подчеркнув, что перестройка работы и поиск альтернатив потребуют от всех участников рынка нетривиальных решений и максимального повышения эффективности.

«2025 год будет переломным, и возможно невыполнение своих обязательств частью подрядных организаций. Насколько глубоким будет спад, зависит от расторопности подрядчиков и общей экономической ситуации, складывающейся в стране», — указал президент НОСТРОЙ.

А в завершение своего выступления он напомнил, что у строителей есть очень хорошая черта — они несправимые оптимисты. «Именно поэтому стройка живет, развивается, убегают вперед, и это очень здорово», — заключил Антон Глушков.

Темпы ввода жилья в эксплуатацию

107,8 млн кв. м* в 2024 году



Развитие индивидуального жилищного строительства

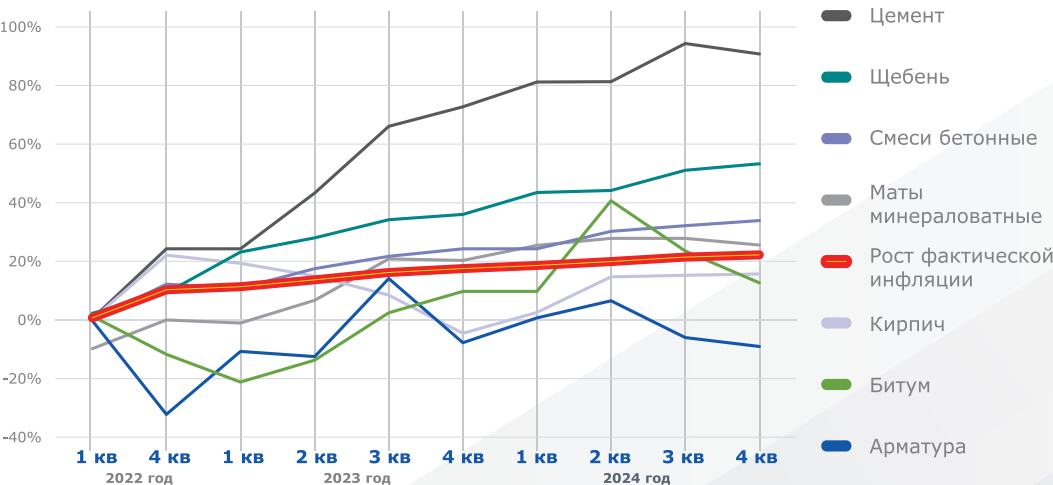
Вызовы:

- неразвитость ипотеки для ИЖС
- отсутствие банка земельных участков с градостроительной подготовкой для ИЖС
- низкая ликвидность и слабая стандартизация индивидуальных домов
- высокие затраты на обеспечение инфраструктурой
- отсутствие механизмов гарантирования качества будущего ИЖС

ЦЕЛЬ ДО 2030 — сохранить темпы ввода индивидуального жилья на уровне 50 млн кв. м ежегодно

Инфляция в строительстве по версии профессионального сообщества

Динамика роста цен на строительные материалы относительно фактической инфляции*



* на примере Самарской области

Рост ежеквартальных индексов за 2022-2024 годы (средний по РФ)

83,3% 3/п
50,3% МАТ
60,1% ЭМ

СОБЫТИЕ

с.1 ➤ Одновременно Минстрой в коллаборации с Ростехнадзором активизировал мероприятия по обследованию лифтового парка и процесс принятия по их итогам решений о возможности последующей эксплуатации подъемных устройств. «Нами проводится большая комплексная работа, и я уверен, что совместными усилиями мы выполним все те задачи, которые в лифтовой сфере поставил перед нами президент», — заключил Александр Ломакин.

По единым критериям

Как отметил в своем выступлении перед участниками саммита председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов, главным позитивным итогом прошлого года стало то, что в его конце наконец-то удалось согласовать и принять «дорожную карту» по развитию отрасли, и теперь предстоит на практике реализовать заложенные в ней решения. «Мы заинтересованы в стабильном развитии отрасли на десятилетия вперед, что даст рост производства, развитие инженерной мысли и технологий, новые рабочие места, внедрение механизмов жизненного цикла. При этом понимаем, что без поддержки и внимания государства само собой это не случится», — заявил Сергей Пахомов.

В числе очевидных и имеющих практическое приложение мер законодатель перечислил контракты жизненного цикла, облигационные инструменты и возможность осуществления централизованных закупок для фондов капитального ремонта, в том числе и лифтового оборудования. Вместе с тем, считает Сергей Пахомов, еще предстоит навести порядок в вопросе, кого необходимо поддерживать в лифтовой сфере.

По его мнению, акцент таких усилий со стороны государства должен быть на тех, кто занимается реальным производством: «Нужен перечень таких производителей. И надо более четко зафиксировать, что такое производство, — и чем больше подпадет под эти критерии компаний, тем лучше: тем проще будет проконтролировать компании на предмет качества и гарантий».

Позиция Комитета по ЖКХ заключается также в том, что производство, монтаж и обслуживание лифтов должны быть увязаны в единую цепочку с гарантированным качеством в каждом звене. Такого пока нет, но к этому нужно стремиться. В частности, на это направлены находящийся на стадии подготовки законопроект, согласно которому к обслуживанию лифтов будут допущены только профессиональные компании и специалисты, которые смогут с гарантией отремонтировать сложное устройство. В целом же для успешного решения требуется консолидация усилий всего лифтового сообщества, и на имеющиеся проблемы нужно смотреть не с точки зрения бизнеса, где у каждого свои контракты, сферы и регионы влияния, — а именно с отраслевой.

«Пока, к сожалению, в лифтовом сообществе, если брать его в целом, эффективности



Консолидация усилий

работы на общий интерес отрасли даже чуть ниже, чем в известной басне «Лебедь, рак и щука». Сейчас лифтостроительная отрасль — это бизнес для бизнеса. Мы это должны поправить, ведь лифты — все-таки и для людей, и про людей. Так что давайте вместе найдем решения, чтобы через пять лет не стыдно было посмотреть друг другу в глаза», — сказал Сергей Пахомов.

Зампредседателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Александр Высокинский выразил сожаление по поводу отсутствия системы качественного обслуживания лифтов в МКД. Выходом может стать переход к авторизованному дилерству, а также внедрение контрактов жизненного цикла, использование при ремонте только сертифицированных запчастей и ряд других мер. Сенатор также считает нужным установить эффективные ставки стоимости работ, которые осуществляют монтажные и сервисные компании. Пора также уточнить стандарты проектирования современных зданий в той части, где это способствует стандартизации лифтовых шахт, а также внести в Жилкодекс ряд подготовленных изменений, способствующих повышению эффективности региональных программ замены лифтов.

Деньги и кадры

Многие вопросы, как всегда, упираются в финансы. По словам зампреда Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светланы Развортневой, бюджетные средства, две трети которых было списано у регионов, конечно,

не те финансы, которые позволят серьезно изменить динамику замены лифтов. Тем не менее, законодатели будут очень внимательно наблюдать, насколько эффективно власти субъектов используют эти деньги. Много проблем и с текущим ремонтом лифтов. В этом деле главный тормоз — также отсутствие средств на такое обслуживание. «Есть согласованная позиция, что надо выходить на формирование единой методики определения платы за содержание МКД, в которой будут учтены реальные трудозатраты обслуживающих организаций, повышающиеся налоги и пр.», — сказала Светлана Развортнева. Работа над методикой сейчас ведется, а следующим шагом надо позволить собственникам выбирать из перечня именно те работы, которые обеспечивают безопасность в доме в первую очередь. Создание этого и ряда других документов, как надеется депутат, будет закончено в течение года. Есть также понимание, что надо переходить на прямые договоры по обслуживанию лифтового оборудования. Наконец, депутатами внесен в Думу законопроект, который позволит лучше отделять текущие работы в доме от работ по капитальному ремонту, что позитивно отразится на сервисе подъемников.

Лейтмотивом выступлений всех спикеров на площадках саммита стал тезис о том, что ведущие российские лифтостроительные заводы способны произвести количество оборудования, необходимого для осуществления всех замен лифтов в МКД до 2030 года, и сегодня в основном все проблемы сконцентрированы в монтаже, где работает много не вполне квалифицированных компаний. «В Думе

подготовлен законопроект, который определит перечень требований к таким специализированным фирмам. И конечно, магистральный путь развития отрасли — это цифровизация всех процессов, мы также работаем над законодательным обеспечением этих вопросов», — сообщил зампреда Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Колунов.

В рамках саммита состоялось несколько профильных мероприятий и круглых столов. Одним из них был посвящен вопросам кадрового обеспечения отрасли. Его экспертами выступили заместитель ректора НИУ МГСУ Наталья Желанова и доцент, и. о. заведующего кафедрой механизации, автоматизации и роботизации строительства Александр Агарков.

«Сегодня, пообщавшись с рядом работодателей, с руководителями производств в лифтовой отрасли, мы поняли, что, конечно, они нуждаются в образовательных организациях и роботизации строительства», — сказала Наталья Желанова. — А в части высшего образования кадры нужно готовить по программам целевого обучения в сотрудничестве с работодателями, а также проводить конкурсный отбор студентов по решению конкретных кейсов индустриальных партнеров».

В целом саммит зафиксировал, что политика по системной поддержке лифтостроения в стране практически сформулирована, а мероприятия «дорожной карты» начали реализовываться, и сегодня основная задача всех участников этого процесса — согласованно работать ради достижения общих целей.

 **Подписку на электронную/печатную версию издания**
Строительная газета

можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка», по адресу электронной почты info@stroygaz.ru или по телефону +7 (495) 987-31-49

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ

Подписные индексы
Официальный каталог
АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 — на полгода
- П3475 — на год

Для предприятий и организаций:

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

А также подписывайтесь на наши соцсети



t.me/stroygazeta



vk.com/stroygaz

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

РОССИЙСКАЯ АРКТИКА: ПЕРСПЕКТИВЫ И ПРИОРИТЕТЫ



Архитектура нового уровня

Проекты Брусники: от Транссиба до Арктики

Владимир ЧЕРЕДНИК

Одним из ключевых направлений градостроительного развития страны является комплексное развитие территорий (КРТ). По данным Минстроя России, возможность применения механизмов КРТ рассматривается и реализуется в 84 регионах, причем потенциал строительства оценивается в 181 млн кв. м недвижимости, включая 131 млн кв. м жилья.

За последние годы характерной стала высокая активность освоения проектов КРТ в крупных и малых городах Уральского и Сибирского федеральных округов силами девелоперской компании Брусника.

«КРТ, — объяснил позицию своей команды руководитель компании Алексей Круковский, — пожалуй, самый эффективный механизм воспроизводства качественной среды. Его преимущество в том, что он балансирует интересы всех сторон — жителей, городских властей и девелопера».

«Нефть» для севера

Квартал «Нефть» площадью 2,9 гектара стал первым проектом КРТ в Югре. Его реализация началась летом прошлого года, первый дом «Нефти» компания намерена сдать в конце 2027 года.

«Мы пришли к такому названию по трем причинам, — прокомментировал директор Брусники в Сургуте Тимур Гафаров. — Во-первых, место нового квартала тесно связано с зарождением города. Здесь открылась первая контора нефтедобывающего управления, впоследствии ставшая ядром Сургутнефтегаза. Во-вторых, благосостояние Сургута и его жителей по-прежнему во многом обеспечивает нефтегазовый сектор. В-третьих, нефть — один из базовых продуктов современности. Мы стремимся сформировать технологию, которая позволила бы нам из стандартизированных элементов формировать плотную, разнообразную и гуманную среду. Основа одна — а результат разный».

Через несколько лет рыхлая устаревшая застройка уступит место четрым среднеэтажным домам с доминирующей секцией. Появятся общественные пространства с магазинами, кафе, ресторанами, велопешеходной инфраструктурой, соседским центром.

Подъезды «Нефти» спроектированы в виде общественных гостиных: светопрозрачные входные группы расположены на уровне земли, формируя среду, доступную для мам с колясками, людей ограниченной мобильности. Подсветка теплых тонов и элементы декора создают дополнительный уют: за счет них подъезд станет продолжением квартиры, расширяя жилое пространство.

Справочно

■ В портфеле Брусники на сегодня семь площадок КРТ, а также шесть договоров развития застроенных территорий. Общая площадь территорий комплексного развития составляет более 140 гектаров.

Первые этажи с витринами остеклением займут магазины и полные сервисы, на -1 этаже расположится подземный паркинг с кладовыми, колясочными и велосипедными. «Проектируя паркинг, архитекторы компании детально проанализировали предыдущий опыт и подняли фундаментную плиту, — прокомментировал руководитель пресс-службы Брусники Сергей Ермак. — Такое решение гарантирует, что грунтовые воды не будут топить паркинг».

«Зеленый дизайн» явится в красоте и разнообразии в любое время года: летом зацветут многолетники, осенью листья окрасятся желтыми, красно-оранжевыми тонами, а долгой зимой помогут избежать монохромности вечнозеленые растения в сочетании с рябиной.



Энергия городской жизни

Новосибирск давно ожидал проекта яркого градостроительного уровня. Летом прошлого года Брусника выиграла аукцион на право комплексного развития в Новосибирске на пересечении улиц Ипподромской и Фрунзе, у озера Верхнего. Компания оценила значимость территории в центре Новосибирска: знаковая локация предполагает создание проекта, который станет новой точкой притяжения для горожан и гостей столицы Сибири наряду с историческим центром и Академгородком.

Согласно договору КРТ, на возведение и обустройство квартала отводится восемь лет — все объекты должны быть сданы к 2032 году. Предусмотрено четыре очереди реализации, первая из них — благоустройство водного объекта. Исследование озера Верхнего проведено, ученые из Института водных и экологических проблем СО РАН взяли пробы воды и исследовали берега.

Для разработки проекта компания пригласила глобальные архитектурные бюро, специализирующиеся на создании качественных общественных пространств и на работах с экосистемой водных объектов.

«Мы обратились к коллегам из пекинских офисов глобальных архбюро, — поясняет руководитель отдела мастер-планов компании Брусника Сергей Гапоненко. — У них наработан большой опыт эффективной и эстетичной экоклубанизации. Одно бюро нам помогло в создании общественных пространств, второе — в работе с экосистемой, с озером, которое будет саморазвивающейся структурой. Мы намерены сделать эту территорию общедоступной и инклюзивной, включенной как в парковый каркас Новосибирска, так и в социальную жизнь города. И в среднесрочную перспективу урбанизации — в частности, совместимой с территорией, которая сейчас осваивается другими застройщиками».

Специалисты помогут не просто благоустроить территорию, но и создать на ней устойчивую природную среду, положительно влияющую на пространство вокруг и на город в целом. Бюро Turenscape представит проект благоустройства прибрежной зоны Верхнего. Уже в этом году берег поделят на функциональные зоны. Тихая часть озера будет носить природный характер, в ней, как надеются ученые, будут гнездиться водоплавающие птицы, а присутствие человека будет минимальным. В более активной зоне появятся прогулочные дорожки и озеленение. На третьем этапе, в 2026 году, специалисты установят на берегу павильоны и кафе, а зимой на глади озера залягут каток и поставят елку.

Как и набережная у «Евроберега», реализованная ранее Брусниковой, озеро и площадь вокруг него будут общедоступными. Создадут круговой маршрут, по которому из «природной» части набережной можно будет перейти в «городскую» ее часть с амфитеатром, кафе, спортивной и пляжной зонами. Спортивную площадку у озера планируют организовать в связке с волейбольным центром «Локомотив-Арена», чтобы как можно больше сообществ наполняли жизнью эту территорию.

«В целом проект примечателен реформистской ролью: он радикально «перезапускает» обширную территорию в центре Новосибирска, превращая ее из очередной «нахаловки» и депрессивной пустоши в изюминку Большого Центра, в потенциально «открыточную» городскую локацию», — считает Сергей Гапоненко.

Предполагается создание активной и плотной современной городской среды, сочетающей жилую, рекреационную и коммерческую функции. «Архитектурно-планировочные решения для территории предлагаются максимально многозадачные, — поясняет Сергей Ермак. — В типологию застройки включены жилые здания, социальность, деловая недвижимость. В ансамбле будут офисные здания, разноформатная торговля, ориентированная портално-витринными частями как на внешний контур — улицу Фрунзе, так и на собственную внутреннюю ось — пешеходную улицу-променада».

Застройка также предполагается пластично насыщенной — с сочетанием подземных объемов для автомобилей, полуподземных объемов и зданий разной высотности — от урбан-вилл до многоэтажных домов. Брусника планирует отойти от привычных горожану силуэтов серых высоких башен, поэтому на фасадах будущих зданий появится вертикальное озеленение — зеленые балконы. «Мы хотим поднять общественные пространства на новый уровень — в нашем случае, на высоту 28-этажного здания», — делится авторы проекта.

Акцентируем внимание: ряд зданий получит неожиданный для Новосибирска архитектурный компонент — горизонтальные межкорпусные связи, «объемы, «парящие» между двумя-тремя соседними зданиями, — разъяснил Сергей Гапоненко. — Причем не просто в виде мостиков-переходов, а с широким функционалом — и с транзитной ролью, и как пространства под офисы или жилища. Премьерства такого решения в Новосибирске стали знаменитые «Туси» — наклонные башни Технопарка и «высечные сады» между домами Европейского берега».

«В композиции новейших зданий на улице Фрунзе, — продолжил Сергей Гапоненко, — это решение явится еще более акцентированным. Задача — не только насытить собой архитектурный слугз, но и служить «психалкой» — отсылкой к знаменитым горизонтальным небоскрегам Эль Лисицкого и сингапурским башням «Марина Бэй».

Представители Брусники заявляют, что в новом районе будет по-иному звучать энергия городской жизни. И для создания активности его наполнят большим количеством функций, чтобы у горожан в любое время года, крутые сутки был повод прийти сюда. На первых этажах зданий расположатся помещения с разным функционалом: детские развивающие кружки, спортивные объекты, торговля, сфера услуг. Сергей Гапоненко также добавил, что одно из высотных зданий станет офисным, ведь «жизнь без работы и работа без жизни сейчас немислимы».

Когда проект успешен

«На наш взгляд, успех проекта КРТ зависит от качества коммуникации участников процесса, — убежден Алексей Круковский. — Это качество предполагает готовность девелоперов слышать запрос города на развитие территории, поиск механизмов взаимодействия, развитие государственно-частного партнерства, учет коммерческих интересов застройщиков. Важно обсуждать еще до торгов объем обязательств, которые ложатся на плечи инвестора».

При этом роль девелопера — не пассивное ожидание торгов. Он должен становиться активным участником процесса. «Брусника идет по этому пути, — отметил Алексей Круковский. — Мы подключаемся к поиску территории, формируем предложения по границам КРТ и гипотезы о градостроительном потенциале площадки, моделируем возможные сценарии развития территории, оцениваем стоимость расселения, представляем городу на рассмотрение архитектурно-градостроительную концепцию. Мы уверены, что девелоперы, их компетенции могут и должны стать драйверами КРТ».

РОССИЙСКАЯ АРКТИКА:

ПЕРСПЕКТИВЫ И ПРИОРИТЕТЫ

Александр РУСИНОВ

До конца 2025 года должна заработать в полном объеме Государственная система фонового мониторинга состояния вечной мерзлоты Российской Федерации. Первый наблюдательный пункт открыли в мае 2023-го на территории Ямало-Ненецкого центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды в Салехарде. Всего же сеть мониторинга будет включать 140 пунктов, производящих автоматические измерения температуры грунта на разных глубинах.

Почему нашей стране необходимо следить за своей мерзлотой, чем грозит пренебрежение особыми правилами строительства и эксплуатации зданий в таких районах, «Стройгазете» рассказал председатель правления Межрегионального союза проектировщиков и архитекторов Сибири (Омск), заслуженный строитель России, кандидат технических наук Юзеф МОСЕНКИС.



Юзеф Матвеевич, недавно вы прочитали курс лекций в шести строительных вузах Сибири и Забайкалья по специфике строительства на вечной мерзлоте.

Да, и акцент в них сделан на моем опыте проектирования и строительства на вечномёрзлых грунтах, анализе причин деформаций зданий. В основе — материалы моей книги «Строительство на вечномёрзлых грунтах Забайкалья: ошибки проектирования, строительства и эксплуатации зданий», изданной в начале 2024 года. В книге я постарался изложить результаты натурных обследований зданий на вечномерзлых грунтах Забайкалья, которые проводил с 1962 года по 2022-й, поделиться опытом проектирования, отметить ошибочные проектные решения (в том числе и мои), нарушения при строительстве, а также обратить внимание на важность грамотной эксплуатации объектов в сложных мерзлотно-грунтовых условиях.

Почему эта тема обострилась сегодня?

Она всегда была острой. Районы распространения вечномёрзлых грунтов (ВМГ) занимают до 65% территории России, именно там «хранятся» основные наши природные богатства, и если мы по-настоящему хотим развить эти огромные территории, надо уметь строить и эксплуатировать сооружения в условиях ВМГ.

Это какое-то новое «умение»?

Нет. Опыта накоплено немало, так как именно Россию следует считать первопротестом строительства на ВМГ, где создана проверенная практикой нормативная база. Первая универсальная идея «протестиваемого подполья», обеспечившая прогресс строительного освоения районов вечной мерзлоты, была сформулирована еще в 1912 году инженером В. П. Стаценко, а с 1939 года использование ВМГ в качестве оснований сооружений регламентировалось техническими условиями, впоследствии замененными на правила проектирования, разработанные «БАМПроектом».

Технические условия проектирования оснований и фундаментов на ВМГ (СН 91-60), действовавшие в 1960-1966 годах, предусматривали четыре основных метода (принципа) использования ВМГ в качестве оснований сооружений: I — без учета вечномерзлого состояния грунтов основания; II — с сохранением вечномерзлого состояния грунтов оснований в процессе строительства и эксплуатации; III — с допущением оттаивания вечномерзлых грунтов оснований; IV — с предпроектным оттаиванием ВМГ основания. На эти принципы во многом опираются и современные нормативы.

Считаю, что организации, которые берутся сегодня за проектирование и строительство на ВМГ, должны изучать эти нормы, этот



Цена ошибки — разрушение

Как правильно проектировать и строить на вечной мерзлоте

опыт. Хотя мерзлота коварна и регулярно подкидывает инженерам сюрпризы даже в ситуациях, когда вроде все тщательно проработано. Тем более сейчас: в результате потепления мерзлота местами деградирует, вызывая изменение физико-механических характеристик грунтов. Для России эта проблема наиболее болезненна: темпы потепления в ней в 2,5 раза превосходят среднеглобальные, а на территории российской Арктики — в 3,7 раза.

Увеличение глубины протаивания снижает механическую устойчивость объектов капитального строительства на ВМГ. По подсчетам ученых, в мире к 2050 году 120 тыс. зданий, 40 тыс. км дорог и 9,5 тыс. км трубопроводов могут оказаться под угрозой разрушения. В частности, это канадские автомагистрали, Трансальский нефтепровод. В России в опасную зону попадают Воркута, Якутск, Норильск, объекты Арктической зоны.

Тщательное изучение опыта проектирования и строительства на ВМГ при подготовке проектной документации — обязательная необходимость?

Да, и это нужно делать для любых мерзлотно-грунтовых условий. Ведь мерзлота мерзлота рознь, и изучать надо опыт именно того района, где планируется строительство, а если опыта нет — проводить инженерно-геологические изыскания как можно тщательнее и подробнее. В проектной документации должны быть приведены инженерно-геологические разрезы, мерзлотные характеристики (объемный вес скелета грунта, суммарная влажность, суммарная льдистость, криогенная текстура, коэффициенты оттаивания, сжимаемости и др.) и температура грунтов как в природном состоянии, так и в состоянии, предусмотренном на период эксплуатации объектов. Для случаев применения уже упомянутого «второго принципа» на разрезы также следует нанести очертания «чашки оттаивания» для расчетного срока эксплуатации здания.

Как показала практика, достаточно продвинутое для начала 1970-х технические средства и методы инженерно-геологических изысканий, методы проектирования, высокий технологический уровень производства строительных работ все равно не обеспечили высокой надежности объектов промышленного и гражданского строительства в зоне

Учитывая глобальное потепление, как можно «подстраховать» работу проверенного подполья, уберечь грунтовое основание от нежелательного оттаивания?

В этих целях рекомендуется применять системы, обеспечивающие устойчивость мерзлого состояния грунтов за счет естественного холода, то есть термостабилизации ВМГ. Есть горизонтальные трубчатые системы замораживания и температурной стабилизации — тип «ГЕТ», и их вертикальный аналог — тип «ВЕТ». Устройство не требует электроэнергии, автоматически действует в зимнее время за счет гравитации и разницы температур между грунтом и наружным воздухом. Указанные системы — отечественные, разработаны в Тюмени НПО «Фундаментстройаркос».

Нормальная работа сооружения на ВМГ зависит от правильности его эксплуатации?

Безусловно. И в многолетней практике я встречался с частыми случаями нарушений: когда, например, вентиляционные продухи наглухо закрывают, «чтобы холод на первые этажи не шел». Последствия понятны: меняется схема теплового взаимодействия здания с грунтами основания, что приводит к деформациям.

Приспособление следует производить не только за счет предварительного оттаивания ВМГ, но и за счет их закрепления в целях улучшения физико-механических свойств. Преимущество такого подхода в том, что результаты и эффективность этих мероприятий можно надежно проверить еще до начала строительства посредством контрольных инженерно-геологических изысканий.

Все это обязательно должно находить адекватное отражение в сроках подготовки проектной документации, в контрактах на проектно-изыскательские работы.

Вызов принципа строительства на ВМГ производится с учетом конкретных грунтовых условий, но, возможно, есть и какие-то общие правила?

При строительстве по принципу I на застроенных территориях необходимо учитывать тепловое влияние расположенных поблизости зданий и сооружений, выдерживая расстояния безопасности (мерзлотные разрывы) между объектами, возводимыми по различным принципам. Ширина разрыва определяется расчетом и должна составлять не менее 50 м. Полосы разрывов можно в дальнейшем использовать для транспортных магистралей и зеленых насаждений. Застройку следует осуществлять группами зданий, в которых необходимо применять единый принцип использования ВМГ в качестве оснований.

Учитывая глобальное потепление, как можно «подстраховать» работу проверенного подполья, уберечь грунтовое основание от нежелательного оттаивания?

В этих целях рекомендуется применять системы, обеспечивающие устойчивость мерзлого состояния грунтов за счет естественного холода, то есть термостабилизации ВМГ. Есть горизонтальные трубчатые системы замораживания и температурной стабилизации — тип «ГЕТ», и их вертикальный аналог — тип «ВЕТ». Устройство не требует электроэнергии, автоматически действует в зимнее время за счет гравитации и разницы температур между грунтом и наружным воздухом. Указанные системы — отечественные, разработаны в Тюмени НПО «Фундаментстройаркос».

Нормальная работа сооружения на ВМГ зависит от правильности его эксплуатации?

Безусловно. И в многолетней практике я встречался с частыми случаями нарушений: когда, например, вентиляционные продухи наглухо закрывают, «чтобы холод на первые этажи не шел». Последствия понятны: меняется схема теплового взаимодействия здания с грунтами основания, что приводит к деформациям.

На самом деле уже давно существуют документы, на которые следует ориентироваться: «Инструкция по эксплуатации жилых зданий в северной климатической зоне» (Москва, 1986) и «Рекомендации по контролю за устойчивостью зданий и сооружений на оттаивающих ВМГ Забайкалья» (Якутск, Институт мерзлотоведения СО АН СССР, 1988). Правила эксплуатации изложены также в «Региональных технических рекомендациях по проектированию и строительству на мерзлых грунтах в Забайкалье» (Омск-Чита, 2007), и в «Предложениях по организации мерзлотной службы в городах и крупных населенных пунктах РСФСР» (Гострой СССР, 1976).

В составе проектно-сметной документации необходимо разрабатывать раздел по эксплуатационному содержанию объектов, возводимых на ВМГ и морозоопасных грунтах. В нем должны присутствовать чертежи устройства реперов и стеновых марок для nivelирования, а также устройства термометрических скважин.

Для надежной эксплуатации сооружений на ВМГ рекомендуется в таких регионах, как Забайкальский край, создать специальный отдел мерзлотного надзора, а в целях определения надежности принятых проектных решений — сформировать профильные экспертные комиссии при региональных Минстроях.

Модули для Арктики

Универсальные конструкции особенно востребованы в условиях Крайнего Севера

Сергей ВЕРШИНИН

За 17 лет работы в Арктике и на территориях, приравненных к районам Крайнего Севера, в ГК «Авеста Модуль Инжиниринг» сформировались уникальные компетенции в сфере строительства вахтовых поселков и объектов социальной инфраструктуры. Опыт эксплуатации этих сооружений показывает, что модульный тип строительства отвечает суровым арктическим условиям.

Качественная альтернатива классике

В 1950-1960-е годы за Полярным кругом было принято строить здания — жилые, административные и производственные — из арболитовых плит. Но уже тогда стало понятно, что классические технологии с применением монолитного железобетона, кирпича и блоков не вполне подходят для северных широт.

Высокая себестоимость капитального строительства в Арктике объясняется выраженной сезонностью ведения работ, трудностями с логистикой и невозможностью использования типовых проектов домов из-за специфики климата и вечной мерзлоты. Так, в ходе Восточного экономического форума (ВЭФ-2024) представитель ГК «Норникель» сообщил, что возведение девятиэтажного дома в Норильске обходится в 1,2 млрд рублей, тогда как в средней полосе России — в 500-600 млн.

Чтобы снизить себестоимость и в то же время сократить сроки строительства, региональные власти и компании-недропользователи, работающие в Заполярье, выбирают технологии быстровозводимого модульного строительства. Предлагаемые ГК «Авеста Модуль Инжиниринг» решения позволяют обеспечить

сжатые сроки реализации проектов, эффективные логистические схемы, минимальные трудозатраты на стройплощадке, высокую конструктивную безопасность и устойчивость сооружений на многолетних мерзлых грунтах, повышение энергоэффективности зданий и, главное, комфортность жилья. Причем расчетный срок эксплуатации модульных сооружений — не менее 20 лет.

Универсальное решение

На островах Диксон и Шикотан, в Норильском промрайоне и Якутии, на Чукотке, Камчатке и Колыме — в этих и других отдаленных и труднодоступных регионах команда ГК «Авеста Модуль Инжиниринг» возвела более тысячи функциональных и комфортабельных модульных зданий.

Благодаря универсальной конструкции модулей из них собирают сооружения разной конфигурации и назначения. Для золото- и угледобытчиков, нефтяников и энергетиков новосибирцы построили модульные общежития, административно-бытовые корпуса, КПП, банно-прачечные комплексы, столовые, лаборатории и даже спортзалы и кинотеатры. В городскую среду Якутска, Улан-Удэ, Новосибирска и Южно-Сахалинска органично вписались изготовленные на новосибирском заводе компании торговые павильоны и офисы продаж, фельдшерско-акушерские пункты и рентген-кабинеты, спортивные сооружения.

Модульные конструкции уверенно вошли в практику строительства объектов туристической. В 2016 году команда ГК «Авеста Модуль Инжиниринг» возвела на Алтае первую в стране модульную гостиницу «Кочег». В 2022 году специалисты группы компаний построили го-



В вахтовом поселке в районе золоторудного месторождения в Якутии команда ГК «Авеста Модуль Инжиниринг» построила три модульных общежития общей площадью 3,5 тыс. кв. м для 300 сотрудников компании-недропользователя

стиничный комплекс «Тайгара» в Кемеровской области. Тогда же новосибирцы вновь обратились к проектам на Алтае: построили в Манжероке 13 двоянных бунгалов по 46 кв. м каждое. Надо ли напоминать, что и Республика Алтай, и Кемеровская область приравнены к районам Крайнего Севера?

Быстрый и уютный «Хаски»

Специально для регионов с арктическим, субарктическим и резко континентальным климатом, где зимой не редкость экстремально низкие температуры, конструкторское бюро ГК «Авеста Модуль Инжиниринг» разработало сборно-разборный бытовой модуль «Хаски» серии V8 в северном исполнении.

Комфорт внутри обеспечивается за счет ограждающих конструкций из трехслойных сэндвич-панелей с 200-миллиметровым слоем минераловатного утеплителя. Такую же толщину теплоизоляции имеют кассеты пола и

потолка. Внутри модульных домов тепло, сухо и уютно, даже когда снаружи свирепствует мороз до -65°C или установилась жаркая погода с температурой воздуха +45°C.

Благодаря отточенным годами технологиям проектирования, производства и сборки на месте модульных конструкций, а также многократно проверенным на практике способам доставки материалов в труднодоступные районы, на возведение объектов уходит в среднем от двух до восьми месяцев.

Опыт команды ГК «Авеста Модуль Инжиниринг» показывает, что модульный конструктив позволяет сделать строительство малозатяжных зданий в арктической зоне простым и быстрым.



Технологии для жизни

Какие инновационные разработки используют застройщики при возведении ЖК на Крайнем Севере



что обеспечивает отличную звукоизоляцию.

Не менее важно, чтобы в квартире было не только тихо, но и тепло. Собственная технология застройщика Termo-S соответствует современным требованиям к сохранению тепла в суровом северном климате. При городском стандарте утеплителя 100-130 мм здесь для цоколя и кровли применяется увеличенный слой утеплителя толщиной 180 мм. Благодаря этому теплопотери здания снижаются на 40%, что позволяет создать максимально комфортный и мягкий микроклимат в квартире и значительно снизить затраты на отопление. Кроме того, в каждой квартире ЖК «Аквилон SEVEN» установлены многокамерные стеклопакеты с селективным покрытием — это гарантирует превосходную теплоизоляцию и энергоэффективность.

При проектировании квартир застройщик также руководствовался принципом «разумных дополнений». В ЖК «Аквилон SEVEN» имеются различные планировочные решения — от студий до «еврорешек» с балконами и лоджиями с панорамным остеклением. Высота потолков составляет до 3 м. Все квартиры

сдаются с предчистовой отделкой White Box, но можно дозакзать чистовую отделку в одном из трех цветовых решений: Sand, Terra или Graphite.

Облик города

Свои разработки Группа Аквилон использует и для помощи муниципальным властям. С 2011 года компания участвует в городской программе развития застроенных территорий Архангельска, за это время удалось расставить порядка 30 домов аварийного жилья. При этом для комфорта граждан возводятся не только дома, но и социальные объекты.

«Точечная застройка, имевшая место в Архангельске, ушла в прошлое — мы это прекрасно понимаем. И во всех наших новых проектах стараемся выдавать не только квадратные метры жилья, но и инфраструктуру — детские сады, социальные и спортивные объекты: это необходимое условие развития наших городов», — подчеркнул председатель правления Группы Аквилон Александр Фролов.

Группа Аквилон г. Архангельск, ул. Попова, д.14 <https://arh.group-akvilon.ru>

РОССИЙСКАЯ АРКТИКА:



изделия и комплектующие. Большая часть оценок пригодности — примерно половина — приходится на компоненты фасадных систем и конструкций; остальное — герметики, утеплители и различные системы крепления.

Надо сказать, сам инструмент проведения испытаний пригодности зарекомендовал себя очень хорошо, мы получаем позитивную обратную связь от производителей.

Более того, мы анализируем поступающие обращения и, как только накапливается достаточное количество повторов, формируем государственные стандарты. Так, сейчас в разработке четыре ГОСТа на различные виды крепежных изделий. Когда они вступят в действие, производителям станет легче: им можно будет просто ориентироваться на эти стандарты при производстве и испытании своей продукции.

А есть конструкции из каких-то экзотических стран?

Нет, все стандартно: это стратегические партнеры из стран Ближнего Востока и Азии, но продолжают поступать на испытания и европейские материалы, возрастает количество заявок по товарам из Китая. Поэтому в перспективе, учитывая наше все-стороннее сотрудничество, думаю, их на рынке станет еще больше.



Ирек ФАЙЗУЛЛИН,
министр строительства
и ЖКХ РФ:

«Развитие Арктики является одним из значимых направлений для строительной отрасли. Новая стратегия определяет Арктическую зону Российской Федерации в качестве одного из макрорегионов страны.

В этой связи актуальными и значимыми являются решения, позволяющие увеличить объемы жилищного строительства и обеспечить устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда на территории криолитозоны и Арктической зоны. Массовая застройка многих арктических городов велась довольно давно, и сейчас большинство из них нуждается не в точечной, а именно в комплексной модернизации, предполагающей обновление жилых, социальных, спортивных, культурных объектов, дорог, инженерных коммуникаций, формировании комфортной городской среды. Все это необходимо выполнять на основе современных стандартов»

Расскажите о планах работы Центра на 2025 год.

Мы продолжим работу по переводу требований и в машиночитаемый, и в машино-понимаемый формат — это сегодня задача номер один. Не теряет своей актуальности и работа в сфере энергоэффективности и энергосбережения. В ближайшее время необходимо выработать критерии для расчета удельных годовых расходов электрической энергии на общедомовые нужды МКД, на кондиционирование, определение показателей удельных годовых расходов тепловой энергии на горячее водоснабжение. Все это необходимо для корректного определения удельной величины расхода энергетических ресурсов в здании и класса энергетической эффективности.

И, конечно, будем продолжать развивать нормативную базу, в том числе для повышения качества городской среды, внедрения новых строительных материалов и изделий, деревянного и модульного строительства. Также планируем расширять сотрудничество в области технического регулирования на пространстве ЕАЭС, с дружественными странами, в том числе с Китаем.

Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

Строительная отрасль России переживает цифровую и нормативную трансформацию. Главная цель этих преобразований — повышение эффективности труда и сокращение инвестиционно-строительного цикла. Как проходит процесс перевода нормативной базы в машиночитаемый формат, какие перспективы у стального и модульного строительства, рассказал в интервью «Стройгазете» директор Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ «ФЦС») Андрей КОПЫТИН.



Андрей Викторович,
с какими итогами Центр закончил минувший год?

Главным ориентиром в нашей работе является достижение целей «Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года» в области совершенствования системы технического регулирования.

Поэтому, конечно, самым значимым событием стало вступление в действие в сентябре 2024 года изменений в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. Расширена доказательная база техрегламента — теперь это не только СП и ГОСТы, но и иностранные стандарты, стандарты организаций, которые прошли экспертизу в установленном порядке в профильном техническом комитете по стандартизации, и регистрацию в Фонде стандартов.

Такой подход дает возможность упрощенно внедрять инновационные материалы, применять нестандартные решения и передовые технологии.

Каких результатов добился Центр в сфере цифровизации?

Главное достижение — запуск на базе информационной цифровой системы «Стройкомплекс.РФ» цифрового реестра, содержащего 115 тысяч требований в строительстве. Это важный шаг для цифровизации всей строительной отрасли: теперь в одном месте собраны все требования, относящиеся к различным этапам строительства — от изысканий до монтажа. Следующий этап — перевод этих документов в машинопонимаемый формат к 1 марта 2026 года. Это значительно упростит работу всех участников строительства, позволит сократить инвестиционно-строительный цикл и минимизировать количество накладок, возможных конфликтов или несоответствий в проекте.

А как происходит унификация нормативной базы?

Эта работа — прямое продолжение процесса цифровизации. Надо понимать, что перевод требований в машинопонимаемый формат так или иначе приведет к тому, что часть документов будет видоизменяться в зависи-

Компьютерный язык стройки

Цифровизация затрагивает различные сферы отрасли, в том числе нормативную базу

мости от того, как их воспринимает машина. Пока мы этих коллизий не видим, нам кажется, что все понятно. Но машина нашу привычную терминологию, скорее всего, воспринимать не сможет. Поэтому, думаю, в процессе этого перевода мы придем к единой терминологии, утвердим ее и после этого начнем систематизировать и унифицировать.

В последнее время правительство активно стимулирует развитие Дальнего Востока, северных регионов и других удаленных территорий. Есть ли какие-то специальные решения для строительства в тех условиях?

Действующая нормативная база позволяет осуществлять строительство в этих регионах с применением любых материалов, которые там доступны. При этом мы понимаем, конечно, что уникальность этих регионов требует особых подходов. Так, с момента старта программ развития регионов в 2018 году было проведено порядка 50 научно-исследовательских работ, по результатам которых были скорректированы и актуализированы несколько десятков нормативных документов. И мы, безусловно, продолжим работу в этом направлении, в первую очередь для обеспечения строительства на вечномерзлых грунтах, в том числе с применением передовых материалов и технологий.

Кстати, каковы перспективы у стального строительства?

Надо признать, мы пока не видим значительного увеличения возведения жилья или общественных зданий из металла, хотя гражданское строительство является перспективным сектором для расширения применения стали. По оптимистичному сценарию отраслевых аналитиков, эта доля может быть увеличена на 7% к 2030 году.

ФАУ «ФЦС» ведет активное развитие нормативной базы, реализуются меры в рамках «дорожной карты»: проводятся испытания и исследования, а по итогам этих работ мы уже корректируем своды правил и стандарты. Они направлены на оптимизацию рабочих процессов, экономическую целесообразность строительства с применением металлоконструкций.

Произошли ли в ушедшем году изменения в нормировании модульного строительства?

В ноябре вступил в силу ГОСТ на классификацию модульных зданий и конструкций, сейчас мы завершаем разработку свода правил для проектирования модульных зданий и сооружений. Более того, уже внесли достаточно много поправок в действующие нормативы, которые касаются возможности проектирования и строительства спортивных сооружений, зданий полицейских участков, объектов медицины. Пока посмотрим, как будет действовать и применяться этот ГОСТ, кто и как после вступления свода правил в силу будет им пользоваться и как остальной рынок подтянется под эти стандарты. В настоящее время из масштабных проектов только «Монарх» завершает монтажные работы на своем первом многоквартирном жилом доме из крупноблочного железобетонного модуля. Но уверен, что у модульной технологии хорошие перспективы, учитывая разнообразие области ее применения.

Сегодня по всей стране активно строятся различные транспортные сооружения. Есть какие-либо ноу-хау для ускорения работ по таким объектам?

Главным образом стандарты для дорожной отрасли разрабатывает технический комитет Минтранса. В нашей части мы завершили актуализацию свода правил по строительству аэродромов, которая позволяет использовать новую технологию строительства взлетно-посадочной полосы с применением алюминиевых плит.

Планируем учесть в нормативной базе результаты исследований для проектирования аэродромов и посадочных площадок с покрытиями облегченного типа. Это актуально в том числе при строительстве в труднодоступных районах Арктики, Сибири и Дальнего Востока.

Серьезный и, безусловно, важный сегмент работы — испытания пригодности. Расскажите об их проведении в 2024 году.

Всего в прошлом году мы выдали 190 технических свидетельств на стройматериалы,

ПЕРСПЕКТИВЫ И ПРИОРИТЕТЫ



Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

Создать на Ямале лучшую территорию детства — один из приоритетов работы губернатора ЯНАО Дмитрия Артюхова. Строительство новых школ решает задачи национального проекта «Образование». По поручению главы региона округ прирастет 25 новыми общеобразовательными учреждениями, за шесть лет на Ямале их построено 14. Так, в Ноябрьске возводят школу с бассейном, рассчитанную на 1 200 детей, а также две школы для учеников начальных классов на 500 мест каждая; в Салехарде строят школу на 1 275 мест с бассейном.

Эти процессы идут в тесной увязке с реализацией государственных программ — обустройством Арктических территорий, где особое внимание уделяется развитию городов и поселков северных широт, в которых будут осуществляться проекты, обеспечивающие ключевые задачи в области экономики.

В освоении строительными зонами Арктики нужны особые материалы и технологии, созвучные природным и климатическим условиям региона. Такие, например, есть у известного бренда КНАУФ — эффективные и высокотехнологичные решения, в том числе

Навстречу переменам

Группа «ИНТЕРБЛОК» выбирает арктический путь

Владимир ЧЕРНОВ

Российская Арктика — это 5 млн кв. км, почти 20 тыс. км морской границы. В 250 населенных пунктах за Полярным кругом проживают около 2,5 млн человек. Объем финансирования на реализацию программы «Социально-экономическое развитие Арктической зоны Российской Федерации в 2025-2027 годах» составит более 26 млрд рублей.



Вопросы технологического освоения Заполярья и Северного морского пути «Стройгазета» обсудила с генеральным директором ГК «ИНТЕРБЛОК», доктором технических наук Олегом БОГОМОЛОВЫМ.

Олег Владимирович, ваша компания работает на российском рынке 28 лет, в последние годы активизировав поставки энергомашиностроительной продукции собственного производства в северные регионы страны. Чем это вызвано?

Объективными причинами. За Полярным кругом существенно возрастает добыча и комплексное освоение природных ресурсов: в арктической кладовой — гигантские запасы нефти, газа, угля, руд цветных и редкоземельных металлов. Развиваются горнодобывающая промышленность и строительство жилья, особенно в Мурманской и Архангельской областях, Красноярском крае, Республиках Саха (Якутия) и Коми. Растет выпуск продукции судостроительных заводов, ускорен-

В едином ключе

Продукты и технологии для Арктического региона

для строительства образовательных и медицинских объектов. Есть и примеры успешно реализованных проектов: для возведения школы в Салехарде компания поставила влагостойкие цементные плиты КНАУФ-Аквапанель (80 тыс. кв. м), КНАУФ-Профиль (180 тыс. кв. м), минеральную вату КНАУФ-Инсулейшн и сухие строительные смеси.

Как рассказал руководитель службы корпоративных коммуникаций «КНАУФ ГИПС» Леонид Лось, в 2025 году бизнес компании насчитывает 20 производственных предприятий, выпускающих широкий ассортимент продуктов для высокотехнологичного строительства, — листовые материалы на основе гипса и цемента, элементы каркаса из металла, теплоизоляцию на основе минеральной ваты и пенополистирола, полный спектр продукции для штукатурных работ, в том числе механизированных.

Леонид Лось сообщил, что сырье для производства экологически чистых материалов



для внутренней отделки — природный гипсовый камень — поставляется на предприятия в том числе карьер на месторождении «Глубокое» Архангельской области: с 2008 года с горнодобывающего комплекса было отгружено более 11 млн тонн гипсового камня. Основные потребители добытого сырья — цементные и гипсовые предприятия Северо-Западного региона России. Предприятие оказывает помощь социальным и некоммерческим учреждениям: в поселке Светлом Холмогорского района для МБОУ «Светлозерская средняя школа» закуплено оборудование для организации обучения детей-инвалидов, приобретен инвентарь для дома культуры и детской спортивной площадки.

Компания настроилась на решение экстраординарных задач в местах с действительно суровым климатом. Речь идет об участии в создании нового зимовочного комплекса антарктической станции «Восток», разработанного авторским коллективом ком-

пании «Запсибгазпром». Здесь зимой температура опускается до -89°C, летом поднимается до -36°C. Однако, несмотря на экстремальные климатические условия, в которых предстоит работать зимовочному комплексу, внутри станции поддерживается оптимальная для проживающих температура — в помещениях можно ходить в футболках.

Для создания комфортных условий компания КНАУФ направила лучшие разработки последних лет. Для отделки стен, потолка и пола использовались цементные плиты АКВА-ПАНЕЛЬ, отличающиеся высокой прочностью и не меняющие своих геометрических параметров, что важно при эксплуатации комплекса.



«Мы не боимся уникальных проектов в северных и южных широтах, специалисты компании помогают в поиске оптимальных решений поставленной задачи, консультируют при проектировании объектов, организуют нужные испытания конструкций со своими материалами», — резюмировал Леонид Лось.

вагонах, обеспечивающая кратное сокращение времени разгрузки и повышающая оборот подвижного железнодорожного состава. Для предприятий ЖКО разработана конструкция парогенератора на автомобильном шасси для разморозки грунта и выполнения аварийно-спасательных работ на тепловых сетях в условиях вечной мерзлоты. В декабре 2024 года оборудование изготовлено и поставлено в Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Горводоканал» Ханты-Мансийского автономного округа. Обе технологии защищены патентами.

Мы готовы организовать поставки уникальных отопительных блочно-модульных котельных «ИНТЕРБЛОК». Их основные преимущества: не требуют строительства фундаментов (что важно в условиях Заполярья), нет дымовых труб, нет выбросов вредных веществ в атмосферу, имеют автоматизированную погодозависимую систему регулирования мощности и дистанционного управления работой теплоагрегатов. Ключевое преимущество — беспрецедентно высокий КПД (97%) и соответствующее уменьшение стоимости 1 Гкал тепла.

Отмечу важное технологическое достижение всех разработок Группы «ИНТЕРБЛОК»: уникальные конструкторские решения обеспечивают 3-4-кратную экономию энергоресурсов по сравнению с традиционными котловыми технологиями и имеют неоспоримые экологические преимущества.

Российская Арктика вступила в период грандиозных перемен, и мы настроены участвовать в реализации самых амбициозных проектов.



123592, г. Москва,
ул. Кулакова, д. 20, стр. 1Б
+7 (903) 728-92-93
info@interblock.ru
www.interblock.ru

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Ближе
К ЛЮДЯМ

Обновленная версия ГИС
запущена в тестовом режиме

Алексей ЩЕГЛОВ

Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) активно развивается, пополняется новыми функциями и становится все более полезным инструментом как для граждан, так и для профессионалов отрасли.

Как сообщил замминистра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик, в тестовом режиме запущена открытая часть нового портала ГИС ЖКХ. Ее от прежней редакции отличает несколько моментов. Во-первых, обновленная версия содержит только часть информации, которая ранее была доступна неавторизованным пользователям, и предполагается, что несколько позже ее дополнят другими данными (реестрами, аналитикой, обучающими материалами). Во-вторых, не только улучшен дизайн портала, но и внесены существенные изменения. Например, новый вид получила информация о домах, и теперь пользователь, введя свой адрес в поиске на главной странице, сможет сразу перейти к карточке дома, где представлены ключевые технические характеристики здания и сведения об обслуживающих его организациях.

По словам гендиректора АО «Оператор информационной системы» Владислава Колесникова, ведущиеся доработки, включая изменения интерфейса, направлены на то, чтобы сделать новый портал удобным и для жителей, и для специалистов.

«Доработки мы проводим в несколько этапов. В настоящее время мы изучаем обратную связь от каждого пользователя с тем,



SHUTTERSTOCK/ROTHOM

чтобы своевременно внести нужные корректировки», — подчеркнул Владислав Колесников, добавив, что оценить новую версию и оставить свои предложения можно по кнопке «Пройти онлайн-опрос» внизу главной страницы нового портала.

Профессиональные пользователи ГИС ЖКХ отмечают, что за 10 лет эксплуатации системе не удалось избавиться от ряда существенных недостатков. В частности, имеет место неудобство использования и плохое качество раскрываемой информации, сервисы не продуманы и т. д. Например, через ГИС ЖКХ можно передать показания по приборам учета, но эта услуга не стала популярной, так как показания просто не учитываются.

«Оператор информационной системы ГИС ЖКХ — в частных руках, так что вся система лишь номинально теперь называется государственной. Вероятно, потому и не могут навести порядок с интерфейсом и всем остальным», — жалеет юрист ЖКХ, член экспертного совета Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью «Р1» Павел Кузнецов.



Константин МИХАЙЛИК,
замминистра строительства
и ЖКХ РФ:

«Организации жилищно-коммунального хозяйства на постоянной основе взаимодействуют с системой уже более 10 лет. ГИС ЖКХ продолжает активно насыщаться данными, а число пользователей системы уже превысило 11 млн человек»

Вместе с тем, он согласен, что некоторый прогресс с точки зрения изменения ГИС к лучшему есть. Особенность ГИС ЖКХ в том, что она изначально задумывалась одновременно для государственных и бизнес-задач, а также для частных нужд граждан. И сейчас, обновив версию, Минстрой сделал ее более ориентированной на потребителя — по аналогу с приложением Госуслуги.Дом.

«Новая версия портала имеет ограниченный, но заведомо потребительский характер. Может быть, ее доработают и до решения экономических задач, но пока мы все в цеху остаемся на старой версии ГИС ЖКХ и работаем с ней», — заявил «Стройгазете» эксперт.

Он также признал, что в последние годы диапазон задач, решаемых с помощью ГИС ЖКХ, расширился, и постепенно стали говорить про необходимость раскрытия информации в системе в полном объеме. Также теперь речь идет об интеграции ГИС ЖКХ с рядом других информационных систем по принципу жизненного цикла объекта: строительство, эксплуатация, капитальный ремонт и снос. Отсюда и наполнение системы разной информацией. И сейчас новый портал, по сути, скопировал в себя ту информацию, что уже есть в ГИС ЖКХ, просто ее уже легче получить и не нужно так долго и сложно «выуживать», как прежде.

Однако до совершенства еще далеко. По этому пользователи и эксперты надеются, что совершенствование ГИС ЖКХ будет продолжено, и готовы принять в этой работе личное участие. «Я бы очень хотел, чтобы при АО «Оператор информационной системы» был какой-то общественный или экспертный совет и в нем были представители нашего цеха. И чтобы нас слушали и слышали. Потому что та же доработка системы онлайн-голосований — это совершенный позор «Оператора», который или не умеет, или, что еще хуже, не хочет решать этот вопрос под задачи цеха», — заключил Павел Кузнецов.



CRE AWARDS 2025

MOSCOW AWARDS 2025
EST. 2003

XXII ЕЖЕГОДНАЯ МОСКОВСКАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

24 апреля 2025 г.
Барвиха Luxury
Village

ПРОДУМАННЫЙ
РОСТ
СТАБИЛЬНОЕ
БУДУЩЕЕ

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
НА САЙТЕ ПРЕМИИ
CRE-AWARDS.RU



16+ Ревюгено

35 ЮБИЛЕЙНАЯ

YugBuild

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ОТДЕЛОЧНЫХ
И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИНЖЕНЕРНОГО
ОБОРУДОВАНИЯ И АРХИТЕКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ

26 февраля –
1 марта 2025

Краснодар
ВКК «Экспоград Юг»

14
разделов
экспозиции

249
участников

10 428
посетителей

Организатор



17 (861) 200-12-34
yugbuild@mvk.ru

Получите
электронный билет
www.yugbuild.com
по промокоду YBD-10

ТИМ

Василиса БЕЛОВА

Качественное программное обеспечение (ПО) для многих отраслей экономики является основой производственных процессов, в том числе и для строительства. После ухода с рынка зарубежных компаний эту нишу заняли российские разработчики, предложившие различные решения для предприятий, занятых в жизненно важных для обеспечения благополучия населения сферах. Так, компания «НордЭнергоИнжиниринг» из Санкт-Петербурга, занимающаяся проектированием энергообъектов, смогла успешно внедрить технологии информационного моделирования (ТИМ) на основе отечественного ПО.

Решение найдено

ООО «НордЭнергоИнжиниринг» (НЭИ) было основано в 2019 году как проектное подразделение АО «Силовые машины». Ее учредителем является компания ООО «НордЭнергоГрупп», занимающаяся управлением энергомашиностроительными и электротехническими активами «Севергрупп».

Головной офис компании находится в Санкт-Петербурге, в Иванове — обособленное подразделение. В штате НЭИ трудятся 130 квалифицированных сотрудников, их основная задача — осуществление проектной деятельности на всех стадиях строительства и реконструкции энергообъектов (электростанций, котельных, промышленных предприятий, инженерных систем) от разработки концепции и технико-экономического обоснования до выполнения полного цикла проектирования и авторского надзора за ходом строительства.

Поиск оптимального отечественного ПО, которое позволит качественно решать все необходимые задачи, в том числе по 3D-моделированию проектируемых объектов, НЭИ начало еще в 2021 году. Специалисты выполнили анализ рынка и остановились на программном комплексе Model Studio CS, разработанном АО «СиСофт Девелопмент» (ГК «СиСофт»). Критерии выбора ПО — комплексность решения, минимальное время обучения сотрудников работе с каждым модулем на начальном этапе внедрения (3-4 дня), наличие привычного интерфейса, основанного на платформе nanoCAD, с которым сотрудники имели дело ранее.

Помощь в фоновом режиме

Ввод нового программного комплекса было решено проводить в несколько этапов: первый пилотный объект из 3D-модели запустить в 2022 году, в 2023-м — еще не менее трех, а полный переход на трехмерное проектирование предполагалось завершить к 2024 году. Чтобы реализовать эти задачи, НЭИ закупило ряд модулей комплекса Model Studio CS: Model Studio CS Технологические схемы, Model Studio CS Трубопроводы, Model Studio CS Строительные решения, Model Studio CS Водоснабжение и канализация, Model Studio CS Кабельное хозяйство, Model Studio CS Отопление и вентиляция, CADLib Модель и Архив.

Кроме того, чтобы осуществить переход на новое отечественное ПО и освоить трехмерное моделирование, НЭИ обратилось за помощью к компании-интегратору «РОМБИТ», которая более десяти лет специализируется на импортозамещении, консультирует и оказывает помощь в подборе и закупке отечественного софта, выполняет экспертные оценки, проводит обучение по эксплуатации программных продуктов и баз данных. Услугами компании пользуются специалисты из разных сфер деятельности — от бухгалтерского учета и офисного менеджмента до транспорта и электроснабжения. При этом корпоративные стандарты в каждой конкретной организации создаются с учетом ее потребностей, на основе собранных данных и по итогам внедрения пилотного проекта.

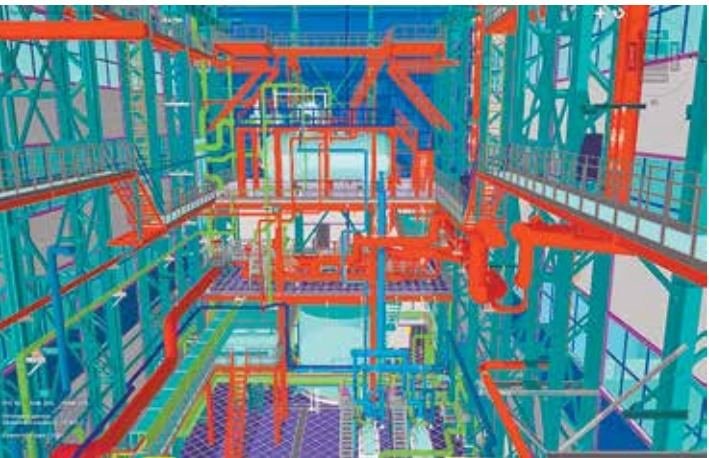
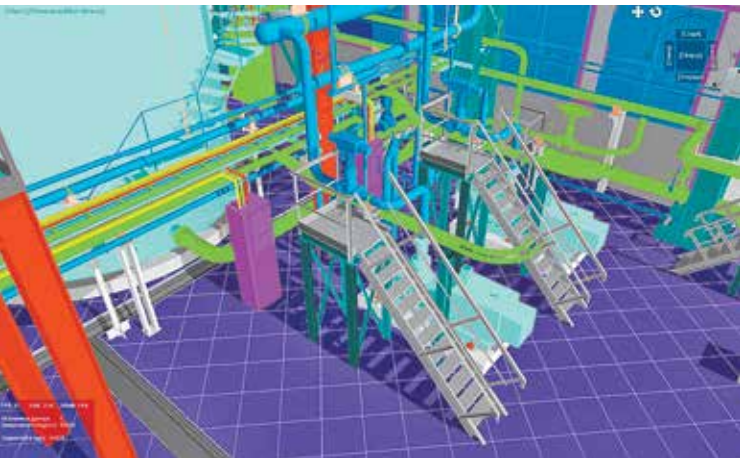
Внедрение комплекса Model Studio CS в НЭИ проходило в несколько этапов. Общение пользователей со специалистами



SHUTTERSTOCK/ROTHOM

От «пилота» до «взлета»

Как российские компании переходят на отечественное ПО



«РОМБИТ» осуществлялось в специальном приложении в фоновом режиме. Сначала интегратор провел аудит всех ресурсов, затем обучил сотрудников работе с новым программным обеспечением. Также была проведена подготовка систем общих данных для пилотного проекта и собственно выполнение пилотного проекта. После этого на основе всех полученных сведений совместно с сотрудниками НЭИ эксперты создали стандарты и регламенты организации, на которые необходимо опираться в дальнейшем. На последнем этапе запустили ПО в промышленную эксплуатацию. Всего за все время специалисты «РОМБИТ» выполнили более 100 задач.

Учесть все нюансы

Четкая последовательность действий позволила добиться оптимального результата и успешно внедрить Model Studio CS на предприятии, отметила во время конференции ТИМИ, прошедшей осенью 2024 года, ведущий инженер тепломеханического отдела проектирования ТЭС НЭИ Анастасия Кожарова. На момент проведения конференции специалисты НЭИ создали в системе Model Studio CS трехмерные информационные модели для шести объектов реконструкции турбоустановок и двух общестанционных объектов. На их основе была выпущена рабочая документация, благодаря чему работа активно ведется еще на несколько объектов.

Кроме того, «успешная реализация проекта зависит от знаний и навыков сотрудни-

ков самого предприятия, которое хочет внедрить у себя комплекс Model Studio CS», уверена Анастасия Кожарова. Например, важно, чтобы инженеры-проектировщики имели опыт использования трехмерного программного обеспечения, поскольку после освоения Model Studio CS на базовом уровне им придется изучать его углубленно и сравнивать с аналогичным уже знакомым им ПО. В отдельную группу можно выделить специалистов, которые проявили активность и добились успеха в 3D-моделировании: после обучения они станут опорой компании по внедрению нового ПО и смогут координировать процессы внутри организации.

Ответственно стоит отнестись и к аудиту — проверить парк компьютеров на соответствие рекомендуемым «СиСофт Девелопмент» системным требованиям, проанализировать взаимодействие между отделами, внутреннюю нормативную документацию, штатное расписание, отметила Анастасия Кожарова.

Также важно правильно выбрать объект для выполнения пилотного проекта: он не должен быть технологически сложным или обладать уникальными характеристиками. При выполнении «пилота» необходимо задействовать все специальности, а участники проекта должны обладать комфортными сроками проектирования, считает Анастасия Кожарова. Чтобы все прошло успешно, она рекомендовала взять сразу два объекта: например, один «поднять» из 2D, что позволит отрабо-

тать и закрепить приобретенные навыки 3D-моделирования, а второй выполнять «с нуля» — это поможет построить эффективное взаимодействие со смежными отделами.

Плюсы и минусы

Специалисты НЭИ высоко оценивают особенности программного комплекса Model Studio CS. По их словам, важным моментом является то, что это полностью русифицированный продукт, обладающий функционалом, способным заменить западные аналоги. Он имеет широкие возможности настройки шаблона под требования компании. Так, пользователи могут оперативно обмениваться данными по реализуемым проектам между отделами, сравнить имеющиеся схемы, а документация формируется с помощью CADLib Проект и доступна любому участнику проектирования, без лишних запросов.

Также в компании отметили и некоторые недоработки. Это, к примеру, сложности, возникающие при настройке профилей для специфицирования и профилей преднастроенных проекций, а также при простановке размеров. Кроме того, по мнению сотрудников НЭИ, возможность Model Studio CS не позволяют проставлять KKS-код на части трубопровода: изменения происходят либо на всем трубопроводе, либо не происходят вовсе. Об этих проблемах компания сообщила разработчику, который, в свою очередь, пообещал исправить недочеты и доработать функционал в следующих релизах.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Оксана САМБОРСКАЯ

В городе Иннополисе в Республике Татарстан завершилось строительство первой очереди «Квартала Ю» — нового жилого кластера. Проект в духе современной европейской архитектуры разработан в коллаборации двух московских бюро: T+T Architects и NADAA. Территория застройки занимает 8,42 гектара между улицами Парковой и Спортивной. Жилье в новом квартале предназначено для продажи как сотрудникам научных центров и компаний-резидентов, так и всем, кто принял решение переехать в Иннополис.

После завершения строительства комплекса на территории разместятся 12 урбан-блоков, в том числе городских вилл. Всего в «Квартале Ю» будут жить 7 тыс. человек.

Первая очередь строительства состоит из семисекционного многоквартирного дома высотой от 5 до 7 этажей и двух урбан-вилл в парке. П-образное секционное здание формирует фронт застройки главной улицы и внутриквартальных проездов. Двор открыт на парковую зону, выступающую в роли рекреационного ядра всего квартала, а квартиры на первых этажах оборудованы отдельным входом с улицы. Внутри квартала организована парковая зона, проложен пешеходный бульвар, сформирована мультифункциональная общественная и коммерческая инфраструктура.

В квартале также построены две отдельные урбан-виллы с различными типами планировок: с двухуровневыми квартирами и помещениями под ретейл. Торговая функция вынесена на общественную мини-площадь, формируемую секционными домами и урбан-виллой.

Визуальное разнообразие застройки достигается за счет сочетания нескольких фасадных паттернов по фронту, отличающихся друг от друга размером окон, формой балконов и облицовочными материалами. Основные отделочные материалы — кирпич, клинкерная плитка, металлические элементы и детали. Фактурный кирпич разработан по авторским эскизам бюро NADAA.

Как в Европе

В Иннополисе завершилось строительство первой очереди жилого района



Дворы расположены над паркингом, что позволило образовать эффектный геопластичный пейзаж с трехуровневым озеленением. На первом ярусе созданы композиции из полевых трав, злаков и цветов, во втором высажены кустарники, а на третьем — деревья-крупномеры на рукотворных холмах. Приквартирные террасы, оформленные можжевельником, горной сосной и барбарисом, отделены от пешеходных дорожек широкой полосой озеленения.

В глубине квартала на расстоянии 100 м от улицы проложен бульвар, ставший центральной осью пешеходной инфраструктуры района. Он огорожен жилыми дома, окружая их плотной стеной хвойных и лиственных деревьев.

Между урбан-виллами проложен основной пеший маршрут, разделяющий бульвар на две отдельные функциональные зоны. Первая — рядом с секционными домами — насыщена площадками для активного отдыха и занятий



спортом, а вторая — со стороны проезда — предназначена для тихих прогулок. Растения для озеленения выбраны на основе дендрологической экспертизы с целью создания пейзажа, привлекательного в любое время года.

Отдельное внимание уделено внутренним улицам между секционными домами, ведущим к микрорайонам квартала. Они образуют уютный ретейл-коридор с местами для летних кафе и террас.

Концепция квартала разработана архитекторами по канонам современной европейской городской архитектуры. Компактная застройка позволила сформировать комфортную и мультифункциональную среду.



11–14.03.2025

Россия, Москва, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР», павильоны №1, «Форум», Конгресс-центр

Международная специализированная выставка RosBuild 2025

Международная специализированная выставка «Мир стекла-2025»

Форум «Строим будущее России вместе»

Под патронатом

Организатор

ЭКСПОЦЕНТР

www.rsn-expo.ru

12+

QR code

МИР КЛИМАТА

20-я юбилейная международная выставка

25 – 28 февраля 2025

Москва, ЦВК «Экспоцентр»

ВЕНТИЛЯЦИЯ

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ

ОТОПЛЕНИЕ

ЗАБРОНИРУЙТЕ СТЕНД НА ВЫСТАВКУ 2025 ГОДА

climatexpo.ru

QR code

РЕКЛАМА

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



Из старого В НОВОЕ

Реконструкция и редевелопмент: чем они отличаются



Елизавета ИЛЮХИНА, руководитель коммерческого департамента West Wind Group

Реконструкция и редевелопмент — понятия из разных сфер, однако в последние годы они «переплелись» в общественном сознании и нередко стали использоваться как синонимы. Рассмотрим отличия между точечным редевелопментом и реконструкцией, ведь чаще всего путаница возникает, когда речь идет о перестройке отдельных зданий.

Глубина преображения

Реконструкция представляет собой обновление здания, которое затрагивает конструктивные элементы. В ходе работ могут быть изменены площадь, этажность и высота, планировка помещений и общих зон, улучшена энергоэффективность, заменены инженерные системы. Таким образом, реконструкция касается технических параметров, а назначенные объекта остаются прежними.

Точечный редевелопмент включает не только модернизацию самого строения, но и благоустройство прилегающей территории. Его цель — перепрофилировать объект, изменить его функциональность и повысить капитализацию. Назначение участка при этом не меняется. По сути, в результате редевелопмента создается новый «продукт». Постройки XIX века или советской эпохи превращаются в современные бизнес-центры, бутик-отели или МФК. Внутри появляются дополнительные сервисы — коворкинги, кафе, зоны отдыха, ресепшен.



Общие черты

Часть работ, проводимых в ходе редевелопмента, относится к реконструкции. Например, строителям в любом случае нужно проложить современные инженерные сети, повысить энергоэффективность старого здания.

Переустройство конструктивных элементов также может понадобиться, но далеко не всегда. Если перекрытия, опоры и стены крепкие, можно обойтись капитальным ремонтом снаружи и внутри. Смена концепции объекта, наполнение его новыми функциями часто не требуют глобальной перестройки, если существующие планировки позволяют разместить большое количество общих зон.

Иногда реконструкция и редевелопмент переплетаются еще сильнее. Такое бывает, когда перед застройщиком стоит задача по максимуму сберечь здание и восстановить его функциональные качества, укрепить конструкции, если они нарушены, но при этом изменить назначение объекта. Например, превратить дореволюционный особняк в бизнес-центр.

В рамках истории

Компании могут сохранять историческую ценность построек по собственной инициативе и без получения дополнительных разрешений со стороны госорганов, если ни здание, ни его отдельные элементы не относятся к объектам культурного наследия.

К примеру, мы в помещениях бывшей ткацкой фабрики на Суцеском валу планируем сберечь кирпичную кладку, а оконные проемы, потолки 3,5 м высотой и внутренний двор-колодец «встроить» в общую концепцию будущего multifunctional пространства. Элементы историзма украсят городскую среду и важны конечным пользователям — и для внешнего имиджа компании, и как часть особой атмосферы, которая свойственна только давно построенным зданиям.

Если же объект полностью или частично под охраной муниципалитета, региона или государства, работы ведутся под надзором профильных ведомств. В таком случае редевелопмент и реконструкция идут параллельно с реставрацией, в рамках которой подрядчики — лицензированные организации — восстанавливают то, что признано предметом охраны: фасады, интерьеры, декоративные, конструктивные элементы.

Сложности и преимущества

Редевелопмент отличается более сложным проектированием, чем это нужно при реконструкции, так как объект подвергается комплексному преобразованию. Затраты несомненно выше, а цикл работ более длительный. Помимо проектирования и непосредственно строительства, немало ресурсов уходит на анализ предпочтений будущих покупателей и арендаторов, проработку и реализацию концепции.

В меняющихся экономических условиях редевелопмент несет немало рисков для девелопера, но при грамотном подходе способен обеспечить более высокую доходность лотов, чем просто капитальный ремонт или реконструкция.

КОМФОРТНЫЙ ДОМ ВМЕСТЕ С КНАУФ

Ремонт и отделка дома или квартиры с материалами КНАУФ – это комплексные решения любой дизайнерской идеи и строительной задачи.

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ЛПС»

Немецкий стандарт

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ-2025

НОСТРОИ НАЦИОНАЛЬНОЕ

20-21 февраля 2025, Сочи

Конференция «Строительный контроль: практические основы и перспективные направления развития»

Sea Galaxy Hotel Congress & SPA, г. Сочи, Черноморская ул., 4

skconf.ru

В программе:

Вас ожидает:

ключевые изменения законодательства

новый порядок проведения строительного контроля

переход на параметрический метод нормирования

расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве Минстроя России

выступление ведущих спикеров отрасли

обмен опытом, общение с коллегами

совершенствование профессиональных навыков с выдачей удостоверения о повышении квалификации



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Итоги реализации национального проекта «Экология» в 2019-2024 годах

Оксана САМБОРСКАЯ

Городом под крылом ангела в России всегда звался Санкт-Петербург: ангела на шпигле Петропавловского собора горожане считают покровителем, охраняющим город, ангел на вершине Александровской колонны на Дворцовой площади — один из первых памятников в честь победы над Наполеоном, 24 ангела и архангела Исаакиевского собора смотрят на мегаполис.

Москву «ангельская» тема долгое время обходила стороной. Нет, конечно, в ней тоже есть ангелы — золотой в парке 850-летия Москвы и мраморный у стен Новодевичьего монастыря. Но, скажем прямо, до петербургских высот узнаваемости они не поднимаются и не слишком известны даже среди москвичей.

Несправедливо? Конечно. В Москомархитектуре и девелоперской компании STONE этот недочет решили устранить и 4 февраля открыли на территории офисного квартала STONE Towers на «Белорусской» скульптуру «Ангел» авторства художника Евгения Желвакова. Этот творческий дебют стал победителем открытого конкурса STONE Art «Философия новых форм». Арт-объект был признан лучшим из 170 вариантов, прошедших строгий отбор профессионального жюри.

Ангел совершенно московский — приятельский: сидит расслабленно на ступенях в бизнес-квартале, на ладони держит золотой кристалл. Рядом должны быть, конечно, стаканчик с кофе и самокат, но их предлагается нафантазировать зрителю. Сверху на город не смотрит, зато можно сесть рядом с ангелом и что-нибудь ему рассказать. Поговорить с ангелом могут не только офисные работники, но и все горожане.

«Для создания скульптуры «Ангел» мы работали в тесной связке с художником и архитекторами проекта, чтобы итоговый результат реализовался в срок, стал украшением района и новой точкой притяжения горожан», — рассказала директор по коммуникациям и устойчивому развитию STONE Татьяна Желанова.

Ангел прилетел

Новая скульптура в стиле паблик-арт появилась в бизнес-квартале в центре Москвы



Скульптура ангела с кристаллом в руке, установленная на территории квартала, выполнена из алюминия. Пластичный и легкий материал, покрытый сверху белоснежной краской, был утвержден после обсуждения с архитекторами квартала, бюро «Цимайло Ляшенко и Партнеры», художниками и арт-консультантами. Изготовление и установку арт-объекта курировал Александр Фунтов, куратором и продюсером проекта выступала основатель платформы «Сабстанция» Сабина Чагина.

Ангел полностью российский: изготавливали скульптуру тульские мастера, а белым его сделали на заводе в Истре



Сергей КУЗНЕЦОВ, главный архитектор Москвы:

«Ангел» стал первым новым арт-объектом в Москве в 2025 году. И важно, что он появился на территории делового квартала — в месте, где планируется активный пешеходный трафик, будут назначаться встречи, постоянно сменяться потоки. Паблик-арт в городе должен выполнять не только эстетическую, но и практическую функцию: служить навигационной точкой, выступать маркером места. Скульптура от Евгения Желвакова со своей задачей справляется: и выбор материала, и саму реализацию концепции можно оценить как удачную»

«Сегодня у Москвы появился свой ангел. На мой взгляд, это знаменательное событие, так как это первый сверхтехнологичный паблик-арт-объект, установленный на постоянной основе. Кроме того, это еще и работа, которая отражает настоящее время, то есть соединяет в себе некую историю — архаику, но при этом выглядит абсолютно современно. И я надеюсь, что этот объект простоят долгие годы и будет для наших потомков неким напоминанием о нашем времени», — отметила Сабина Чагина.