





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

На строителей надвигается снижение себестоимости

Строители обсуждают, как реализовать

намерение Минстроя РФ снизить себестоимость квадратного метра

Энергоснабжение Ленобласти: задачи, проекты, перспективы

О теплоснабжении и электроснабжении Ленобласти беседуем с председателем Комитета по топливно-энергетическому комплексу региона Сергеем Морозовым

Дать вторую жизнь

Процесс внедрения максимально возможной переработки строительных отходов в стране пока замедляется из-за недостаточного уровня господдержки

ЖИЛАЯ тематическое приложени НЕДВИЖИМОСТЬ

- 16 Новые ЖК Петербурга и Ленобласти в ноябре: просто бизнес какой-то
- Новые ЖК Москвы и Подмосковья в ноябре: проекты повышают класс
- 23 Эскроу для всех и каждого

«СКА Арена» принимает первые матчи

В Санкт-Петербурге введен в эксплуатацию самый большой хоккейный стадион в мире. Об особенностях реализации амбициозного проекта рассказывают его строители







# На строителей надвигается снижение себестоимости

В ходе традиционного декабрьского диалога власти и бизнеса в рамках Съезда строителей Петербурга представители строительной отрасли получат возможность не только подвести итоги и обсудить перспективы работы, но также озвучить свои проблемы напрямую. Одна из задач, с которой вскоре придется столкнуться участникам рынка, — снижение себестоимости строительства.  $\bullet$ 

Съезд строителей Петербурга пройдет 14 декабря 2023 года в атриуме исторического парка «Россия — моя история». В его работе будут участвовать представители строительной отрасли, а также губернатор Петербурга Александр Беглов и чиновники строительного блока городского правительства.

Газета «Строительный Еженедельник» в помощь участникам съезда провела опрос компаний строительного рынка, основываясь на заявлении Никиты Стасишина, заместителя министра строительства и ЖКХ РФ. который в ходе пленарной сессии XVII Moсковского форума лидеров рынка недвижимости (MREF-2023) объявил о намерении Минстроя РФ «внимательно посмотреть на все составляющие цены квадратного метра». Очевидная цель — добиться снижения себестоимости.

Мы спросили участников рынка:

- Каким образом можно снизить себестоимость строительства в сегодняшних
- Что для этого может сделать бизнес, а что - власти?

Публикуем ответы представителей строительной отрасли.

## Антон Мороз, вице-президент НОСТРОЙ:



Стоит отметить, что проблема в увеличении разрыва цен на первичном и вторичном рынках недвижимости связана не со строителями, а с отсутствием реальных про-

дуктов ипотеки при такой ключевой ставке. Нынешний рост цен на новостройки является не «завышением», как представляет ситуацию Банк России, а реальной стоимостью, которая формируется на рынке. Если смотреть укрупненно, то стоимость МКД складывается из трех основных показателей: непосредственно строительная себестоимость (затраты, связанные с возведением объекта), стоимость присоединения объекта к сетям инженерного обеспечения и стоимость приобретения прав на земельный участок. В первую очередь для реального снижения цен на жилье необходимо снижать саму себестоимость строительства.

Можно выделить несколько механизмов, которые помогут сдерживать цены. Во-первых, это налоговые льготы и субсидии: правительство может предоставлять

налоговые льготы и субсидии застройщикам, чтобы снизить их затраты на строительство, что может сказаться на ценах на жилье. От мер поддержки государства во многом будет зависеть и выбор девелоперов, что в свою очередь является поддержкой отрасли в целом. Во-вторых, необходимо активизировать строительство и развивать рынок наемного жилья с возможностью последующего его выкупа через «условный лизинг». Эти механизмы могут использоваться как отдельно, так и в комбинации для сдерживания цен на первичном рынке жилищного строительства в России и обеспечения доступности жилья для населения.

## Елена Соловьева, директор по продажам «СЗ Про-Сервис» (девелопер апарт-отеля Alba del Mare):



— К сожалению, сегодняшние условия настолько турбулентные и быстроменяющиеся, что мы не видим каких-либо рыночных предпосылок для снижения себестоимости

строительства. Увеличение ключевой ставки и стремительное удорожание базовых строительных материалов не способствуют фиксации цены строительства объекта. К этому добавляется рост процентов по ипотеке для покупателей, которые уже начинают занимать выжидательную позишию.

Возможно, в качестве основного регулятора рынка государство, как оно всегда и делало, могло бы поддержать застройщиков и покупателей большим количеством субсидированных программ. Но, к сожалению, пока мы наблюдаем обратную тенденцию. Что касается прямого регулирования и фиксации цен, например на строительные материалы, то это может помочь лишь в краткосрочной перспективе.

## Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК»:



Ключевые составляющие себестоимости известны: регулярно и уверенно растущая стоимость стройматериалов, вплоть до привлечения внимания ФАС, социальная нагрузка

на проекты жилого строительства и условия проектного финансирования - стоимость денег на стройку.



По этим направлениям и нужно двигаться. Пытаться сфокусироваться исключительно на экономии на стороне девелоперов малоперспективно. Во-первых, оптимизация затрат и так постоянно присутствует – рынок очень конкурентный. Во-вторых, в конечном счете это приведет к деградации хороших проектных решений, которые прослеживаются в последние годы и которые делают новую недвижимость комфортнее.

Есть потенциал в развитии автоматизации, например проектирования. Но есть и другие направления, которые следовало бы рассмотреть. Например, возможен ли механизм субсидирования проектного финансирования, ставки по которому двузначные.

## Евгений Хохлов, директор по маркетингу холдинга AAG:



Повлиять на себестоимость строительства могут меры, вступающие в противоборство с последними тенденциями рынка, к которым относятся закрытие зарубежных рынков, до-

роговизна импорта строительных, инженерных и отделочных материалов, а также удорожание живой рабочей силы. Таким образом, при наращивании производства объемов импортозамещаемых товаров можно приостановить рост себестоимости. У государства достаточно инструментов, чтобы повлиять на это. Например, оно может ввести пошлины на экспорт строительных материалов, чтобы большая их часть сохранялась внутри страны для собственного потребления, либо снять ограничения на поставки из-за рубежа необходимого оборудования.

Если мы говорим исключительно о себестоимости строительно-монтажных работ, не рассматривая стоимость земли, проектного финансирования и так далее, то девелопер может пойти лишь по пути удешевления конечного продукта. А это неизбежная потеря качества. Если же рассматривать жизненный цикл объекта в целом, то государство может, например, субсидировать самих девелоперов. В частности, проценты по проектному финансированию либо по бридж-кредитам, направленным на приобретение новых проектов или земельных участков. Потому что нынешний уровень ключевой ставки делает покупку новых активов на кредитные средства невозможным.

#### Николай Гражданкин, начальник отдела продаж «Отделстрой»:



- Помимо каркаса здания, большую долю в себестоимости строительства занимает приобретение участка, его инженерная подготовка и обеспечение социальными объектами.

И если «коробку» дома еще более-менее можно просчитать финансово, то в остальных составляющих много подводных камней, которые могут всплыть на любом этапе реализации проекта. Для удешевления строительства город мог бы выделять участки с уже подготовленной инженерией и градостроительной документацией, чтобы быстрее и более прогнозируемо можно было выйти на этап строительства. Например, в Москве застройщик даже дом не успевает достроить, а к нему уже протянули дороги, маршруты общественного транспорта и т. п. У нас же только на примере Кудрово — сколько лет там обещают открыть станцию метро? Уже и тоннель прорыт. Дело осталось за малым и все равно с мертвой точки никуда не сдвигается.

#### Ася Левнева, директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина»:



Способ сокращения себестоимости, который сейчас активно используют застройщики, — выбор не обремененных природоохранными и другими нормами участков земли под строительство. Другой вполне приемлемый способ сокращения себестоимости строительства — более тщательный и разумный подход к планировкам квартир. Сейчас развивается тренд на сокращение жилых квадратных метров в квартирах и вынос функциональных помещений в места общего пользования. Сократить себестоимость строительства позволяет правильный выбор подрядчика и поставщиков материалов, а также применение информационных технологий моделирования проектов, которое дает возможность минимизировать ошибки заранее, а не тратить ресурсы для их исправления на практике. При покупке более экономичных материалов важно предусмотреть, чтобы их применение не снижало общее качество строительства.

Что касается банковских и государственных служб, тесно связанных со строительством, то, конечно, себестоимость объектов во многом зависит и от них. Для тех компаний, у которых нет собственных средств, стройка начинается с заявки на проектное финансирование. Сначала нужно время на доказательство рентабельности будущего проекта, потом требуются средства на погашение кредита. С ростом ставки рефинансирования кредиты становятся дороже, и эта нагрузка неизбежно ложится на конечного потребителя. Субсидирование таких кредитов со стороны государства, установление минимальных кредитных ставок и раннее раскрытие счетов эскроу отчасти спасли бы положение.

Строительные расходы — это еще и прокладка коммуникаций, и составление разрешительной документации, период подготовки которой бывает сопоставим со строительным циклом, и социальная нагрузка, которая сегодня в основном ложится на плечи девелоперов. Конечно, предоставление простых для освоения участков под застройку, сокращение

бюрократических процедур и более лояльное к бизнесу распределение обязательств по обеспечению города инфраструктурой помогли бы снизить себестоимость строительства.

## Ольга Егоренко, заместитель генерального директора ЗАО «Предприятие ПАРНАС»:



— Наш сектор — объекты социальной инфраструктуры, и здесь себестоимость строительства «под прицелом». По оценкам строительных организаций

Петербурга, сегодня себестоимость строительства квадратного метра составляет 100-200 тыс. рублей. По оценкам Минстроя, эта цифра выше. Как работать с такими показателями?

Все начинается с головы, а именно с проектирования. Современные школы зачастую рассчитаны на большое, даже чрезмерное количество учащихся, имеют бассейны, несколько спортзалов, дополнительных помещений свободного назначения. Естественно, взлетает и стоимость материалов, работ, инженерного оборудования.

Никто не выступает против современной, хорошо оснащенной школы, но если есть возможность оптимизировать, то надо это делать. На наш взгляд, это унификация проектных решений. Да, стоит вновь вернуться к идее универсальных типовых проектов для таких объектов. Хорошо проработанные выверенные решения по планировке, ничего лишнего, материалы стабильного качества, инженерное оборудование, достаточное для образовательного учреждения, при этом без лишних функций. И здесь без административного ресурса не обойтись, регулирование методами господдержки, методами прямого отбора, приоритизация оптимальных(!) решений — вот роль государственных структур.







#### Наталья Кукушкина, руководитель группы маркетинга компании ЦДС:



Чем более масштабна стройка, тем больше возможностей для снижения себестоимости за счет экономии на эффекте масштаба. Стоимость кубометра бетона при небольшом за-

казе для точечного дома и при гигантских объемах, необходимых для строительства квартала, может различаться весьма значительно. Как и стоимость арматуры, земляных работ, шпаклевки, ламината и всех остальных позиций. Чем больше объем закупки, тем больше скидка для застройщика.

Также снизить себестоимость можно за счет использования типовых проектных решений. Это сокращает расходы на проектирование. Однако типовые решения не всегда позволяют максимально эффективно расположить дома на участке. Также они могут устареть и перестать отвечать требованиям времени и запросам покупателей. И при больших объемах строительства мы получаем массив практически одинаковой застройки, что не всегда хорошо для городской среды.

Со стороны властей снизить себестоимость помогает выкуп социальных объектов у застройщика или возведение этих объектов за счет бюджета.

#### Иван Безрученко, директор по развитию компании «АФК Лидер»:



Все строительные и производственные компании заинтересованы в долгосрочной стабильности, возможные риски и взрывная инфляция никому не нужны.

Снизить себестоимость строительства на данном этапе вполне возможно, придерживаясь достаточно простых решений.

Первое — повышение качества строительных материалов, что уменьшит тем самым брак (бетон, металл, фасадная отделка, краски и т. д).. Второе — приобретать материалы только у проверенных надежных производителей и поставщиков. Третье механизация и привлечение строительной техники, что ускорит процесс строительства.

Вряд ли стоит разделять функционал строительных компаний и властных структур. В непростые кризисные времена очень важно правильное взаимодействие всех участников рынка, от этого зависит, насколько эффективным будет дальнейшее развитие строительной отрасли. Государству необходимо развивать институты по подготовке кадров в строительной сфере. Это ПТО, конструкторы, сварщики и т. д., так как в настоящее время остро чувствуется нехватка квалифицированных сотрудников.

## Михаил Бочаров, заместитель генерального директора по науке АО «СиСофт Девелопмент»:



– Один из вариантов снижения себестоимости сокращение издержек с помощью автоматизации. Инженерное ПО российских производителей в ряде модификаций содержит акту-

альные базы элементов, что ускоряет проектирование, позволяет проверять модель на нормативные коллизии, что сокращает количество доработок, и позволяет создать как 2D-модель (в случае типового проекта тиражируемую), для передачи данных в государственные информационные системы, так и 3D-модель для дальнейшего управления объектом.

Строительная компания может взаимодействовать с разработчиками ПО на предмет подбора наиболее оптимальной схемы внедрения программных комплексов, а также продумать систему обучения кадров, поскольку цифровые компетенции — это ключ к оптимизации всей стройки. Власти могут создать благоприятные условия в формате субсидий, грантов, консультационной поддержки и других мер в помощь застройщику в приобретении, внедрении и освоении инженерного ПО. От этого в перспективе выиграет и региональная экономика, и экономика страны в целом.

## Александр Дядин, генеральный директор ООО РТС3:



 В 2023 году РОСТерм проделал большую работу по оптимизации отпускной цены на трубу РЕХа. Введено в эксплуатацию новое оборудование с большей производительностью, уве-

личена глубина переработки, выстроены и оптимизированы новые логистические цепочки, повышена квалификация сотрудников производства. Все действия привели к тому, что компания РОСТерм уменьшила отпускную цену в рынок более чем на 50% относительно первой половины 2022 года.

Поддержка отечественных производителей со стороны строительной отрасли поможет не только стремительному их развитию, но и дальнейшей возможности оптимизации цен на производимую продукцию.

## Сергей Шипов. руководитель филиала в ПФО ООО «БДР Термия Рус»:



— Современный многоэтажный дом состоит не только из ограждающих и несущих конструкций и кровли. Важная роль в новом доме отведена инженерным коммуника-

циям, от которых зависит все то, что мы называем удобствами и комфортом. Именно недостаток правильных инженерных решений ведет к снижению привлекательности жилья. Если рассмотреть себестоимость коммуникаций, то в затратах на дом они составляют 5-15%, и экономия на них несущественна. На эту важную составляющую не стоит снижать затраты, следует выбирать надежные, проверенные материалы и оборудование с поддержкой производителя в течение всего срока эксплуатации.

При выборе системы теплоснабжения здания рекомендуем обратить внимание на индивидуальные котлы или крышные котельные. Это инженерное решение позволяет экономить на внешних коммуникациях, теплотрассе и узлах учета, которые требуют весьма дорогостоящего монтажа и обслуживания. Сократить затраты также можно, исключив посредников при закупке оборудования, заранее разместив заявку у представителей производителя с указанием ориентировочных дат начала комплектации объекта. Такой подход сократит время на хранение и промежуточную транспортировку продукции. Следует обратить внимание на развитие отечественного программного обеспечения по проектированию инженерных сетей и аналитике эксплуатационных данных. Современные адаптированные под нормы РФ программы позволят рационально разместить инженерные коммуникации и избежать избытков материала.

## Константин Пороцкий, управляющий партнер ГК «Омакульма», председатель комитета РСС

по малоэтажному строительству:



Наступает новый этап развития ИЖС - индустриальное строительство малоэтажных жилищных комплексов (МЖК). Однако оценка объективной готовности отрасли к ново-

му продукту и масштабному предложению такого продукта на российском рынке свидетельствует о сохранении ряда системных взаимосвязанных барьеров. Это, в частности, отсутствие необходимости применения для МЖК/ИЖС стандартов проектирования и нормативных требований, в том числе к уровню инфраструктурной обеспеченности, архитектурному облику, общественным





пространствам. Это крайняя дефицитность нормативного обеспечения сектора, влекущая проблему неликвидности создаваемых в нем объектов. Неликвидность объектов системно ограничивает проникновение в сектор ипотеки и иных механизмов кредитного финансирования (по данным ДОМ.РФ, в 2022 году проникновение ипотеки в сектор ИЖС -10%, тогда как в многоквартирных домах показатель приближается к 90%. — Примеч. авт.). Также это недостаточная доступность модельного кредитного финансирования, которая повышает трансакционные издержки привлечения капитала и сдерживает развитие сектора.

Недофинансирование сектора, высокие трансакционные издержки привлечения капитала вкупе с системным дефицитом нормативной обеспеченности и контроля не позволяют обеспечить требуемый качественный уровень продукта (хаотичная, технологически несовершенная, неликвидная застройка), а также приводят к «компенсационному» уходу сектора в налоговую тень, что в свою очередь приводит к выпадению значительных налоговых доходов бюджетной системы Российской Федерации.

Необходимо комплексное развитие современного формата строительства индивидуального жилья с применением механизма комплексного развития территорий и индустриального подхода, а также перевод отрасли в безопасную зону ФЗ-214 и увеличение проникновения ипотеки на рынок. Требуется синхронизировать строительство с развитием инфраструктуры на выделенных земельных участках.

Среди предлагаемых нами решений:

- 1. Адресно определить приоритетные регионы индустриального строительства МЖК в рамках комплексного развития территорий с выделением бюджета на субсидирование социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;
- 2. Запустить программу содействия строительству малоэтажных жилых комплексов в РФ, в том числе с масштабированием модельных проектов МЖК с проектным

финансированием АО «ДОМ.РФ» при учете региональной специфики;

- 3. Применить все инструменты инфраструктурного меню, в том числе ИБК (инфраструктурный бюджетный кредит), инфраструктурные облигации (АО «ДОМ.РФ») и субсидировать развития инфраструктуры с применением инструментов ФРТ (Фонд развития территорий);
- 4. Определить региональный перечень (реестр) территорий опережающего развития, подходящих под КРТ с учетом возможности размещения на таких территориях объектов индивидуального жилищного строительства. В дальнейшем синхронизировать программы и инструменты финансирования и создания инфраструктуры, в том числе госпрограмму «Комплексное развитие сельских территорий»;
- 5. Внести необходимые изменения в программу «Стимул» для софинансирования МЖК и пролонгировать ее действие до 2030 года. Предусмотреть в программе отдельную статью финансирования для направления МЖК (возможно, путем перераспределения);
- 6. Создать во всех субъектах Российской Федерации региональных операторов МЖК/ИЖС. Наделить оператора полномочиями оперативного управления банком земельных участков под застройку МЖК и индивидуального жилищного строительства, функцией обеспечения градостроительной подготовки, в том числе с использованием механизма КРТ, подготовки документов территориального планирования, градостроительного зонирования (подготовка проектов планировки территории, ПЗЗ), разработки мастер-планов, подготовки инженерно-транспортной инфраструктуры;
- 7. Внести изменения в программу «Жилье и городская среда» раздел по МЖК для учета специфики организации их строительства и проектного финансирования, включая определение ключевых показателей эффективности для субъектов Российской Федерации по объему ввода.

## В новый год — с самыми современными технологиями!

Еще раз о преимуществе механических соединений арматуры с конической резьбой

В холодный зимний период интенсивность строительных работ часто сокращается, несмотря на технологии обогрева и прочий так называемый «зимний пакет». Но никогда не снижается активное проектирование и подбор оптимальных технологий для проектов различного масштаба. Многие годы ГК ПСК развивает и продвигает технологии механических соединений арматуры (МСА), которые позволяют сокращать затраты на арматурные работы, уменьшать расходы на сварку, а главное — гарантируют надежность конструкции даже в сейсмоопасных регионах. Реагируя на запросы рынка, ПромСтройКонтракт производит и предлагает муфты всех типов, включая обжимные, с цилиндрической и конической резьбой. У всех видов соединений есть свои достоинства, как в целом у технологии МСА. С каждой из них построено множество значимых объектов. Однако важно подчеркнуть, что, как по нашему опыту, так и по технико-экономическим обоснованиям, именно муфты с конической резьбой не только самые экономичные (по цене за стык), но и превосходят аналоги в силу объективных преимуществ технологии. Кратко изложим их:

- деформативность конических муфт показывает более низкие значения на всех диаметрах арматуры, что подтверждается протоколами испытаний
- удобство монтажа муфт с конической резьбой. Конус позволяет легче монтировать конструкцию, не нужно скручивать резьбу на всю длину муфт, арматурный стержень практически до конца устанавливается за счет конуса, и достаточно несколько оборотов для затяжки
- большая номенклатура производимых муфт с конической резьбой для различных конструктивных решений. Несколько

видов позиционных муфт, которые не только позволяют соединять арматурные стержни без возможности вращения арматуры, но и компенсировать разбежку арматуры при стыковке каркасов (в цилиндрических муфтах такой возможности нет)

• так называемая «равнопрочность» в конусе достигается за счет совместной работы муфты и арматуры, что позволяет перераспределять нагрузки. В самом тонком сечении на арматуре нагрузки перераспределяются на муфту, и наоборот, в результате чего не происходит разрушения.

Эти и многие другие аргументы позволяют рекомендовать нам именно это технологическое решение без привязки к конкретному производителю или патенту как

ГК ПСК поздравляет всех строителей, инженеров и проектировщиков с наступающим Новым годом и желает выбирать лучшие решения для любых объектов.

В 2023 году мы открыли первый участок трассы М-12 и мосты через Оку и вокруг Казани, начали строить мост через реку Белую в уральских предгорьях, продолжая трассу в сторону Екатеринбурга. Среди выдающихся объектов, достроенных в этом году, — небоскреб «Moscow Towers» в Москве. Одновременно через реку от него началось строительство уникального жилого комплекса на территории Бадаевского завода, также с муфтами ПСК с конической резьбой под маркой «КонКон». Уже в ближайшие месяцы 2024 года завершится строительство новой олимпийской спортивной арены на севере Москвы. И таких грандиозных объектов, уверены, будет еще немало!

Фото: пресс-служба ПромСтройКонтракт

# МЕЖДУНАРОДНЫЙ Вім-форум

12-13 ДЕКАБРЯ 2023

Всё о диджитализации и BIM-технологиях в строительной отрасли





MOCKBA, КРАСНОПРОЛЕТАРСКАЯ УЛИЦА, 36



## **BIMFORUM.PRO**

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

## Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство строительных новостей и информации»

#### Адрес редакции, издателя и учредителя: Россия, 194100, Санкт-Петербург,

Кантемировская ул., 12, лит. А Тел./факс +7 (812) 605-00-50 E-mail: info@asninfo.ru Интернет-портал: www.asninfo.ru









При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель

Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова

## Главный редактор:

Марина Александровна Гримитлина E-mail: red@asninfo.ru

## Над номером работали:

Татьяна Данилова, Максим Еланский, Антон Жарков, Елена Зубова, Оксана Корнюкова, Татьяна Рейтер

Менеджер PR-службы: Анастасия Мишукова E-mail: pr@asninfo.ru Тел. +7 (996) 780-75-14

## Отдел рекламы:

Серафима Редуто (руководитель), Валентина Бортникова, Лариса Виролайнен, Елена Савоськина Тел./факс +7 (812) 605-00-50 E-mail: reklama@asninfo.ru

Технический отдел: Анатолий Конюхов

Отдел дизайна и верстки: Владимир Кузнецов

## Отдел распространения:

Тел./факс +7 (812) 605-00-50 E-mail: info@asninfo.ru

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации

## Свидетельство ПИ № ФС77-81786

Издается с февраля 2002 года Выходит ежемесячно (спецвыпуски — по отдельному графику) Распространяется бесплатно

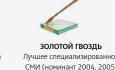
## Типография:

ООО «Техно-Бизнес». 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113

Тираж — 9000 экземпляров. Заказ № 114 Подписано в печать по графику 18.00 02.12.2023 Подписано в печать фактически 18.00 02.12.2023



СТРОИТЕЛЬ ГОДА СМИ (лауреат 2003,





СТАНДАРТ КАЧЕСТВА печатное СМИ 2017 г.)

КАИССА





(лауреат 2017, 2018, 2021 rr.)



CREDO

Лучшее СМИ,

освещающее ро

сийский рынок

недвижимости

(лауреат

2013 2015

2016 гг.)

недвижимости



(лауреат 2013.

2016 гг.)





издание

года

СТРОЙМАСТЕР Лучшее СМИ, вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



## Отрасль ответила на поддержку государства ударными темпами строительства

Осталось совсем немного до окончания 2023 года, который обещает стать рекордным по объемам ввода жилья. Удастся ли сохранить эти темпы в следующем году? Что будет с ипотечным кредитованием? Как побороть кадровый дефицит на стройках? На эти и другие вопросы отвечает координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, президент Ассоциации «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Александр Вахмистров. •

- Пятнадцать лет назад вступил в силу Федеральный закон «О саморегулировании», а спустя полгода была зарегистрирована первая саморегулируемая организация в строительной отрасли. Как вы оцениваете создание строительных СРО с точки зрения сегодняшнего дня?
- Можно с уверенностью сказать, что строительное саморегулирование состоялось, хотя дискуссии со сторонниками лицензирования не утихали еще несколько лет, после того как этот механизм выхода на рынок строительных компаний был закреплен в законе № 315-ФЗ и в Градостроительном кодексе РФ. Изначально саморегулирование заключалось в создании некоммерческих организаций для юридических и физических лиц, которые принимали стандарты и правила организации, участвовали в формировании компенсационных фондов и получали от СРО допуск к определенным видам работ. Но дальше требования к членам СРО росли: стало необходимым иметь в штате профессионалов, включенных в Национальный реестр специалистов. Эти специалисты должны подтверждать и повышать квалификацию раз в пять лет, поэтому роль и значение СРО со временем тоже менялись. Сегодня это профессиональные площадки, на которых обсуждаются насущные вопросы, оказывается различная помощь членам СРО, предлагаются изменения в нормативные и законодательные документы регионального и федерального уровня.

## – Как бы вы охарактеризовали сегодняшнюю ситуацию в строительстве?

— Отрасль находится на подъеме. С одной стороны, все мы живем в условиях санкционной экономики. С другой — имеем рекордные показатели по сдаче жилья. Такая же позитивная ситуация складывается в дорожном строительстве, там тоже установлен годовой рекорд — 600 миллионов квадратных метров асфальтированных покрытий. Безусловно, на достижении этих показателей сказалась поддержка со стороны президента России. Но и строители доказали, что готовы ответить на поддержку ударными темпами возведения новых жилых, общественных и транспортных объектов в нашем городе.

Вспомните панлемию — тогла в кратчайшие сроки были построены временные госпитали и новые больничные комплексы. Сегодня уже стало нормой, что одновременно с жилыми корпусами сдаются школы, детские сады, поликлиники. Строители шаг за шагом в течение последних 3-4 лет практически наверстали отставание социальной инфраструктуры от жилого строительства. Важно, что в 2023-м в Петербурге не стало обманутых дольщиков: до конца года будет введен последний проблемный объект в Ломоносове. Строительство лучше всего свидетельствует о развитии города и страны, неслучайно отрасли уделяется такое большое внимание со стороны губернатора и президента.

## Какова роль саморегулируемых организаций в решении этих задач?

- СРО не остаются в стороне, решая вопросы повышения квалификации, образования, популяризируя строительные профессии, участвуя в формировании Национального реестра специалистов и многое другое. При участии НОСТРОИ отрасль переходит на ресурсно-индексный метод определения стоимости строительства, и Петербург в этом стал первопроходцем. Можно назвать и другие инициативы Национального объединения. Например, в 2023 году НОСТРОЙ совместно с «Единой Россией» взял под контроль все объекты образования, которые планировал построить или отремонтировать в течение года. В Петербурге все эти объекты сдаются в срок, а иногда и с опережением.
- В прошлый раз в интервью «Строительному Еженедельнику» разговор шел об импортозамещении как о критической проблеме для строителей. Удалось ли строителям преодолеть эти сложности? Как сейчас обстоят дела с заменой импортных поставок на российскую продукцию или импортом из дружественных стран?
- Стройкомплекс в течение последних десятилетий занимался созданием современной стройиндустрии. Сейчас в Петербурге и в Ленобласти работает множество предприятий по выпуску огромной номенклатуры стройматериалов и конструкций, а также оборудования для инженерных систем. Конечно, они строились на базе импортных технологий, потому что всем хотелось как можно быстрее наполнить рынок лучшей продукцией мирового уровня. Поэтому сейчас возникают проблемы с обслуживанием и ремонтом технологического оборудования, но они решаемы. По крайней мере, заводы продолжают работать, а стройка не останавливалась ни на день. Что касается таких критичных для отрасли поставок, как лифты, насосное оборудование, электроника и комплектующие, то, во-первых, российские смежники разрабатывают для них аналоги, во-вторых, найдены новые логистические маршруты и зарубежные поставщики.

## Что вы думаете о проекте цифровой маркировки стройматериалов в этой связи?

- Маркировка — часть цифровизации строительной отрасли. Но перевод продукции стройиндустрии на маркировку вроде QR-кода «Честный знак», как это принято для потребительских товаров, на мой взгляд, излишний и ничего, кроме дополнительных издержек, не несет. Не будем отрицать, что контрафакт на стройках встречается, но его доля незначительна - все-таки круг поставщиков, которым можно доверять, сложился и хорошо известен.

## – А как быть с растущими ценами? Удастся ли сделать постоянно действующим механизм пересмотра цены контракта на основе постановления правительства № 1315, как предлагает НОСТРОЙ?

– Рост цен в этом году – процесс объективный. Он связан как с колебаниями валютного курса, что сказалось на импортных поставках и на амортизации оборудования, так и с ростом издержек строительных компаний на электроэнергию, топливо, индексацию зарплат и др. Надо отдать должное правительству, которое продлило на 2023 год действие постановления № 1315, позволяющего компенсировать дополнительные расходы застройщиков из-за существенного удорожания стройматериалов. Кроме того, после перехода на ресурсно-индексный метод любое подтвержденное повышение цен будет поводом для пересмотра контракта в части влияния объективных факторов.



## Строительство лучше всего свидетельствует о развитии города и страны, неслучайно отрасли уделяется такое большое внимание со стороны губернатора и президента

- Сохранятся ли достигнутые в прошлом году темпы роста строительства, по вашему мнению? Ключевая ставка ЦБ повышена до 15% – вдвое выше, чем год назад, и предпосылок к ее уменьшению нет. Это может привести к удорожанию жилищных кредитов. Будет ли действовать после 1 июля 2024 года ипотека по программе «Господдержка», мы не знаем. Вся надежда на льготную ипотеку, но будет ли она продлена?
- Мы считаем, что следующий год по уровню ввода нового жилья сохранится примерно на том же уровне, но многое зависит от сохранения спроса и от ипотечного кредитования. Вряд ли найдутся желающие покупать квартиры в кредит по заявленным ставкам, но надежды на продление льготных условий есть. У строителей сложился продуктивный диалог с правительством в лице вице-премьера Марата Хуснуллина, который каждую неделю обсуждает различные вопросы и пути их решения со всеми регионами на хорошем профессиональном уровне и отлично понимает проблемы строительного комплекса. Поэтому мы уверены, что льготная ипотека останется, хотя, скорее всего, будет еще больше дифференцирована и по слоям населения, и территориально.

## Кадровая проблема на стройках обостряется. Что, по вашему мнению, является причиной сокращения количества строительных рабочих? Как НОСТРОЙ оценивает кадровый дефицит?

- Рабочих рук сегодня не хватает повсюду, а не только в строительной отрасли. Но нас это коснулось в первую очередь, потому что отток рабочих произошел по целому ряду причин. Это и мобилизационный призыв рабочих-механизаторов, и ВПК, который привлекает под оборонные заказы сварщиков и монтажников. Рассчитывать на иностранных рабочих тоже не приходится: им стало не выгодно приезжать на заработки в Россию. Кроме того, в странах ближнего зарубежья началось активное развитие строительства, и Турция оттягивает строительных рабочих со всего мира для участия в госпрограмме по ликвидации последствий землетрясения. К сожалению, мы слишком долго рассчитывали на то, что сможем, условно говоря, купить не только башенный кран, но и крановщика. Теперь так

У нас есть много начинаний, которые в корне меняют представление о профессии строителя и привлекают молодые кадры. В том числе через различные конкурсы: Национальный конкурс профессионального мастерства НОСТРОЙ «Строймастер» или недавно прошедший в Петербурге Международный строительный чемпионат. Хорошие результаты дают открытые в петербургских школах специализированные строительные классы: только из одного из них 19 абитуриентов поступили в этом году в вузы на строительные специальности. Строительные компании тоже борются за студентов: открывают свои кафедры, учреждают именные стипендии, приглашают на оплачиваемые стажировки. Но, чтобы избавиться от дефицита, нужно время. Думаю, что без иностранных рабочих все равно не обойтись.

## – Александр Иванович, каковы ваши прогнозы на следующий год?

- Серьезных спадов не будет, но ипотека как элемент социальной и жилищной политики необходима. От удорожания на рынке жилья и стройматериалов тоже не уйти, но это объективная реальность, не зависящая от строителей. Поэтому ипотека - раз, введение ресурсно-индексного метода и индексация цен контрактов — два, упрощение разного рода административных процедур — три. Вот и все, что нужно строителям.

Сейчас есть мощная поддержка строительной отрасли со стороны министерства, а в следующие шесть поствыборных лет оно планирует заняться жилищно-коммунальным хозяйством. Имея команду профессионалов в отраслевом правительственном блоке, даже не приходится сомневаться, что и в этой сфере шаг за шагом будут решены все накопившиеся проблемы.

# Истинно петербургский стиль строительства



Антон Жарков / 60-летие со дня основания отпраздновал «47 TPECT» — одно из ведущих и самых уважаемых предприятий в строительном комплексе Северной столицы. Юбилей стал поводом вспомнить историю треста и рассказать о его сегодняшнем дне. ↔



В далекие времена, когда Петербург становился красивейшим городом мира и расцветал своими неповторимыми архитектурными ансамблями, строительство ассоциировалось с зодчими. Мы говорим: Зимний дворец построил Растрелли, ансамбль площади Искусств создал Росси, Адмиралтейство возвел Захаров, Казанский собор построил Воронихин и т. д. Но на-

C 1988

по 2021 год

трест возглавлял

Михаил Зарубин,

его преемником

стал Владимир

чиная со второй половины XX века, когда возведение жилых домов и промышленных объектов стало массовым, выросла скорость строительных работ и усложнились технологии, на первый план вышли профессиональные коллективы — строительные управления, предприятия, тресты.

Здания и сооружения, возведенные в наши дни, связывают в первую очередь со строительными компаниями. «Построил сорок седьмой трест» — так говорят про многие прочные, теплые и уютные жилые дома в Кировском, Красносельском, Петродворцовом районах Санкт-Петербурга, Ломоносовском, Гатчинском районах Ленинградской области.

Эпоха промышленного строительства

«47 ТРЕСТ» был основан именно в эпоху становления массового жилищного и промышленного строительства в нашей стране — в 1963 году. Поначалу он назывался «47-й Строительный трест «Кировстрой». Вторая часть связана с его основным объектом, которым стала масштабная реконструкция Кировского завода — предприятия, знакового для города на Неве. Во многом благодаря усилиям инженеров и рабочих треста завод превратился в машиностроительный гигант, оснащенный по последнему слову техники, со своим металлургическим производством и конвейерной сборкой продукции.

Первые десятилетия «47 ТРЕСТА» прошли под знаком промышленного строительства. В 60-е годы прошлого века силами организации возводились судостроительный завод имени А. А. Жданова (сейчас «Северная верфь»), машиностроительный «Знамя Октября» (сейчас «Армалит») и другие, в 70-е велись строительство и реконструкция зданий и сооружений комбината «Предпорто-

вый», «Завода слоистых пластиков», НПО «Волна» и завода «Равенство», фабрики «Динамо», «Гидролизного завода» и многих предприятий различных отрас-

лей советской индустрии.

К 1980-м годам трест накопил ценный опыт строительства в сложных условиях, в сжатые сроки, рациональной организации

труда, применения передовых строительных технологий и инженерных решений. Многие работники были удостоены высоких правительственных наград, а весь коллектив был награжден орденом Трудового Красного Знамени. В этот период пришел работать в трест Михаил Константинович Зарубин, которому было суждено сыграть важнейшую роль в последующем развитии и процветании предприятия.

## В «свободное плавание»

В 90-е годы с переходом к рыночной экономике стали разрушаться наработанные десятилетиями экономические связи между предприятиями. Многие крупные организации стали распадаться на части и конкурировать между собой. От 47-го Строительного треста отделились четыре управления из девяти, остальные сохранил М. К. Зарубин, ставший к тому времени управляющим трестом. Он собрал команду единомышленников, которая сформировала акционерное общество закрытого типа (АОЗТ) «Трест № 47».

Поначалу новая компания находила заказы по старым деловым связям — сотрудничала с крупными организациями Министерства обороны, городской инфраструктуры и ЖКХ. Были реконструированы административные и промышленные здания в Санкт-Петербурге, принадлежавшие подразделениям РАО «Газпром», «Лентрансгазу» и «Межрегионгазу», «Морскому порту Санкт-Петербурга», Танкоремонтному заводу  $N^2$  20, а также инженерные сети Кировского и Красносельского районов города.

## Доступное жилье для горожан

Однако рынок открывал новые горизонты: у людей появилась возможность покупать квартиры и загородные дома, стремительно рос спрос на современную жилую недвижимость.

Трест начал возводить жилые дома в 1993 году — через тридцать лет после основания. И сегодня история компании насчитывает два тридцатилетия. Первое можно назвать эпохой промышленного строительства, второе описать словами, которые обозначили основную цель треста, ставшую магистральным направлением деятельности: «доступное жилье для горожан».

Первые жилые дома «Трест № 47» строил в различных «спальных» районах города, к 2000-м годам занял свою рыночную нишу, которая с тех пор приносит заслуженный успех. Компания, ставшая в 2002 году закрытым акционерным обществом «47 ТРЕСТ», сосредоточилась на строительстве доступного жилья на юго-западе Санкт-Петербурга и соседних территорий Ленинградской области, не отказываясь от интересных предложений в других районах.

На счету «47 ТРЕСТА» сотни тысяч квадратных метров жилой недвижимости, возведенной в Кировском, Красносельском, Петродворцовом и других районах города, в Ломоносовском, Гатчинском, Всеволожском районах Ленобласти. Компания осуществляет полный цикл строительного проекта, выполняя функции инвестора, девелопера, технического заказчика, генерального подрядчика.

## Настоящие петербуржцы

Как истинные петербуржцы, руководители и специалисты треста всегда считали себя обязанными помогать любимому городу сохранять культурное наследие. Компания принимает активное участие в проектах по реставрации зданий и сооружений исторического центра, а также объектов в сфере культуры и искусства. В частности, «47 ТРЕСТ» выполнил реконструкцию АБДТ им. Г. А. Товстоногова с постройкой репетиционно-административного корпуса театра, возвел постамент для памятника маршалу Л. А. Говорову на площади Стачек, профинансировал и осуществил реконструкцию музея А. А. Ахматовой «Серебряный век».

Сегодня силами «47 ТРЕСТА» возводятся много- и малоэтажные дома и жилые комплексы по технологиям панельного, кирпичного и кирпично-монолитного домостроения. В 2023 году стартовал новый проект — ЖК «Графская слобода 2.0» в деревне Пески Ломоносовского района Ленинградской области. Малоэтажный жилой квартал будет состоять из трех кирпично-монолитных домов с одно-двух- и трехкомнатными квартирами. Организация внутриквартальной территории планируется по принципу «двор без машин». Помимо квартир, можно приобрести кладовые. Первые этажи предназначаются для коммерческих помещений.

В наши дни не умолкают споры о петербургском стиле в архитектуре. Существует ли он? Если да, то как его определить? А вот вопрос о том, есть ли петербургский стиль в строительстве, отнюдь не дискуссионный. Однозначно есть! Это высокая культура выполнения работ, ответственность за результат, справедливая цена, индивидуальный подход к заказчику, высокое качество, независимое от категории возводимой недвижимости, бережное отношение к архитектурному наследию, готовность работать на благо любимого города. И ярким представителем петербургского стиля строительства на протяжении 60 лет является «47 ТРЕСТ».

Фото: пресс-служба «47 ТРЕСТА»



# Энергоснабжение Ленобласти: задачи, проекты, перспективы

Антон Жарков / О теплоснабжении и электроснабжении Ленинградской области беседуем с председателем Комитета по топливно-энергетическому комплексу региона Сергеем Морозовым. •

 Какие значимые проекты в области энергоснабжения региона завершены в 2023 году или близятся к завершению?

Мы участвовали в федеральных программах. Например, в программе агропромышленного комплекса по развитию сельских территорий. При подготовке к зиме выполнили капитальный ремонт котельной в Волосовском районе в поселке Калитино.

Совместно с «Газпромом» реализуем важную программу перевода котельных на природный газ, по которой в ближайшие три года нужно перевести 100 котельных. В текущем году переведено более 10, из них четыре — в Выборгском районе, который является лидером в этом направлении.

## Котельные переводятся на природный газ с угля и мазута?

- С угля, мазута, сжиженного природного газа, где-то даже используется щепа и другие специфические виды топлива. Применять все это существенно дороже, чем природный газ. Прежде всего из-за расходов на транспорт, особенно на специализированные автомобили, в которых перевозят мазут и другие материалы с высокими классами опасности. Программа позволит сократить затраты на топливную составляющую и направить высвобожденные средства на развитие муниципального образования. Например, на капитальный ремонт или модернизацию энергетических

## Как проходит отопительный сезон в области?

— Каждый год мы реализуем программу Ленинградской области по подготовке объектов к отопительному сезону. В 2023 году ускорили процесс получения паспорта готовности к отопительному сезону наших теплоэнергетических объектов. В ближайшие два года планируем улучшить этот показатель еще на 100%.

## — Чем подготовка к отопительному сезону в нынешнем году отличалась от предыдущих?

В этом году мы создали то, чего ранее, наверное, не хватало штаб по отопительному сезону в Ленинградской области. Возглавил его губернатор А. Ю. Дрозденко, в состав вошли представители ко митетов по топливно-энергетическому комплексу, государственного жилишного надзора и контроля, жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области и администраций муниципальных районов.

## – В чем смысл создания штаба?

 Он повышает оперативность реагирования на возникающие задачи. Каждый год похолодание, при котором следует начинать отопительный сезон, наступает по-разному. В этом году мы его долго ждали — весь сентябрь был теплым, как август. А в первые дни октября температура воздуха резко понизилась.



## — Начало отопительного сезона было трудным для энергетиков области?

Как всегда, все отрапортовали, что к зиме готовы. Потом обнаружились проблемы, 40% которых пришлось на Всеволожский и Кингисеппский районы. При запуске систем теплоснабжения возникали аварийные утечки, где-то приходилось оперативно заменять поврежденные участки сетей, например, в Ивангороде.



## За последние два года за счет реконструкции **ИСТОЧНИКОВ** теплоснабжения и тепловых сетей удалось сэкономить более 300 млн рублей

 Проблемы с отоплением были связаны в основном с состоянием теплотрасс?

– Нет. За первый месяц отопительного сезона в штаб поступило около пяти тысяч обращений с жалобами на неисправность системы отопления, 99% которых, как оказалось, возникли внутри многоквартирных домов и только 1% в се-

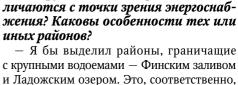
тях. Все эти проблемы были успешно и оперативно решены. У нас на этот сезон выделено 100 миллионов рублей для безотлагательных работ по тепловым сетям.

Штаб по отопительному сезону помогает наладить более качественную обратную связь с жителями области, которая дает возможность эффективнее информировать людей и составлять планы на будущее.

 Расскажите о плановых работах по строительству и реконструкции энергообъектов в Ленинградской области.

– У нас реализуется ряд концессионных проектов. В Тихвине по концессионному соглашению с «Газпромом» построена котельная. В рамках проекта будут также возведены газовые котельные в пяти микрорайонах города и заменены тепловые сети. Объем финансирования с учетом дополнительного соглашения к договору составляет шесть миллиардов рублей.

Концессионный проект по замене тепловых сетей реализуется в Бокситогорске. Это мероприятие по замене тепловых сетей. На подходе заключение соглашений в Приозерском районе. Планируем развивать проекты во всех районах Ленинградской области, главным образом, по переводу котельных на природный газ, который доказал свою экономическую эффективность. Так, за последние два года удалось снизить межтарифную разницу на 300 миллионов рублей. Также планируем запустить концессионные проекты в области электроснабжения по замене ветхих электросетей.



— В регионе 17 районов и один городской округ Сосновый Бор. Чем они от-

с крупными водоемами — Финским заливом и Ладожским озером. Это, соответственно, Выборгский, Ломоносовский, Кингисеппский, а также Приозерский, Всеволожский, Кировский, Волховский, Лодейнопольский. На прибрежных территориях при резком изменении погодных условий, в том числе атмосферного давления, возникают сильные порывы ветра. От этого страдает электроснабжение. Бывает, опоры линий электропередачи заваливаются от ветра или падения деревьев, провода разрываются от ветра либо покрываются слоем льда при резком переходе с отрицательной температуры воздуха на положительную.

## Сказываются ли на работе ТЭК Ленобласти экономические санкции?

 Могу сказать, что уже не осталось энергетического оборудования, которое Россия не способна произвести. В нашей стране, в том числе и в Ленобласти, выпускается современное теплоэнергетическое, электросетевое оборудование, трубопроводы и трубопроводная арматура, теплогенерирующие установки и многое другое. Приятно, что у нас

научились разрабатывать качественное программное обеспечение,

> отвечающее требованиям информационной безопасности. Пока импортозамещение затруднительно в области электронных устройств, которые закупаются у китайских поставщиков.

Расскажите о планах Комитета по ТЭК на следующий год в области тепло- и электроснабжения.

Я уже сказал о развитии про-

ектов строительства новых и реконструкции существующих энергообъектов. Сейчас они финансируются на две трети из федерального центра. Хотелось бы расширить наше участие в федеральных программах и тем самым высвободить средства из областного бюджета на развитие энергетической инфраструктуры.

Планируем продолжать наше традиционно тесное сотрудничество с коллегами из Санкт-Петербурга и расширять внешние связи с другими субъектами Федерации, а также с дружественными зарубежными странами. В августе принимали делегацию Республики Беларусь, позднее побывали у них. Программа визитов включала посещение теплоэнергетических объектов. Выяснили, чем можем быть полезны друг другу, и обменялись предложениями по поставкам энергооборудования.

В планах комитета — стать еще более открытым для широкой общественности, хотя в этом направлении сделано немало, что подтверждает, например, работа штаба по отопительному сезону. Планируем проводить больше онлайн-трансляций заседаний наших штабов и рабочих групп.

В следующем номере читайте о газификации Ленинградской области.



# Электрические сети Ленинградской области готовы к зиме

«Россети Ленэнерго» полностью завершили плановый ремонт основного электросетевого оборудования, обеспечивающего надежность прохождения осенне-зимнего периода (ОЗП), в соответствии с графиком. Всего в 2023 году компания направила 4 млрд рублей на ремонт и техническое обслуживание объектов электросетевого хозяйства в Петербурге и Ленинградской области. 🖖

В Ленинградской области выполнен ремонт 1327 трансформаторных подстанций, 3275 км воздушных линий электропередачи, расчищено 4787 га просек. Также на энергообъектах региона заменено 27 655 изоляторов, произведен ремонт 445 выключателей, 41 км грозозащитного троса.

«Компания ежегодно улучшает ключевые показатели надежности в части средней продолжительности и частоты прекращения передачи электроэнергии. Это результат системной работы, включающей применение современных технологий, совершенствование диспетчерской службы, развитие системы коммутирующих устройств в электрических сетях, своевре-



менную диагностику, выполнение ремонтной программы, повышение квалификации персонала, — отмечает генеральный директор «Россети Ленэнерго» Игорь Кузь-

— В этом году мы открыли Центр управления сетями (ЦУС), объединяющий контроль над электрокомплексом Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Это очень важный реализованный проект, который позволяет вывести электроснабжение двух регионов на качественно новый уровень: повысить качество информационного взаимодействия с мобильными бригадами и ответственными ведомствами, сократить время ликвидации технологических нарушений».



Во всех районах Ленинградской области в этом году смонтировано почти 400 км самонесущего изолированного провода



Важнейшая часть работы «Россети Ленэнерго» по повышению надежности работы воздушных линий электропередачи - замена неизолированного провода на самонесущий изолированный. Его особенность в зашишенности от внешних воздействий. Специальная полимерная оболочка обеспечивает устойчивую работу линии электропередачи при падении веток и деревьев на провода, налипании снега, сильном ветре, гнездовании птиц и другом внешнем воздействии. Кроме того, снижается вероятность электротравматизма сторонних лиц.

С начала года специалисты «Россети Ленэнерго» смонтировали почти 400 км самонесущего изолированного провода в сетях 10-0,4 кВ. Работы проводились во всех районах Ленинградской области. Так, например, энергетики повысили надежность электроснабжения 2,5 тысячи жителей Кургальского полуострова в Кингисеппском районе - территории перспективного развития. Специалисты реконструировали воздушную линию 10 кВ, отвечающую за надежное электроснабжение девяти населенных пунктов: Усть-Луга, Курголово, Липово, Тисколово, Конново, Выбье, Преображенка, Гакково и Кирьямо. Были заменены опоры, а также 19 км провода на более

безопасный СИП. В технических мероприятиях была задействована техника повышенной проходимости на гусеничном ходу, позволяющая преодолевать заболоченную и лесистую мест-

ность. Во время монтажа электроснабжение потребителей осуществлялось по временной схеме.

Техническое обслуживание энергообъектов включает своевременную диагностику оборудования. За 9 месяцев 2023 года «Россети Ленэнерго» провели диагностику на 294 подстанциях 35-110 кВ, 1894 трансформаторных подстанци-

> 2738 кабельных линий 6-110 кВ. В случае необходимости проводится ремонт или замена части оборудования. Например, энергетики осуществили капитальный ремонт двух силовых трансформаторов 10 МВА на под-

станциях 35 кВ «Тайцы» и «Кикери-

ях 6/10-0,4 кВ, а также испытания

но». Электроснабжение потребителей при этом не ограничивалось. В результате была повышена надежность электроснабжения 8500 жителей, а также почти 20 социально значимых объектов на территории Волосовского и Гатчинского районов — школ, детских садов и больниц.

При осуществлении работ на линиях электропередачи также устанавливаются реклоузеры — специальные устройства, которые позволяют в том числе выполнять повторное автоматическое включение линии электропередачи при кратковременных технологических нарушениях после их самоустранения. Например, такое оборудование теперь есть на линии 10 кВ, осуществляющей электроснабжение деревень Засыпье, Крючково, Рандога, Кулига, Вяльгино, Павшино, Пинега, поселков Новый и Городок Тихвинского района.

«В компании подготовлены все необходимые ресурсы для работы в осенне-зимний период, в том числе для проведения восстановительных работ в сетях в случае непогоды. Всего в «Россети Ленэнерго» надежность электроснабжения готова обеспечивать 451 бригада (1843 человека), оснащенная 524 единицами спецтехники. На случай

необходимости резервного энергоснабжения социально значимых объектов и объектов жизнеобеспечения подготовлен 331 резервный источник электроснабжения», — добавляет Игорь Кузьмин.

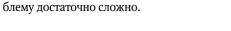


# Дать вторую жизнь

Виктор Краснов / Процесс внедрения масштабной и максимально возможной переработки строительных отходов в стране пока замедляется недостаточным уровнем господдержки, отсутствием эффективно работающих законодательных механизмов и стандартов.  $\cup$ 

В России ежегодно образуется более 80 млн тонн строительных отходов. При этом только четверть от этого объема отправляется на переработку и производство вторичных стройматериалов.

По мнению экспертов, тормозит процесс внедрения масштабной и максимально возможной переработки строительных отходов множество факторов. В том числе слабая господдержка таких проектов на местах, нехватка федеральных норм и отраслевых стандартов, которые могли бы регулировать и стимулировать данный формат утилизации таких отходов. Для реформирования сферы обращения со строительными отходами Правительство РФ приняло программу «Применение вторичных ресурсов, вторичного сырья из отходов в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства на 2022-2030 годы». Но в целом пока в настоящее время обращение со строительными отходами регулируется субъектами Федерации. В силу различных причин большинству регионов страны решить «мусорную» про-



Региональный фактор



Прежде всего, считает заместитель генерального директора ГК «Арасар» Антон Тарасов, как и для всей нашей страны, необходимо разделить Москву

с Московской областью и все остальные регионы. И если в этих двух регионах ситуация с переработкой и последующим вовлечением строительных отходов уже весьма на высоком уровне и приближается к самым высоким стандартам, то в других регионах все намного печальнее, хотя государство явственно показывает, что заинтересовано в экологичном тренде.

«Поэтому в целом ситуацию можно оценивать сдержанно и оптимистично. Ситуация в Петербурге и ЛО не сильно отличается от остальных регионов и очень отстает от Москвы, к сожалению. У нас все еще много компаний, которые занимаются демонтажом и безответственно относятся к экологии, бережливому производству и устойчивому развитию», — добавил он.

Схожие выводы делают и другие эксперты. «В настоящее время в России ситуация с утилизацией строительных отходов очень острая. Предприятий, имеющих лицензию на утилизацию строительных отходов, недостаточно, в итоге они не справляются с тем объ-



емом, который необходим для строительной индустрии. В ряде регионов РФ проще вывезти отходы на размещение (на свалку) и заплатить плату за негативное воздействие, чем на ути-

лизацию, так как стоимость за утилизацию очень высока». — отмечает **главный эколог** ООО «ГЕОИЗОЛ» Татьяна Шевченко.



Размещение и утилизация строительных отходов производятся на лицензированных полигонах, напоминает генеральный директор ГК «ПРАЙД» Антон Шевченко. Практи-

чески в каждом городе России есть несколько полигонов.



ка, что в свою очередь несет за собой повышение стоимости на логистику, транспортные расходы, увеличение сроков и т. д. Мы считаем, что необходимо более индивидуально подходить к вопросам нормативов и учитывать все факторы, такие как соответствие стандартам на перерабатывающих полигонах и возможность работать в рамках экономической целесообразности при соблюдении всех экологических нормативов», — считает Андрей Сарин.

может экономить в два раза свои издерж-

ки. Но на данный момент мы сталкиваемся

Федеральный аспект

Если говорить о нормативной базе, продолжает тему Татьяна Шевченко, то в настоящее время отдельные законы и подзаконные акты, формулирующие требования по обращению со строительными отходами, отсутствуют. Есть ряд статей в федеральных законах, в которых отражены требования в области охраны окружающей среды при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства. Также в Федеральном классификационном каталоге отходов (Приказ Росприроднадзора от 22.05.2017 № 242 «Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов») глава 8 посвящена отходам строительства и ремонта. Чтобы повысить долю переработки строительных отходов, отмечает эксперт, нужно разработать методы переработки для каждого вида



По словам управляющего партнера ГК «ПРАЙД» Алексея Шевченко, обращение со строительными отходами до сих пор почти не регламентируется за-

конодательством, а его оборот остается теневым. В настоящее время отсутствует

определение понятия «отходы строительства и сноса» в федеральном законодательстве: «Необходимо разработать электронный контроль за всеми этапами обращения со строительными отходами (на примере Московского региона), что позволило бы навести порядок в обращении с ними и ликвидировать несанкционированные свалки. Одновременно эти меры позволили бы увеличить степень переработки отходов строительства и сноса с получением вторичной продукции и прекратить размещение таких отходов на полигонах. В связи с тем что субъекты Российской Федерации не имеют права вносить собственные инициативы по обращению с отходами, то распространение положительного опыта Московского региона в области обращения со строительными отходами по всей стране как начального этапа перехода к экономике замкнутого цикла на данный момент не представляется возможным. Для решения этой проблемы Минприроды разработало законопроект, который наделяет регионы компетенцией по сбору, вывозу и утилизации отходов строительства, ремонта и благоустройства».

Для того чтобы повысить долю переработки строительных отходов, добавляет Алексей Шевченко, необходимо применять рециклинг строительных отходов, который экономически выгоден и позволяет перерабатывать мусор и вторично запускать его в производственный цикл. Вторичные стройматериалы, полученные в результате рециклинга, можно ввести в гражданский оборот, использовать в собственных проектах, что позволяет уменьшить их себестоимость, снизить экологическую нагрузку на окружающую среду, значительно уменьшая количество не перерабатываемых отходов.

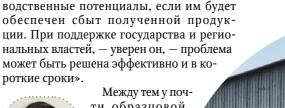
Тема законодательного регулирования утилизации строительных отходов, отмечает Антон Тарасов, поднималась на IV Российском демонтажном форуме (РДФ), прошедшем в ноябре в Москве. Специалистам он советует посмотреть материалы данного мероприятия. Вопросам утилизации строительных отходов было уделено большое внимание, тем более что на форуме присутствовали представители Министерства строительства и Министерства экологии.

«В целом повышать долю переработки строительных отходов не только можно, но и нужно. ГК «Арасар» уделяет этому вопросу большое внимание, и на своих объектах мы стараемся мини-

> мизировать процент строительного мусора, который утилизируется. В некоторых случаях процент переработанных строительных

отходов достигает у нас 97%. В принципе при наличии желания и ответственности все. что необходимо компании, это вложиться в специализированное оборудование, например дробильно-сортировочные комплексы для переработки железобетона или шредеры для переработки древесины. Мы уже это сделали и продолжаем вкладываться в технику и оборудование, поэтому любой заказчик,

обращающийся к нам, может быть уверен в ответственном отношении к экологии и окружающей природе», резюмирует Антон Тарасов.





ности с утилизацией строительных отходов. По словам коммерческого директора KSD Group Андрея Сарина, их собственный полигон по переработке отходов расположен в 9 км от МКАД. Он оснащен экологичным оборудованием и полностью соответствует всем стандартам.

Чтобы качественно

разработать методы

из него продукции

переработки строительных

переработки для каждого

Что касается нашего региона, то почти

все полигоны расположены на территории

Ленинградской области, на территории

Санкт-Петербурга полигонов нет. Большин-

ство полигонов практически исчерпало свои

Также на территории Санкт-Петербурга

и ЛО есть лицензированные предприятия

по утилизации строительных отхо-

дов. Но мощности действующих компаний

для переработки образующегося строитель-

ного мусора, конечно, недостаточно. Однако

компании готовы наращивать свои произ-

мощности и нуждается в рекультивации.

вида отхода и получения

повысить долю

отходов, нужно

«Стратегия на 2024 год - увеличение доли переработанных отходов на нашем полигоне с 95 до 99%. Ввиду нашего расположения заказчик



специализируется

ГК «Арасар»

на демонтаже

## ЛИДЕРСТВО В ДЕМОНТАЖЕ: Компания, меняющая индустрию

Когда речь заходит о сложных задачах демонтажа на промышленных и инфраструктурных объектах, одна команда выделяется из общего ряда своим профессионализмом, передовыми технологиями и стремлением к бережливому производству. ГК «Арасар» лидер рынка, которому доверяют ответственные проекты и чьи инновации переписывают правила всей индустрии. 🖖

ГК «Арасар» — это организация, специализирующаяся на демонтаже с 1998 года. Ее специалисты не просто демонтируют объекты, а тщательно планируют и реализуют каждый

этап процесса, ориентируясь на главные принципы ESG: безопасность, эффективность и экологичность.

## Экологическая ответственность

Вопрос бережного отношения к экологии всегда стоит остро. ГК «Арасар» придает первостепенное значение безопасности не только своих сотрудников, но и окружающей среды, исключая риски в процессе выполнения задач. Компания понимает всю ответственность и активно применяет свою систему качества в области экологии: переработка строительных материалов, повторное использование ресурсов и минимизация отходов. ГК «Арасар» работает в строгом соответствии с законодательством и стандартами охраны окружающей среды и открыто делится своим опытом с другими компаниями демонтажной отрасли, подавая правильный пример.

## Современные методы и технологии

Одна из основных причин, почему ГК «Арасар» стоит во главе отрасли, -

постоянное стремление к инновационным решениям. Компания использует передовые технологии для оптимизации

процесса демонтажа. Все нововведения способствуют уменьшению

временных затрат и снижению рисков рабочих процессов. Команда профессионалов не останавливается, когда на пути встают проблемы, а ищет альтернативные решения и создает новые методы, которые потом применяют и другие. После ухода с рынка европейских компаний ГК «Арасар» решила произвести свои механизмы. К примеру, канатная система компании уже успела себя хорошо зарекомендовать в работе. И это не последний продукт в планах у организации еще проекты по импортозамещению.

## Яркие события года

За 2023 год ГК «Арасар» пополнила десятками проектов свой портфель, включая и такие сложные, как демонтаж части аварийного монолитного сооружения на глубине 20 метров или реализация важнейших проектов реконструкции на предприятиях

Сибура и Русала. Успешное завершение проектов компании поспособствовало модернизации общественной инфраструктуры и повышению безопасности транспортной системы. Триумфальным подведением итогов года ГК «Арасар» стало завоевание победы сразу в трех номинациях - «Промышленный демонтаж», «Алмазные технологии» и «Алмазное оборудование для демонтажа» - премии RDA на Меж-

дународном Демонтажном Форуме России. Это яркое свидетельство и признание на индустриальной арене выдающегося профессионализма команды, ее успешной работы в нестандартных условиях и инновационного подхода к своей деятельности.

> На сегодняшний день ГК «Арасар» является катализатором изменений в демонтажной отрасли. С ее фокусом на инновации, эффективность и экологическую ответственность компания подает высокий пример и задает новые стандарты качества работы. Будущее индустрии демонтажа в надежных руках ГК «Арасар».



## Стеклороботы нового поколения от компании АРЛИФТ

АРЛИФТ представил на российском рынке стеклороботы от китайской компании Cowest. Высококачественное оборудование от известного отраслевого производителя обеспечивается сервисным обслуживанием, его можно не только купить, но и взять в аренду. •

Российская компания АРЛИФТ, занимающаяся производством и торговлей малогабаритной подъемной строительной техники, стала эксклюзивным дистрибьютором в РФ китайского бренда Cowest.

Известная отраслевая компания из Китая занимается разработкой и выпуском вакуумных захватов, стеклороботов и прочей спецтехники, связанной с использованием вакуума. Cowest — рекордсмен по установке крупногабаритного стекла. Компания произ- характеристики, благодавела самый большой вакуумный подъемник ря которым можно значигрузоподъемностью до 12 тонн. Оборудование тельно ускорить работу

Cowest активно экспортируется в страны Европы, Америки, Ближнего Востока, Юго-Восточной Азии. С этого года АРЛИФТ является эксклюзивным представителем компании Cowest на территории России.

В настоящее время АРЛИФТ предлагает своим действующим и потенциальным клиентам приобрести и воспользоваться стеклороботами компании Cowest. Обору-

Стеклороботы можно

приобрести в АРЛИФТ

лование имеет отличные

по подъему и монтажу стекла на возводимых и реконструируемых объектах.

В линейке представлены стеклороботы Cowest WSR-400mini, Cowest WSR-600m, Cowest WSR800LA. Между собой данные модели отличаются габаритами и грузоподъемностью. В частности, Cowest WSR-400mini рассчитан для подъема и монтажа стекла, а также других гладких полированных ма-

> териалов (камня, оргстекла, дерева и др.) весом до 400 кг. Cowest WSR-600m можно задействовать для подъема монтажа стекла и других материалов весом до 600 кг, Cowest WSR800LA- до  $800\,$  кг.

Все три стеклоробота от компании Cowest имеют высокую маневренность, управляются пультами управления и отличаются высокой производительностью. Монтажное место может детально корректироваться и вращаться на 360°. Благодаря смене навесного оборудования (у стеклоробота Cowest WSR-600m в наличии вилы, гусек с крюкоблоком и лебедкой, вакуумные присоски) можно выполнять целый спектр различных строительных задач. На задней панели стеклороботов установлены радарные мониторы для предотвращения неожиданного столкновения.

Кроме того, защита безопасности включает в себя предупреждение о низком уровне вакуума, предупреждение о низком заряде батареи, защиту от бокового падения, автоматическое торможение при парковке и аварийную остановку. Также стеклороботы Cowest имеют класс защиты от внешних воздействий IPX2, а значит, электрооборудование может работать и во время дождя.

Стеклороботы Cowest можно приобрести в АРЛИФТ по выгодным ценам. Доставка оборудования осуществляется в любую точку России и стран СНГ. Благодаря сервисному техническому гарантийному и постгарантийному обслуживанию от компании АРЛИФТ нет причин для беспокойства о замене деталей спецоборудования. Также стеклороботы Cowest можно взять в аренду. Данный формат использования вакуумных подъемников стекла в настоящее время востребован среди различных строительных организаций, особенно при монтаже витрин и террас.

Гибкая система аренды позволяет клиентам не только выбирать срок, который лучше всего соответствует их потребностям использования

спецоборудования, но и доставку, а также способ оплаты, что в совокупности позволяет сэкономить и время, и бюджет.





# Награждены лучшие из лучших за двадцать лет



Подведены итоги и награждены победители ежегодного профессионального конкурса «Строитель года», организованного Ассоциацией «Объединение строителей Санкт-Петербурга». В 2023 году конкурсу исполнилось 20 лет, поэтому в число номинантов вошли лучшие проекты двадцатилетия. Сам конкурс и все номинации получили приставку «2.0». •



Впервые конкурс состоялся в год трехсотлетнего юбилея Санкт-Петербурга по инициативе крупнейших компаний-застройщиков.

С самого начала мероприятие активно поддержало правительство города, а в 2006 году издало постановление, которое придало **ЧШИЙ ПРО** профессиональному состязанию официальный статус. Благодаря составу компетентного жюри, в который по традиции входят представители отраслевых комитетов, их независимой, но профессиональной оценке номинантов, а с недавних пор еще и обязательному участию в голосовании горожан, премия «Строитель года» признана одной из самых

престижных в строительной сфере.

В этом году конкурс проходил в десяти номинациях, в шести из них победителей выбирали эксперты, в четырех — жители города с помощью онлайн-голосования на портале «Фонтанка.ру». По данным издания, за время проведения голосования за информацией о премии на сайте и в соцсетях издания обращались 5,7 миллиона раз, всего за претендентов на победу проголосовали 23 тысячи горожан. Еще две специальные номинации предназначались одному из крупнейших банков города за многолетнюю работу на благо развития строительного

заведений. «Мы подводим итоги двух десятилетий и выбираем самых лучших за этот период. Поэтому ценность сегодняшней премии очень высока. Это была очень трудная задача и для экспертов, и для жителей Петербурга, принимавших участие в голосовании», — пояснил **генеральный директор** Ассоциации «Объединение строителей Санкт-Петербурга», член Совета НОСТРОЙ Алексей Белоусов, открывший торжественную церемонию.

рынка города и одному из высших учебных

Выбор среди ретроспективных проектов действительно был непростой. Например, жителям города в номинации «Лучший городской объект транспортной инфраструктуры» предстояло отдать свой голос одному из четырех различных во всех отношениях объектов, без которых «сложно представить современный Петербург»: ЗСД,

> КАД и Большой Обуховский мост, новый терминал аэропорта Пулково или Ладожский вокзал, который является ровесником конкурса. Еще труднее, наверное, было пофантазировать о будущем в номинации «Ожидание 3.0». Как оценить, какого проекта больше всего не хватает Петербургу: метро до аэропорта Пулково, Восточного скоростного диаметра или все-таки вы-

сокоскоростной автомагистрали Москва — Санкт-Петербург? Все проекты ближайшего десятилетия относятся к транспортному строительству, а это значит, что город нацелен на интенсивное развитие, которому необходима обновленная дорожная сеть, связывающая между собой районы

«Двадцать лет не прошли даром, конкурс менялся, развивался вместе с Петербургом можно сказать, «дышал с городом одним воздухом», — отметил в своем выступлении вице-губернатор Петербурга Нико-

лай Линченко. -Прекрасно, что некоторые номинации конкурса перешли от экспертной оценки к обсуждению с жителями. Благодаря этому у нас есть возможность понять реальные

предпочтения жителей, голосующих за понравившийся проект».

Торжественная церемония награждения победителей конкурса «Строитель года 2.0» состоялась 23 ноября на территории культурно-делового центра «Левашовский хлебозавод», который сам по себе может служить примером редевелопмента промышленной застройки и сохранения архитектурного наследия Северной столицы. Призы победителям вручали вице-губернатор Николай Линченко, глава Комитета по строительству города Игорь Креславский, начальник Службы Госстройнадзора и экспертизы Владимир Болдырев, начальник Управления сохранения исторической среды КГИОП Екатерина Козырева, первый заместитель председателя КГА — главный архитектор Санкт-Петербурга Павел Соколов, председатель Профсоюза строителей СПб и Ленобласти Георгий Пара, главный редактор «Фонтанка.ру» Александр Горшков, генеральный директор Ассоциации «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. Все они отмечали сложность выбора победителей среди многих достойных

претендентов, благодарили участников конкурса за профессионализм и достижения на благо города и от души желали новых побед и успехов.

> Самая почетная награда «За заслуги перед строительной отраслью 2.0» досталась президенту Ассоциации

«Объединение строителей Санкт-Петербурга», координатору НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Александру

«Строитель года 2.0» — это еще один этап в истории конкурса. Надеюсь, что будет и 3.0, и 4.0, — подвел итоги награждения Алексей Бе-

лоусов и процитировал известную каждому строителю крылатую фразу победителя: — Потому что пока город строится, город живет. Ждем, надеемся и верим!»

## Выбор экспертов конкурса «Строитель года 2.0»:

- ★в номинации «За заслуги перед строительной отраслью 2.0» — президент Ассоциации «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Александр Иванович Вахмистров;
- ★ в номинации «Лучшая компания 2.0» холдинг SetlGroup;
- ★в номинации «Лучший проект редевелопмента под общественно-культурное пространство 2.0» - «Новая
- ★в номинации «Лучший объект коммерческой недвижимости 2.0» - ТРЦ «Галерея»;
- ★в номинации «Лучший объект общественно-делового назначения 2.0» -КВЦ «Экспофорум»;
- ★ в номинации «Лучший проект редевелопмента под жилищное строительство 2.0» — ЖК Familia.

## Выбор жителей Санкт-Петербурга:

- ★в номинации «Лучший проект комплексного освоения территории 2.0» экорайон комфорт-класса «Юнтолово» («Главстрой Санкт-Петербург»);
- ★ в номинации «Лучший культурно-досуговый объект 2 0» — сталион «Газпром Арена»;
- ★ в номинации «Лучший объект городской транспортной инфраструктуры 2.0» -Западный скоростной диаметр;
- ★ в номинации «Ожидание 3.0» метро до аэропорта Пулково.

## Специальные номинации:

- ★ «Лучшее учебное заведение по подготовке кадров для строительной отрасли» — Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет;
- ★ «За значительный вклад в развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга» — ПАО «Банк «Санкт-Петербург».



## Леонид Черноног: В 2023 году началась новая история Серпуховского лифтостроительного завода

После ухода зарубежных компаний конкуренция в лифтовой индустрии стала более жесткой.  $oldsymbol{0}$ 

На рынке появились новые и укрепились действующие сильные игроки, пытающиеся защитить и в дальнейшем нарастить свои доли. Среди них - Серпуховский лифтостроительный завод (СЛЗ). Управляющий предприятием Леонид Черноног уверен, что самые выгодные места займут производители, которые первыми выведут на рынок поколение лифтов с абсолютно иным дизайном, более высоким уровнем интеллекта, безопасности, надежности и комфорта и при этом с весьма доступным ценником.

## В режиме роста

В 2023 году началась новая история Серпуховского лифтостроительного. Его производственную мощь определяют современные технологии лифтов управления и уникальная промышленная площадка. Инвесторы — ГК «Садовое кольцо» — осуществили многомиллиардные инвестиции в инфраструктуру завода и его станочный парк. Теперь он компактен, потребляет минимум ресурсов на содержание и имеет высокий потенциал цифровизации производства. Это означает, что мы выпускаем лифты точнее, быстрее, гибче и дешевле.

Завод восстановил производство после долгого перерыва. В ноябре 2022 года были собраны опытные образцы пассажирских лифтов, они успешно прошли



сертификацию и уже в январе 2023 года запущены в серию. В этом году нам удалось изготовить около 1087 лифтов.

Самые крупные заказчики — Московская область и Москва, Калужская область и другие регионы.

Сегодня завод в непрерывном режиме наращивает мощности. В 2024 году нам предстоит стабилизировать производство и выйти на объемы в 3500 лифтов, укрепить сервисную сеть, расширить присутствие на рынках сбыта в РФ и странах ЕврАзЭС. Задача ближайших лет — выпускать 12 000 лифтов в год.

## Серпуховские лифты

Сегодня заказчики могут выбирать лифты СЛЗ любой ценовой категории. Сегмент моделей комфорт- и бизнес-класса достаточно перспективный. На СЛЗ стартовали поставки премиальных кабин. Их дизайн – это бесконечное многообразие вариантов отделки из современных материалов. Уникальные дизайнерские решения помогала разрабатывать «Студия Артемия Лебедева». К середине 2024 года СЛЗ выведет на рынок модели для высотных зданий со скоростью движения 6 м/сек.

Социально значимое направление — лифты для замены изношенного оборудования в многоэтажках. На недавней выставке, состоявшейся в Доме правительства Московской области в рамках Всероссийского съезда некоммерческих организаций в сфере капремонта многоквартирных домов, мы продемонстрировали кабину СЛЗ ЭКО с улучшенным дизайном. Модель создана специально для госпрограмм капремонта, обладает максимальным набором опций безопасности, проста и экономична с точки зрения монтажа и эксплуатации. Участники съезда с большим интересом отнеслись к нашей разработке.

## Лифты будущего

В новом году СЛЗ представит потенциальным заказчикам систему «Интерактивный лифт», которая базируется на технологиях интернет-вещей (ІоТ). Среди опций — управление кабиной со смартфона, адаптивное освещение, которое меняется в зависимости от потребности пассажира, а также интерактивное зеркало. В нем отображаются различные информационные сводки — погода, ситуация на дорогах, графики движения автобусов и электричек, биржевые котировки и т. д.

Системы, управляемые искусственным интеллектом, — это следующее поколение лифтов. Digital-трансформация — объективная реальность, и любое промедление в проработке условий для создания лифтов будущего может оказаться фатальным для лидеров отрасли.



## Необходимое и достаточное

## Снижение себестоимости строительства квадратного метра соцобъекта

Более

руководством

Себестоимость строительства — особая зона внимания для министерств и ведомств, а для строителя этот вопрос никогда и не сходил с повестки «важных». Соцобъекты — отдельная «головная боль»: сметы индексируются неохотно, материалы растут в цене, рабочая сила в дефиците, нормативы строгие. •

Сегодня, по оценкам строительных организаций Санкт-Петербурга, себестоимость строительства квадратного метра детского сада составляет 100-200 тыс. руб., строительство школы еще дороже. Как же здесь сэкономить?

Все начинается с головы — с проектирования. Современные школы рассчитаны на большое количество учащихся, имеют бассейны, несколько спортзалов, помещения так называемого свободного назначения, естественно, взлетает и стоимость материалов, работ, инженерного оборудования.

Конечно, современная оснащенная школа – это вызов времени, и это хорошо. В федеральных центрах школы на 1500-3000 мест норма. Но в регионах дети учатся в три смены просто потому, что новых школ нет, строить по новым проектам дорого. И здесь как раз кроется возможность оптимизации — путь оптимизации решений, объемов строительства, а следовательно, и себестоимости, и сроков.

На наш взгляд, этот путь — унификация проектных решений. Да, стоит вновь вернуться к идее универсальных типовых проектов для таких объектов. Унификация в современном понимании не сводится к банальному упрощению, но должна быть рациональной. Это проработанные выверенные решения по планировке (ничего лишнего), материалы стабильного качества, инженерное оборудование, достаточное для образовательного учреждения, при этом без лишних функций. Про оборудование отдельное слово.

Приведу пример. Часто по разным программам школы и детсады осваивают средства на новомодное проекционное оборудование, а потом оно стоит, потому что в обслуживании дорого, денег с проектировщиками, на эксплуатацию не предусмостроителями и даже трено. Или зачем, например, в детском саду на два этажа ставить большой грузовой лифт? Затрачены миллионы, но на лифте висит

табличка «Лифт не работает», а сотрудники продолжают носить кастрюлю с супом в руках, т. к. денег на регулярное обслуживание не выделяется.

Так, может быть, достаточно для того же регионального детского сада малого грузового лифта? Стоит он в разы дешевле, грузы в детском саду негабаритные, но персоналу существенно легче справляться, при этом постановки на учет в Ростехнадзоре такое оборудование не требует, и в обслуживании оно проще и дешевле. Выбрать такое оборудование грамотно - вот самый тонкий момент. Квалификация проектировщика и технолога как никогда становится актуальной. Если специалист грамотный, он не запроектирует лифт 1000 кг с огромной ка-

биной, режимом ППР — это излишества, а вот функциональный малый

> грузовой лифт на 100-250 кг с огнестойкими дверями, кабиной из нержавеющей стали, с частотным управлением — это необходимое и оптимальное решение для типового соцобъекта. Важно, чтобы изготовитель лифта был стабильным

производственным предприятием с хорошей репутацией и желательно в ближайшем регионе. Сертификат по ТРТС 011/2011 «Безопасность лифтов». И тогда, затратив оптимальную, а не чрезмерную сумму, мы имеем на выходе хороший объект с качественным работающим оборудованием, никакой «головной боли» по гарантии, срок службы — 25 лет. Такой лифт можно заложить в проект еще на самом раннем этапе, связавшись с производителем и запросив готовые технические задания. Так работает лифтостроительный завод «Предприятие ПАРНАС», более 45 лет мы на связи с проектировщиками, строителями и даже руководством школ. Каждый день мы вместе с вдумчивыми ответственными проектировщиками решаем вопрос: что действительно необходимо, а что неоправданно и нефункционально.

Без административного ресурса задачу грамотной оптимизации не решить. Регулирование методами господдержки, прямой отбор изготовителей после консультаций с профессиональным сообществом, отбор универсальных проектных решений и вариантов комплектации, приоритизация оптимальных (!) решений — вот роль государственных структур. Почему бы, предположим, не упростить процедуру согласования проекта госэкспертизой, если строитель применяет рекомендованные типовые проектные решения?

Инженерного оборудования в соцобъектах немало, это далеко не только лифты.

Вероятно, что «горячих точек внимания», где действительно можно оптимизировать цену, найдется не одна и не две. Так почему бы не начать прямо сейчас?!



## Конгресс наметил приоритетные направления в сфере энергоэффективности

В Санкт-Петербурге 16 ноября 2023 года состоялся XXII международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Архитектура. Инженерия. Цифровизация. Экология. Саморегулирование», в работе которого приняли участие более 500 специалистов. 🔱

Ежегодное мероприятие является одной из ведущих в России площадок для диалога профессионалов в области инженерного обеспечения зданий. Организаторами конгресса выступили Национальное объединение организаций в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, Национальное объединение строителей, Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, АС «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД» и АО НПФ ЛОГИКА. Приветствия в адрес участников конгресса направили президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров и президента НОСТРОЙ Антон Глушков. Дата проведения конгресса совпала с Всероссийским днем проектировщика, и многие выступающие воспользовались возможностью поздравить с профессиональным праздником своих коллег.

«Для решения поднимаемых здесь вопросов нужно всего несколько компонентов: нормативы, стимулирование, эффективные решения, правильная эксплуатация и кадры, которые решают все», — заверил модератор пленарного заседания президент АС «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД», вице-президент НОПРИЗ и НОЭ Александр Гримитлин. Именно этим направлениям были посвящены сообщения докладчиков.

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз сообщил об инициативах, призванных помочь строителям в поисках качественных материалов и оборудования, замещающих импортные поставки. С этой целью в самом начале санкционных ограничений НОСТРОЙ организовал составление каталога импортозамещения, куда вошло свыше 3800 позиций, затем — Реестра добросовестных производителей и поставщиков стройматериалов, а также запустил первую в стране цифровую маркировку строительной продукции. Теперь на основе реестра НОСТРОЙ работает над системой планирования и прогнозирования «Госплан 2.0», которая будет накапливать информацию о материальных и трудовых ресурсах, необходимых для возведения объектов разного назначения.

Президент НОЭ Леонид Питерский остановился на содержании двух федеральных документов: госпрограмме «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», принятой в сентябре, и новой Климатической доктрине, утвержден-

ной в октябре этого года. По его словам, разработанная РАН и Минприроды при участии НОЭ доктрина содержит в том числе положения, выработанные в рамках дискуссий конгресса «Энергоэффективность. XXI век».

Генеральный директор АО НПФ ЛОГИКА Павел Никитин начал с убедительных примеров реализации в энергетике и ЖКХ технологий искусственного интеллекта, нейросетей и цифровых двойников. По его данным, более 30% телефонных вопросов, которые поступают столичным коммунальщикам от потребителей, уже берут на себя нейросети. Он сообщил, что идет разработка нормативной базы для внедрения этих технологий в ЖКХ, и призвал включить в рабочие группы специалистов в области приборного учета, чтобы с пользой применить их опыт и знания.



Тему внедрения цифровых технологий подхватил руководитель филиала в ПФО ООО «БДР Термия Рус» Сергей Шипов. «Удаленным управлением пользуются 120 тысяч пользователей нашего котельного оборудования, — сообщил он. — По опросам 95% из них полностью доверяют автоматике, 85% ежедневно мониторят оборудование, 55% еженедельно удаленно корректируют установки, и эта тенденция продолжает развиваться». Ссылаясь на данные маркетингового агентства «Литвинчук-Маркетинг», представитель «БДР Термия Рус» сообщил, что продажи бытовой техники увеличиваются из-за высокой доли ИЖС в новостройках и газификации регионов. Следовательно, в эксплуатации становится все больше современного оборудования, основанного на принципах энергоэффективности и экологичности.

Деловая программа охватила широкий круг тем, связанных с отраслевым законодательством, проектированием и эксплуатацией энергоэффективного оборудования в области вентиляции, кондиционирования, отопления, теплогазоснабжения, водоснабжения и электрообеспечения зданий, а также со строительной теплофизикой. На семи секционных заседаниях было представлено свыше 60 докладов. Учитывая, что строительная отрасль активно включилась в цифровую трансформацию, в рамках конгресса была впервые организована сек-

ция «Цифровизация и кадры» с участием девелоперов, проектировщиков, поставщиков российского ПО, преподавателей высших и средних учебных заведений Северо-Запада под председательством руководителя ВІМ-центра Новгородской области, члена комитета НОПРИЗ по цифровизации архитектурно-строительного проектирования Алексея Агафонова. По традиции состоялась 48-я научно-практическая конференция «Коммерческий учет теплоносителей», организованная НПФ ЛОГИКА.

Сопутствующая выставка дала возможность представить свои услуги и продукцию таким известным производителям, как «Арктос», «БДР Термия Рус», компания «Взлет», ЛОГИКА, «Фирма Изотерм», «Синто», «Термафлекс Изоляция +» и НПП «Экоюрус-Венто».



# PBS — УСТАНОВКА ПОВЫШЕНИЯ ДАВЛЕНИЯ AIKON



Запуск производства в первом квартале 2024 года.

Сборка установок на новом производстве в Московской области, где каждая деталь проходит строгий контроль качества!







## Новые ЖК Петербурга и Ленобласти в ноябре: просто бизнес какой-то

**Елена Зубова** / В ноябре 2023 года на рынок новостроек Петербурга и Ленинградской области вышло более десятка жилых комплексов и апарт-отелей. Очень дорогого предложения не появилось, но почти половина новых объектов относится к бизнес-классу. 🔱

На территории города продажи открылись в шести проектах. Только один из них относится к классу «комфорт».

Группа RBI вывела на рынок ЖК бизнес-класса «Струны» в Выборгском районе. Проект в стиле постконструктивизма разработала компания «Проектная Культура». Поскольку ЖК возводится на улице Шостаковича, темой проекта стала музыка. Фасады словно оплетены скрипичными струнами горизонтально и вертикально.

Территория двора разделена на два уровня. Вровень с первым этажом располагается общественная зона с пешеходным бульваром, парком, галереей ресторанов. Она пролегает вдоль всего комплекса между первой и второй очередью.

Приватная часть — два небольших закрытых двора на стилобате на уровне второго этажа. Между дворами появится пешеходный мост. Эти дворы предназначены только для жильцов.

Перед центральной входной группой будет образован небольшой островок зелени, который состоит из богатого и живописного природного материала Карелии. Центром станет арт-объект «Гром-камень» — валун с мультимедийной системой, воспроизводящий звуки природы.

Открыты продажи в ЖК бизнес-класса «Riviera club» в Красносельском районе последний жилой квартал в «Балтийской жемчужине» от одноименной компании. Малоэтажный многосекционный дом уже сдан в эксплуатацию.

Цоколь здания облицован натуральным гранитом, остальные этажи — керамогранитом природных оттенков. Застройщик позиционирует архитектурный стиль объекта как современная эклектика. Одна из особенностей ЖК — отсутствие студий.



К дому прилагается сад с плодовыми деревьями, прогулочная аллея и песочный пляж.

Компания «Графит» вывела на рынок ЖК бизнес-класса «VI Квартал» в пригородном Пушкине. Квартал возводится на месте частных домов послевоенной постройки. Концепцию проекта разработала компания «Проектная Культура». Это малоэтажные типовые дома. Кроме жилья, в проекте предусмотрен детский сад с бассейном.

В домах нет студий, мало однокомнатных квартир — в квартирографии представлены в основном двух- и трехкомнатные.

Открыты продажи в ЖК бизнес-класса «Министр» в Приморском районе. Застройщик — C3 «Дом на Черной речке», аффилированный с Первой мебельной фабрикой.

ЖК станет архитектурной доминантой локации.

Участок площадью 6,5 тыс. кв. м принадлежит владельцу «Первой мебельной фабрики» Александру Шестакову. Он и заказал разработку проекта мастерской «Интерколумниум» Евгения Подгорнова. В проекте совмещен советский авангардизм с современными деталями. В отделке фасада сочетаются натуральный камень, стекло, современные материалы

Расположение ЖК на пересечении Черной речки и Невы позволило почти все квартиры сделать видовыми — на воду, Каменный остров, Петроградскую сторону.

Стартовали продажи в апарт-отеле бизнес-класса «Life Apart Октябрьская» в Невском районе от компании «Максимум Life Development». В ходе реконструкции трехэтажного здания, находившегося на участке, появляется 13-этажный дом, где расположатся сервисные апартаменты. Кровля будет эксплуатируемая. На ней расположатся зона отдыха, летний бар, фотозона и т. д. Первый этаж займут различные службы и сервисы, необходимые для функционирования апарт-отеля.

Компания «Максимум Life Development» очень хорошо известна на загородном рынке. Апартаменты — первый опыт.

ГК «Реновация» вывела на рынок комплекс апартаментов комфорт-класса «На Черняховского» в Центральном районе. Инвестор проекта — частное лицо и проектно-строительная группа «МеталлСтройПроект».

В составе проекта два здания — реконструированный бывший доходный дом Сабаевых-Замятиных и новостройка на месте утраченного здания, разобранного в конце прошлого века.

## На краю леса

В отличие от Петербурга Ленобласть представлена проектами комфорт- и стандарт-класса. При этом ряд проектов строится на границе лесных массивов.

Компания «Сервис-плюс» вышла на рынок с ЖК комфорт-класса «Эдельвейс» в Выборге. Главная фишка проекта — расположение возле соснового леса, в том числе 1 га леса находится на территории комплекса. На территории ЖК запланирована большая парковая зона с ландшафтным дизайном, велосипедные дорожки, зоны барбекю и беседки.

Открыты продажи в ЖК комфорт-класса «Северный Меридиан» во Всеволожском районе, деревне Бугры. Проект реализует компания «Еврострой», структура ВСК 47. Местных жителей объект может привлечь небольшой высотой дома — девять этажей, вокруг возводятся более высокие здания. В доме запроектированы и кладовые, и колясочные, и квартиры с большими балконами, что соответствует классу «комфорт».

Стартовали продажи в ЖК комфорт-класса «Экос» во Всеволожском районе, поселке Кузьмоловский, компании «Домарена». В составе проекта два высотных корпуса, что автоматически делает многие квартиры видовыми. ЖК возводится на краю леса недалеко от Кузьмоловского карьера.

Большинство квартир в проекте — студии и олнокомнатные.

ГК «Самолет» вывела на рынок ЖК стандарт-класса «Квартал Торики» в Ломоносовском районе, поселок Новогорелово. Проект сравнительно крупный. Ранее на этом месте ЗАО «Кредор» планировало построить свой жилой комплекс.

Кроме жилья, запроектированы многоуровневые паркинги, детские сады, школа. Застройщик предлагает не только чистовую отделку, но также меблировку. Остается загадкой, почему ЖК девелопер решил отнести к стандарт-классу, а не к классу «комфорт».

Открыты продажи в малоэтажном ЖК стандарт-класса «Аннино Сити» в поселке Аннино Ломоносовского района. Застройщик — «Невская Строительная Компания». Планируется построить десять жилых домов в несколько очередей. В первой очереди будут возведены три корпуса.

Помимо жилья, запроектирован образовательный центр — школа и детский сад.

#### НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В НОЯБРЕ 2023 ГОДА комфорт Еврострой/ВСК 47 Домарена Группа RBI Балтийская жемчужина Дом на Черной речке СЗ Графит ГК Реновация Сервис-плюс Строительная ГК Самолет ЛО, Всеволожский Пушкинский район, Невский район Пентральный район, поселок ЛО, Выборг, ЛО, Ломоносовский ЛО, Всеволожский Красносельский Приморский Гражданская ЛО. Ломоносовский Выборгский район Кузьмоловский Черной речки, 1 Ветеранов, 40 мин. езды Реконструкция Монолит-кирпич Моноли: 13 11-13 15-23 568 172 352 203 143 840 336 Всего лотов в проекте 68 359 336 1137 352 203 От студий От студий От одно От студий От студий От студий до трехкогны... включая евровключая европлощадью 47,6-149,5 кв. м формат, площадью 25,8-53,4 кв. м формат, площадью 39,4-78 кв. м площадью 56,1-159,3 кв. м формат, площадью 26,3-77,7 кв. м 35-102,4 KB. M 14,4-33,4 кв. м площадью 28-124 кв. м 17,6-66,7 кв. м 20,35-72,45 KB. M 14,4-80,5 кв. м Варианты с террасами Варианты с двумя мастер-спальнями гардеробными, Панорамное Панорамное Варианты комнатами, Особые квартиры возможностью остекление террасами, балконов установить камин гардеробные и сауну, лоджиями балконами 2.70-2,88 Высота потолков, метров 2,74-3,04 3,0 2,65 2,7 2,7-3,3 2,80 2,7-3,0 2.7-3.65 3,0 ✓ чистовая ✓ чистовая Варианты отделки ✓ без отделки ✓ без отделки ✓ без отделки ✓ чистовая ✓ без отделки ▼ предчистовая ▼ предчистовая ▼ предчистовая ▼ предчистовая ✓ меблировка ✓ меблировка 4 млн — 11 млн 16,2 млн — 47.3 млн 5 млн — 9.4 млн 4,7 млн — 9 млн 3,8 млн — 10.8 млн 13 млн — 50 млн По запросу Цена лота, руб. 5,3 млн — 12,3 млн 2,11 млн — 6,27 млн 3,9 млн - 10,3 млн 9,4 млн — 35,4 млн детский сад лобби ✓ лобби ✓ конференц-зона ✓ прачечная Опции ЖК ✓ колясочные ✓ кладовые музыкальная студия ✓ колясочные ✓ детский сад ✓ школа ✓ колясочные и рестораны √ 2 детских сада кабинеты врача обшей практики Встроенно-пристроенная Гостевая Гостевая 191 м/м Подземная, 86 м/м Гостевая Гостевая Подземная 99 м/м Отсутствует 318 м/м, многоуровневая чество мест 400 м/м, гостевая Срок сдачи выведенных IV квартал 2026 года II квартал 2025 года I квартал 2024 года I квартал 2026 года III квартал 2025 года IV квартал 2025 года Сдан 2025 года 2025 года 2025 года 2025 года III квартал IV квартал Сдан IV квартал 2025 года Срок сдачи всего проекта 2025 года 2025 года

## Новые ЖК Москвы и Подмосковья в ноябре: проекты повышают класс

Елена Зубова / Чуть больше десятка новых жилых комплексов и комплексов апартаментов вышло на рынок Москвы и Московской области в ноябре 2023 года. Многие разработаны известными архитектурными бюро, позиционируются в высоком ценовом сегменте. 🔱

В Москве в продажу вышли четыре проекта, в том числе два апарт-отеля. Все в высоком бюджетном сегменте.

ГК «Инград» вывела на рынок премиальный ЖК «FORIVER Residence» в Даниловском районе. Это третий жилой комплекс девелопера в районе Симоновской набережной, на территории бывшей промзоны, которая подверглась редевелопменту. ГК «Инград» уже построила один ЖК и достраивает на этой территории второй; власти Москвы создают спортивный комплекс с реконструкцией стадиона «Торпедо».

Архитектурный проект разработало бюро Wall. В проекте заложена идея скалы, покрытой слоем льда: как будто каменный объем с первого по пятый этаж и стеклянный объем последнего этажа плюс стеклянные вставки по фасаду. Корпуса расположены на стилобате, где откроются магазины, кафе и прочее, а вдоль стилобата задумана территория для прогулок. По периметру дома объединит крытая галерея, через которую можно попасть в лобби, коммерческие помещения стилобата, а также в сады. Их запроектировано пять: камней, снов, мыслей, тишины и трех стихий. Кроме того, в составе проекта есть причал для маломерных судов.

Петербургская LEGENDA Intelligent Development открыла продажи в ЖК бизнес-класса «Северный порт» (полное название «Северный Порт. Береговые кварталы») в Левобережном районе. Это часть масштабного редевелопмента Северного речного порта. На территории работает еще несколько девелоперов. Под новое строительство идет 26 га.

Концепцию всего масштабного проекта разработало бюро Sergey Skuratov Architects Сергея Скуратова, для ЖК «Северный порт» концепцию конкретизировало бюро КАМЕN Architects.

Строительство поделено на три очереди и продлится до 2030 года. Кроме жилья, предстоит построить детские сады, школы, офисные помещения, новую дорожную инфраструктуру и благоустроенные пешеходные зоны. Также девелоперу предстоит участвовать в общем проекте благоустройства набережной Химкинского водохранилища и создании улично-дорожной сети. Набережная должна протянуться на 3,2 км и стать продолжением общественной рекреационной зоны Северного речного вокзала. Планируется пешеходная зона — между жилыми домами и набережной не будет автодороги.

Одна из особенностей проекта — разработка девелопера, квартиры в комплектации TechnoBox: умная квартира, система приточно-вытяжной вентиляции, центральное кондиционирование, мультисервисная сеть с ІР-домофонией, учетом ресурсов и видеонаблюдением.

Открыты продажи в комплексе апартаментов элит-класса в здании Центрального телеграфа в Тверском районе. Компания VOS'HOD реконструирует историческое здание, в котором разместятся офисы класса А, ретейл-зона, а также небольшое количество апартаментов на шестом и восьмом этажах.

Формально это реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия – здания Центрального телеграфа, построенного в 1927 году по проекту архитектора Ивана Рерберга. Задача — открыть историческую постройку для публики, создавая здесь общественное пространство.

Концепцию проекта разработало архитектурное бюро David Chipperfield Architects. В ходе реставрации предполагается восстановить остекление фасада, витражи.

Стартовали продажи в комплекс апартаментов премиум-класса «A.Residence» в Замоскворечье от девелопера O1 Properties. Застройщик - «А-Резиденс». На территории бизнес-парка «Аврора» будет построено пять особняков по проекту архитектурного бюро «Цимайло Ляшенко и партнеры». Все особняки задуманы в едином архитектурном стиле, но с разной геометрией окон. Соответственно каждый особняк будет индивидуален.

Между домами расположится внутренний двор-сад по проекту архитектурного бюро Udo Dagenbach.

## НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В НОЯБРЕ 2023 ГОДА

Название ЖК	Триумф	1-й Ясеневский	Центральный телеграф
Класс ЖК	Бизнес	Комфорт+	Апартаменты элит
Застройщик	Корпорация Вит	ГК ФСК	VOS'HOD
Адрес	МО, Пушкино, Надсоновская улица	Новая Москва, поселок Мосрентген, Проектируемый проезд № 7502	Тверской район, Тверская улица, 7
Ближайшая станция метро	Медведково, 25 мин. езды	Теплый стан, 30 мин. езды	Охотный ряд, 8 мин. пешком
Материал стен	Монолит-кирпич	Панель	Реконструкция
Количество этажей	23	6-18	8
Выведено корпусов	3	1	1
Всего корпусов в проекте	3	4	1
Выведено лотов	770		22
Всего лотов в проекте	770	3571	27
Квартирография	От студий до трехкомнатных, включая евроформат площадью 28,5–92,6 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат площадью 21,2–81,6 кв. м	112-387 кв. м
Особые квартиры	Варианты с остекленными лоджиями	Варианты с остекленными лоджиями, с дополнительными окнами, гардеробными	Варианты с террасами, антресолями, двусветные, панорамными окнами
Высота потолков, метров	2,83-3,50	2,84	6,20
Варианты отделки	✓ без отделки	▼ предчистовая ▼ чистовая	✓ чистовая
Цена лота, руб.	5,4 млн — 15,5 млн	7,2 млн — 19,5 млн	По запросу
Опции ЖК	<ul><li>ФОК с бассейном</li><li>колясочные</li><li>лобби</li></ul>	<ul><li>✓ лобби</li><li>✓ колясочные</li><li>✓ лапомойки</li></ul>	✓ сервисы пятизвездочного отеля
Парковка / количество мест	Подземная 541 м/м, гостевая	Многоярусная	Подземная 155 м/м
Срок сдачи выведенных корпусов	I квартал 2027 года	I квартал 2027 года	IV квартал 2025 года
Срок сдачи всего проекта	I квартал 2027 года		IV квартал 2025 года

## Новая Москва подрастает в классе

В Новой Москве в продажу вышли три проекта, все разного класса. Но если прежде здесь возводились масштабные проекты стандарт- и комфорт-класса, то теперь на рынке появился ЖК бизнес-класса.

Стартовали продажи в ЖК бизнес-лайт-класса «Детали» от девелопера Plus Development в Филимонковском поселении. Это единственный жилой комплекс в Новой Москве такого класса.

Проект разработало архитектурное бюро «Остоженка» по мотивам литографий нидерландского художника Маурица Корнелиса Эшера, основоположника импоссибилизма и мастера оптических иллюзий: в проекте присутствуют «невозможные» конструкции и визуальные эффекты.

Авторство дизайна дворов принадлежит ландшафтному бюро VIEWGA. Рельеф местности позволяет организовать и зоны отдыха, и общественные пространства.

Формально возводится один жилой дом, однако в нем будет 27 секций, потому строительство разбито на два этапа.

ГК ФСК вывела на рынок ЖК «1-й Ясеневский» класса «комфорт+» в поселке Мосрентген. Это один из проектов, который будет реализован под брендом дочерней структуры «1-й ДСК». Строительство разбито на две очереди.

Архитектура — от испанского бюро Citythinking. Будет создан индивидуальный декор с металлическими шевронами с цветочными орнаментами, особый для каждого корпуса. Запроектирован пешеходный бульвар и центральная площадь. Благоустройство предполагает городские огороды и фруктовые деревья во дворах.

В ближайшее время, раньше запланированного срока, откроется станция метро «Тютчевская» — здесь уже ведутся отделочные работы. На 2024 год запланировано открытие еще одной станции — «Корниловская».

Открыты продажи в ЖК комфорт-класса «Родные кварталы» от ГК «А 101» и ГК «Трансстройинвест» в Марушкинском поселении. Застройщик — C3 «Трансивестконсалтинг». Партнеры собираются освоить 40 га — здесь можно построить до 1 млн кв. м недвижимости. Объем застройки ЖК «Родные кварталы» — более 0,5 млн кв. м.

Проект разработала архитектурная студия GAFA. Поскольку квартал возводится неподалеку от аэропорта Внуково, девиз проекта «Твой взлет без потери связи с малой родиной». Во внешнем облике квартала присутствует контраст — белое и черное, разные объемы, сочетание различных размеров и расположения окон, а также большие площади остекления.

Кроме жилья, запланировано строительство образовательного центра, детских садов, поликлиники.

## НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В НОЯБРЕ 2023 ГОДА

Название ЖК	G3 Театральный	Riga Hills	FORIVER Residence
Класс ЖК	Бизнес	Комфорт	Премиум
Застройщик	G3 Group	ΓK UNION	ГК Инград
Адрес	MO, Раменский городской округ, рабочий поселок Ильинский, Театральная улица	МО, Красногорский район, у деревни Бузланово	Даниловский район, Симоновская набережная
Ближайшая станция метро	Некрасовка, 45 мин. езды	Тушинская, 40 мин. езды	Автозаводская, 13 мин. пешком
Материал стен	Монолит-каркас	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Количество этажей	4	5-9	6
Выведено корпусов	1	3	5
Всего корпусов в проекте		5	5
Выведено лотов	224	2152	81
Всего лотов в проекте		2474	81
Квартирография	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат площадью 28,2-87,2 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат площадью 24,6-115,9 кв. м, апартаменты площадью 22,3-50,7	От двух до многокомнатных площадью 66,4-235,4 кв. м
Особые квартиры	Варианты с каминами, террасами, французскими балконами	Варианты с остекленными балконами и лоджиями, увеличенными окнами, несколькими сануэлами, гардеробными	Все квартиры с лоджиями, пентхаусы с террасами
Высота потолков, метров	2,82-3,17	3,0-3,3	3,32-4,39
Варианты отделки	<ul><li>✓ без отделки</li><li>✓ предчистовая</li><li>✓ чистовая</li></ul>		-без отделки
Цена лота, руб.	5 млн — 16,5 млн	3,5 млн15,7 млн	По запросу
Опции ЖК	✓ колясочные ✓ лапомойки ✓ детский сад	<b>✓</b> зоны ожидания <b>✓</b> колясочные	✓ кладовые ✓ лапомойки  ✓ колясочные ✓ крытая гостиная с камином ✓ комната библиотеки, трансфомируемая в переговорную, ✓ welcome- зоны с арт-пространствами
Парковка / количество мест	Гостевая	Подземная 595 м/м, гостевая 406 м/м	Подземная 122 м/м, гостевая
Срок сдачи выведенных корпусов	I квартал 2025 года	IV квартал 2025 года, IV квартал 2026 года	IV квартал 2026 года
Срок сдачи всего проекта	2029	IV квартал 2027 года	IV квартал 2026 года



Бизнес

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ,

ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В НОЯБРЕ 2023 ГОДА

Апартаменты

IV квартал

2023 года

## жилая недвижимость

## Подмосковье в разнообразной застройке

Московская область на сей раз отметилась двумя проектами бизнес-класса и двумя комфорт-класса.

G3 Group вывела на рынок малоэтажный ЖК бизнес-класса «G3 Театральный» в Раменском городском округе. Имя ЖК продиктовано названием улицы — Театральная.

Окружают ЖК бывшие дачные участки, на территории сохраняются старые сосны. Дизайн дворового пространства предусматривает амфитеатр, инсталляции, workout- и детские площадки, беседки. На открытых парковках будут зарядки для электромобилей.

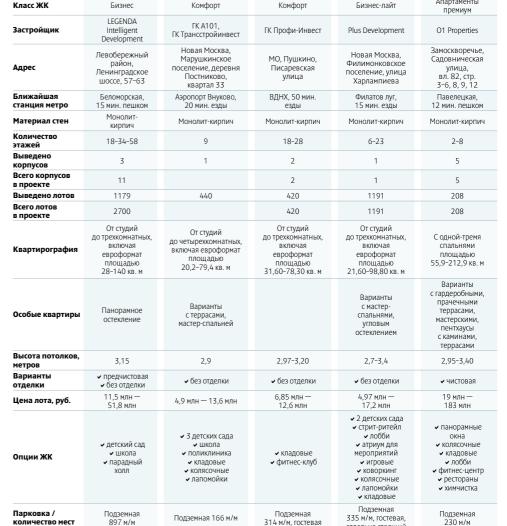
Стартовали продажи в ЖК бизнес-класса «Триумф» в подмосковном Пушкине от Корпорации Вит. Застройщик — СЗ «Центр-Ком».

Фасады трех корпусов будут разных цветов, каждый олицетворяет какое-либо настроение. Синий — гармония и умиротворенность, оранжевый — энергия и теплота, зеленый - успокоение и восстановление.

Также в Пушкине открыты продажи в ЖК комфорт-класса «7 небо» от ГК «Профи-Инвест». Застройщик - компания «Профи-Элитстрой». Проект разработало архитектурное бюро «Крупный план». В ЖК будут два разновысотных корпуса на общем стилобате с эксплуатируемой кровлей. Максимальная высота составит 95 метров (28 этажей). Это будет самое высокое здание в Пушкинском городском округе.

ГК UNION открыла продажи в ЖК комфорт-класса «RigaHills» («РигаХилс») в Красногорском районе. Архитектурный проект разработала компания «Технопроект» — дома бионической геометрии. Цвета фасадов — от очень светлого бежевого до коричневого. Также на фасадах много стекла. В его отделке использованы инновационные японские фиброцементные фасадные вентилируемые панели.

Одна из особенностей ЖК — кладовые для каждой квартиры.





РОСТерм — партнер Всероссийского ТІМ-чемпионата СПбГАСУ

С 23 октября по 17 ноября в Санкт-Петербурге прошел ВСЕРОССИЙСКИЙ ТІМ-ЧЕМПИОНАТ СПБГАСУ.

В нем приняли участие команды более чем из десяти вузов страны.

Компания РОСТерм — крупнейший производитель труб и фитингов из полимерных материалов и поставщик на рынок комплексных решений для инженерного обеспечения объектов жилого, коммерческого и социального строительства России — выступила в качестве партнера и спонсора мероприятия.

Одной из целей чемпионата является популяризация инженерно-технического образования и привлечение молодых специалистов в процесс освоения ВІМ-технологий, рассмотрение ется для компании РОСТерм одним знания на практике.

конкретных задач функционирования строительного и инженерного рынков и выявление на базе их предложений перспективных и интересных подходов к решению актуальных проблем развития

Специалисты проектного отдела РОСТерм приняли участие в оценке презентаций студентов вузов. Также компания со своей стороны выделила участников из трех команд начинающих инженеров по отоплению, вентиляции и водоснабжению и наградила памятными призами.

Участие в таких чемпионатах явля-



Срок сдачи

Срок сдачи

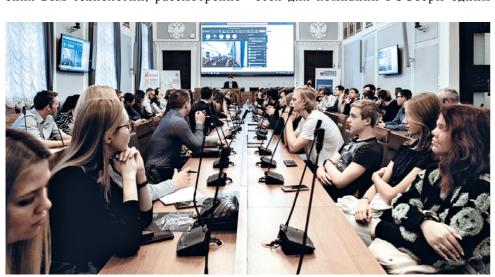
выведенных



II квартал 2026 года

из эффективных инструментов по формированию кадрового резерва из числа студентов, наиболее адаптированных к работе на реальном производстве. В прошлом году после чемпионата на стажировку в компанию пришли три студента, которые стали использовать свои

2030 год





Цифровизируя рабочие процессы, РОСТерм начал разработку моделей еще в 2019 году, так как многие проектные организации, с которыми он сотрудничал, активно стали переходить на работу в REVIT. На весь основной ассортимент оборудования было сделано семейство ВІМ-моделей. В данный момент в каталоге насчитывается более 1000 наименований. Наличие собственного каталога моделей оборудования у производителя значительно облегчает работу проектировщиков, а также эксплуатационных организаций при наличии комплексной модели системы в ВІМ.

Сейчас в связи с уходом Autodesk с российского рынка получила активное развитие программа Renga. Совместно с компанией Аскон РОСТерм планирует разработку своих моделей и для программы Renga.

Компания РОСТерм поддерживает мотивацию студентов, готовых выстраивать свою профессиональную траекторию в промышленной отрасли, повышая имидж инженерных профессий строительного профиля.

Фото: пресс-служба РОСТерм

## Григорий Яблочков: «Только решая сложные задачи, можно рассчитывать на признание»

**Елена Зубова** / Компания «Мостмеханика» — участник многих знаковых проектов, причем в перечне услуг компании поставка и аренда гидравлического подъемного оборудования, подрядные и субподрядные работы, инжиниринговые услуги на основе собственных разработок. Григорий Яблочков, генеральный директор ООО «Мостмеханика», утверждает: для компании важно держать баланс между всеми направлениями и задачами. 🔱



## — Компания работала и работает на самых разных объектах по всей стране. Есть ли любимые регионы?

 Любимые регионы, безусловно, — Петербург и Ленинградская область. Для нас здесь работать удобно.

А вообще любовь или нелюбовь определяется значимостью выполняемой задачи в проекте. Если задача интересная, значимая — регион уже не имеет значения.

## — С какими подрядчиками и заказчиками предпочитаете работать?

 Мы дорожим и отношениями, и возможностью работать с нашими давними партнерами. «Курганстальмост», «Дороги и мосты», «Мостострой-11» — это компании, с которыми за весь период работы отношения были максимально порядочными.

## Всегда ли наниматель вовремя оплачивает работы или приходится пользоваться собственными средствами, привлекать кредиты?

- К сожалению, на рынке все еще существуют проблемы отдельных заказчиков





и компаний, которые своевременно не рассчитываются по обязательствам, создавая искусственные препятствия по подписанию документов на выполненные работы. Приходится использовать и собственные, и кредитные ресурсы. По-разному бывает.

Мы работаем на том оборудовании, которое есть в активе. У нас довольно большой комплект для выполнения профильных задач, что позволяет нам в течение недели-двух мобилизоваться на объекте и работать за счет своих средств.

## В компании несколько лет назад утверждены международные стандарты качества ISO. В сегодняшних условиях это важно? Может быть, с тех времен появились собственные, более совершенные стандарты?

– Международный сертификат нам по-прежнему нужен, чтобы работать для атомной отрасли — для строящихся зарубежных проектов. Работать сразу в нескольких системах сложно, поэтому стараемся придерживаться международных. Но сегодня ни одна из сертификационных компаний по международному стандарту не обеспечивает поддержку и проведение аудита, повторную сертификацию в нашей стране.

И у нас появился аналог — ГОСТ-Р. Последняя сертификация прошла по ГОСТ-Р.

## - Многие российские компании работают на импортном оборудовании, и импортозамещение в этом сегменте — сложность. На каком оборудовании работает ваша компания?

– Большая часть нашего оборудования — наши разработки и собственное производство. При этом не избегаем импорта, стараемся использовать доступное нам зарубежное оборудование и технологии.

## У вас есть собственное конструкторское бюро. Какие интересные разработки можно отметить?

– Длительное время на территории нашей страны проектами, связанными с монтажом сложных тяжелых металлоконструкций с использованием технологий Heavy Lifting (хэви-лифтинг — вертикальный подъем и горизонтальное перемешение

домкратов. — *Примеч. авт.*), занимались преимущественно западные компании. И основные заказчики приоритет отдавали им. На сегодняшний день мы полностью разобрались в процессах и имеем наработки для выполнения проектов в рамках этой технологии. Понятно, что мы ее не улучшили. Но это очень непростая технология, а у зарубежных компаний за плечами многие годы ее применения. Пока ставим задачу догнать их.

## — Насколько часто востребована услуга инжиниринга?

 Понятие «инжиниринг» — слишком неопределенное, как, например, «инновация», поэтому любая нестандартная задача и поиск ее решения, на наш взгляд, отвечают условиям инжиниринга. Соответственно, решая сложные задачи, можно рассчитывать на заработок и признание.

Надо сказать, что в чистом виде, в отрыве от конечного результата, не принято оплачивать отдельно взятую услугу, в том числе инжиниринговую. Принято оплачивать готовый результат, то есть готовую работу, а идея — это не продукт. Для себя ставим задачу: от красивой идеи до практической реализации. Тогда все на своих местах.

## Какие объекты считаете самыми важными?

- Если взглянуть на прошлый год, один из значимых и интересных - «СКА Арена» в Петербурге. Также очень интересная задача решалась в Мурманске на Кольской верфи — подъем модулей верхнего строения плавучей платформы с целью определения веса и центра тяжести конструкции. Еще выполнение надвижки мостового пролета в рамках строительства трассы М-12 через реку Сура в районе Арзамаса, где мы использовали гидравлические тросовые домкраты.

## — Есть ли сегодня в портфеле заказов особо интересные объекты?

Компания «Мостострой-11» строит второй мост через Обь длиной 1,758 км в районе Сургута с выходом на Восточную объездную автодорогу. Предстоит смонтировать 25 тыс. тонн металлоконструкций пролетных строений. Мы подготовили комплект оборудования для надвижки моста через Обь.

Фото: пресс-служба компании «Мостмеханика»

#### справка

000 «Мостмеханика» специализируется на разработке, производстве и внедрении профессионального гидравлического оборудования. Компания участвовала в строительстве Западного скоростного диаметра, Тучкова моста, Лиговского путепровода, мостов через Шексну, Самару, Чусовую, Москву-реку (участок ЦКАД), Крымского моста, Транссиба и других мостовых и транспортных сооружений.



# «СКА Арена» принимает

первые матчи

Елена Зубова / Служба Госстройнадзора Петербурга выдала разрешение на ввод в эксплуатацию самого большого хоккейного стадиона в мире — «СКА Арена» в Московском районе. Проект реализован в рамках концессионного соглашения между правительством города и ООО «СКА Арена». 🔱

Из-за СВО строительство ледовой арены несколько затянулось и стало дороже. Первоначально проект оценивался в 25 млрд рублей. По данным Главгосэкспертизы, он обошелся в 60 млрд. Из общей суммы 10 млрд рублей инвестировал городской бюджет.

По условиям концессионного соглашения объект передается в собственность города, но управлять будет ООО «СКА Арена». «Отбить» вложения можно, сдавая помещения и лед в аренду.

## Самая-самая

«СКА Арена» — самая большая и современная хоккейная арена в мире. Комплекс предназначен для проведения соревнований по хоккею с учетом требований ИИХФ, КХЛ, ВХЛ, МХЛ, организации тренировочного процесса и всесторонней подготовки спортсменов, в том числе и с ограниченными возможностями, а также для проведения выставочных, зрелищных и культурно-развлекательных массовых мероприятий. За три-четыре часа ледовую арену можно трансформировать под концертную площадку, проводить здесь баскетбольные и волейбольные соревнования.



«Этот уникальный объект может принимать соревнования по 20 различным видам спорта и разнообразные культурные и массовые мероприятия, включая

концерты, выставки и форумы», - отметил в своем телеграм-канале Николай Линченко, вице-губернатор Петербурга, курировавший сооружение ледовой арены.

Общая площадь комплекса — 189,5 тыс. кв. м. Он способен вместить 23 тыс.

зрителей. Кроме того, в комплексе есть малая ледовая арена с трибунами на 300 зрительских мест, фитнес-центр с бассейном, комнаты отдыха и детская зона.

На территории вокруг арены созданы футбольное и баскетбольное поля, скейт-парк, легкоатлетические дорожки и другие спортивные сооружения, детские площадки, высажено около 1,3 тыс. деревьев и кустарников.

## Объект с историей

«СКА Арена» возведена на месте снесенного модернистского здания спортивно-концертного комплекса «Петербургский» 1970-1979 годов постройки по проекту Мастерской № 5 ЛенЗНИИЭП силами Треста № 16 Главленинградстроя. На Международном конгрессе в Париже в 1988 году СКК признан одним из самых выдающихся зданий XX века наравне с Эйфелевой башней и тоннелем под Ла-Маншем.

В СКК впервые в мире кровля была перекрыта стальной предварительно напряженной мембраной. Но именно износ мембранной конструкции крыши стал поводом для сноса здания.

Решение снести СКК появилось в 2018-м, когда Петербург был выбран местом проведения чемпионата мира по хоккею в 2023 году. Архитекторы и градозащитники выступали против сноса, но чиновники их не слушали. Для включения спорткомплекса в перечень объектов культурного наследия времени не хватило - зданию согласно законодательству не исполнилось 40 лет.

В открытом доступе есть разные мнения специалистов по поводу сноса СКК и документы. Вот примеры.

«По итогу обследования, которое проводило ООО «ИСП «Геореконструкция», вода скапливалась под пирогом кровли в виде множественных водных пузырей, что лечилось наслоениями новых заплаток, а не сушкой и заменой кровельного ковра. Толщина основной рабочей мембраны местами уменьшилась с 6 мм до 3,5 мм. То есть знаменитый двойной запас сооружений СССР был почти исчерпан. Было предписано заменить 60% кровли, а также опорные участки мембраны и другие элементы.

Однако это был лишь предлог для сноса. Ремонт кровли и замена его фрагментов были возможны, а необходимые 22 000 мест в СКК можно было разместить путем реконструкции».

Антон Смирнов, кандидат технических наук, конструкций СПбГАСУ, преподаватель СПбГАИЖСА имени И. Е. Репина, главный конструктор конструкторского бюро «АСТАЛЬ»

Чтобы градозащитники не успели подать заявку на признание СКК объектом культурного наследия, в январе 2020 года начался торопливый снос — без разрешения на строительство и согласования проекта, без уведомления Госстройнадзора. 31 января 2020 года в ходе демонтажа работники перерезали металлические тросы, которые соединяли железобетонное несущее кольцо и мембрану кровли. Здание обрушилось — 80% стен и кровли, по заключению МЧС. Погиб рабочий. Организаторы работ — представители ООО «Техснаб», проводившего демонтаж, — летом 2021 года получили по два года условно и денежные штрафы в пользу родственников погибшего рабочего.

«31 января 2020 года на территории Санкт-Петербурга совершен беспрецедентный акт вандализма. <...>

Совершенно очевидно, что теми, кто по-настоящему ответственен за аварию, случившееся будет представлено так, как будто они предотвратили воображаемую будущую катастрофу с многочисленными жертвами из-за якобы «ветхости» здания. Таким приемом может быть отвлечение внимания от собственной некомпетентности, поскольку не все граждане обязаны знать, что согласно пункту 6 статьи Федерального закона 384 при проектировании здания «должна быть учтена аварийная расчетная ситуация после отказа ОДНОЙ из несущих строительных конструкций». При этом прежде, чем рухнуло здание, организаторы операции по его уничтожению вывели из работы около 20% опор от общего их количества, что может быть приравнено к репетиции акта разрушения.

Следует заметить, что в процессе печального события характер обрушения выявил абсолютную конструктивную надежность мембраны — главной части исторической конструкции СКК. <...>

Санкт-Петербургский союз архитекторов <...> настаивает на восстановлении основной конструкции при строительстве новой арены».

> Из официального заявления Союза архитекторов Санкт-Петербурга

## Архитектурная часть

На Градсовет подавалось несколько проектов будущей ледовой арены, почти все они подвергались суровой критике архитекторов.



Весной 2021 года прошел международный конкурс на выбор облика будущей ледовой арены. По результатам конкурса концепцию фасада «СКА Арены» разработало австрийское

архитектурное бюро Coop Himmelb(l)au Вольфа Прикса, основоположника конструктивизма в архитектуре.

## ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

Высота 53,7 м

Площадь 189,5 тыс. кв. м

> Вместимость до 23 тыс. человек

Количество парковочных мест 2224,

в том числе в подземном паркинге

877

«СКА Арена» расположена на проспекте Юрия Гагарина, поэтому концепция проекта — соединение темы космоса и темы спорта. Помимо этого, сделан акцент на русском конструктивизме: за основу взята идея башни-монумента «Памятник III Интернационалу» Владимира Татлина. От идеи Татлина взята решетчатая структура, которая поднимается от стилобата арены и создает ограждение вокруг здания. Над главным входом запроектирован светодиодный экран. Светодиоды также размещены внутри стеклянной оболочки здания. Часть кровли покрыта солнечными батареями.



Идея Эля Лисицкого легла в основу благоустройства прилегающего к арене парка площадью 17 га — с высоты расположение аллей напоминает линии, прочерченные коньками на льду.

Как сообщает компания — участник строительства ООО «КНАУФ ГИПС», адаптацию проекта выполнили российские архитекторы «СОЮЗ-ПРОЕКТ».

Генеральный подрядчик ГК «Горка», которая в числе прочего разрабатывала собственные дизайн-решения интерьеров, сообщает на своем сайте: «Новый спортивный комплекс соединит в себе три важных направления, три темы, которые отражают надежды и чаяния современного человечества. Это ЭКОЛОГИЯ — как мечта о сохранении зеленой планеты и страх перед превращением Земли в токсичную пустыню. Это КОСМОС — восхищение подвигом Юрия Гагарина и всего русского космического братства, породившего героику мировой космонавтики; мечта о мирном применении высоких технологий и освоении Вселенной. И ЭСТЕТИКА — не как ностальгический поклон прошлому, но как стремление оставить все самое прекрасное, что в нем было, не растеряв в повседневной суете».

## УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА

- «СКА Арена»
- ▶ «СОЮЗ-ПРОЕКТ»
- Архитектурное бюро Группа компаний Coop Himmelb(I)au «Горка»
- «Курганстальмост»
- ▶ «КНАУФ ГИПС»
- ▶ «СПК-Чимолаи»
- - Промышленная группа КОНАР

  - «Велесстрой»
- ▶ «СФЕРА»
- ▶ «Мостмеханика»
- Кафедра геотехники СПб ГАСУ
- ▶ «Гамма»
- MAGMAGROUP
- «Стройтрансгаз»
- ▶ «Гидрогазстрой»
- ▶ «Халкидики ЛТД» Bergauf

## Стройка века

Многие участники строительства подключились к процессу еще на стадии проектирования, попутно разрабатывая собственные решения.

Генеральным подрядчиком выступила ГК «Горка». На объекте ежедневно работали тысячи людей. После выхода с нулевой отметки здание ежемесячно подрастало на один этаж. Работы набрали скорость в том числе благодаря применению системы «Бережливое производство», разработанной в ГК «Росатом».

Промышленная группа КОНАР подключилась к работе на стадии проектирования. «Основной задачей было предложить такую технологию монтажа кровли, чтобы освободить центр поля для других смежных работ. Мы разработали способ, при котором сборка ферм была организована на верхней плите перекрытия в горизонтальном положении, затем фермы поднимали с помощью специальных приспособлений в вертикальное положение, соединяли по две в жесткий блок и, наконец, надвигали этот блок в на-



правлении центра арены по направляющим со скоростью 10 метров в сутки. Затем к сдвинутому блоку присоединялась следующая ферма, и так далее до сборки всех 20 элементов», -

рассказал Петр Сечкин, директор по развитию направления производства металлоконструкций ПГ КОНАР.

Заказ на изготовление металлоконструкций выполнял завод «СПК-Чимолаи», входящий в промышленную группу. Были произведены конструкции для перекрытия нижнего яруса (бассейн, фитнес-зал, малая ледовая арена), VIP-проезда и важнейшего элемента — купола сложной формы. Общий объем изготовленных конструкций составил 6478 тонн, из них основных — 5017 тонн, временных — 1461 тонна.

«В ходе работы для соблюдения сроков нам пришлось модернизировать первоначальную технологию монтажа: с одной стороны стадиона фермы купола собирали на земле, а затем уже собранную ферму пролетом 113 метров и весом 160 тонн поднимали на верхнюю плиту перекрытия (ее высота от уровня земли 36 метров) с помощью крана грузоподъемностью 1350 тонн. пожарные двери весом до 150 кг уже приме-Таких всего три в России, их использу- няются как типовые на многих наших проют в основном для возведения атомных ектах», — добавил Александр Великодный.

электростанций. Благодаря инновационному техническому решению мы сэкономили время и дали возможность другим строителям одновременно с нами работать внутри арены», - подчеркнул Петр Сечкин.

Специалисты компании КНАУФ также начали работу над проектом задолго до выхода строительной техники на площадку. По заданию проектировщиков компания разрабатывала нетиповые узлы примыкания высоких перегородок к балкам, устройства дверных проемов под тяжелые противопожарные двери массой 150 кг и т. д.

> «В процессе работы у архитекторов были замечены трудности с обустройством общественных пространств для фанатских

зон на втором и шестом этажах. Необходимо было разработать «помещения в помещении», то есть 30 помещений в одном пространстве на втором этаже и столько же на шестом. Мы презентовали технологию КНАУФ-КУБО К 375.RU для устройства данных про-

странств и взяли на себя разработку в качестве сервиса. Архитекторы были впечатлены и приняли к исполнению данное решение», - рассказывает Александр Великодный,

старший менеджер по работе с архитекторами департамента по маркетингу и сбыту ООО «КНАУФ ГИПС».

По его словам, система дает определенные преимущества: позволяет существенно снизить нагрузки на перекрытия, выполнить быстрый и технологичный монтаж, обеспечивая при этом все основные требования, предъявляемые к капитальным конструкциям. Например, высокая степень огнестойкости, звукоизоляции и возможность устройства перекрытий/покрытий с полезной нагрузкой до 250 кг при пролете до 7 метров. «Технология КНАУФ-КУБО представляет собой каркасно-обшивные конструкции, в качестве силового каркаса выступает ЛСТК-профиль с обшивками плитами КНАУФ, каркас заполняется минеральной ватой. У каждого помещения КУБО было свое уникальное объ-

емно-планировочное решение, и в этом заключалась сложность проекта. Под каждое помещение необходимо было разработать свой раздел KM/KMД», — добавил Александр Великодный.

По его словам, опыт реализации для компании был очень полезен и релевантен для других

объектов. Так, впоследствии КНАУФ-КУБО применялся на других проектах. «Разработанные решения по усилению дверных проемов под массивные противо-

Компания «Техноком-БМ», производиспециально разработанными кондукторами для сборки элементов горизонтальной опалубки, которые гарантировали за-



зор м/у элементами до 0,5 мм, что в свою очеработ. Такое решение со-

кратило сроки монолитных работ и повысило качество готовых конструкций», - отметил Андрей Бунт, исполнительный директор ООО «Техноком-БМ».



ка» решала на объекте две основные задачи, рассказал Григорий Яблочков, генеральный директор компании. Во-первых, участвовала в монтаже основных

металлоконструкций кровли. «Отдельная подзадача — выполнение работ по повороту основных несущих ферм из горизонтального в вертикальное положение. Вес

> 230 тонн. Мы использовали гидравлическую систему

> > ния конструкции надвигались с двух сторон поля

до момента их соединения», поясняет Григорий Яблочков.

синхронного подъема и снятия нагрузки с конструкций на внешнем фасаде. Работы проводились с использованием многоточечной гидравлической системы.



тель опалубочных систем «Гамма», участвовала в проектировании и поставке комплектов опалубочных систем для возведения горизонтальных монолитных конструкций «СКА Арена». «Одной из задач для этого проекта было получение готовых монолитных конструкций с минимальными последующими отделочными работами. Данное требование заказчика было обеспечено



редь обеспечило отсутствие протечек бетонного молочка и минимизацию последующих отделочных



Компания «Мостмехани-

фермы составляли ориентировочно

поворота нашего собственного производства. После поворота конструкции надвигались в сторону поля. Затем гидравлической системой горизонтального перемеще-

Вторая задача состояла в необходимости



СОСТАВ ПРОЕКТА

#### Основное здание

#### Спортивные зоны:

- основная ледовая арена с многофункциональной игровой площадкой (можно трансформировать) и трибуной на 21 500 зрительских мест; комнаты для переодевания с душевыми и санузлами, вспомогательные помещения
- тренировочная (малая) ледовая арена с многофункциональной игровой площадкой (можно трансформировать) и трибуной на 300 посадочных мест; раздевалки и вспомогательные помещения

## Фитнес-центр:

- ✓ зал универсальный
- ✓ зал с чашей бассейна
- залы для групповых занятий
- ✓ блок бань различного типа с купелями
- ▼ комнаты для переодевания
- ✓ массажные кабинеты
- ✓ медицинский центр и комнаты отдыха для спортсменов
- ▼ помещения служебные и подсобные

## Второй уровень:

✓ гардеробы, буфеты для зрителей, детские комнаты

## Третий уровень:

✓ два клубных помещения с видом на основную арену

## Четвертый и пятый уровни:

- ✓ ложи VVIP и VIP с подсобными и административными помещениями
- ✓ ресторан

## Шестой уровень:

▼ зрительское фойе с гардеробами, санузлами и буфетами

## Седьмой уровень:

- ✓ помещения для прессы
- ▼ комментаторские
- ▼ помещения спецслужб
- ✓ технические зоны

Парк с футбольным полем, беговыми дорожками, волейбольными и баскетбольными площадками и скейт-парком

## Два реконструированных павильона под детские спортивные секции и музей-

но-выставочные пространства

«Главные сложности в выполнении работ состояли в новизне конструктивных

решений, принятых проектировщиком. Потребовалось разработать специальную гидравлическую систему с центральным компьютеризированным пультом управления, позволяющим непрерывно контролировать ключевые параметры системы», - подчеркнул Григорий Яблочков.

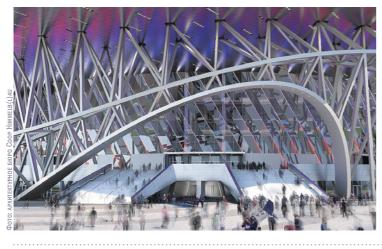
## На старт!

Проект предусматривает эксплуатацию всего сооружения круглый год. Безопасность ледовой арены и мониторинга территории в период проведения культурно-массовых мероприятий обеспечат беспилотники на ПМЭФ руководитель компании «СКА Арена» Дмитрий Сватковский и председатель Совета директоров ООО «Аэромакс» Валерий Шанцев подписали соответствующее соглашение о сотрудничестве.

По данным Комитета по инвестициям, «СКА Арена» может проводить соревнования более чем по 20 различным видам спорта: хоккей, следж-хоккей, фигурное катание, шорт-трек, танцы на льду, волейбол, баскетбол, гандбол, ММА, бокс, спортивные танцы/бальные танцы, художественная, спортивная гимнастика, тяжелая атлетика, теннис. Планируется, что в течение года арена сможет принимать более 140 событий.

Обновили арену студенческие команды, тестовый матч прошел 26 ноября.

Первое масштабное мероприятие состоится 9 и 10 декабря — «СКА Арена» примет ФОНБЕТ Матч звезд КХЛ - 2023. В шоу будут участвовать лучшие игроки и тренеры лиги.





# Конференция обозначила ключевые направления развития в строительстве

9 ноября 2023 года состоялась XXVIII практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», организованная Союзом строительных объединений и организаций при поддержке ведущих строительных компаний с участием представителей органов власти и строительного сообщества двух регионов. 🔱

## В строительстве наметились новые тренды. И это не замещение импорта

По мнению координатора ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу Александра Вахмистрова, управлением строительным комплексом сегодня занимаются настоящие профессионалы, а руководители страны им доверяют и прислушиваются к мнению строителей. В прошедшем году одно из важнейших решений — продление льготной ипотеки — принималось при участии Минстроя, и рынок откликнулся на него стабильными темпами ввода жилья. «Не думаю, что льготная ипотека останется общедоступной, — сообщил тем не менее Александр Вахмистров, ссылаясь на рост ключевой ставки Цетробанка. — Скорее всего, она сохранится для льготных категорий граждан, перечень которых расширят, или будет действовать на определенных территориях, как дальневосточная или сельская сейчас».

Помимо изменений ипотечных программ, он обозначил несколько приоритетов на федеральном уровне, которые будут определять развитие стройкомплекса в «следующей шестилетке». Это мощное развитие транспортной системы, дальнейшее снижение административных барьеров, совершенствование процессов строительной экспертизы, преодоление кадрового дефицита, переход на ресурсный метод в ценообразовании вместо базисно-индексного, цифровизация всего строительного цикла, комплексное развитие территорий (в котором пока нет больших успехов) и ЖКХ.

В своем выступлении Александр Вахмистров подробно остановился на региональных задачах исходя из этих направлений. По его словам, в Санкт-Петербурге ситуацию на ближайшие годы определит Генплан, который планируется утвердить в 2024 году, а также изменения в Правилах землепользования и застройки, намеченные к принятию во втором квартале следующего года. «Важно, что Генплан создает новый транспортный каркас города, что перекликается с работой по созданию в России крупных транспортных магистралей», — подчеркнул спикер. Особое внимание Александр Вахмистров обратил на вопросы подключения инженерных сетей в жилищном строительстве, возможности упрощения градостроительного регламента, соблюдения санитарно-защитных зон, а также призвал строительные компании инвестировать в профориентацию, подготовку и привлечение кадров.

«В целом развитие города и области идет хорошо, активно, - подытожил выступающий. — Строительный комплекс в развитии экономики субъектов играет если не первую, то уж точно не последнюю роль».

## «Год проходит под знаком Генплана»

Тему принятия нового Генплана Санкт-Петербурга как этапа стратегического планирования до 2040 года и прогнозного до 2050-го подхватил вице-губернатор Николай Линченко. В эти сроки в городе будет построено более 500 крупных объектов инфраструктуры, жилищное строительство развернется в Пушкинском и Приморском районах, в Лахте и Кронштадте, зоны смешанной общественно-деловой застройки появятся



Александр Вахмистров: В рамках перехода на информационное моделирование следует отработать на бюджетном объекте все процессы не только на стадии проектирования, но и на стадиях рабочей и исполнительной документации для дальнейшей передачи цифровой модели пользователю в качестве инструкции по эксплуатации и ремонту.

на намывной территории Васильевского острова (102 га) и в северной части острова Котлин (78 га). В целом Генплан закрепляет переход Северной столицы к полицентричной схеме развития. В нем предусмотрено развитие промышленного сектора, что поможет сохранить технологический суверенитет и снизить маятниковую миграцию за счет появления рабочих мест рядом с жильем. С этой целью площадь производственных зон увеличена на 630 га, а часть территорий «серого пояса» будет выделена не только под жилье, но и под размещение научно-производственных, образовательных объектов и технопарков, чтобы растить необходимые городу кадры.

Большие изменения намечены Генпланом в сфере транспортного и инженерного строительства. До 2050 года в городе появятся пять переправ через Неву, более 120 объектов метрополитена, три диаметральных маршрута пригородного сообщения, ряд транспортно-пересадочных узлов, два автовокзала, несколько автобусных и трамвайных депо. Для покрытия нагрузок перспективного потребления предусмотрено размещение 37 новых электроподстанций, 400 км новых электросетей и ЛЭП, 22 источника тепла мощностью 5 Гкал в новых районах города, а также строительство второй очереди очистных сооружений и коллекторов на юге города.

Николай Линченко рассказал о том, как идет переход на ресурсно-индексный метод ценообразования, какие изменения происходят в градостроительном проектировании, и подвел предварительные итоги года. По его словам, дорожные строители добились беспрецедентных результатов по части ремонта дорожного полотна и мостов. Они реализовали первую сквозную вылетную магистраль по правому берегу Невы в соответствии с нацпроектом «Безопасные качественные дороги» и заложили первый за 40 лет разводной Большой Смоленский мост. По данным вице-губернатора, на 7 ноября введено 2,783 млн кв. м жилья — это 100,5% от показателя, согласованного с Минстроем. В 2024 году запланировано ввести еще 2,65 млн. Городу удалось добиться стабильного поквартального ввода 25% годового объема нового строительства, решить проблему дольщиков и практически ликвидировать дефицит социальных объектов — их до конца года будет построено не менее 70 за счет разных источников финансирования.

## Ленобласть снова в лидерах по удельному показателю ввода жилья

По словам зампредседателя правительства Ленобласти по строительству и ЖКХ Евгения Барановского, Ленинградская область вновь планирует сдать почти 4 млн кв. м нового жилья, или рекордные два «квадрата» на каждого жителя региона, то есть вдвое перевыполнить показатель нацпроекта «Жилье и городская среда». Около 2,4 млн кв. м предварительно придется на ИЖС, 1,6 млн — на многоэтажные

Такие темпы возведения жилья обязывают регион к строительству сопутствующей инфраструктуры: дорог, инженерных сооружений, социальных объектов. Как показывает областной опыт, гармоничному развитию территорий может помочь механизм КРТ. Программу комплексного развития территорий область успешно реализует в четырех районах, и первые объекты КРТ уже введены во Всеволожском районе.

## Николай Линченко:

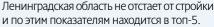
Финансирование из регионального и федерального бюджетов на ближайшие три года подтверждает, что правительство планирует направить крупные средства на развитие транспортного каркаса, на строительство социальных объектов и метрополитена. поэтому петербургский строительный рынок будет и дальше динамично развиваться.

«Механизм КРТ создавался, чтобы обеспечить переселение из аварийного и ветхого жилья, но его потенциал гораздо больше, а именно — сокращение бюрократических процедур», - уверен Евгений Барановский. Он призвал поддержать областную инициативу по упрощению передачи земельных участков застройщикам под комплексную застройку с соответствующими внесениями изменений в Генплан. Такая эффективная дебюрократизация поможет сократить сроки реализации проектов как минимум на два года. «А это до 15% стоимости конечного строительства!» - подчеркнул спикер, отметив, что на уровне РГП и МГП уже в следующем году область намерена изменить процессы принятия решений.

В области строится около 30 соцобъектов, в том числе 6 по договорам с застройщиками. Правительству почти удалось решить проблему обманутых дольщиков: из имеющихся два года назад 300 проблемных объектов осталось 69. Часть из них регион намерен достроить к лету 2024 года, а по другим выплатить компенсации, на которые уже запланированы средства в областном бюджете. Благодаря участию в федеральных программах регион привлек значительные средства на модернизацию инженерных сетей и ЖКХ: на строительство новых очистных сооружений пойдет около 5 млрд рублей в Выборге, порядка 6 млрд — в Волхове. Особая гордость региона — создание общественных пространств по программам благоустройства и создания комфортной городской среды. В этом году будут сданы 110 новых объектов за счет финансирования федерального, регионального и муниципального бюджетов, в том числе пять проектов - победителей всероссийских конкурсов.

## Евгений Барановский:

Маятниковой миграции мы не ждем, потому что по наращиванию производственных мощностей, по открытию новых предприятий



Глава строительного блока отметил, что основной упор сегодня сделан на развитие транспортной инфраструктуры преимущественно за счет привлечения инфраструктурных кредитов и иных бюджетных средств. «Суперзначимым», по словам Евгения Барановского, событием для региона стало открытие разводного автомобильного моста через Свирь, до конца года запланировано сдать новый мост в Киришах. На повестке дня областного правительства утверждение трассировки КАД-2, пятого и шестого этапов ШМСД, «расшивка» Мурино через строительство обхода, долгожданная транспортная развязка в Кудрово, расширение Колтушского шоссе.

«Скорость потока увеличивается не только по КАД, но и по вылетным магистралям, что позволит развивать территории значительно дальше, чем зоны агломерации», отметил Евгений Барановский. Вместе с тем северные территории агломерации практически исчерпали ресурс для застройщиков. По оценке экспертов, максимальный потенциал объемом до 14 млн кв. м жилья сосредоточен на юге.

# Эскроу для всех и каждого

**Лариса Петрова** / В Госдуме на рассмотрении находится законопроект о распространении схемы с использованием эскроу-счетов на строительство индивидуальных жилых домов с привлечением подрядчиков. Заявленные цели — удешевить ИЖС через использование типовых проектов, защитить средства граждан и банков, позволить девелоперам масштабировать бизнес. По мнению участников рынка, себестоимость строительства, напротив, вырастет, но средства граждан и банков будут защищены. **∪** 



С 2010 года доля ИЖС в общем объеме ввода жилья по всей стране растет. Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», отмечает неравномерное

развитие сегмента: «Объемы из года в год то снижаются, то увеличиваются. Самые большие объемы жилья были введены населением в 2022 году, в первой половине. За первую половину 2023-го доля ИЖС составила 58% от общего объема жилого строительства. Данные по регионам значительно отличаются. На юге, например, на ИЖС приходится примерно две трети от объема ввода жилья, в  $C3\PhiO-46\%$ ».



Объемы ввода ИЖС заметно выросли с 2021 года благодаря пандемии, а также программе социальной газификации и ипотечным программам. Ранее в интервью телеканалу «Россия 24»

**Марат Хуснуллин, вице-премьер**, заявил: «В этом году мы точно видим за 50 млн — где-то 53-54 млн кв. м. Будет чуть ниже, чем в прошлом году».

## Теория



Выступая на Восточном экономическом форуме в сентябре, **Владимир Путин, президент РФ**, заявил: нормативную базу для поддержки индивидуально-

го жилищного строительства по всей стране необходимо подготовить нынешней осенью. В частности, речь шла о применении счетов эскроу в ИЖС, как при возведении многоквартирных домов. Это позволит и защитить средства граждан, и создать возможности для привлечения ипотечного займа на постройку индивидуального дома.

Ранее Правительство РФ внесло в Госдуму законопроект «О привлечении денежных средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда». Инициатива принадлежит Минстрою РФ. В разработке проекта закона участвовал ДОМ.РФ. Комитет Госдумы по строительству и ЖКХ одобрил документ к первому чтению.

Речь идет не только о строительстве малоэтажных комплексов и коттеджных поселков, но также о строительстве индивидуальных домов, когда частное лицо нанимает подрядчика. Механизм предназначен только для типовых проектов и домокомплектов. Пока все на добровольной основе.

Эскроу-счета, согласно документу, позволят покупателям участвовать в льготных ипотечных программах без залогов и поручительств.

Власти также говорят о безопасности схемы для покупателя. «Это позволит защитить



средства граждан, поскольку использоваться будут счета эскроу, а значит, подрядчик получит оплату своей работы только после завершения строительства», — подчер-

кнул **Никита Стасишин, замминистра строительства и ЖКХ**, в одном из интервью.

Для подрядчика в этой схеме станет обязательным раскрытие информации в ЕИСЖС о себе и проекте, использование типовой проектной документации или домокомплекта, а также возможность забрать средства со счетов эскроу только по завершении проекта. Но он получит освобождение от НДС по некоторым операциям.

## Практика

На портале для ИЖС строим.дом.рф уже опубликованы первые типовые проекты для строительства с подрядчиком и использованием счетов эскроу. До конца года таких проектов должно быть не менее трех десятков.

В пилотном режиме Институт развития запустил программу субсидирования проектного финансирования для подрядчиков (корпоративные кредиты по ставке не выше 1% годовых), а Банк ДОМ.РФ предоставил кредит. Возобновляемая кредитная линия в 20 млн рублей одобрена компании «КСТ» (участник Федерации ИЖС) для строительства в Казани.

Чтобы участвовать в программе, любой подрядчик может зарегистрироваться и разместить свои проекты домов на портале. Индивидуальный застройщик может выбрать на портале любой проект, подать заявку подрядчику в онлайн-режиме, а также оформить заявку на ипотечный заем.

По мнению Сергея Софронова, принципиально внедрение эскроу решает те же задачи, что и в многоквартирном строительстве, — защита интересов дольщиков. В данном случае —заказчиков и инвесторов строительства. «О прошлых проблемах обманутых дольщиков известно много, но на рынке ИЖС эта проблема тоже есть, просто про нее массово не говорят. Чаще всего это недобросовестное строительство, при котором заказчик получает объект плохого качества. Корни же проблемы в отсутствии системы технадзора в частном строительстве, который в ИЖС абсолютно необязателен. И, кстати, также представляет собой свободный рынок услуг не всегда должного качества», — уточнил он.

Эта проблема и вторичного рынка ИЖС, и также банков, поскольку покупки в ипотеку не редки, но на стороне банков также отсутствовала система оценки качества домов, которые оказываются в залоге. И система с эскроу-счетами, по идее, должна сопровождаться системой контроля качества строительства и оценкой объекта. Условие про типовые проекты и домокомплекты, качество которых контролировать проще, как раз про это, добавил Сергей Софронов.

## Цена вопроса

О возможности экстраполировать проектное финансирование на ИЖС в чиновных и законодательных кругах разговор идет не первый год. Стандартизация проектов и переход на проектное финансирования в ИЖС заложены в «Стратегию развития жилищного строительства и ЖКХ до 2030 года», в том числе, чтобы распространить льготные ипотечные программы на этот сегмент. Пока на ИЖС приходится 10% всех ипотечных кредитов, хотя этот сегмент обеспечивает половину объема ввода жилья в последние годы.

За десять месяцев 2023 года на строительство частных домов банки выдали почти 90 тыс. кредитов на сумму 388 млрд рублей — в три раза больше, чем за весь прошлый год. Доля ипотечных кредитов на строительство и покупку готовых домов в общей выдаче составляет 15%.



Алексей Чапик, исполнительный директор Домклик Сбербанка по работе с рынком первичного жилья, выступая на круглом столе «Что сейчас происходит на ипотечном рынке в целом

и какие тренды можно отметить в отношении ипотечного кредитования ИЖС», отметил: «Важный тренд рынка ипотечного кредитования — существенное укрепление сегмента ИЖС: в октябре Сбер выдавал около 3 тыс. кредитов в неделю, тогда как весной и в первой половине лета показатель составлял 1-2 тыс. в неделю. По предварительным итогам октября, за десять месяцев 2023 года мы выдали 78,5 тыс. кредитов на ИЖС в размере 344,1 млрд рублей. Столь заметный интерес к индивидуальному строительству можно объяснить возможностью оформить кредит по льготной ипотеке: за октябрь доля льготных программ в ипотеке на ИЖС достигла практически 100%».

С одной стороны, освобождение от НДС (по предложению Правительства РФ) должно снизить себестоимость строительства. Однако, по некоторым оценкам, без льготного кредитования или других мер поддержки себестоимость может вырасти на 9-12%.

«Себестоимость вырастет, но это плата за определенные гарантии покупателю. Для добросовестных подрядчиков это развитие рынка за счет кредитования банками покупателей на льготных условиях», — уверен Сергей Софронов.



Максим Жабин, заместитель генерального директора СК «ЛенРус-Строй», также полагает, что цены вырастут: «Многоквартирные дома и ИЖС—принципиально разные обла-

сти. Эскроу-счета и массовые ипотеки хорошо работают для новых высотных зданий, но невозможно их просто скопировать для ИЖС.

#### Динамика доли ввода жилья населением от всего объема жилищного строительства

Год	Ввод жилья, млн кв. м	Из них введено населением
2010	58,4	43,5%
2011	62,2	42,8%
2012	65,7	43,1%
2013	70,5	43,3%
2014	84,2	42,9%
2015	85,3	41,0%
2016	80,2	39,6%
2017	78,5	41,4%
2018	75,1	43,1%
2019	80,3	45,8%
2020	82,2	48,4%
2021	92,6	53,0%
2022	102,7	55,7%
I полугодие 2023-го	52,1	58,3%

Источник: Циан. Аналитика по данным Росстата РФ

Цены, безусловно, вырастут, в том числе и потому, что вырастет себестоимость строительства. Сейчас квадратный метр в ИЖС в среднем стоит в 1,5 меньше, чем в многоквартирном доме».

## Если...

Как обычно, от законодательных изменений на строительном рынке в выигрыше останутся банки, всегда неохотно кредитовавшие загородные проекты вообще и объекты ИЖС в частности.

В выигрыше, предположительно, окажется и государство — власти рассчитывают на увеличение объемов индивидуального строительства, чтобы с его помощью достичь к 2030 году объема ввода жилья в 120 млн кв. м.

Наверное, цель достижима, если регионы будут обеспечены инженерной инфраструктурой, дорогами, если будут в наличии земельные участки под ИЖС.

Законотворцы не поясняют про ожидаемое «масштабирование бизнеса». Скорее всего, сборные бригады, которые зачастую специализируются на строительстве частных домов, либо сократят запросы, либо останутся не у дел. Нельзя исключить также выход на рынок ИЖС крупных строительных компаний через отдельные структуры.

«Возросший спрос на земельные участки под ИЖС действительно есть, но считать его решением проблем первичного рынка недвижимости нельзя. Это просто констатация факта, что после «уроков» пандемии все больше людей находит преимущества в загородном образе жизни. Таких людей будет становиться больше, они учатся решать проблемы с образованием детей младшего и школьного возраста и проблемы с качественным досугом. Но таких людей не так уж и много, этот рынок не булет стремительно расти, хотя тренд устойчивый. Чтобы продолжить решать жилищные проблемы страны в достаточном объеме, сегодня необходимо стимулирование строительства многоквартирных домов», — заключил Максим Жабин.





