Строительный Еженедельник

www.asninfo.ru

издается с 2002 года

ноябрь 2020 года

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

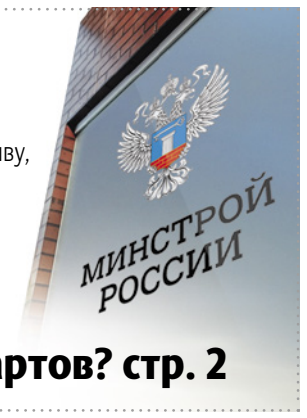
Партнер номера

Генеральный директор АО «ЮИТ Санкт-Петербург» (российское подразделение финского концерна YIT) Теему Хелпполайнен:

«Не все сюрпризы пандемии оказались негативными», стр. 3

Законодательство

Минстрой РФ собирается породить очередную законодательную инициативу, направленную на наведение порядка в сегменте апартаментов. Эксперты, однако, опасаются, что тотальное внедрение заявленных идей этот сегмент может просто убить.



Стоп-сигнал для апартов? стр. 2

фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА

www.szmetal.ru

РЕКЛАМА

Фото: пресс-служба КГА Правительства СПб

Владимир Григорьев: «Цель нормативов — обеспечение комфортной жизни граждан»

О новациях в городском градостроительном законодательстве, проблемах, связанных с исполнением действующих нормативов, и инициативах по обновлению кварталов постройки 1980–1990-х годов «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Комитета по градостроительству и архитектуре, главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев. (Подробнее на стр. 4)

III очередь строительства

Старт продаж 2020 г.

ОГНИ ЗАЛИВА

ПР. ГЕРОЕВ/ЛЕНИНСКИЙ ПР.

Застройщик ООО «Дудергофский проект». ФЗ 214.
Подробная информация на сайте ognizaliva.ru.
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ

+7 812 611 05 50
ognizaliva.ru

РЕКЛАМА

ГЛЭСК

glesk.ru 370 70 70

СТРОИТЕЛЬНАЯ ЛАБОРАТОРИЯ,

которой доверяет весь Петербург

ТЕПЕРЬ — ПО САМЫМ НИЗКИМ ЦЕНАМ

ЗВОНИТЕ — МЫ ПОСЧИТАЕМ!

РЕКЛАМА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ

ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

ПРОВЕРКА ДОСТОВЕРНОСТИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ

ПРОВЕРКА ПРОЕКТНОЙ И РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

/812/ 241-60-07
/812/ 241-60-14
/812/ 242-81-01

www.spb-exp.ru
info@spb-exp.ru

г. Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., д. 68,
литер "А", БЦ Буревестник, офис 401

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ!

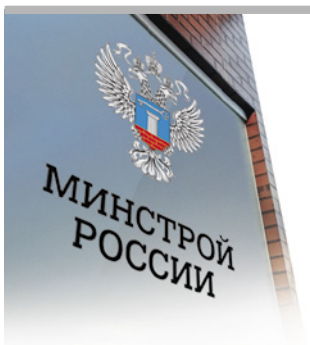
ОТДЕЛСТРОЙ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

670-01-01

www.otdelstroy.spb.ru

Застройщик ООО «Отделстрой». Предложение не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 ГК РФ.
Объекты расположены по адресу: Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», ул. Областная, д. 3, ул. Областная, д. 5, корпуса 1-6, Каштановая аллея, д. 2, стр. 1

Реклама



Стоп-сигнал для апартов?

Михаил Добрецов / Минстрой РФ собирается породить очередную законодательную инициативу, направленную на наведение порядка в сегменте апартаментов. Эксперты, однако, опасаются, что тотальное внедрение заявленных идей этот сегмент может просто убить.

Впрочем, специалисты отмечают: поскольку пока не опубликован текст законопроекта, а имеется лишь устное изложение инициативы, понять в точности, что именно задумали в Минстрое, просто невозможно.

Запретительная инициатива

Недавно стало известно, что до конца этого года Минстрой РФ планирует законодательно запретить строительство апартаментов, предварительно, правда, утвердив жилой статус уже реализованных проектов и дав достроить начатые объекты.

«Что мы с вами будем делать с тем, что сегодня находится в стройке, и будем ли мы дальше разрешать строить такие многофункциональные здания? Пока наша позиция, что, наверное, это нецелесообразно в будущем строить. Поэтому под амнистию должно попасть то, что уже построено, оно должно быть учтено в объеме ввода жилья, но с какого-то момента мы должны честно друг другу ответить, что все — эта лавочка закрывается, с сегодняшнего дня мы строим только жилье», — заявил **замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин.**

Первый зампред Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий со своей стороны отметил, что для апартаментов нужно утвердить новый вид жилых помещений, который не будет обладать всем набором привилегий и обязанностей, которые сейчас распространяются на многоквартирные дома.

Поняв, что заявление прозвучало очень жестко, через несколько дней Никита Стасишин постарался разъяснить позицию Минстроя. «Сейчас апартаменты — это по факту нежилые здания. Наша задача — внести ясность по нескольким принципиальным позициям. Например, по возможности учитывать апартаменты в объеме ввода жилых помещений. Кроме того, должен быть урегулирован вопрос с платой за коммунальные услуги. Сейчас их стоимость кратно выше тарифов для жилых помещений, что не совсем правильно. Наконец, важная тема — работа управляющих компаний и применение законодательных требований, которые установлены в отношении жилья», — уточнил он.

Что ни город, то норов

Петербургские эксперты в целом оценивают инициативу негативно. Прежде всего потому, что она ориентирована на московские реалии, где ежегодно под видом апартаментов в эксплуатацию вводится 500–700 тысяч кв. м псевдожилья, но не берет в расчет ситуацию в Санкт-Петербурге, где большая часть апарт-проектов являются сервисными и предоставляют услуги кратко- и среднесрочного проживания.

«Более 80% апартаментов, которые сейчас находятся в предложении в Петербурге, — сервисные апартаменты и апарт-отели. В нашем городе, в отличие от Москвы, почти не выходят новые проекты псевдожилья, а апартаменты являются весомой частью туристической индустрии», — **говорит председатель экспертного комитета по апартаментам РГУД, генеральный директор VALO Service Константин Сторожев.**

Ему вторит **руководитель отдела исследований Knight Frank St.Petersburg Светлана Московченко.** «В Петербурге, в отличие от Москвы, большинство апартаментов — это сервисные объекты, поэтому не очень понятно, зачем, ориентируясь только на ситуацию на столичном рынке, приравнивать данный формат к жилью по всей России. Сервисные апартаменты вряд ли исчезнут, а в случае принятия данного законопроекта это только создаст очередную неразбериху в сегменте», — отмечает она.

Как это понимать?

Эксперты считают, что озвученная инициатива оставляет простор для толкования. Запрещать строить апарт-отели ни в коем случае нельзя, уверен Константин Сторожев. Скорее всего, инициатива направлена на решение проблемы псевдожилья. Но из-за того, что псевдожилье у нас на законодательном уровне никак не отделено от апарт-отелей, могут возникнуть неприятные казусы. Вся эта ситуация еще раз демонстрирует, как сильно сегменту апартаментов необходимо правовое регулирование и стандартизация», — подчеркивает он.

«В Минстрое анонсировали одно из возможных решений путем ввода в законодательство понятия многофункциональных комплексов с жилыми помещениями, на которые будет распространяться регуляторика жилищного законодательства. «Аббревиатура МФК была запущена на столичном рынке недвижимости несколько лет назад и, как правило, используется для обозначения апартаментов без управления, то есть псевдожилья. Если такой статус будет введен в законодательство, то произойдет более четкое выделение апарт-отелей как категории. В таком случае они будут получать звездность и являться проектами, созданными на 100% для сдачи в аренду через управляющую компанию», — предполагает **директор департамента развития ГК «ПСК» Сергей Мохнарь.**

Он считает, что в целом сервисным апартаментам в Петербурге ничего не грозит. «Возможно, в законодательстве появятся нормы, позволяющие выводить отдельные помещения в статус жилых, которые в дальнейшем через УК в рамках гостиничной системы сдавать будет нельзя. Полагаю, что петербургский рынок готов к подобным изменениям.

По словам Светланы Московченко, присвоение статуса жилья несервисным апартаментам может увеличить их стоимость на 10–15%. «Однако различия в земельном законодательстве, технических регламентах приведут к еще большему количеству вопросов и сложностей в реализации данного типа недвижимости. Видимо, поэтому запретить в целом строительство апартаментов (квазижилья) становится проще», — допускает она.

Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям АБ «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов подчеркивает, что на нормативном уровне не существует такого понятия как сервисные апартаменты и на стадии строительства просто невозможно разграничить, сервисный ли это апартамент или в нем кто-то планирует жить. «Разграничить такие объекты можно только на стадии эксплуатации, и поэтому регулировать эти вопросы правильнее всего через ограничение структуры владения такими гостиничными объектами — достаточно установить запрет на разделение таких объектов на отдельные помещения, как интерес к таким объектам не как к объектам инвестиций мгновенно пропадет. Однако это можно реализовывать только при условии создания адекватного механизма финансирования таких объектов с вовлечением средств граждан — фактически надо возродить доверие к инструментам, аналогичным паям в закрытых паевых инвестиционных фондах или их аналогах. Я не уверен, что в текущем моменте государство способно это сделать, а значит, пытаться ограничить строительство апарт-отелей сейчас — это убийство быстроразвивающегося сектора экономической активности», — говорит он.

Системная ошибка

Управляющий партнер юридической фирмы Letefico Майя Петрова считает, что в случае воплощения инициативы в жизнь она повлечет серьезные негативные последствия как для застройщиков и компаний, управляющих апарт-отелями, так и собственников апартаментов в них. Кроме того, это вызовет необходимость существенно «перелопатить» огромное количество правовых норм.

«Нельзя присвоить статус жилых зданий и помещений апарт-отелям, которые находятся в градостроительных зонах, не предназначенных для размещения жилых объектов (с учетом санитарных, экологических требований, требований по обеспеченности социальной инфраструктурой и т. п.). Для этого придется поменять существенное количество правовых норм, внести изменения в генеральные планы городов, правила землепользования и застройки, градостроительные документы младшего уровня», — отмечает эксперт.

Запрет на строительство апарт-отелей в будущем, по ее мнению, в целом противоречит действующему законодательству РФ, помимо этого, есть устойчивый спрос на этот продукт рынка.

Майя Петрова отмечает, что концепция защиты интересов приобретателей псевдожилья также представляется странной. «Физические лица, которые приобретали апартаменты, вполне осознавали плюсы и минусы такого приобретения — более высокие тарифы на коммунальные услуги, связанные со статусом нежилых помещений, отсутствие социальной инфраструктуры и т. п.», — говорит она.

Впрочем, Дмитрий Некрестьянов предлагает не очень переживать из-за странной инициативы Минстроя. «Применительно к громким заявлениям чиновников наиболее часто подходит присказка: "Нет ничего более постоянного, чем временные меры". Текущий статус апартаментов, вероятно, временный, и таким он будет, как мне кажется, еще долго», — полагает он.

Теему Хелпполайнен:
«Не все сюрпризы пандемии оказались негативными»

Михаил Добрецов / О влиянии пандемии на рынок жилья, адаптации компании к новым условиям и развитии ее деятельности по различным направлениям «Строительному Еженедельнику» рассказал Теему Хелпполайнен, генеральный директор АО «ЮИТ Санкт-Петербург» (российское подразделение финского концерна YIT).

— Как, на ваш взгляд, повлияла пандемия коронавируса на работу «ЮИТ» и на строительный рынок в целом?

— В марте этого года, когда пандемия только начиналась, мы, как и другие игроки рынка, подготовили несколько сценариев с прогнозом развития событий. Надо признать, что по многим параметрам мы ошиблись. Прежде всего никто не ожидал, что пандемия продлится так долго и достигнет такого размаха, как мы видим сегодня. Все думали, что к концу года вопрос будет в целом закрыт. Этого, к сожалению, не произошло.

В то же время отрадно, что все стройплощадки работают нормально, ведь в начале пандемии мы опасались, что стройка может быть остановлена. Тем не менее меры, которые мы предпринимаем начиная с весны, чтобы снизить риски заболевания сотрудников, оказались в достаточной мере эффективными. И строительство идет обычными темпами.

В марте все ожидали, что переход на удаленную работу — это краткосрочная антикризисная мера. Но ситуация вынуждает нас продлевать такую практику и развивать онлайн-технологии, и они демонстрируют достаточно высокую эффективность.

Кроме того, не все сюрпризы пандемии оказались негативными. Никто не предполагал также, что объемы продаж в столь сложной ситуации будут расти. Интересно, что это касается не только российского рынка. Тот же тренд мы видим и в Финляндии, и в Польше, Чехии и Словакии, и в странах Прибалтики. Эту тенденцию можно смело назвать уникальной, поскольку в ситуации кризиса и неопределенности перспектив покупатели в любой стране обычно снижают активность в приобретении недвижимости.

Сейчас мы видим обратный тренд. Хотя в начале пандемии, особенно во втором квартале, было снижение спроса, после этого он активизировался и даже превысил доковидные значения. В России ярко выраженный спад наблюдался только в апреле, в других странах рост спроса начался примерно с августа.

В итоге в Петербурге, например, и второй и первый кварталы по объемам продаж превзошли показатели аналогичных периодов прошлого года. Но особенно высоким был результат третьего квартала. Продажи выросли более чем в 2,2 раза — это один из самых высоких показателей среди петербургских застройщиков. И пока этот тренд сохраняется.

— По оценкам аналитиков, в Петербурге наблюдается не только рост спроса, но и повышение цены. Какие факторы, на ваш взгляд, оказывают влияние на рынок?

— По моему мнению, есть ряд трендов, которые привели к этой ситуации. Прежде всего это, конечно, программа субсидирования процентной ставки по ипотеке, запущенная Правительством России. Благодаря этому достаточно много людей, которые ранее не могли себе позволить приобретение жилья, теперь получили такую возможность. А активизация спроса всегда стимулирует рост цены.

Но это не единственный фактор, влияющий на рынок. Очень большое значение играет реформа финансирования жилищного строительства. Переход на проектное кредитование с использованием эскроу-счетов, начавшийся в прошлом году, все больше затрагивает реалии рынка. Во-первых, банковский кредит стоит денег, и застройщики заранее предупреждали, что реформа приведет к росту цен на новостройки. Во-вторых, довольно много средних и мелких девелоперов, не имевших серьезного «запаса прочности», не смогли привлечь проектное финансирование и были вынуждены уйти с рынка. Кроме того, в начале года многие крупные застройщики из-за коронавируса притормозили запуск новых проектов. Все это повлекло за собой снижение предложения и, как следствие, рост цен. В-третьих, покупатели видят, что квартиры дорожают, и стремятся успеть купить жилье, пока ценник еще находится в приемлемых значениях. Это формирует дополнительный спрос, который также толкает цены вверх.

В YIT действуют внутренние стандарты, и ниже определенного уровня качества мы строить просто не можем

> **Тренд — необходимость выделения в жилье зоны под рабочее место**

— Получается, что, запустив льготную ипотеку, власти не только поддержали отрасль, но и стимулировали быстрый рост цен, а это и снижает доступность жилья для граждан, и ведет к перегреву рынка. На ваш взгляд, могут ли власти, в том числе региональные, что-то сделать, чтобы помочь застройщикам в условиях коронакризиса без негативных «побочных эффектов»?

— Региональные власти возлагают на застройщиков весьма серьезные обязательства по возведению объектов социнфраструктуры, что требует дополнительных вложений. Фактически эти затраты девелоперы вынуждены включать в цену «квадрата». Более активное участие города в создании соцобъектов, например, в форме софинансирования их строительства, и помогло бы девелоперам, и позволило бы сдержать рост цен.

Еще один ресурс — уже на федеральном уровне — обеспечение возможности застройщикам поэтапно раскрывать эскроу-счета. Это снизит расходы строителей на обслуживание банковских кредитов и увеличит возможности для инвестирования в новые участки.

— В нашей прошлой беседе, год назад, вы говорили, что из-за недостаточной экономической эффективности «ЮИТ» планирует свернуть девелоперскую деятельность в ряде регионов РФ. Не изменились ли эти планы в связи с ростом цен?

— Действительно, в YIT действуют внутренние стандарты, и ниже определенного уровня качества мы строить просто не можем. Это, разумеется, предопределяет некий объем расходов и, соответственно, цену жилья. Если она сильно отличается от рыночных реалий конкретного региона, мы вынуждены сворачивать там свою работу. Поэтому, как и планировалось, мы ушли из Ростовской области.

В то же время изменение ситуации на рынке Московского региона позволило нам принять решение о продолжении работы там и запуске новых проектов на участках, которыми мы уже владеем. Строительство пары домов уже стартовало в этом году. Реализацию еще нескольких проектов мы намерены начать в ближайшей перспективе. В других регионах присутствия «ЮИТ» в России в целом идет стабильная работа по сформированным планам.

— Повлияла ли пандемия на предпочтения покупателей при покупке жилья?

— Заметная тенденция — рост интереса к объектам, расположенным не в центре, а на периферии города, ближе к природе, а также к загородной недвижимости. В Петербурге это, например, ЖК INKERI в Пушкине. То же касается некоторых проектов в Подмосковье, в том числе двух коттеджных поселков, где были раскуплены все участки. Интересно, что интерес к загородному жилью вырос и в других странах присутствия YIT, например, в Финляндии.

Кроме того, на пожелания клиентов повлияло распространение формата удаленной работы. Соответственно, главный тренд в этой сфере — необходимость выделения в жилье зоны под рабочее место. Отчасти это повысило популярность квартир с бОльшим числом комнат. Но, поскольку реальные финансовые возможности людей не увеличились и мало кто может позволить себе приобрести дополнительное помещение, вырос интерес к гибким планировкам, позволяющим зонировать площади, в частности, выделяя рабочее место. Этот тренд мы учитываем, проектируя квартирографию наших новых объектов, которые должны выйти на рынок в ближайшее время.

— Когда можно ожидать их появления?

— За год «ЮИТ» приобрел три участка в Петербурге под реализацию жилых проектов: один в Адмиралтейском районе и два — в Калининском. На ул. Васенко, 7, мы намерены построить 12-этажный дом комфорт-класса примерно на 120 квартир общей площадью 5 тыс. кв. м. В Нейшлотском пер., 19/23, намечено возведение ЖК из трех 9–10-этажных домов. Сегмент — «комфорт прайм». Еще один приобретенный участок находится по адресу: Курляндская ул., 10–12. Там планируется построить 9–10-этажный жилой дом также класса «комфорт прайм» ориентировочно на 100 квартир общей площадью 5,5 тыс. кв. м.

Проекты в Нейшлотском и на Курляндской намечено вывести на рынок в течение ближайших 3–4 месяцев, на Васенко — чуть позже.

— «ЮИТ» не только строит, но и осуществляет эксплуатацию жилых объектов. Что нового в этой сфере?

— В рамках принятой в 2018 году стратегии развития YIT сегменту управления недвижимостью уделяется большое внимание. В частности, в России «ЮИТ» активизировал работу в этой сфере. Помимо собственных объектов, мы теперь эксплуатируем и дома, построенные другими компаниями.

Большим шагом в этом направлении стало создание с крупной компанией «Брусника» совместного предприятия для работы в Зауралье. Под его управление перешли объекты «ЮИТ» в Екатеринбурге и Тюмени, а также дома «Брусники» из Новосибирска и Сургута.

Помимо этого, в европейской части России сервисное подразделение «ЮИТ» стало оказывать услуги по управлению жилыми комплексами, построенными другими застройщиками. На сегодняшний день в общем объеме зданий, эксплуатацией которых мы занимаемся, уже не менее 20% возведены иными девелоперами, и постепенно эта цифра растет.

Последний пример в этой сфере — холдинг VEREN GROUP, заключивший с нами соглашение о стратегическом партнерстве. В соответствии с ним «ЮИТ Сервис» будет управлять всеми домами, построенными этой компанией в Петербурге. Особенно приятно то, что, высоко оценивая принятые у нас стандарты обслуживания, холдинг сам обратился к нам с предложением о партнерстве. Со своей стороны мы всегда открыты к сотрудничеству с надежными девелоперами, строящими качественное жилье.

Владимир Григорьев: «Цель нормативов — обеспечение комфортной жизни граждан»

Михаил Кулыбин / О новациях в городском градостроительном законодательстве, проблемах, связанных с исполнением действующих нормативов, и инициативах по обновлению кварталов постройки 1980–1990-х годов «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Комитета по градостроительству и архитектуре, главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев.

— Владимир Анатольевич, новая редакция Генплана Петербурга в настоящее время поэтапно проходит процедуры, предшествующие утверждению документа. Расскажите, пожалуйста, об основных отличительных особенностях нового Генплана.

— Прежде всего необходимо отметить, что это не совершенно новый документ, а корректировка действующего Генплана Петербурга, который рассчитан до 2025 года.

Одним из важнейших отличий новой редакции является то, что она — по составу, структуре и оформлению — подготовлена в соответствии с установленными требованиями Градостроительного кодекса РФ. Напомню, что действующий Генплан был принят в 2005 году, поэтому его наполнение несколько не соответствовало новым положениям федерального законодательства.

Еще одним принципиальным новшеством готовящейся редакции является появление в ней объектов регионального значения, планируемых к реализации. Это соответствует положениям недавно принятого Петербургским ЗакСом регионального закона. В соответствии с ним в Генплане должны отображаться намеченные к созданию крупные объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Еще одна новация — это более четкая конкретизация функционала земель, ранее отображавшихся в Генплане просто в качестве «перспективных территорий за расчетным сроком», а также указание прогнозируемых сроков вовлечения этих участков в оборот.

Также новая редакция будет содержать в себе ряд более локальных корректировок. В частности, изменения коснутся планируемого жилищного строительства — в основном в южной части города, на бывшей территории совхоза Детскосельский. Определенные корректировки коснутся функционального зонирования города-спутника Южный, поскольку шестая и седьмая зоны влияния аэропорта Пулково накладывают определенные ограничения на использование этих земель. При этом в целом Генплан будет наследовать те планировочные решения, которые заложены в действующей редакции.

— Застройщики нередко жалуются на избыточность многих требований по застройке. Например, по зеленым насаждениям общего пользования внутри жилых проектов. Или по машино-местам, которые девелоперы вынужденно строят, а покупатели жилья не хотят приобретать. Что вы могли бы ответить на такую критику?

— Требования, закрепленные в городском градостроительном законодательстве, избыточными я не считаю. Все они имеют только одну цель — обеспечить достаточный уровень комфортности проживания в новых жилых массивах, которые возводятся в городе. Гарантирование современного качества жилой среды (будь то социальная инфраструктура, зеленые насаждения или машино-места в паркингах) — в интересах самих девелоперов, поскольку повышает интерес покупателей к их проектам, обеспечивает спрос.

Фото: пресс-служба КГА Правительства СПб

Возьмем зеленые насаждения. У нас на законодательном уровне закреплена норма «зелени» на каждого проживающего человека. В 70% случаев районы до этой нормы не дотягивают. Соответственно, если, например, в ходе редевелопмента «серого пояса» во внутренних районах города появляются новые жилые массивы, то показатель, и так не соответствующий норме, ухудшается еще сильнее. Какой есть выход, чтобы обеспечить комфортные условия проживания, помимо обязывания застройщиков выделить часть земли проекта под зеленые насаждения?

> **Есть страны, где автомобиль приобрести нельзя, если не можешь доказать, что у тебя есть место, где его парковать**

— Может быть, городу имеет смысл самому выкупить участок земли в «сером поясе» и разбить там большой общественный парк? Тем более что в рамках Генплана часть земель, предназначенных для редевелопмента, имеет именно рекреационную функцию.

— Мы ни в коем случае не против появления новых общественных зеленых пространств в Петербурге. Лучший пример тому — проект Тучкова буяна на Петроградской стороне. Но надо понимать, что финансовые ресурсы города небезграничны. Кроме того, я думаю, что жители больше заинтересованы в зеленых насаждениях, расположенных в шаговой доступности от места их проживания, нежели в большом парке в нескольких кварталах от дома, до которого надо добираться на транспорте.

Та же самая история с машино-местами. Автомобилизация населения продолжает расти. Практически каждая семья имеет машину. Их же надо куда-то ставить. И так все дворы — а порой и газоны с детскими площадками — забиты припаркованными абы как машинами. Отсюда — требования по обеспечению парковками, а вовсе не из-за особой зловредности городской власти.

— Но, если взять сегмент масс-маркет, на практике мы имеем такую картину: застройщик выполнил требования, построил паркинг, но у людей нет лишних денег, чтобы покупать машино-места. В результате паркинги стоят полупустые, а машины, как вы и сказали, паркуются во дворе. В итоге требования закона выполнены, но проблема не решена.

— Согласен. Поэтому сейчас и принимаются законы, ужесточающие наказание для автолюбителей за неправильную парковку во дворах. Отменив норму по машино-местам, мы вопроса не решим, поскольку автомобили надо где-то парковать. Альтернативы-то все равно нет! Значит, нужно прививать людям ответственное отношение, понимание, что, если ты покупаешь личную машину, ты должен озаботиться и решением сопутствующих проблем. Между прочим, есть страны, где автомобиль приобрести нельзя, если не можешь доказать, что у тебя есть место, где его парковать.

— Ранее вы говорили о подготовке «пилотов» по обновлению кварталов постройки 1980–1990-х годов. Расскажите, пожалуйста, об этой инициативе. Что уже сделано? Что в планах?

— «Идеология» этой инициативы достаточно проста. Очевидно, что качество жизни в микрорайонах, построенных в тот период, не соответствует современным представлениям о комфортности. При этом речи о реновации быть также не может: застройка достаточно молодая, а в Петербурге еще вопрос хрущевок не решен. Соответственно, нужно подумать о том, что можно сделать, чтобы обеспечить повышение уровня качества жизни в таких микрорайонах без капитального строительства и при сравнительно небольшом финансировании.

Концепции мы предлагаем создать для территории нескольких кварталов района Ржевка-Пороховые. Проведен ряд мероприятий с участием представителей районной администрации, местного самоуправления и местных жителей, чтобы учесть их мнение по этому вопросу. Получено заключение КГИОП по возможностям использования объектов, расположенных в его юрисдикции и находящихся на территории проектирования. Сейчас идет подготовка к проведению конкурса среди архитекторов, который планируется объявить до конца этого года. Участникам предстоит подготовить свои предложения по мероприятиям, которые повысят комфортность проживания горожан в выбранных районах. Подведение итогов конкурса намечено на первый квартал будущего года. Лучшие идеи участников, я надеюсь, получат практическое воплощение.

Полную версию интервью смотрите на новостном портале ASNinfo.ru
ASNINFO.RU Агентство строительных новостей

Филипп Грибанов:
«Мы не замыкаемся в прошлом»

Михаил Добрецов / В Северной столице появился новый памятный знак, посвященный утраченному Троицкому собору — первому храму, который был построен в городе. О символическом смысле этого проекта, а также о других начинаниях Фонда содействия восстановлению объектов истории и культуры в Санкт-Петербурге рассказывает его представитель Филипп Грибанов.

— Недавно на Троицкой площади по инициативе фонда был открыт памятный знак в честь Троицкого собора. Какой смысл вы вкладываете в создание этого мемориала?

— Троице-Петровский собор — объект уникальный и знаковый не только для Петербурга, но, без преувеличения, и для всей России. Прежде всего это первый храм новой столицы страны, причем храм очень символичный именно в смысле отображения идей и деяний основателя нашего города — Петра Великого. Он одновременно демонстрировал как верность национальной традиции, соответствуя канонике православного храмового зодчества, так и стремление к новым достижениям, выходу России в число мировых лидеров, что отразилось в необычном для того времени архитектурном решении.

Основана церковь была в 1709 году. Царь лично участвовал в ее обустройстве. Храм был местом проведения торжественных богослужений, которыми отмечались важнейшие государственные события, такие, например, как Полтавская виктория и Ништадтский мир. Здесь же Петр I был провозглашен Императором Всероссийским. То есть Троицкий собор — это место рождения Российской империи, дорогое сердцу каждого россиянина.

Наш фонд оценивал возможность воссоздания храма, который был снесен в 1933 году несмотря на то, что числился под охраной как уникальный памятник архитектуры. Но после рассмотрения всех нюансов от идеи восстановления было решено отказаться. Во-первых, претерпел серьезные изменения весь архитектурный ландшафт Троицкой площади. А во-вторых, что самое главное, у собора была очень непростая судьба. Первый храм, бывший деревянным, сравнительно быстро обветшал. На его месте в середине XVIII века был построен новый, который, хоть и должен был сохранить облик предшественника, сильно от него отличался. Затем храм несколько раз горел, восстанавливался, перестраивался, менял облик. В 1913 году он в очередной раз полностью сгорел, так что на его месте было решено построить новый величественный собор, взяв за образец владимиро-суздальские церкви XII века. Этот проект, к которому были привлечены крупнейшие архитекторы того времени, не был реализован из-за революции. В 1923–1926 годах храм восстановили, ориентируясь на «допожарный» вид, но уже в 1933 году его решено было снести.

Таким образом, смена архитектурной среды, а также многократное изменение облика самого храма фактически не позволяют говорить о возможности аутентичного воссоздания утраченного собора. Тем не менее оставить в забвении столь знаковый образ было нельзя. Тогда и родилась идея создать памятный знак. Бронзовый образ первого, еще петровского Троицкого храма был изготовлен на основе описаний и сохранившихся гравюр того времени.

Мемориал как-то сам собой наполнился символическими смыслами. Он находится непосредственно на фундаменте разрушенного храма. Знак установлен на фрагменте Гром-камня, который служит постаментом знаменитого «Медного всадника» Фальконе. Площадка мемориала вымощена булыжником — в напоминание об указе Петра I, который обязывал любого человека, прибывающего в юный Петербург, приносить камни для мощения его улиц.

Один из проектов фонда — воссоздание колокольни Смольного собора

Стоит добавить, что мемориал вызвал большой интерес и у горожан, и у гостей Петербурга. Он уже стал одним из объектов посещения организованными туристическими группами. Приятно, что церемония открытия знака прошла при участии губернатора Александра Беглова, что показывает заинтересованность городских властей в сохранении наследия. Кстати, в тот же день состоялось и представление восстановленной нашим фондом исторической ограды Александровского парка.

— Расскажите, пожалуйста, об «идеологии» фонда. В чем вы видите свою миссию и основные задачи?

— Как видно из самого названия, главная задача фонда — это содействие восстановлению исторических объектов. Но это не означает, что мы замыкаемся в прошлом. Напротив, мы рассматриваем воссоздание утраченных объектов, составлявших в свое время красу и гордость Петербурга, как шаг в будущее, к возрождению величия столицы Российской империи. Мы твердо уверены, что нельзя ограничиваться только сохранением и культивированием наследия. Так можно превратиться в музей — красивый, но не приспособленный для жизни. Петербург — живой город, ему нужно развитие, нужны современные амбициозные проекты, достойные звания северной столицы России. Нельзя же, в самом деле, допустить, чтобы от нашего времени в истории города остались только безликие кварталы массовой застройки. Нужны смелые прорывные инициативы, о которых говорили бы во всем мире.

Исходя именно из такого подхода и надо рассматривать идею завершения строительства комплекса зданий Смольного монастыря, как задумывал его Растрелли. Если мы не решаемся запустить новые проекты такого масштаба и звучания, пусть это будет реализация замысла великого архитектора, чье имя есть в любом учебнике истории! В конце концов, в мире немало прецедентов (например, Руанский или Кельнский соборы), когда архитектурные шедевры строились в течение многих веков, в том числе и с перерывами, длившимися столетия. И это нимало не мешает им быть признанными объектами наследия всемирного значения.

— Эта инициатива фонда в конце прошлого года вызвала много шума и разных откликов — как в поддержку, так и против начинания. За прошедшее время как, по-вашему, изменилось общественное мнение в отношении проекта? Чувствуете ли вы поддержку?

— Как мы и думали, основной негатив был связан с тем, что многие слабо ориентировались в вопросе, попросту не знали, что колокольня — идея самого Растрелли. Поэтому мы немало усилий уделили тому, чтобы рассказать горожанам о проекте. И, как продемонстрировал проведенный опрос, изменение общественного мнения налицо. Почти половина респондентов (45%) в целом поддерживает инициативу. Из них — 25% безоговорочно «за», а 20% считают важным провести общественное обсуждение. Еще около 20% — люди, которые затруднились сформулировать свое отношение, но также считают важным провести обсуждение, то есть, по сути, хотят лучше узнать о проекте. Категорических противников инициативы лишь 15%. Особенно нас радуют два факта. Во-первых, динамика изменения общественных настроений. Год назад решительных противников было 23%, а сторонников — 36%. Значит, чем больше люди узнают о проекте, тем позитивнее к нему относятся. А во-вторых, среди молодого поколения противников очень мало. То есть нас поддерживают люди, не ограничивающие свое восприятие фактором нормативов, а просто оценивающие проект по шкале «красиво», «интересно», «впечатляюще» или «скучно», «бездарно», «банально». А ведь это, несмотря на простоту, очень важная шкала — мы все хотим жить именно в красивом городе. И того же хотели люди, которые Петербург построили, — потому он и получился столь прекрасным.

— Как идет реализация других проектов фонда?

— Реставрация собора Пресвятой Троицы киновии Александро-Невской лавры, построенного в середине XIX века и за период нецелевой, скажем так, эксплуатации, пришедшего в совершенно руинированное состояние, полностью завершена. Получено разрешение на ввод в эксплуатацию, храм передан епархии, в нем совершаются богослужения, идет нормальная приходская жизнь. То есть он вернулся к своему предназначению, к тому, зачем его строили.

На воссоздании церкви в честь иконы Божией Матери «Всех скорбящих радость» (с грошиками) на пр. Обуховской Обороны закончены все общестроительные работы. Напомню, храм был построен в 1894–1898 годах в старорусском стиле и до революции считался одним из красивейших в городе, но в 1933 году, к сожалению, был взорван. Сейчас идут работы по восстановлению внутреннего убранства церкви, которые, по нашим планам, будут завершены в будущем году. После этого она станет не только центром притяжения для верующих, но и одной из самых ярких достопримечательностей города.

Инициатива по возвращению памятника императору Александру III на Знаменскую площадь (ныне — Восстания) пока находится в стадии проработки.

Продвигается работа по проекту воссоздания Борисоглебского храма, построенного в русско-византийском стиле в 1869–1882 годах, после революции использовавшегося как склад и снесенного в 1975 году. Принципиальных препятствий к реализации этой инициативы мы не видим. Согласно новой редакции 820-го городского закона, храм рекомендован к восстановлению. КГИОП и городская администрация оказывают нам всеобъемлющую поддержку, благодаря чему удается выполнять все работы по нашим проектам своевременно, несмотря на последствия ограничений, связанных с пандемией.

Сварщики завершили серию конкурсов профмастерства

Петр Опольский / В Санкт-Петербурге прошел V региональный этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» в номинации «Лучший сварщик». Эксперты жюри определили лучших специалистов города. Состязания завершили череду конкурсов профмастерства, прошедших в этом году в Северной столице.

Во Дворце Труда состоялась церемония награждения лучших сварщиков Петербурга и Ленобласти, которые продолжат борьбу за звание мастеров своего дела уже на федеральном уровне.

Главными задачами конкурса традиционно стали популяризация рабочих специальностей, формирование позитивного общественного мнения о них, а также привлечение внимания работодателей к необходимости повышения квалификации сотрудников.

Практическая часть конкурса в этом году прошла в специализированном центре «Сварка». В конкурсе приняли участие двенадцать лучших специалистов из строительных и коммунальных компаний Петербурга, которым было поручено выполнить сложное тестовое задание. Качество работы оценивало жюри, составленное из экспертов отрасли.

По итогам конкурса третье место присуждено электрогазосварщику ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» Виталию Гордиенко. На второй позиции — сотрудник АО «Газпром газораспределение Ленобласть» Сергей Ермаков, а победителем регионального этапа конкурса «Строймастер» в номинации «Лучший сварщик» признан работник ООО «Северная Компания» Умар Музаффаров.

Участники и победители конкурса получили дипломы и памятные подарки. Умар Музаффаров поблагодарил организаторов конкурса за возможность продемонстрировать трудовые навыки, а также посоревноваться с лучшими коллегами в Северной столице. Также он высказал признательность руководству предприятия, поддержавшего участие своего сотрудника в конкурсе.

Высоко оценил итоги профессионального соревнования **координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу Александр Вахмистров**. «Отрадно, что в этом году, несмотря на сложную ситуацию, связанную с пандемией, мы сумели провести все конкурсы профмастерства в традиционном формате, безусловно, соблюдая при этом все необходимые меры предосторожности. Главное — соревнования состоялись. Как и всегда, они вызвали большой интерес и со стороны участников, и со стороны СМИ, что еще раз подтверждает важность проведения подобных конкурсов», — отметил он.

В разговоре с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Александр Вахмистров подчеркнул, что в последнее время отношение к строительным профессиям в России претерпело значительные изменения. «Помню, раньше была такая шутка: откуда же ждать прихода молодых людей в отрасль, если над каждой стройплощадкой висит плакат «Родители, не пускайте детей на стройку!»? Смех смехом, но в подсознании это откладывалось. Да и с техникой безопасности тогда не всегда все в порядке было. Сейчас в обществе можно отметить рост уважения к строительным профессиям — особенно это касается квалифицированных кадров. В этом отношении мы приближаемся к европейским странам — к Германии или Финляндии, где профессиональный строитель — уважаемая и высокооплачиваемая позиция. Думаю, что конкурсы профмастерства внесли свой вклад в повышение ее престижа и у нас», — добавил он.

«На наш взгляд, вход в строительную отрасль через рабочую специальность — это прекрасная практика. У людей появляется навык непосредственной работы на стройплощадке, понимание происходящих процессов, осознание на личном опыте трудовой специфики. И неважно, предпочтет ли человек остаться рабочим, повышая свой профессиональный уровень, или решит пойти дальше учиться, в вуз, чтобы стать инженером, — накопленный на стройплощадке опыт в любом случае будет очень полезен», — со своей стороны добавил **первый заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга Дмитрий Михайлов.**

Начальник Службы госстройнадзора и экспертизы Петербурга Владимир Болдырев, в ходе соревнований попробовавший освоить навыки работы сварщика, отметил важность неукоснительного соблюдения правил техники безопасности. «Когда работаешь с расплавленным металлом, температура которого достигает 2 тысяч градусов, не на шутку понимаешь важность этого аспекта производства. Сварщиком я, конечно, не стал, но благодаря технике безопасности все же не сгорел на работе», — пошутил он.

«Сварка существует уже 140 лет. И впервые эта технология была разработана русскими инженерами. Россия имеет глубочайшие традиции в этой сфере. И сегодня мы видим, как традиции эти возрождаются, как отрасль залечивает раны, нанесенные утратой Института электросварки имени Патона. Но очень важно — и это надо четко понимать — не только научное знание, но и практическое мастерство, которое мы видели в исполнении специалистов петербургских предприятий», — отметил **директор АНО «Северо-Западный региональный головной аттестационный центр» Алексей Левченко.**

Он также выразил удовлетворение тем, что в этом году профессиональные соревнования прошли даже с большим успехом, чем ранее. Участники продемонстрировали лучшие результаты, что подтверждается и повышением среднего общего балла конкурсантов, и итоговой оценкой победителя — 80 баллов.

Участники церемонии награждения выразили твердое убеждение в том, что конкурсы профмастерства очень полезны отрасли, и высказали надежду, что в следующем году будут достигнуты новые успехи.

Напомним

Организатором конкурса «Строймастер» выступает Ассоциация «Национальное объединения строителей» при участии Профсоюза строителей Петербурга и Ленобласти во взаимодействии с отраслевыми объединениями работодателей и при поддержке правительств Петербурга и Ленобласти. Оператором конкурса является Петербургский строительный центр. Официальный информационный партнер — газета «Строительный Еженедельник».

мнение

Александр Вахмистров, координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу:

— Очень позитивно отношусь к проведению конкурсов профмастерства — будь то сварщики, каменщики или какие-то другие строительные специальности. Также всегда поддерживаю подобные мероприятия среди учащихся профессиональных училищ. Соревнование — это интересно и захватывающе. С одной стороны, это событие, которое повышает интерес к делу со стороны самих участников — специалистов отрасли, дает им возможность поделиться опытом, сравнить свои навыки с уровнем знаний и навыками коллег, с другой — конкурсы серьезно стимулируют интерес к профессии среди молодежи.

Дмитрий Михайлов, первый заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга:

— Всем известно, что 75% производимого металла идет затем в опытные руки сварщиков и сварное соединение как таковое — безоговорочный лидер для металлических конструкций. Соответственно от профессионального мастерства сварщиков напрямую зависит безопасность как строительного процесса, так и всего жизненного цикла зданий и сооружений. Неудивительно поэтому, что Комитет по строительству, как региональное представительство Минстроя РФ, отвечающего, в частности, и за качество работ, уделяет особое внимание конкурсам профмастерства, стимулирующим повышение квалификации представителей рабочих специальностей.

1040 квартир введены в эксплуатацию в Новом Горелово

Леонид Кваснюк: «Стоящие задачи — решаем»

Лев Касов / О предварительных итогах года, введенных объектах, а также специфике завершения долгостроев «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор Строительной корпорации «ЛенРусСтрой» Леонид Кваснюк.

Все ли планы, которые были намечены, удалось воплотить в жизнь?

— В целом можно сказать, что все задачи, которые мы ставили перед собой, несмотря на сложности, связанные с пандемией коронавируса, были решены. В рамках проекта в Новом Горелово введены в эксплуатацию два жилых корпуса суммарно на 1040 квартир общей площадью около 50 тысяч кв. м.

Хотя эпидемия уже началась, мы получили разрешение в администрации Ленобласти и осуществили выдачу ключей новоселам — наверное, первыми в регионе наработав подобный опыт. Было сделано все, чтобы соблюсти санитарно-эпидемиологические требования и избежать риска заражения. Использовались маски, перчатки, санитайзеры, сформирован специальный график приема клиентов, потоки людей были разведены. В итоге процесс прошел без каких-либо эксцессов. Для нас это было принципиально важно: никогда мы не срывали сроков передачи покупателям их квартир, не хотели делать этого и в этот раз — вне зависимости от каких бы то ни было факторов.

— В прошлом году было сдано примерно столько же жилья. Значит, роста объемов нет?

— Вообще, примерно 50 тысяч «квадратов» — это плановый, можно сказать, стандартный для нас годовой объем ввода. Сама цифра — не продукт кабинетных размышлений, а результат многолетней практики. Она, во-первых, соответствует примерному объему годового спроса в этой локации. Таким образом мы поддерживаем местный рынок новостроек в равновесном состоянии — избегая как дефицита, так и затоваривания. А во-вторых, вводя столько жилья, мы успеваем параллельно строить необходимую социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру.

Так, в этом году, помимо сетевых коммуникаций, улиц и проездов, нами уже сданы объекты благоустройства. В частности, это бульвар для прогулок с удобными зонами для отдыха и развлечений. Там можно послушать концерт, посидеть на скамейке, просто с комфортом отдохнуть. За этот проект в конце 2019 года мы получили награду архитектурного конкурса «Золотой Трезини». Также на площади 4,5 га нами создан огромный плей-хаб — место для игр и отдыха детей и подростков всего микрорайона.

Кроме того, в ближайшее время будет сдана в эксплуатацию школа на 550 мест. Ее мы строим в рамках программы «Стимул» при федеральном (60%) и региональном (30%) софинансировании. Могу сказать, что это очень интересный опыт. Дело в том, что объект находится на особом контроле у госстройнадзора и важна высокая четкость проведения работ — как по срокам, так и по качеству. Поскольку сроки реализации проекта достаточно сжатые, а пандемия стала негативным фактором (прежде всего это касается поставок различного оборудования, значительную часть которого мы получаем из-за рубежа), нужно добиться того, чтобы процесс шел точно как часы.

Кстати, школа получилась шикарная — со спортивными и актовыми залами, современной библиотекой, компьютерными классами, прекрасно оборудованной столовой — мы в своем детстве о таком и мечтать не могли.

— В этом году «ЛенРусСтрой» также завершил долгострой в Малом Верево. Почему вы взялись за эту задачу?

— К нам обратилось руководство Ленобласти с такой просьбой, и мы решили выполнить эту работу. Тут надо принимать во внимание несколько факторов. Во-первых, власти региона действительно уделяют серьезное внимание строительному комплексу и готовы помочь ему при возникновении сложностей. И я считаю, что отраслевое сообщество должно со своей стороны относиться также. А во-вторых, долгострои — это, хоть и опосредованно, но пятно на репутации всех строителей региона. Пострадавшие люди умом, конечно, понимают, что есть конкретные виновники их проблем, но психологически переносят негатив на всю отрасль. Поэтому строительные компании должны помогать решать эту проблему.

В итоге мы построили, на мой взгляд, прекрасный дом — лучший в той локации. Приступили к работе в начале 2019 года. Ситуация на стройке тогда была хуже, чем если бы там вообще ничего не делали. Наши предшественники наковыряли какой-то котлован, за несколько лет превратившийся в болото. И начинать пришлось с того, чтобы полностью переделывать основание. Дополнительной сложностью было то, что проектирование и строительство велись практически параллельно. Тем не менее в августе этого года мы ЖК «Белый Сад» сдали. И, конечно, лучшей наградой была искренняя благодарность пострадавших дольщиков, многие из которых уже и не надеялись получить квартиры. С экономической же точки зрения по этому объекту мы хорошо, если «вышли в ноль».

Время выгодной ипотеки

Лев Касов / Ипотечное кредитование остается главным драйвером развития жилищного строительства, с одной стороны, и самым удобным способом для решения гражданами квартирного вопроса — с другой. Неслучайно эксперты называют нынешние условия ипотеки уникальными.

Снижение Центробанком ключевой ставки позволило банкам существенно понизить процентные ставки по кредитам, а госпрограмма субсидирования обеспечила снижение до минимальных значений за всю историю. О современных условиях ипотечного кредитования представители ПСБ — одного из лидеров рынка в этом сегменте — рассказали на «Ярмарке недвижимости», ведущей экспертной площадке в жилищной сфере в Санкт-Петербурге.

Широкий выбор

Руководитель по выдаче и поддержке продаж ипотечных продуктов Санкт-Петербургского филиала ПСБ Ирина Манохина приняла участие в круглом столе «Цены на жилье — новая реальность: прогнозы, программы покупки, тренды». По ее мнению, рост спроса, подогреваемый ожиданием роста цен на жилье в Северной столице, в сочетании с комфортными условиями по ипотечным кредитам создают сегодня необходимые предпосылки для увеличения объемов рынка ипотечного кредитования — как с целью улучшения гражданами жилищных условий, так и для приобретения квартир для инвестирования свободных средств.

«Госпрограмма 2020 стала мощным драйвером продаж и самой востребованной программой среди ипотечных клиентов, выступила сильным стимулом для рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства и помогла значительному числу граждан решить жилищный вопрос. Более того, банк снизил ставку до 5,85», — рассказывает Ирина Манохина.

«Также востребована еще одна программа с господдержкой — "Семейная ипотека", воспользоваться которой могут семьи, в которых появился второй или следующий ребенок после 1 января 2018 года. Процентная ставка по ней за счет госсубсидии также снижена — до 3,99**», — отмечает эксперт банка.

«Промсвязьбанк предлагает, пожалуй, лучшие условия по еще одной программе с государственным участием — "Военная ипотека". Процентная ставка снижена до 5,85%* годовых, а сумма кредита увеличена до 3,79 млн рублей», — говорит Ирина Манохина.

Выгодно перекредитоваться

О еще одной весьма востребованной услуге банка — рефинансировании, рассказала Ирина Манохина на круглом столе «Как сэкономить, используя рефинансирование ипотеки. Вопрос-ответ с топовыми банками».

Поскольку сейчас процентная ставка по ипотеке существенно уменьшилась (к примеру, по данным Центробанка, средний показатель по ипотечным кредитам, выданным в 2017 году, составлял 10,6% годовых, а в 2016-м — 12,5%), теперь граждане, взявшие ранее кредит на менее выгодных условиях, имеют прекрасную возможность снизить кредитное бремя, воспользовавшись соответствующим продуктом. Остаток основного долга от рыночной стоимости объекта должен составлять 20–85%, размер кредита — 1–20 млн рублей, срок — 3–25 лет.

«Но этим наши предложения в сфере рефинансирования не исчерпываются, — подчеркивает эксперт. — Еще более привлекательна возможность перекредитоваться в рамках программы с господдержкой «Семейная ипотека» после рождения второго или третьего ребенка».

*Процентная ставка 5,85% годовых применяется в рамках акции до 01.12.2020 по программе «Госпрограмма 2020» (https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage/2020?tab=3) и предоставляется при приобретении готового/строящегося жилья на первичном рынке недвижимости у юридических лиц при наличии страхования. Надбавка к процентной ставке 1 п.п. при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика, а также страхование имущества в соответствии с требованиями банка. Минимальная сумма кредита — 500 тыс. рублей. Максимальная сумма кредита до 12 млн рублей — для объектов, расположенных в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области; до 6 млн рублей — для объектов, расположенных в остальных субъектах. Срок кредита от 36 до 300 месяцев. Первоначальный взнос — от 15 до 80%. Срок действия программы «Госпрограмма 2020»: с 17 апреля 2020 по 1 июля 2021 года (включительно). Банк вправе отказать в выдаче кредита без объяснения причин. Подробную информацию об условиях ипотечного кредита, об иных условиях его предоставления и погашения и требованиях к заемщикам вы можете узнать на сайте www.psbank.ru или по телефону колл-центра 8 (800) 333-7890 (круглосуточно, звонок по России бесплатный). Не является публичной офертой. Информация актуальна на 03.11.2020. ПАО «Промсвязьбанк». Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3251 от 17 декабря 2014 г.

**Процентная ставка 3,99% годовых в рублях по программе «Семейная ипотека» (https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage/FamilyMortgage?tab=3) предоставляется для работников государственных и бюджетных организаций, а также предприятий оборонно-промышленного комплекса, являющихся зарплатными клиентами банка, в семьях в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года произошло пополнение (второй и/или последующий ребенок), при приобретении готового/строящегося жилья на первичном рынке недвижимости у юридических лиц и наличии страхования (либо на рефинансирование ранее полученных кредитов, соответствующих указанным условиям). Минимальная сумма кредита — 500 тыс. рублей. Максимальная сумма кредита до 12 млн рублей — для объектов, расположенных в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области; до 6 млн рублей — для объектов, расположенных в остальных субъектах. Срок кредита от 36 до 300 месяцев.

Банк вправе отказать в выдаче кредита без объяснения причин. Подробную информацию об условиях ипотечного кредита, об иных условиях его предоставления и погашения и требованиях к заемщикам вы можете узнать на сайте www.psbank.ru или по телефону колл-центра 8 (800) 333-7890 (круглосуточно, звонок по России бесплатный). Не является публичной офертой. Информация актуальна на 03.11.2020. ПАО «Промсвязьбанк». Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3251 от 17 декабря 2014 г.

Юрий Кудряшов:
«Индивидуальный подход — на взаимовыгодных условиях»

Лев Касов /
Клиентоориентированность стала одним из ключевых элементов рыночной политики Ленинградской областной электросетевой компании. О развитии предприятия, внедрении современных технологий и о том, какие новые возможности предлагаются заявителям при заключении договоров на технологическое присоединение, «Строительному Еженедельнику» рассказал директор по развитию электрических сетей ЛОЭСК Юрий Кудряшов.

— Юрий Дмитриевич, энергетика Ленобласти продолжает развиваться. Что сделано вашей компанией в этом году? Какие интересные проекты реализованы? Сильно ли COVID-19 повлиял на работу предприятия?

— Прежде всего нужно подчеркнуть, что 2020 год еще не закончился, идет четвертый квартал, который традиционно является наиболее результативным с точки зрения технологического присоединения объектов заявителей к электрическим сетям. Так что подводить итоги года пока рано. При этом отмечу, что за январь — сентябрь этого года ЛОЭСК создал схемы внешнего электроснабжения для своевременного ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов с общей жилой площадью более чем 800 тыс. кв. м и осуществил технологическое присоединение к электрическим сетям более 20 социально значимых объектов. Кроме того, к электрическим сетям ЛОЭСК в 2020 году были подключены крупные предприятия: перегрузочный комплекс порта в г. Высоцке Ленинградской области и распределительный складской комплекс торговой сети «Лента» в Тосненском районе области. В четвертом квартале 2020 года ЛОЭСК продолжит технологическое присоединение к электрическим сетям как многоквартирных жилых домов с социальной инфраструктурой, так и ряда крупных предприятий.

Добавлю, что пандемия коронавируса внесла определенные коррективы — не столько в работу сетевой организации (ЛОЭСК свои обязательства старается выполнять своевременно), сколько в плановые сроки ввода в эксплуатацию объектов наших заявителей, часть из которых приостановила реализацию своих проектов, часть — перенесла сроки их ввода на более поздние даты. Впрочем, не могу назвать это массовым явлением, скорее исключение из правил.

— Раньше технологическое присоединение новых объектов было одним из «узких мест» энергосистемы региона, особенно по срокам. Затем ситуация стала улучшаться. Как обстоят дела сейчас?

— Если говорить конкретно о ЛОЭСК, то мы всегда стремились соблюдать сроки технологического присоединения объектов, предусмотренные договорными обязательствами. Традиционно стараемся выполнить мероприятия со стороны сетевой организации не к назначенному сроку, а заблаговременно. Это позволяет иметь определенный запас времени на случай, если возникнут какие-то непредвиденные задержки или препятствия.

Однако в целом действительно ранее были определенные сложности со сроками реализации технологического присоединения к электрическим сетям, но в последнее время ситуация улучшилась, и можно сказать, что эта проблема осталась в прошлом.

С момента утверждения первой «дорожной карты» Правительства РФ, направленной на упрощение в том числе процедуры технологического присоединения, прошло уже восемь лет. Считаю, что результаты превзошли ожидания, о чем свидетельствует текущее высокое положение Российской Федерации в мировом рейтинге Doing Business по показателю «Подключение к системе электроснабжения» (7-е место). Массовый сегмент заявителей теперь имеет возможность подключиться к системе электроснабжения в принципе без личного посещения офисов сетевых компаний посредством взаимодействия через личный кабинет — от подачи заявки до оплаты услуги и получения акта об осуществлении технологического присоединения.

> **В отличие от наших коллег из электросетевого комплекса мы готовы предложить заявителю осуществление мероприятий по технологическому присоединению силами самого заявителя**

К тому же с июля произошли существенные изменения на законодательном уровне, которые коснулись процедуры технологического присоединения льготных категорий заявителей (физических лиц — до 15 кВт, юридических лиц или индивидуальных предпринимателей — до 150 кВт). Была упрощена процедура технологического присоединения в части организации взаимодействия заявителя, сетевой организации и гарантирующего поставщика электроэнергии посредством использования личного кабинета, размещенного на сайте сетевой компании.

— Как вообще строится взаимодействие с девелоперами?

— В 2020 году одновременно с изменившимся составом акционеров ЛОЭСК компания изменяет подход к деятельности по развитию и реализации услуг по технологическому присоединению, передаче электрической энергии, инновационному развитию и технической политике. В целом изменяется подход к текущей деятельности компании, в частности, ЛОЭСК становится более клиентоориентированной и лояльной по отношению к своим клиентам и партнерам.

Многолетний опыт сотрудничества с крупными застройщиками и девелоперами Ленинградской области позволяет своевременно выполнять договорные обязательства, обеспечивая плановые сроки ввода жилья и объектов социальной сферы. Бывает, что у таких заявителей возникают в том числе проблемы с финансированием — сложность оформления девелоперами проектного финансирования или корректировки ранее согласованного банком графика. С каждой такой компанией ЛОЭСК выстраивает партнерские отношения, старается найти компромиссный вариант как по схеме присоединения, срокам, стоимости, так и по графику оплат.

ЛОЭСК не ставит ультиматума: «Плати указанную в договоре сумму, или мы с тобой не работаем». Специалисты ЛОЭСК осуществляют сопровождение потенциального клиента, связываются с ним после выдачи оферты договора, уточняют, все ли понятно в документе, есть ли вопросы, или, может быть, нужно провести рабочее совещание по уточнению деталей и дальнейшей координации работы. Наша задача — определить такую схему взаимоотношений, которая была бы удобна для клиента, учитывала его интересы и реальные возможности. Это может выражаться в рассрочке оплаты, изменении объемов мероприятий по технологическому присоединению и т. д.

Более того, в отличие от наших коллег из электросетевого комплекса мы готовы предложить заявителю осуществление мероприятий по технологическому присоединению силами самого заявителя. Если клиент считает, что способен выполнить необходимые работы дешевле и быстрее, чем предлагает наша компания, мы предоставляем ему такую возможность. Строительство электросетевых объектов для обеспечения нужд заявителя силами самого заявителя в счет платы за технологическое присоединение — это правильный и рациональный подход. При этом, если при выполнении работ по технологическому присоединению выяснится, что заявитель несколько переоценил свои возможности и компетенции, мы готовы пересмотреть условия заключенного договора и взять на себя все мероприятия, которые необходимо выполнить, чтобы обеспечить своевременное подключение объекта к сети.

— Вы сказали, что особое внимание клиентоориентированности компания уделяет с начала этого года. Есть ли какие-то данные об эффективности этой политики?

— Конкретные результаты в этой сфере, как и по другим направлениям деятельности компании, мы будем оценивать по итогам года. При этом уже сейчас, по имеющейся обратной связи, можно сказать, что наши клиенты высоко оценивают новые возможности, которые мы готовы предоставить. Можно отметить также, что в целом, несмотря на наличие пандемии коронавирусной инфекции и, как следствие, приостановку или смещение по срокам ряда проектов заявителей, число договоров на технологическое присоединение в этом году не уменьшилось по сравнению с предыдущими периодами. И это также свидетельствует о том, что заявители оценивают политику ЛОЭСК весьма позитивно. Уверен, что, когда проблема COVID-19 уйдет в прошлое, мы увидим существенный прирост числа заявок и договоров об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям нашей компании.

— Цифровизация проникает во все сферы жизни. Как ЛОЭСК отвечает на этот вызов современности?

— Электроэнергетика — это достаточно консервативная отрасль, поэтому в вопросах цифровизации ЛОЭСК за поступательный подход, за разумную цифровизацию. Наш принцип в использовании новых технологических решений будет базироваться на надежности, безопасности и экономической обоснованности.

Внедрение цифровых решений не должно привести к снижению надежности электроснабжения ввиду применения мало опробованных технологий, а также к увеличению стоимости для конечного потребителя. Цифровые решения в энергетике должны быть подкреплены в первую очередь целесообразной необходимостью данных преобразований. На наш взгляд, при таком подходе цифровая энергетика в перспективе должна стать синонимом разумной энергетики.

В настоящий момент ведется проработка повышения автоматизации и мониторинга распределительных сетей, что в перспективе постепенно приведет к тому, что объемы и сроки погашения кратно снизятся, например, за счет автоматического выделения аварийных участков. Внедрение таких систем в ключевых местах (узлы, центры питания) — это разумное решение, которое обязательно принесет свой эффект.

Уже более семи лет в компании существует программа установки выносных приборов учета электроэнергии (сокращенно ВПУ), позволяющая успешно бороться с недобросовестными потребителями, осуществляющими безучетное потребление электроэнергии. Кроме того, реализована программа по оснащению всех сетевых объектов компании ЛОЭСК (подстанции, РП и ТП) техническим учетом электрической энергии с функцией дистанционного сбора и передачи данных, что также позволит контролировать загрузку центров питания для принятия дальнейших управленческих решений: о необходимости проведения реконструкции, об установлении возможности технологического присоединения.

Установка современных приборов учета электрической энергии, позволяющих осуществлять не только дистанционный сбор и передачу данных, но и дистанционное отключение и подключение потребителя посредством встроенного реле управления нагрузкой, а также проводить мониторинг электропотребления, — одно из приоритетных направлений ЛОЭСК сегодня.

Фото: пресс-служба ГК «Формат»

Опалубка перекрытий: нюансы

Вера Чухнова / Опалубка перекрытий уже прочно вошла в число инструментов, используемых российской строительной отраслью. «Строительный Еженедельник» попросил экспертов рассказать о нюансах применения таких систем.

По словам специалистов, последние годы характеризовались динамичным развитием технологии в России. «В целом все крупные проекты в истории российской строительной отрасли — Универсиада в Казани, саммит АТЭС во Владивостоке, Олимпиада в Сочи или чемпионат мира по футболу — приводили к ускоренному развитию опалубочных систем. Так возникали опорные башни, разные виды чашечных лесов. В последние годы в России очень хорошо развивается строительство АЭС, в связи с этим видно развитие культуры промышленных огнестойких строительных лесов. Благодаря конкуренции на рынке мы видим обновление ассортимента крупных производителей каждые 2–3 года», — констатирует **директор по стратегическому развитию и маркетингу ГК «Промстройконтракт» Рубен Чинарьян.**

Исходя из задачи

Рынок опалубочных систем сегодня достаточно конкурентен. По словам экспертов, оптимальный выбор конкретной из них зависит от специфики имеющейся задачи. «Если рассматривать наиболее массовый сектор — жилищное строительство, то, бесспорно, это системы перекрытий на телескопических стойках. Популярность обусловлена удобством и простотой эксплуатации, а также способностью гибко адаптироваться под конфигурацию будущего перекрытия», — **рассказывает продакт-менеджер «Doka Россия» Сергей Линев.**

Руководитель ГК «Формат» Дмитрий Корнев согласен с такой оценкой, но отмечает, что эта система эффективна именно при работе на типовых объектах, кроме того, при ее использовании есть ограничения по высоте возводимого перекрытия. По его словам, при необходимости бетонирования перекрытия на большой высоте, а также при работе на сложных крупных объектах более целесообразно применение системы опалубки на объемных стойках.

Сергей Линев констатирует, что в настоящее время характерно стремление застройщиков к высоким темпам строительства и, как следствие, повышенное внимание к щитовой опалубке перекрытий. Она представляет собой быстросборную конструкцию из телескопических стоек, специальных головок и панелей (щитов). С такой системой при опалубливании перекрытий получается существенное ускорение в работе. «Она позволяет осуществлять монтаж "снизу" (с уровня нижележащего перекрытия) — это гарантирует безопасность при проведении работ», — говорит он.

«Комплекты опалубочного оборудования с использованием панелей для опалубки перекрытий хоть и удобны в использовании, но существенно дороже. Кроме того, эксплуатация такого оборудования требует высокой квалификации рабочих на строительной площадке. К сожалению, это не всегда так. Поэтому применение специализированных панелей для опалубки перекрытий не очень распространено», — отмечает Дмитрий Корнев.

> **Важна не только сталь, из которой делается сама стойка, но и покраска, а также качество всех элементов**

Покупать или арендовать?

Этот вопрос также не имеет универсального ответа. И снова, по словам экспертов, все зависит от конкретного объекта, на котором применяется система.

«Приобретение в собственность комплекта опалубочного оборудования для изготовления перекрытий имеет смысл при больших сроках строительства и при возведении однотипных конструкций. Поэтому, как правило, в собственность приобретаются комплекты опалубки на телескопических стойках, которые используются для строительства типовых перекрытий, например, в жилых многоэтажных домах», — рассказывает Дмитрий Корнев.

По словам Сергея Линева, телескопические крашеные стойки чаще приобретаются в собственность вследствие доступности по цене, но срок службы оцинкованных на порядок выше, как и стандарты, по которым они изготовлены — в основном это Европейский стандарт EN 1065. Щитовая опалубка может быть как в аренде, так и в собственности — в зависимости от типов проекта застройщика. «Столы, которые представляют собой предварительно собранные модули из телескопических стоек, двутавровых деревянных или стальных балок и фанеры, популярны в жилых зданиях определенной конфигурации — без внешних монолитных стен по контуру здания. В большинстве случаев — это арендный тип опалубки», — отмечает он.

Рубен Чинарьян говорит: чем сложнее продукт, тем больше поводов у строителей взять его в собственность. «Например, опорные чашечные леса PSK-CUP, состоящие всего из четырех основных элементов, в последние годы обычно берут в аренду, а промышленные клиновые леса, где базовых элементов уже шесть, — чаще покупают», — рассказывает он.

Руководитель направления Аренда «PERI Россия» Алексей Масленников подчеркивает, что сегодня сложно выделить, какие системы более популярны в аренде, т. к. строительные компании оценили и поняли, что сама модель аренды может быть выгоднее покупки. «Мы имеем опыт, когда на весь срок реализации монолитной части типовых жилых домов берут всю необходимую опалубку под ключ, и за счет комплексного инженерно-технического сопровождения происходит сокращение сроков строительства и затраты на опалубку в 1 куб. м бетона остаются на уровне среднерыночных», — говорит он.

По словам эксперта, целесообразность приобретения или аренды рассчитывается всегда индивидуально. «Она не лежит в плоскости выбора какой-то конкретной системы, решение принимается из расчета стоимости затрат на 1 куб бетонной конструкции. Часто бывают ситуации, когда при подсчете совокупных затрат на содержание склада, ремонт оборудования, логистику и т. п. долгосрочная аренда может быть выгоднее», — считает Андрей Карзов.

Он добавляет так, что европейский тренд в настоящее время — 30–50% оборудования в собственности, остальное — в аренде. «Мы считаем эту модель правильной, поскольку она позволяет получать одинаково высокое качество поверхности и увеличить скорость работ», — резюмирует специалист.

Стойкие стойки

Главной характеристикой телескопических стоек опалубки перекрытий является несущая способность. «Она определяет шаг установки стоек, их количество, необходимое для возведения перекрытия той или иной толщины. Кроме того, нужно обращать внимание на высоту: если она составляет более 4 м, целесообразнее использовать опалубку на объемных стойках», — констатирует Дмитрий Корнев.

30–50% оборудования в собственности, остальное — в аренде — сегодняшний европейский тренд

«Необходимо обращать внимание на несущую способность при разных выдвижках, на обработку поверхности (оцинкованная или крашеная), на узлы: толщина крюка, ударная ли гайка, толщина пятки, возможность разборки, меры защиты от защемления рук или от застревания узкой трубы в нижней части», — добавляет Андрей Карзов.

По словам Рубена Чинарьяна, качество материала является определяющим. «При этом важна не только сталь, из которой делается сама стойка, но и покраска, а также качество всех элементов. Так, например, на рынке часто можно встретить стойки с недоработанными монтажными серьгами, которые легко могут соскочить при транспортировке. Наш опыт показывает важность также унивилок и тренг. В случае этих продуктов прочность тоже важна — на стройке их часто бросают, роняют, а они должны сохранять идеальную геометрию, чтобы стойка стояла ровно, а балка на унивилке лежала под прямым углом, позволяя формировать идеальные перекрытия», — отмечает он.

Эксперт добавляет, что срок эксплуатации, конечно, зависит в том числе от аккуратности работы, но в целом, если производство современное, он может быть очень долгим — до нескольких лет даже в агрессивных условиях.

«При выборе типа крепления объемной опалубки необходимо учитывать качество получившегося соединения элементов конструкции, ее пространственную жесткость и устойчивость к ветровым нагрузкам», — **отмечает руководитель отдела аренды строительного оборудования ООО «Капитал Рент» Кирилл Захаров.** «Взвесив все "за" и "против" мы полностью перешли на клиновидные леса, поскольку это эффективнее и безопаснее. Клиновидные обеспечивают большую надежность, поскольку расклинивание соединения ригелем гарантирует жесткость конструкции. В чашечных лесах соединение элементов получается шарнирным, что приводит к уменьшению жесткости и, соответственно, несущей способности системы. Клиновидные леса могут возводиться меньшим количеством строителей за счет простого и удобного клинового узла. Для сборки чашечных лесов от рабочих на строительной площадке требуется большая квалификация. Кроме того, чашечные леса дороже клиновидных», — говорит Дмитрий Корнев.

Со щитом

Специалисты констатируют, что системы щитовой опалубки перекрытий на российском рынке представлены в основном зарубежными производителями. «Стоимость формируется из расчета конструктивных особенностей. В основном это сварные стальные или алюминиевые конструкции, покрытые цинком или порошковой краской. Палубой может служить как обычный фанерный щит, так и многослойные фанерные плиты с полимерным покрытием. При производстве таких элементов важно учесть точность геометрии — соответственно оборудование для производства должно быть высокого качества, как и квалификация персонала. При выборе данных систем необходимо учитывать вес и размеры элементов, а также ремонтопригодность и высокую оборачиваемость, что немаловажно при высоких темпах строительства», — рассказывает Сергей Линев.

«В РФ очень редко применяются щиты в опалубке перекрытий, чаще на палубу применяют ламинированную фанеру толщиной 18 или 21 мм», — отмечает Кирилл Захаров. Рубен Чинарьян также говорит, что, несмотря на имеющийся опыт использования щитов для опалубливания перекрытий (крупнощитовая опалубка «Дельта» на некоторых мостах в Самаре или мелкощитовая опалубка МСК в Казани), компания, как правило, применяет просто качественную фанеру и балки.

Если завтра ЧП

Эксперты считают, что при соблюдении технологических требований обрушение опалубки практически исключено. «Наша компания работала в качестве эксперта в нескольких подобных случаях. Тщательное расследование показало, что основная причина таких ЧП — неправильная установка и ошибки при эксплуатации продуктов. Конечно, существует и производственный брак. В связи с этим мы установили на своих логистических комплексах оборудование, на котором проверяется каждая партия», — говорит Рубен Чинарьян.

«К счастью, на этот вопрос приходится отвечать только теоретически. При наличии квалифицированных инженеров-проектировщиков, качественного оборудования, шефмонтажа при установке и регулярном контроле функционирования оборудования на строительной площадке риск обрушения перекрытия равен нулю. Причиной форс-мажорных обстоятельств на стройке, как правило, является отступление от профессионального проекта, некачественная сборка или грубое нарушение техники безопасности», — уверен Дмитрий Корнев.

С ним соглашается Кирилл Захаров. «В основном обрушение опалубки перекрытий или получение недолжного качества перекрытия происходят по вине производителя работ из-за нарушения технологии производства работ и низкой квалификации персонала подрядчика на объекте. При применении арендуемого оборудования необходимо выбирать проверенного поставщика, у которого в штате есть опытные инженеры по расчету опалубки и профессиональный ремонтный цех», — рекомендует он.

По словам Андрея Карзова, обрушения могут происходить, когда строители расставляют слишком широко стойки опор либо приваривают к ним в качестве раскрепления что-нибудь, уменьшая несущую способность. «То есть, по-простому, нарушают инструкцию по эксплуатации оборудования. Также причиной обрушений бывает применение схем расстановки, которые ничем не оправданы. Например, сращивание стоек либо выставление двух уровней перекрытий, когда таких типовых схем не существует либо оборудование не предназначено для такой эксплуатации», — добавляет он.

Определиться с добавкой. Пластификаторы для бетона продолжают совершенствоваться

Производители добавок в бетон постоянно расширяют ассортимент своей продукции. Необходимость выпуска новых материалов с улучшенными или новыми характеристиками объясняется высокой конкуренцией на рынке, реализацией сложных строительных проектов.

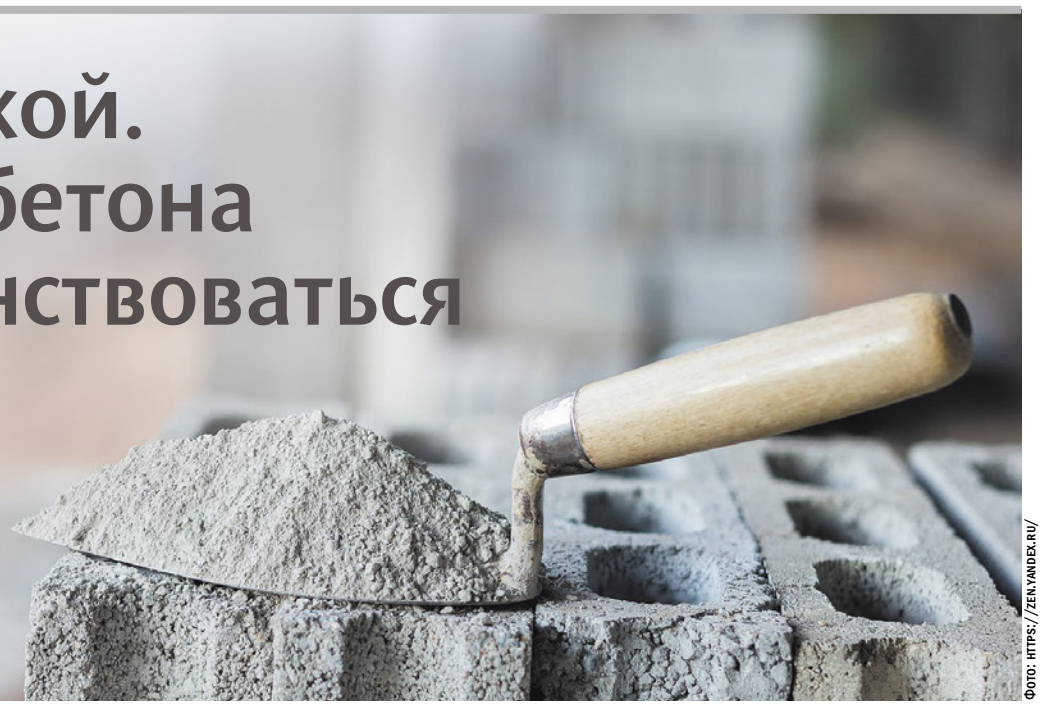


Фото: HTTPS://ZEN.YANDEX.RU/

В настоящее время наиболее востребованные у заказчиков добавки в бетон —пластификаторы. Существует множество их разновидностей. Основными критериями использования, отмечают эксперты, того или иного пластификатора являются назначение (товарный бетон, ЖБИ и пр.), класс или марка бетона по прочности, требуемое время жизни смеси и особенности бетонируемой конструкции.

Успешная комбинация

Выбор добавок, **рассказывает директор технического центра ООО «Полипласт Северо-запад» Андрей Григорьев,** осуществляется следующим образом. Должно быть техническое задание для понимания: какой бетон будет изготавливаться. «В частности, если это товарный бетон, то подойдут добавки от нашей компании группы Линамикс ПК. В большинстве случаев это суперпластификаторы, обеспечивающие различную сохраняемость подвижности бетонной смеси. Как правило, это 2–3 часа. Но могут быть и варианты с жизнеспособностью смеси до 6–8 часов. Иногда для обеспечения подобных результатов нужно дополнительно вводить замедлитель. Также, — продолжает специалист, — в зависимости от задачи дополнительно используют воздухововлекающие добавки, стабилизирующие добавки и т. д. При изготовлении сборного бетона мы используем добавки группы Реламикс ПК. Это суперпластификаторы, обеспечивающие максимальный водоредуцирующий эффект, необходимый для интенсивного набора бетоном прочности при различных температурных режимах выдерживания бетона».

Это основные группы производимых добавок, отмечает Андрей Григорьев. Также существуют группы противоморозных добавок, как комплексных, так и антифризы на различной основе. По его словам, совместное использование пластифицирующих и иных (например, воздухововлекающих) добавок не только целесообразно, но и в каких-то случаях необходимо.

Возможность комбинирования компонентов подтверждает и **технический специалист отдела «бетон» компании Sika Кирилл Лебедев.** «Для достижения определенных свойств бетонной смеси и бетона целесообразно применение пластификаторов вместе с другими категориями добавок. Однако, как правило, это уже не рядовая задача. При проектировании уникальных конструкций возможно одновременное применение до 4–5 добавок. Важно заметить, что создание современных высокотехнологичных пластификаторов невозможно без хорошего сырья, поэтому залогом успеха для данного вида продукции является наличие у компаний производства полного цикла — от сырья до готового продукта», — подчеркивает он.

В условиях волатильности

По словам игроков рынка, в настоящее время благодаря взятому пять лет назад курсу страны на импортозамещение выпуск химических добавок в значительной степени стал локализованным.

«В компании "Полипласт" один из самых высоких уровней локализации производства. Большую часть компонентов для изготовления суперпластификаторов и иных продуктов наша компания производит самостоятельно. Это позволяет максимально сдерживать уровень цен в отличие от небольших компаний, закупающих 100% компонентов для изготовления продукции. Естественно, в составе нашей продукции используется доля импортного сырья, но это незначительная часть, не оказывающая существенного влияния на стоимость нашей продукции у потребителей», — сообщил Андрей Григорьев.

«На текущий момент, — отмечает Кирилл Лебедев, — доля импортного сырья в наших пластификаторах не превышает 5%. Это говорит об очень высоком уровне локализации производства. Что касается роста цен на продукцию в отрасли и колебания курса рубля, то при текущем уровне размещения производства Sika Россия эти факторы, безусловно, оказывают негативное влияние. Но данные изменения незначительны и носят инфляционный характер».

Свое видение ситуации высказал **заместитель руководителя департамента продаж «Добавки в бетоны» ПАО «Пигмент» Александр Евсеев. По его словам,** ослабление рубля влияет на ситуацию в сегменте. «Дело в том, что подорожание иностранной валюты делает максимально выгодными поставки сырья и полупродуктов за рубеж. В итоге российские потребители получают сырье, так сказать, «по остаточному принципу» и по повышенной цене. Кроме того, играет роль определенная монополизация рынка. Сегодня выпуском сырья для производства макромономеров в РФ занимаются лишь две компании. Апеллируя к росту валюты, к июню этого года они существенно подняли цену на свою продукцию. Этому, если говорить о работе на внутреннем рынке, на наш взгляд, нет объективных экономических обоснований. К сожалению, производители сырья нас не слышат или не хотят слышать. Мы вынуждены повышать цену на свою продукцию, и далее по цепочке это доходит до конечного потребителя — покупателей жилья. Кроме того, крупные производители добавок в бетон сейчас снова начинают смотреть в сторону иностранных поставщиков сырья. Мера является вынужденной и не отвечает интересам государства, граждан», — подчеркнул представитель рынка.

До 4–5 добавок применяются одновременно при проектировании уникальных конструкций

Председатель совета директоров холдинга «Защита конструкций-М» Елена Платонова отмечает, что зачастую строители выбирают самые дешевые и низкокачественные добавки. Но итоговая цена на 1 куб. м складывается из количества добавки и дополнительных расходов на доставку и хранение. Можно сэкономить на цене и потерять на здоровье персонала или ремонте по гарантии.

«Еще в 2004 году были проведены испытания добавок нового поколения "ГАМБИТ®", которые совмещают в себе все лучшие свойства использовавшихся ранее продуктов и не содержат многих недостатков (не вызывают высолов и коррозии, нетоксичны и безопасны в применении). Применение таких добавок значительно увеличивает производительность труда, позволяет экономить на цементе и на доставке различных добавок, получать гарантированное качество конструкций и, в ряде случаев, избежать виброобработки изделий, а также проводить работы в зимний период», — добавляет она.

Под любые задачи

По словам Александра Евсеева, наглядным индикатором «самочувствия» сегмента производства добавок в бетон и строительной отрасли в целом служит такой показатель, как объем производства цемента. Общеизвестно, что его выпуск во втором квартале этого года существенно упал — особенно в Центральном и Южном федеральных округах. Следствием этого стало то, что продажи добавок в бетон в этот период были заметно ниже запланированных. В то же время в третьем и четвертом кварталах, напротив, наблюдается позитивная динамика по выпуску бетона и, соответственно, закупкам добавок.

В целом, отмечают эксперты, в последние годы из-за высокой конкуренции наблюдается тренд на появление новой продукции, улучшаются характеристики уже выпускаемой.

По словам Андрея Григорьева, специалисты технического центра компании «Полипласт» постоянно работают над совершенствованием и номенклатурой выпускаемой продукции. Совсем недавно в Москве прошла Международная конференция BetonConf, в рамках которой были представлены новейшие синергетические продукты и активаторы свойств бетонных смесей. «Линейка добавок нашей компании насчитывает не один десяток позиций. Каждая добавка в своем роде уникальна. Сегодня мы можем с уверенностью сказать, что любая сложная задача нами решаема», — подчеркнул он.

Александр Евсеев сообщил, что с 2017 года компанией налажен выпуск добавок на основе поликабоксилатов. Недавно совместно с крупнейшим производителем цемента ПФО запущен проект по формированию комплексных решений для производителей бетона. Результатом совместной работы специалистов цементного завода и команды ведущих специалистов НТЦ ПАО «Пигмент» (г. Тамбов) стала разработка добавок для бетона на основе поликарбоксилатных эфиров, не имеющих аналогов, специально синтезированных под марки цемента. «Данное решение позволяет получать высокоподвижные бетонные смеси с высокими эксплуатационными характеристиками (прочность, водонепроницаемость, морозостойкость) и обеспечивает: до 4 часов без потери марки по подвижности с обеспечением ранней прочности; более 20% водоредуцирующий эффект; более 25% повышения прочности бетона. По предварительной оценке, экономический эффект нашего решения оценивается до 15% от себестоимости 1 куб. м бетона», — подчеркнул эксперт.

Светлана Турутова: «Период закрытых границ и неритмичных поставок прошел безболезненно»

О расширении производственных, лабораторных и учебных мощностей, а также о новой продукции и новых партнерах ООО «Полипласт Северо-запад» «Строительному Еженедельнику» рассказала директор по сбыту и маркетингу Светлана Турутова.

— Светлана Риммовна, как бы вы оценили итоги уходящего 2020 года для компании?

— Произошел определенный спад на мировом рынке из-за ситуации с пандемией. Любому бизнесу трудно в этот непростой период. Нам пришлось пересматривать стратегические планы компании уже в самом начале года. Решили сконцентрировать усилия на удержании позиций на рынке и уделить пристальное внимание производству. Благодаря госпрограмме, направленной на поддержание бизнеса, программе по импортозамещению и мобилизации внутренних резервов нам удалось модернизировать завод, улучшить его экологические аспекты, реализовать план строительства новых мощностей под новые виды продукции. И, конечно, этот год стал годом новых разработок.

— Какие конкретно мероприятия были проведены в рамках модернизации?

— Во-первых, у нас произошло полное переоснащение службы качества. Кроме этого, мы создали два научно-технических центра (НТЦ) по разработкам продукции, модернизировали производство ЖКД, сухих комплексных добавок. Идет проектирование новых производств поликарбоксилатов, диспергаторов и других продуктов строительной химии. Осуществляется подготовка к строительству самого крупного в России завода по производству высокотехнологичных гиперпластификаторов нового поколения на основе ПКБ.

Благодаря инвестициям в науку расширился ассортимент продукции. Разработаны новые виды добавок для бетонного и небетонного направлений строительства. Это хороший задел на будущее, на то время, когда темпы строительства в России и в мире снова будут расти.

— Какими именно продуктами пополнился ассортимент «Полипласт»?

— В 2020 году, помимо технологичных добавок для бетонов, растворов и ЖБИ, были разработаны сухие поликарбоксилаты для бетонов. Они дадут возможность нашим клиентам сократить расходы на логистику. Нашей химической группой создан не имеющий аналогов в России невзрывной разрушитель бетона и композиционных материалов.

Также в этом году мы уделили внимание отраслевым продуктам. К примеру, для газохимического комплекса разработаны бетон, выдерживающий без разрушений воздействие газа с температурой -160 °С и криогенное покрытие бетона В25 толщиной около 30 мм, выдерживающее без разрушений воздействие газа с температурой -160 °С. По заявке наших партнеров разработаны «Полиграунд» и «ЭКО вэйл», которые позволят увеличить срок эксплуатации полигонов ТБО и обеспечить требуемые экологические нормы.

— Расскажите поподробнее о ваших лабораторных мощностях.

— В 2020 году открыта новая строительная лаборатория, где созданы комфортные условия для работы наших сотрудников. Обновлено все основное оборудование, увеличено количество уже имеющегося испытательного оборудования и средств измерений. Мы вложили немалые средства в комплексную программу развития предприятия на 2020 год.

В этом году каждая лаборатория ГК «Полипласт» была оснащена жидкостными и газовыми хромотографами, лабораторными спектрометрами, анализаторами размера частиц, эмиссионно-спектральными анализаторами, ионообменными хромографами и другим высокоточным оборудованием, позволяющим проверять сырье на всех стадиях производства, определять количественные и качественные показатели выпускаемой продукции и минимизировать влияние человеческого фактора.

ОАО «ПОЛИПЛАСТ» — первая в своей области российская компания, сертифицированная по нормам ISO-9001. В 2005 году наша компания прошла сертификацию соответствия системы менеджмента качества по требованиям международного стандарта ИСО 9001:2000, а в 2008 и 2018 годах успешно ее подтвердила. Нельзя не отметить, что наша компания одна из немногих в России сертифицирована по EN 934-2.

Мы ориентированы не только на удовлетворение корпоративных потребностей и российских заказчиков, но и на внешний рынок. Наши специалисты освоили и взяли на вооружение методики проверки качества продукции у передовых международных компаний. Именно поэтому я считаю нашу лабораторию уникальной, ведь данные методики и используемое для исследований оборудование в России ранее не применялись.

— Насколько велика сейчас складская программа «Полипласт»?

— В 2020 году по группе компаний «Полипласт» произошло увеличение складских площадей более чем на 15 тысяч кв. м, из них на заводе «Полипласт Северо-запад» — на 5 тысяч.

Такое значительное расширение — это, разумеется, задел под будущий рост производства, но уже сейчас оно делает возможным существенно экономить компании на логистике, не зависеть от сроков поставок импортного сырья. Это позволило нам период закрытых границ и неритмичных поставок прожить безболезненно, без потерь для себя и для клиентов.

То, что мы не работаем «с колес» и продукт всегда есть в наличии, позволяет оперативно осуществлять отгрузки продукции проверенного качества. Я уверена, что клиенты полностью удовлетворены оперативностью поставок, качеством продукции и профессионализмом наших специалистов.

Город Кингисепп. Территория завода ООО «Полипласт Северо-запад». Цех по производству жидких комплексных добавок.

Фото: ООО «Полипласт Северо-Запад»

5000 м² новых складских площадей введено на ООО «Полипласт Северо-запад»

> **Одна из точек роста — развитие экспорта, так как наши мощности после строительства нового завода будут превосходить потребности внутреннего рынка**

— На кого ориентирован новый учебный центр компании?

— Не секрет, что одной из составляющих успеха является высококвалифицированный персонал. Поэтому обучение и профессиональная подготовка специалистов — одно из приоритетных направлений «Полипласт Северо-запад».

Причина создания учебного центра очевидна, ведь рынок добавок меняется очень быстро, требования к выпускаемым бетонам и добавкам для них возрастают. Ни одна сторонняя обучающая компания не может дать тех специализированных знаний, которые требуются нашим сотрудникам, поэтому было принято однозначное решение о создании собственного учебного центра. Тем более что у нас есть все для этого: высокопрофессиональные специалисты, собственное производство, уникальные разработки. Как пример, уже восемь лет на базе завода «Полипласт Новомосковск» функционирует свой учебный центр.

У нас присутствуют разнообразные форматы — лекции с применением раздаточного материала, практические занятия, презентации и обучающие фильмы, а также вебинары. Задействованы как высококвалифицированные специалисты завода, так и приглашенные преподаватели.

Подчеркну, что новые сотрудники «Полипласт» приступают к работе только после того, как пройдут необходимую подготовку. Стоит особо отметить, что обучение проходит весь вновь принятый персонал, вне зависимости от должности. Это, с одной стороны, гарантирует защиту компании от непрофессиональных действий новичков, с другой — позволяет вооружить знаниями молодых специалистов, помогает им быстрее адаптироваться в коллективе. Более опытные сотрудники также постоянно повышают свою категорию и квалификацию.

Кроме того, мы проводим обучение клиентов, и не только по стандартным программам, но и по индивидуальным, с учетом пожеланий заказчика. Преподаватели «Полипласт» дают практические знания для решения задач производителей бетона.

Вся информация о графике, форматах и направлениях учебных программ и семинаров-вебинаров есть на официальном сайте «Полипласт» в разделе «Новости». И, конечно, ее всегда можно получить у меня и моих коллег. Мы будем рады предложить нашим клиентам наиболее подходящие им варианты обучения.

— Какими ключевыми событиями и достижениями ознаменовался для вас 2020 год?

— Помимо уже упомянутого открытия лаборатории, надо отметить заключение договора с ООО «НИИ СМиТ», что позволило участвовать в таких масштабных проектах, как «Арктика», «Северный поток-2», «Мост Сахалин», начать сотрудничество с «Северсталь», «Дальспецуголь», «Металинвест Украина», «ЛенГипроХим», «АтомЭнергоПроект», Аэротехническим центром. Кроме того, мы начали работать с ООО «Оргэнергострой» в части реализации проектов по направлению «высокопрочные литые самоуплотняющиеся бетоны». Важным для нас стало и включение Минстроем РФ нашей продукции в Федеральный сборник сметных цен (ФССЦ).

— Каковы дальнейшие планы по развитию завода на Северо-Западе и компании в целом?

— В короткой перспективе, в 2021 году, мы собираемся построить завод по производству гиперпластификаторов нового поколения. В планах — приступить к проектированию и подготовиться к строительству завода по производству мономеров — основного сырья для поликарбоксилатов. В настоящий момент уже ведется работа по подготовке инвестиционного соглашения между «Полипласт Северо-запад» и администрацией Нижегородской области.

Основные точки роста — разработка и выпуск технологичной продукции, развитие новых направлений, в том числе экспорта, так как наши мощности после строительства нового завода будут превосходить потребности внутреннего рынка.

Для этого уже сейчас ведется тестирование новых продуктов у зарубежных партнеров, чтобы к моменту запуска завода наши клиенты были готовы потреблять их как в сухом, так и в жидком виде, а мы — полностью обеспечить им объем потребления.

— Мы встречаемся практически в предновогодний период. С какими словами хотелось бы обратиться к вашим партнерам и нашим читателям?

— Хочу пожелать всем коллегам в это непростое время искать новые возможности, новые партнерства и достигать, несмотря на трудности, намеченных целей. И здоровья всем, конечно!

Парковка в стиле «андеграунд»

Фото: https://vofomos.news/

Петр Опольский / По словам экспертов, подземные паркинги получают все большее распространение. Они появляются как при возведении новых объектов, в том числе и жилья высокого класса, так и при реконструкции зданий в центре Петербурга под деловые или торговые комплексы.

К строительству готовы

Член-корреспондент РААСН, профессор, заведующий кафедрой геотехники СПбГАСУ Рашид Мангушев отмечает, что говорить о том, что какие-то проблемы, связанные с освоением подземных пространств, в частности, при строительстве паркингов, решены, — некорректно. В геотехническом отношении Петербург характеризуется большой толщей слабых водонасыщенных грунтов, в центральной части города дополнительно к этому добавляется уплотненная застройка историческими зданиями. И измениться эти обстоятельства никак не могут. «Другое дело, что сейчас мы накопили достаточный опыт, разработали и освоили современные технологии и оборудование, подготовили квалифицированные кадры, чтобы решать эти проблемы», — говорит он.

«Пожалуй, самой большой проблемой остаются сложные различающиеся даже в условиях одной строительной площадки инженерно-геологические и гидрологические состояния грунтов, а также не всегда качественно проведенные изыскания», — отмечает **технический директор ООО «ГЕОИЗОЛ» Максим Зайцев.**

Рашид Мангушев подчеркивает, что сейчас требуется разрабатывать не только сам проект, но включить в него геотехническое обоснование работ: заранее рассчитываются возможности устройства котлована в данном месте, устойчивость выбранной системы его крепления, оцениваются осадки окружающей застройки, если таковая имеется, и др.

«Это, конечно, несколько удорожает строительство, но, если мы хотим строить паркинги в центральной части города, альтернативы такому подходу нет. Пренебрежение предварительными расчетами и исследованиями только усложняет ситуацию, поскольку приходится исправлять уже сделанное. Подобный пример был недавно на одном крупном объекте известного застройщика, где плохо были спроектированы и выполнены дренажные работы, не учтен ряд конструктивных особенностей сооружения, и в результате подземные паркинги стали "всплывать". Проблему в итоге удалось решить, но и проще и дешевле было бы сделать предварительную оценку, а не переделывать работу уже в ходе строительства», — констатирует эксперт.

В центре особого внимания

По словам Рашида Мангушева, работа в центре города усложняется наличием плотной исторической застройки, влияние нового объекта на которую надо обязательно оценивать как на стадии проекта, так и в процессе строительства. «В ряде случаев

> **Для центра города нет альтернативы включению в проект геотехнического обоснования работ**

приходится делать превентивное усиление фундаментов окрестных зданий и выполнять другие работы для предотвращения негативных воздействий не только на строящееся новое здание, но и на соседние сооружения», — отмечает он.

С ним соглашается Максим Зайцев. «Различия при возведении подземных этажей зданий в исторической части города и в новых районах существенны с точки зрения принимаемых технических решений. Разнится и стоимость реализации проектов. При строительстве в новых районах или нет соседних зданий, или они построены на свайных фундаментах, благодаря которым существенно снижается влияние на новое здание», — говорит он.

По словам эксперта, в таком случае можно использовать технологию шпунтового ограждения котлованов, которое может быть временным. «При строительстве в условиях исторической застройки при проектировании ограждающих конструкций и фундаментов необходимо закладывать решения, минимизирующие влияние на соседние здания с учетом норм по допустимым осадкам. Как следствие, приходится закладывать необходимость усиления зданий соседней застройки, что не всегда осуществимо. К сожалению, расчеты могут быть идеальными только на бумаге. Реальные технологические осадки при производстве работ и человеческий фактор учесть зачастую довольно сложно», — признает Максим Зайцев.

Генеральный директор ГК «Евростой» Оксана Кравцова добавляет, что с точки зрения технологий, в том числе и при создании подземных паркингов, все более популярными становятся автоматизированные парковки, когда автомобиль доставляется на место роботизированным механизмом. Такой подход позволяет увеличить количество машино-мест и создавать парковки на небольших земельных участках. «Именно такой двухуровневый подземный паркинг будет в клубном доме "Приоритет". Для создания подземной парковки в условиях нестабильных грунтов у нас ушел почти год: некоторые технологии впервые применялись в петербургском гражданском строительстве. В частности, для надежной гидроизоляции было выполнено шпунтовое ограждение с использованием расширяющегося герметика, а устройство свай проходило по технологии Jet Grouting, которая позволяет укреплять любой диапазон грунтов — вплоть до илистого», — говорит она.

Ремонт кровли: как обеспечить теплоизоляцию холодного чердака

Такие проблемы, как сосульки на крыше, намокание перекрытий, появление плесени на потолке в квартирах верхних этажей и даже разрушение несущих конструкций, часто возникают из-за несоблюдения правил эксплуатации или недостаточной теплоизоляции чердачных помещений. О том, как этого избежать, рассказывает Иван Дегтярев, руководитель направления ЖКХ компании ТЕХНОНИКОЛЬ.

Чердак — пространство между кровлей, которая защищает от осадков, и чердачным перекрытием, препятствующим поступлению холода на верхние этажи. В многоквартирных домах наиболее распространенной и удобной в эксплуатации считается конструкция кровли с холодным чердаком. Такое решение применяется в зданиях как со скатной, так и с плоской кровлей.

Для нормального функционирования холодного чердака необходимо соблюдение температурно-влажностного режима, то есть температура этого помещения почти не должна превышать уличную (не более чем на 4 °С). В противном случае в зимнее время на домах со скатными крышами из-за их подогрева изнутри будут образовываться сосульки. В зданиях с плоскими кровлями нарушение температурно-влажностного режима чревато появлением конденсата на внутренней поверхности плиты перекрытия. Это ведет к потере ее прочностных характеристик и дальнейшему разрушению, а это напрямую влияет на безопасность проживания в доме.

Для обеспечения низкой температуры на чердаке одновременно применяют два решения. Во-первых, постоянно проветривают помещение, во-вторых, максимально изолируют водостоки и все источники тепла, находящиеся в нем: чердачное перекрытие, инженерные коммуникации и вентиляционные короба. Важно использовать оба этих метода вместе, т. к. проветривание без устранения источников тепла не будет достаточно эффективным.

Организация проветривания

Для организации проветривания на чердаке со скатной кровлей необходимо устроить вентиляционные отверстия — продухи. Их располагают на наиболее удаленном по высоте расстоянии друг от друга: нижние — в прикарнизной части, верхние — на коньке. Таким образом приточные отверстия окажутся в зоне максимального давления, а вытяжные — минимального. Это создаст лучший воздухообмен. Оптимальная площадь продухов составляет не менее 1/300 от площади чердачного перекрытия.

На правах рекламы

> **Грамотное утепление холодного чердака поможет сократить теплопотери, исключить появление конденсата на перекрытиях и сосулек на крыше, обеспечить комфортный микроклимат на верхних этажах и продлить срок службы всех конструкций дома. Кроме того, это способствует повышению энергоэффективности здания, снижению затрат на его отопление и эксплуатацию.**

В домах с плоской кровлей проветривание обеспечивают аналогичным методом. Однако высота чердачного помещения здесь значительно меньше, и это снижает эффективность проветривания. Поэтому в такой конструкции особенное внимание следует уделять качественной теплоизоляции источников тепла.

Утепление чердачного перекрытия

Чтобы предотвратить поступление тепла с верхних жилых этажей на холодный чердак, необходимо утеплить чердачное перекрытие. Кроме того, поскольку стыки стены и чердачного перекрытия наиболее подвержены промерзанию, нужно по всему периметру вдоль наружных стен уложить дополнительный слой утеплителя шириной 0,75–1 метр и такой же толщиной, что и теплоизоляция чердачного перекрытия.

Сегодня не существует четких нормативов по утеплению чердачных перекрытий. В жилых домах чаще всего применяют негорючую минераловатную изоляцию, которая препятствует теплопотерям и способствует повышению общей энергоэффективности здания, например, материалы серии ТЕХНОРУФ. Плиты укладывают в два слоя с разбежкой швов, чтобы исключить мостики холода.

При проведении работ необходимо предусмотреть эксплуатационную нагрузку, в частности, посещение чердака сотрудниками управляющей компании. Для этого следует обратить внимание на характеристики прочности и плотности теплоизоляционного материала. Так, прочность на сжатие при 10%-ной деформации должна составлять не менее 45 кПа, поэтому здесь рекомендуем использовать плиты из каменной ваты ТЕХНОРУФ 45.

Для перемещения по чердаку обслуживающего персонала на полу дополнительно укладывают мостики из ходовых досок, расположенных так, чтобы обеспечить подход к коммуникациям.

Изоляция источников тепла

Неутепленные трубопроводы, особенно горячего водоснабжения и отопления, где температура достигает 95 °С, а также вентиляционные шахты и короба могут значительно увеличить теплопоступления внутри чердачного помещения. Поэтому оголенные участки этих коммуникаций следует изолировать, например, прошивными матами или цилиндрами ТЕХНО.

В конструкциях плоских крыш трубы внутреннего водостока находятся в самом чердачном помещении. Для их утепления также подойдут цилиндры ТЕХНО.

Теплоизоляцию расположенного на чердаке канализационного стояка можно обеспечить с помощью минераловатных плит ТЕХНОЛАЙТ ОПТИМА плотностью 35 кг/куб. м и толщиной 10–12 см.

Чтобы исключить проникновение тепла с лестничной клетки, где нормируемая температура составляет 15 °С, чердачные люки и двери перед обивкой кровельной жестью утепляют. Для этого применяют, например, плиты из каменной ваты ТЕХНОЛАЙТ ОПТИМА или ТЕХНОЛАЙТ ЭКСТРА, гарантирующие надежную теплозащиту и пожарную безопасность. Для плотного прилегания двери в проемах устанавливают прокладки из морозостойкой резины или поролона. Кроме того, в процессе эксплуатации необходимо внимательно следить, чтобы двери и люки были постоянно закрыты.

ТЕХНОНИКОЛЬ

8 (800) 600-05-65
Москва, ул. Гиляровского, д. 47, стр. 5
www.teplo.tn.ru
teplo@tn.ru

Дороги Ленобласти нацелились на перспективу

Фото: https://pbs.twimg.com/

Ирина Карпова / Компания SIMETRA по заказу ГКУ «Ленавтодор» завершает разработку программы комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКРТИ) Ленинградской области на период до 2035 года, а также Комплексную схему организации транспортного обслуживания населения общественным транспортом (КСОТ).

Об этом сообщил генеральный директор SIMETRA Владимир Швецов в ходе итоговой пресс-конференции дорожников региона. По его словам, математическая транспортная модель будет готова через две-три недели.

Разработчики выявили потребности Ленобласти с точки зрения строительства транспортной инфраструктуры, а также проанализировали территории относительно развития общественного транспорта. На специальном сайте компания запустила сбор предложений от жителей. «Поступило 553 обращения, из которых мы сформировали 218 предложений. 68 из них войдут в итоговый документ», — уточнил Швецов.

Сотрудники SIMETRA обработали огромный массив данных, исследовали интенсивность движения и состояние дорог, в т. ч. грунтовых, рассмотрели несколько тысяч автобусных рейсов и пришли к выводу: у дорог есть хозяин.

В то же время обследование выявило болевые точки на территории региона. Некоторые из них, отметил Швецов, лежат на поверхности. Например, транспортная доступность Мурино или Кудрово. Трудности этих населенных пунктов можно решить через интеграцию в транспортную систему Петербурга.

> **В 2020 году в Ленобласти отремонтировано 262 км региональных дорог**

Вторая проблема — активно развивается грузовое движение по железной дороге, а потому не хватает железнодорожных переездов, возникают многочасовые пробки. По словам Швецова, для решения задачи уже запланированы 155 путепроводов. Расчеты будут представлены в РЖД.

155 путепроводов запланировано построить в Ленобласти

Еще одна проблема — доступность территорий. В частности, в 997 населенных пунктах есть нарушения транспортных нормативов доступности. Для этого планируются обходы Гатчины, Соснового Бора, дублер Дороги жизни.

Также есть нерешенные вопросы с землей, с застройкой. Пока эксперты продолжают анализировать проблемы. Но уже запланированы 457 мероприятий для исправления ситуации.

Продуманы два сценария — с участием федерального софинансирования и без него, исходя из возможностей регионального бюджета.

Предварительные итоги — 2020

Глава дорожного комитета Ленинградской области Денис Седов подвел предварительные итоги 2020 года. Указание губернатора области не сокращать финансирование дорожной отрасли даже в период пандемии принесло свои плоды: темп работ не снижался, дорожники отремонтировали 262 км региональных дорог. Обновлены основные вылетные магистрали: Дорога жизни, Токсовское шоссе, Зеленогорск — Приморск — Выборг, Выборгское шоссе, Санкт-Петербург — Запорожское — Приозерск, «Магистральная» и проч. — всего 28 адресов. Общая стоимость программы составила почти 4 млрд рублей.

Причем область реализовала программу общественных работ — на дорогах трудились граждане, оставшиеся без работы. «Отклик от жителей был серьезным», — отметил Седов.

Он подчеркнул важность дорожных работ: это не только возможность обеспечить людей рабочими местами в условиях «демонического состояния коронавируса», но также сохранить инфраструктуру, которая потом позволит развиваться всему региону.

Седов также отметил политику федеральных властей при исполнении нацпроекта «Безопасные дороги» — федеральное софинансирование поставлено в зависимость от регионального. Поэтому 2,7 млрд рублей из федерального бюджета, полученные в текущем году, в 2021-м должны увеличиться до 2,9 млрд, а в декабре все работы в рамках нацпроекта, запланированные на 2020 год, будут завершены.

Перспектива-2021

В следующем году уже запланированы ремонтные работы на 22 адресах — всего 150 км региональных трасс, включая дороги в Бокситогорском, Волосовском, Всеволожском, Выборгском, Гатчинском, Кингисеппском, Ломоносовском, Лужском, Тихвинском и Тосненском районах. Пока стоимость программы оценивается в 2 млрд рублей, но перечень работ будет дополняться.

«Отмечу, что список объектов будет дополняться: область продолжит практику досрочного выполнения работ», — пояснил Седов.

Продолжится ремонт вылетных магистралей, связывающих областные населенные пункты с Петербургом, в том числе Гостилицкого шоссе, трассы Красное Село — Гатчина — Павловск и др.

Кроме того, будет продолжена установка светофоров, сигнальных столбиков, барьеров и других средств для повышения безопасности. Также в планах — мосты через Свирь и Кириши. А уже в январе начнутся работы в Мурино.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Газета выходит при поддержке и содействии Аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

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

Издатель и учредитель:
Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50. E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Генеральный директор: Инга Удалова

Главный редактор: Марина Гримитлина
E-mail: red@asninfo.ru

Над номером работали: Максим Еланский, Елена Зубова, Оксана Корнюкова, Никита Крючков, Михаил Кулыбин, Александра Тен, Лидия Туманцева, Альфия Умарова

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

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Серафима Редуто, 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: podpiska@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.

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 № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 62
Подписано в печать по графику 27.11.2020 в 17:00
Подписано в печать фактически 27.11.2020 в 17:00

СТРОИТЕЛЬ ГОДА
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)

ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)

СТАНДАРТ КАЧЕСТВА
Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)

КАИССА
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)

JOY
Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)

CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)

КАИССА
Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)

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

Вторая жизнь

Виктор Краснов / Повторное использование в дорожном ремонте изношенного асфальтового покрытия, перемешанного непосредственно на дороге с верхним слоем дорожного основания, с добавлением вяжущих и специальных добавок позволяет повысить скорость и экономичность проведения работ, при этом получая монолитную плиту основания с очень высокими и долговечными эксплуатационными характеристиками. Данная технология, называемая холодным ресайклингом (холодной регенерацией), активно используется в зарубежных странах, но в России пока только начинает распространяться.

По словам **заместителя генерального директора по связям компании «Статус-Грунт» Максима Лебедева,** в условиях изношенности дорожного фонда и бюджета, недостаточного для проведения капитального ремонта, местные власти вынуждены ограничиваться текущим ремонтом, который заключается в замене только защитного слоя (асфальтобетона). Большая часть региональных и межмуниципальных дорог в нашей стране устроены много десятилетий назад и рассчитаны были еще тогда на значительно меньшие нагрузки (6–8 т/ось). Их основания практически полностью разрушены, они не несут прочностных характеристик (материалы деградированы, переувлажненные участки, карсты, коррозия дорожного основания и т. д.). Большинство сегодняшних ремонтных работ можно сравнить с укладкой асфальта на «манную кашу»: деньги потрачены, а эффекта нет. Все дефекты дороги в короткие сроки вновь выходят на поверхность.

«В отличие от традиционного фрезерования и замены только верхнего слоя покрытия, технология холодного ресайклинга позволяет получить усиленную конструкцию дорожной одежды, создавая из материалов старого покрытия и дорожного основания новый гомогенный слой с более высокими прочностными характеристиками. Данный метод позволяет использовать 100% материалов старой дороги, сокращая сроки строительства в три раза и получая экономию бюджета до 20–30%, при этом оставаясь мерой текущего, а не капитального ремонта», — подчеркивает Максим Лебедев.

20-30%
экономии бюджета позволяет добиться применение холодного ресайклинга

Выбирая технику

В работе по технологии холодного рециклинга используется специализированная техника — ресайклеры, в большинстве своем они импортного производства.

Директор по развитию бизнеса ООО «МС-партс» Александр Басионок отмечает, что конкуренция среди производителей ресайклеров существует, но она в разы ниже по сравнению с другой строительной техникой. «Далеко не каждый завод-изготовитель имеет возможность производить и держать по наличию в России технику для регенерации. Известная китайская компания XCMG это делает, имея постоянный склад ресайклеров на Дальнем Востоке и в Москве. Кроме того, XCMG отличается своей доступностью по стоимости и широким ассортиментом. Что касается новинок, то завод ежегодно дорабатывает существующие

модели, опираясь на отзывы своих дилеров и заказчиков, а также регулярно выпускает новые модели.

Ресайклеры — это большие сложные и дорогие машины, продолжает тему **региональный менеджер по продажам компании «ФАЙАТ БОМАГ РУС» Дмитрий Абрамов,** поэтому рынок машин для регенерации и стабилизации невелик и составляет порядка трех десятков машин в год. «Основными игроками на этом рынке являются три производителя специализированной техники, в число которых входит компания BOMAG, выпускающая подобные машины с 1973 года. При выборе машины для стабилизации и рециклинга важно понимать, с какими вяжущими и в каких комбинациях придется работать на будущих проектах. Машины по запросу клиента комплектуются различными системами введения и дозирования воды и вяжущих материалов в асфальтогранулят», — добавил он.

Требуются стандарты

Несмотря на технологичность и эффектность метода холодного ресайклинга для ремонта и строительства дорог, по мнению экспертов, она пока в нашей стране активно не применяется. К сдерживающим факторам, отмечает Максим Лебедев, можно отнести неосведомленность о ее положительных аспектах и нежелании разбираться в них, а порой и просто лоббирование интересов местных АБЗ и карьеров лицами, принимающими решение на местах, отсутствие их прямой и реальной ответственности за полученный результат и экономическую эффективность решений.

«В связи с вышеизложенным огромные деньги расходуются нецелесообразно или с низкой эффективностью. Необходим более жесткий контроль за этим, особенно при реализации национального проекта "Безопасные и качественные дороги" (БКД). Правда, отдельные регионы используют эту технологию при ремонте дорог. В 2020 году мы отремонтировали по технологии холодной регенерации более 300 тыс. кв. м межмуниципальных дорог в Нижегородской области, сэкономив немалые деньги региону. Данная технология, на мой взгляд, — огромное подспорье в оптимальной реализации программ развития дорожной сети в РФ и, в частности, БКД», — сообщил Максим Лебедев.

В компании «Цитадель технология», занимающейся производством продуктов для стабилизации грунтов, также считают основным сдерживающим фактором серьезного внедрения в дорожную отрасль холодного ресайклинга отсутствие должной нормативно-правовой базы. В данном случае имеется в виду отсутствие национального стандарта по данной технологи. Хотя подвижки, отмечают специалисты, уже есть, в прошлом году приняли предварительный национальный стандарт по укреплению грунтов. Проектировщики неохотно идут на эту технологию. Им проще работать по старинке. Технология требует высококачественного инжинирингового сопровождения. Это и будет в дальнейшем точкой роста. Как только появятся инжиниринговые компании, обладающие компетенцией в проектировании и строительстве по указанной технологии, то и государственным заказчикам будет проще ее применять. Сегодня складывается парадоксальная ситуация: государственные заказчики проводят конкурсы на холодную регенерацию, подрядчики выполняют работу, а технические заказчики порой не знают, по каким нормативам принимать работы, подчеркивают эксперты.

ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ООО «СТАТУС-ГРУНТ»

мнение

Александр Басионок, директор по развитию бизнеса ООО «МС-партс»:

— В линейке ресайклеров XCMG достаточно моделей, чтобы подобрать именно тот, который будет отвечать конкретным требованиям заказчика. К примеру, если дорожная организация работает исключительно в рамках стабилизации грунтов, то приобретение полноценного ресайклера нецелесообразно, и ему будет вполне достаточно использовать более легкую модель в виде стабилизатора XCMG XL2103 или XL2503. Если же в планах работы с асфальтом или клиент рассматривает приобретение на перспективу с целью участия на объектах с разными требованиями, то, безусловно, стоит рассмотреть полноценный ресайклер типа XLZ2103 или XLZ2303. Весь модельный ряд XCMG представляет собой восемь машин, две из которых — стабилизаторы, шесть — ресайклеры.

СТАТУС-ГРУНТ — инновации на практике

СТАТУСГРУНТ

Компания «Статус-Грунт» — лидер по применению технологий укрепления грунта и холодной регенерации и поставок специализированных добавок.

ООО «Статус-Грунт» существует с 2014 года и зарекомендовало себя как опытный и надежный партнер при строительстве и ремонте дорог, площадок и полов с использованием технологий укрепления грунтов и холодной регенерации дорожной «одежды».

Наличие собственной специализированной дорожной техники, обученного, высокопрофессионального персонала, своей лаборатории позволяет нашей компании реализовывать проекты различной сложности.

Среди наших работ большое количество дорог, отремонтированных по технологии холодного ресайклинга, построенных по технологии стабилизации грунтов дорог и площадок на крайне тяжелых грунтах. Выполняемые нашими специалистами работы порой связаны с поиском нетривиальных решений и использованием нестандартных решений. Все это лишний раз доказывает, что выполнение работ с использованием вышеупомянутых технологий — сложный процесс, требующий специфического опыта. И этот опыт у нас есть. На сегодняшний день портфель выполненных заказов включает в себя объекты общей площадью почти 3 миллиона квадратных метров в различных регионах России.

При этом наша компания является разработчиком и производителем комплексных вяжущих материалов и добавок. Наши специалисты, учитывая многие недостатки представленных на рынке добавок, используя практический опыт компании, научную основу и лабораторные мощности, создают и подтверждают максимально оптимизированные и универсальные продукты.

Развитие химической промышленности и нанотехнологий, появление новых материалов дали возможность создания нового варианта специализированной добавки для технологий — стабилизирующего агента «Статус-5» (наноструктурированный стабилизатор). В его составе используются полимерные нанокомпозиты как один из основных компонентов будущей добавки. Подбор и оптимизация нового состава модификатора позволяют улучшить качественные характеристики смесей после их уплотнения и сократить расход вяжущих материалов. Также использование композитных наноматериалов может понизить последующую коррозию дорожного основания. Предусматривается его использование и при усилении систем, состоящих из грунтов и отходов промышленных производств (шлаки, зола-унос ТЭЦ и пр.), а также минеральных смесей, включающих измельченный слой покрытия (асфальтобетонный гранулят) с природными и/или техногенными грунтами.

Сегодня специалисты нашей компании активно взаимодействуют с представителями академической науки. Ведется постоянная совместная работа по разработкам новых материалов, и усовершенствованию технологических процессов на объектах. Все это призвано существенно улучшить качество получаемого результата работы, сократить сроки строительных и ремонтных работ, а также запуска движения по окончании этих работ, повышать влаго- и морозостойкость основания дорог, увеличивать в разы межремонтные сроки, устранять ограничения в выборе материала в строительстве дорог и площадок и многое другое.

www.status-grunt.ru

8 (495) 125-29-35

НОПРИЗ награждает лучших

Конкурсная комиссия под председательством президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаила Посохина подвела итоги 7-го Международного профессионального конкурса НОПРИЗ на лучший проект — 2020.

В этом году к участию в конкурсе были допущены 700 проектов в девятнадцати номинациях, которые охватывают все аспекты архитектурной, градостроительной и изыскательской деятельности. В том числе 31 проект от зарубежных участников и 348 проектов от студентов и аспирантов 55 российских и семь зарубежных профильных вузов. Награды получили 386 проектов, в том числе было присуждено 92 диплома первой степени.

В частности, в номинации «Лучший проект объекта жилого назначения премиум-класса» один из дипломов первой степени получил петербургский ЖК «Петровская Доминанта» от ГК «Эталон». Жилой комплекс по проекту архитектурного бюро Intercolumnium возводится на живописном берегу Петровского острова. Здесь появятся три жилых корпуса высотой семь и девять этажей, в которых запроектировано 365 квартир площадью от 43 до 284 кв. м, а также теплый подземный паркинг на 395 автомобилей. Фасады «Петровской Доминанты» будут выполнены в голландском стиле с применением облицовочного кирпича ручной формовки, натурального камня и витражного остекления, что подчеркнет статусность проекта. Уникальное расположение жилого комплекса позволит будущим жителям наслаждаться прекрасными перспективами водной глади Финского залива и Малой Невы. Видовые характеристики комплекса поддерживаются и архитектурными конструкциями: скругленным панорамным остеклением фасадов, окнами «в пол» и террасами.

Использование мозаики в традиционном «русском стиле» с характерным цветочным орнаментом в отделке интерьеров вестибюлей Дворца гимнастики позволяет ощутить неповторимый колорит России. Еще одна особенность здания — 26-метровый фасад с витражным остеклением. В архитектурной подсветке фасада использованы 202 светильника и 85 светодиодных лент.

Внутри спорткомплекса расположилась арена на 4 тысячи зрителей с частично трансформируемыми трибунами, а также тренировочные, хореографические и тренажерный залы. Тренировочные залы и залы хореографии выполнены в светлых пастельных тонах. Полностью трансформируемое пространство арены позволяет проводить мероприятия различных форматов: от спортивных до востребованных мультижанровых проектов.

Индивидуальный проект Дворца гимнастики разработан с применением BIM-технологий и уже стал победителем многочисленных премий в этой области.

Градостроительный институт пространственного моделирования и развития «Гипрогорпроект» получил диплом второй степени в номинации «Лучший проект объекта туризма и отдыха» за архитектурную концепцию туристско-рекреационного кластера (ТРК) в г. Кронштадте. Проект ТРК позволит реализовать огромный культурно-исторический потенциал г. Кронштадта и содействовать сохранению наследия Военно-морского флота России. Кронштадт должен стать самым большим в мире островом-музеем истории Военного-морского флота. В городе сохранились уникальные оборонительные сооружения петровских времен и регулярно проводятся военно-морские парады, что даст гостям будущего кластера возможность погрузиться в атмосферу эпохи Петра I. Исторические памятники планируется объединить в единый музейно-исторический парк. Окружение станет органичной частью музея, а новые объекты будут гармонично вписаны в приморский ландшафт на берегу Финского залива. В рамках проекта предусматривается создание знаковых объектов для привлечения туристов, гостиниц, инженерно-инновационного центра, жилых и социальных объектов. Туристско-рекреационный кластер (ТРК) в г. Кронштадте реализуется в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации В. В. Путина от 07.02.2019 № Пр-152 и от 12.02.2019 № Пр-216 о развитии г. Кронштадта как центра Военно-морского флота.

ЖК «Петровская Доминанта»

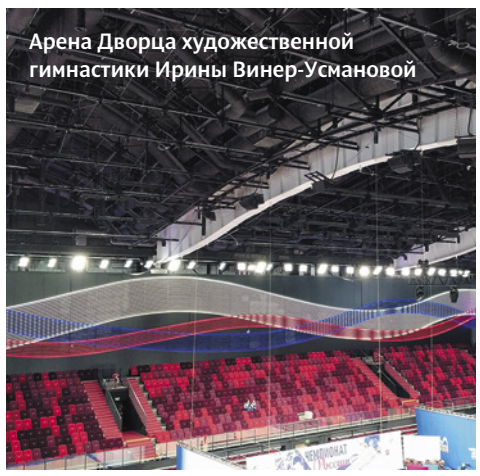
Архитектурная концепция туристско-рекреационного кластера

Одним из лучших объектов культуры и спорта был признан Дворец художественной гимнастики Ирины Винер-Усмановой, возведенный в Москве по проекту ТПО «Прайд» и «Мосинжпроект».

Здание площадью 25,7 тыс. кв. м — одна из лучших спортивных площадок мира по технологическим и организационным возможностям, обладает уникальной внешней и внутренней архитектурой.

Летящая гимнастическая лента стала основной идеей формы кровли, для создания которой использовано специально изготовленное под ее сложную геометрию алюминиевое фальцевое покрытие площадью 15,2 тыс. кв. м.

Фасад Дворца художественной гимнастики Ирины Винер-Усмановой

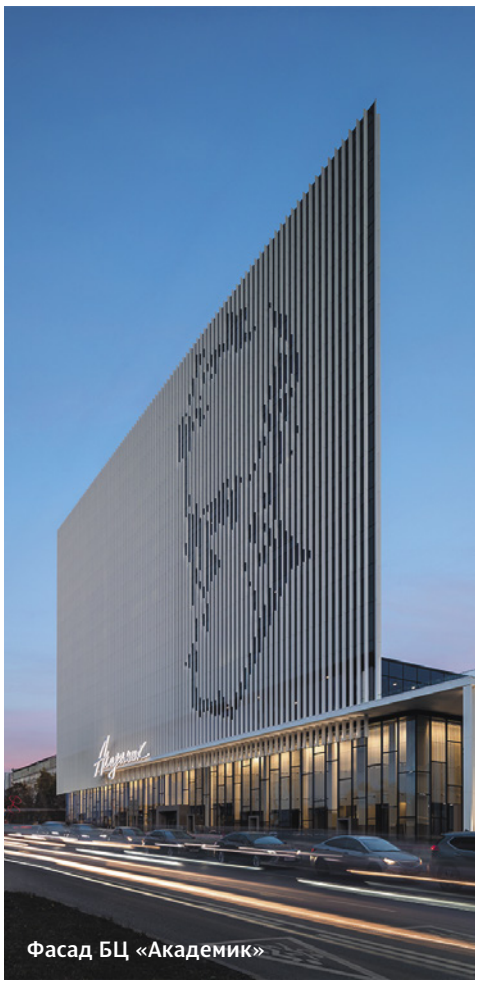


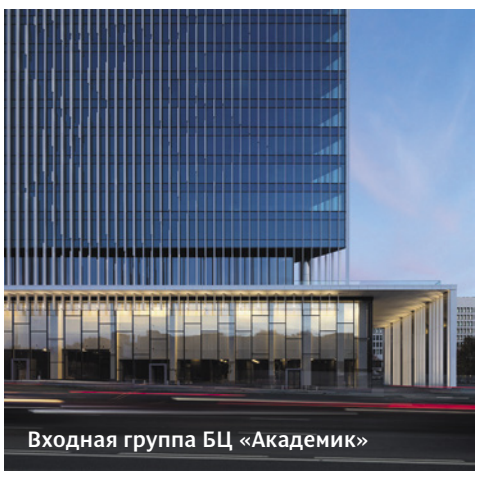
Арена Дворца художественной гимнастики Ирины Винер-Усмановой

Также в данной номинации дипломом первой степени было отмечено ООО «А2ОМ» за проект музея Зои Космодемьянской в Московской области. Двухэтажное здание общей площадью 2500 кв. м включает в себя выставочное пространство, кафе, сувенирный магазин и все сопутствующие помещения. Каждый зал — это отдельный объем со своей экспозиционной функцией, выходя из него, посетитель попадает на обзорные точки, откуда открываются виды на знаковые места, — так исторический ландшафт вплетен в нарратив выставки. Все объемы упорядочены колоннадой по периметру, она придает образу музея строгости, добавляет крытые пешеходные пространства и соединяет здание с прилегающей территорией. Геометрия фасада из бетонных панелей разных текстур подчеркивает игру светотени и интерпретирует формы окружающих деревенских домов. Минималистичные интерьеры из натуральных материалов активнее проявляют контент экспозиции, пространство кафе с панорамным остеклением сформировано вокруг стилизованного под русскую печь центрального элемента. Благоустроенную территорию вокруг главного здания опоясывает круговой пешеходный маршрут диаметром 150 м, он объединяет основные мемориальные объекты — памятник Зое Космодемьянской, старый музей, дом Кулика, место казни.

Фасад музея Зои Космодемьянской

Кафе в музее Зои Космодемьянской


Фасад БЦ «Академик»


Входная группа БЦ «Академик»

В номинации «Лучший проект административного здания» диплом первой степени получил БЦ «Академик» в Москве. Авторский коллектив ООО «ЮНК проект» под руководством Юлия Борисова реанимировал неудобный, но перспективный участок рядом с метро «Проспект Вернадского», разместив на нем бизнес-центр «Академик». Продуманная функциональная программа, технологические новшества и особое внимание к формированию идентичности здания позволили успешно решить все проблемы. Бизнес-центр расположен вдоль проспекта Вернадского, поддерживая исторически сложившуюся линию застройки. Здание представляет собой единый комплекс, состоящий из нескольких различных функциональных зон, сочетающий в своем образе современную европейскую архитектуру, функционализм, монументальный облик района и элементы природного ландшафта. Здание формируется из двух объемов. Основной четырнадцатиэтажный объем в плане выглядит в форме линзы. Выбранная форма плана позволяет максимально раскрыть виды на соседнее здание МСПК с проспекта Вернадского. Легкость высотному объему придают вертикальные ламели из алюминия, которые фрагментарно переходят на стилобат, визуально объединяя части здания. Портрет великого ученого возникает на фасаде за счет различного сечения ламелей и хорошо просматривается автомобилистами и пешеходами с противоположной стороны проспекта. В благоустройстве пешеходной улицы вдоль главного фасада также используется образ Владимира Вернадского, вернее, его очков, которые становятся арт-объектом и элементом идентичности этого пространства, связанным с самим зданием.

Один из дипломов второй степени в номинации «Лучший проект объекта в сфере образования» получил Центр спорта и образования «Самбо-70» на территории Новой Москвы от ГК «Гранель».

Уникальная спортивная общеобразовательная школа «Центр спорта и образования «Самбо-70» рассчитана на 1125 мест. Школа располагается в жилом комплексе «Москвичка» в 300 метрах от станции метро «Коммунарка». Современное Х-образное здание, в котором будет находиться ведущее столичное учреждение спортивной направленности, отвечает всем современным требованиям, а по оснащению будет во многом превосходить существующие образовательные учреждения.

Центр спорта и образования «Самбо-70»

Жюри конкурса также отметило достижения петербургских изыскателей, наградив АО «ПЕТЕРБУРГ-ДОРСЕРВИС» одним из дипломов второй степени в номинации «Лучший проект в области инженерно-геодезических изысканий» за выполнение инженерных изысканий и разработку проектной документации по объекту: «Строительство Южной широтной магистрали. 1 этап». Информационное моделирование на основе календарного плана строительства объекта «Южная широтная магистраль. 1 этап». В настоящее время технологии информационного моделирования начинают применяться не только для проектирования зданий, но и в дорожном строительстве. Информационная модель планировки территории отображает прохождение трассы проектируемого объекта с учетом существующего ситуационного окружения, рельефа местности, водных ресурсов и параметров объекта. Также в модели визуализированы сведения о кадастровых участках, особых охраняемых природных территориях, территориях культурного наследия, других объектах и территориях, влияющих на размещение объекта проектирования.

Южная широтная магистраль

Роман Рыбаков:
«Проектировщики надеются на улучшение делового климата»

Конец года — время отчетов о построенных жилых, социальных и промышленных объектах. При этом их качество, которое труднее измерить цифрами, нередко остается в тени количественных показателей. Именно эта тема оказалась в фокусе внимания конференции, проведенной «Союзпетростроем» в начале ноября. Выступавший на ней с докладом председатель Совета АПО «Союзпетрострой-Проект» Роман Рыбаков обозначил свою позицию в беседе со «Строительным Еженедельником».

— Роман Рафаилович, качество создается всеми участниками строительного процесса, включая заказчика, согласующие и надзорные инстанции. Почему же при обнаружении ошибок обычно клеймят непосредственных исполнителей и забывают об ответственности других?

— В последние годы в руководстве страны распространяется мнение о том, что «сегодня реализация проектов зачастую тормозится именно из-за плохого проектирования», при этом «от высокого качества проектирования на 80% зависит успех строительства».

Факторов, влияющих на качество, много, но главный — это специалисты, непосредственно создающие продукт, и им должны быть предоставлены все условия для эффективного труда. Проектное сообщество России способно разрабатывать качественную проектную продукцию, а высококвалифицированных проектировщиков пока еще достаточно. Вот только нет сегодня другого такого вида экономической деятельности, который был бы настолько нестабилен, как строительное проектирование.

Численность проектировщиков и изыскателей достигает примерно 10% от всех работников, занятых в отрасли в целом. Однако объем затрат на проектно-изыскательские работы составляет всего 3–7% от стоимости строительства. Это в 2–3 раза ниже мировой практики. При этом от проектировщиков требуют быстрее переходить на «цифру», не считаясь с затратами на технику и программы.

— Какова, на ваш взгляд, задача органов исполнительной власти?

— Всячески способствовать работе проектировщиков и строителей, хотя бы по объектам, получившим разрешительную документацию. Опытным проектировщикам не нужна помощь по технике, мы значительно квалифицированней многих управленцев и контролеров, нам нужно комфортное организационное и достойное материальное обеспечение.

Но сегодня исполнительная власть и контрольно-надзорный аппарат снабжены на федеральном уровне таким объемом нормативных требований, регламентов и шаблонов поведения, усиленными местными особенностями, который позволяет любое действие либо запретить, либо остаться в стороне при возникших неприятностях. Нынче произошла подмена понятия «качество инженерных изысканий и проектирования» на «результаты прохождения экспертизы».

> **Проектное сообщество России способно разрабатывать качественную проектную продукцию, а высококвалифицированных проектировщиков пока еще достаточно**

— Что можно сделать для реального повышения качества строительства?

— Почему-то считается, что усиление тотального контроля вместе с ужесточением наказаний способствуют повышению эффективности и сокращению сроков работ. А любой, кто сталкивается с согласованиями и экспертизой, знает, в какой степени от него не зависит соблюдение любых сроков. При этом заказчик чаще всего сроки, являющиеся существенным условием, назначает без оценки соответствующих рисков. А ведь ресурс времени для разработки и согласования — важный фактор высокого качества.

Хочется верить, что реально будут выполнены установки Президента РФ на «кардинальное улучшение делового климата, упрощение всех процедур, что должно стать важнейшим ресурсом восстановления и качественного развития экономики. Нужно предоставить больше свободы, возможностей предпринимателям».

Эти слова главы государства должны превратиться в действия по пересмотру нормативов, изменению системы распределения заказов, совершенствованию сметного дела, резкому увеличению сметной стоимости проектных работ и зарплаты проектировщиков, изменения стадийности и объемов проектных работ, изменения порядка и сроков подготовки планировочной документации.

Проблемы отрасли обозначили на конференции «Союзпетростроя» по качеству

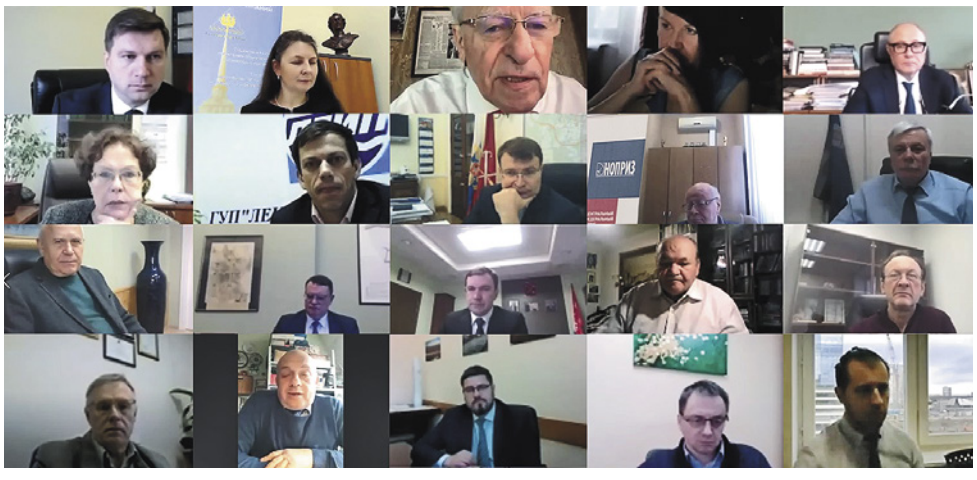
Александра Тен / Качество градостроительства, критическое состояние проектно-изыскательской сферы, несоответствие ценообразования и нормативной документации реалиям рынка, отсутствие государственной поддержки в сфере промышленности стройматериалов — эти и другие проблемы, по мнению участников XVIII городской практической конференции «Союзпетростроя» по качеству, тормозят развитие отрасли.

Конференция по качеству строительства завершила цикл обсуждений актуальных проблем на всех этапах инвестиционно-строительного процесса. «Строительным организациям и представителям профильных комитетов полезно обмениваться мнениями для формирования общей позиции по первоочередным мероприятиям, направленным на повышение качества строительства в Санкт-Петербурге и улучшение городской среды в целом. Убежден, что предложенные рекомендации действительно найдут свое применение в практической деятельности», — обратился к участникам конференции вице-губернатор Николай Линченко.

«В современных условиях к ключевым аспектам качества строительства добавились вопросы обеспечения экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности на стройплощадках, сохранение рабочих мест, соблюдение сроков строительства», — отметил Александр Гримитлин, вице-президент, координатор НОПРИЗ по Северо-Западному федеральному округу.

Особое внимание было уделено текущим проблемам изысканий и проектирования, ухудшенным ситуацией в связи распространением коронавирусной инфекции, о чем на конференции рассказали директор Ассоциации изыскателей Евгений Тарелкин и председатель СРО АПО «Союзпетрострой-Проект» Роман Рыбаков. Большую озабоченность профессионального сообщества и властей вызывает нынешнее критическое состояние старейшего специализированного проектного предприятия Петербурга «Ленгипроинжпроект». Карантинные меры 2020 года нанесли сильный удар и по сфере негосударственной экспертизы, подчеркнул вице-президент Национального объединения организаций экспертизы в строительстве Александр Орт, а о роли Службы госстройнадзора в контроле качества рассказал начальник юридического управления службы Виктор Свистунов. Дмитрий Михайлов, первый заместитель председателя Комитета по строительству, особенно отметил необходимость совершенствования системы ценообразования в строительстве.

О важности входного контроля стройматериалов как обязательном условии повышения качества строительства объектов инженерного обеспечения проинформировал председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга Андрей Бондарчук. Опытом применения на практике технологии информационного моделирования поделился Денис Смирнов, директор службы по формированию продукта ООО «ЭталонПроект» (входит в Группу «Эталон»). О решении проблем качества в транспортном строительстве доложил руководитель отдела проектирования КРТИ Андрей Шашков.



Решать надо комплексно

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев подчеркнул актуальность решения прежде всего градостроительных проблем: «Если у вас хорошо пришиты пуговицы и хороший материал, но при этом ужасный покрой, ни о каком качестве речь не идет».

Председатель Комиссии по недвижимости Общества потребителей Юрий Грудин осветил тему конференции со стороны потребителя, обозначив трудности в обеспечении качественной и комфортной среды для горожан, проректор СПбГАСУ Ирина Луговская подчеркнула значимость повышения качества образования будущих строителей.

Лев Каплан поставил перед городом задачу воссоздания управления, отвечающего за вопросы промышленности стройматериалов, которой сейчас в городе практически никто не занимается.

Все обозначенные на конференции и круглых столах перед мероприятием проблемы качества и предлагаемые пути их решения будут представлены в Плане повышения качества строительства в Санкт-Петербурге на 2021 год, который Союзпетрострой намерен предложить на утверждение городским властям.

Качество и безопасность оборудования для соцобъектов: «ПАРНАС» — оптимальный выбор

Представим ситуацию: новый многоквартирный жилой комплекс введен в эксплуатацию, ключи переданы людям, территория благоустроена, и даже пресловутые инфраструктурные объекты построены и запущены (детский сад, школа, если повезло, то и поликлиника и проч.) — все новенькое, чистенькое, красивое. Веселые фасады, серьезные и громкие речи на открытии... А теперь разберемся, чего это стоит нам, налогоплательщикам, и что мы в реальности получаем?! Какого качества и уровня безопасности эти объекты?

Итак, государство выступает заказчиком при строительстве соцобъектов, планирует бюджет из наших налоговых отчислений, и мы надеемся, что эти средства будут потрачены рационально и с оптимальной пользой. На деле же часто оказывается, что эти объекты строятся в режиме максимальной экономии, материалы и оборудование выбираются подрядчиком самые дешевые. На этапе эксплуатации, скажем, детского сада или школы эта экономия улетучивается, возникает множество текущих ремонтов, оборудование (изначально не самых современных моделей) невысокой функциональности, энергозатратное, требует дорогого обслуживания, дефицитных запчастей — все это обратная сторона красивого фасада, за которую платим опять же мы с вами.

Всеобщее признание

С каждым годом детские сады и школы проектируются на все большее количество детей. В этих условиях оснащение, к примеру, пищеблока надежными современными малыми лифтами для перемещения продуктов питания становится не просто помощью для персонала, а необходимым элементом технологической цепочки в процессе общественного питания.

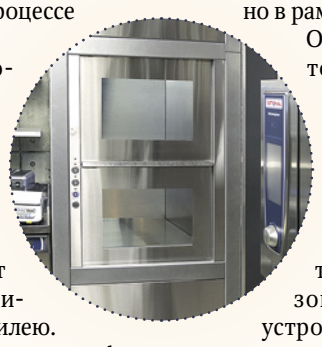
Завод лифтового оборудования ЗАО «Предприятие ПАРНАС» производит такие лифты серийно в Санкт-Петербурге уже более пятнадцати лет. На сегодняшний день это основная специализация завода, однако наш опыт в лифтовом хозяйстве уже приближается к полувековому юбилею.

Мы всегда занимались лифтами, системами управления, комплектами модернизации, запчастями. Сегодня к тому же производим и платформы подъемные для инвалидов и МГН — тоже продукция социально значимая. Но подробнее о малых лифтах. «ПАРНАС» за многие годы отработал технологии производства настолько, что мы с уверенностью можем сказать: наши лифты — лучшие из производящихся сегодня России в своем классе. Это подтверждено многократно наградами высокого уровня, но главное — признанием коллег-лифтовиков, строителей и непосредственных пользователей наших лифтов. Да и на международном уровне мы вполне «на уровне», аналогичное оборудование есть только в Германии и Италии. Казалось бы, малые лифты — оборудование не самое сложное, это не ракета, но требований к нему в нашем техническом законодательстве не меньше, чем к лифту пассажирскому. И это правильно, ведь, только исполнив все до последней точки, мы подтверждаем высокий уровень безопасности, надежности, работоспособности, комфорта для пользователя. По нашим данным, в процессе пользования у лифта «ПАРНАС» текущих поломок на 62% меньше, чем у лифтов других марок отечественных производителей, а значит, меньше затраты и комфортнее людям.

10–15 дней
составляет срок изготовления лифта на «Предприятии «ПАРНАС»

Ассортимент — под заказчика

Малый грузовой лифт «ПАРНАС» может быть любым. Есть готовая шахта — значит, поставим классический лифт бескаркасный, подобрав оптимальный размер. Нет возможности возвести шахту — значит, лифт будет в комплекте с металлокаркасной самонесущей шахтой. Угловые выходы, нет приямков? Низкие потолки? Все решается конструктивно в рамках серийного исполнения.



Обратим внимание еще раз на то, что размеры могут быть любыми (в пределах регламента, конечно). В базовой комплектации лифта: высота подъема до 50 м, количество остановок — до пятнадцати, огнестойкость дверей шахты — EI-30, ловители, грузовзвешивающее устройство, устройства защиты и блокировки при опасных и аварийных ситуациях, материалы лифта — максимально безопасные и экологичные, сертифицированные. Нержавеющая сталь кабины и дверей может подвергаться многократной влажной уборке и дезинфекции. Надежный привод с частотным регулированием обеспечивает плавность и бесшумность. Потребляемая мощность двигателя меньше, чем у бытового электрочайника — 1,1 кВт. Любые опции и дополнительные функции: от стеклянной шахты с художественной подсветкой до подогрева кабины. При этом строго соблюдаются все требования безопасности, лифт сертифицирован по ТР ТС «Безопасность лифтов» (ГОСТ Р 56943-2016), регулярно проходит приемку инженерными центрами в разных городах России. В обслуживании прост, понятен и надежен. Установить такой лифт можно практически в любые строительные условия на любом этапе строительства, даже если здание уже готово, а про лифт как-то забыли... (да, в нашей практике и такое бывает!). Нередко в процессе проектирования-строительства появляются ошибки, отклонения в строительной части (неверный размер шахты, не те характеристики, «неожиданные» коммуникации и проч.), строители грешат на проектировщиков, проектировщики ссылаются на непомерно раздутое нормативное законодательство...

Наименование: лифт

ЗАО «Предприятие ПАРНАС» — завод-изготовитель полного цикла. Внести изменения в конструктив мы вполне можем без потери качества и надежности и, что немаловажно, без увеличения цены. Кстати, цена на наши лифты вполне реалистичная, на одном уровне с другими российскими производителями. А вот характеристики правильно сравнивать и оценивать и выбрать оптимальный вариант должны как раз профессионалы-эксперты. К слову, наше оборудование успешно прошло процедуру одобрения НТС Комитета по строительству Санкт-Петербурга и включено в каталог товаров, рекомендованных для использования при строительстве государственных объектов. Также мы включены в каталог Минпромторга, состоим в координационном совете национального объединения производителей лифтового оборудования «РЛО». Так что экспертная оценка доступна всем.

К огромному нашему сожалению, далеко не все проектировщики и эксперты готовы и хотят в этом разбираться. Они ссылаются на нехватку времени и, как и прежде, закладывают оборудование, устаревшее морально, функционально ограниченное, неэргономичное, неэкономичное, разработанное еще в 60-е годы — неудобные в пользовании, громоздкие, шумные, часто ломающиеся машины, потребляющие до 3 кВт, с низкой ремонтопригодностью. Свою функцию перемещения малого груза с этажа на этаж они худо-бедно выполняют, но... закономерный вопрос: зачем за те же деньги пользоваться коромыслом или, скажем стирать на речке, если есть водопровод?!

Бывает и хуже, проектировщик перестраховывается — указывает в документации не «малый грузовой лифт», который с точки зрения законодательства полностью отнормирован, понятен, безопасен и надежен, служить будет 25 лет, а пропишет некое общее название — «подъемник для продуктов», и этим пользуются горе-экономы, ставят «какой-то подъемник», произведенный кем-то, где-то, в «каком-то гараже». И, как ни странно, экспертиза такое пропускает.

Про надежность и качество таких «подъемных устройств» умолчим, работает оно, как правило, плохо и недолго. Его останавливают, и персонал вынужден вновь по лестницам «бегать с коромыслом».

И здесь — внимание! Наименование оборудования в современной системе оценки качества играет немаловажную роль. Так, если в наименовании указано «лифт», значит, это определенная товарная группа и все требования к нему определены Техническим регламентом ТС «Безопасность лифтов». К слову сказать, нормирование здесь очень четкое, подробное и довольно сложное. Не каждый производитель технически способен выдержать все нормы. Вот почему появляются десятками и сотнями по стране горе-производители «гаражного уровня», выпускающие некое оборудование по другим нормативным базам (другие коды ТНВЭД, регламенты, ГОСТы, ТУ). Лифт — опасный объект, здесь не может быть ТУ, только обязательная сертификация по регламенту, причем желательно по схеме 1С (серийное производство). Но «гаражные экземпляры» все-таки попадают и на объекты госзаказа — и это печально. В лучшем случае оно просто работать не будет, в худшем это угрожает безопасности людей. Так что же мы покупаем?!

Золотой стандарт

Нам важно мнение пользователей. Так приятно, когда звонит заведующая детским садом и говорит: «Мы бы хотели установить именно ваш лифт, потому что видели в других детсадах такие, и нам очень понравилось». Для нас — это главное признание!

Во всех регионах России есть дилеры завода, чаще всего это монтажные организации. Они наши лифты любят, с удовольствием берут в монтаж и обслуживание.

У строителей больше всего вопросов возникает к срокам, качеству монтажа и наладки лифтового оборудования. Изготавливается любой лифт на заводе за 10–15 дней, это стандартный срок, не специальный. Мы свои лифты монтируем с удовольствием (в основном в Санкт-Петербурге и Ленобласти), мы их знаем как никто другой. Монтаж модульный, простой и быстрый, никаких особых условий, без сварки, без закладных деталей, без сложных грязных строительных работ. Грамотные лифтовые монтажники справятся с установкой лифта «ПАРНАС» всего за два дня. Таким образом, можно изготовить и установить лифт всего за 15–20 дней, сегодня это наш золотой стандарт.

С платформами история сложнее, но это материал для отдельного выпуска.

Ну и «вишенка на торте» — застройщикам и генподрядчикам завод предоставляет специальные условия при прямой закупке оборудования. Специалисты завода всегда проконсультируют и вместе с проектно-сметными отделами и ПТО подготовят документацию, конкретные строительные задания, установочные чертежи, индивидуальные конструкторские разработки для стесненных условий. Решения всегда найдутся на «ПАРНАСе»!

Решая старые проблемы

3 декабря 2020 года в Северной столице пройдет XVIII съезд строителей Санкт-Петербурга. В его преддверии «Строительный Еженедельник» предложил представителям профессионального сообщества рассказать о текущих ключевых проблемах отрасли. Некоторые из них связаны с COVID-19, но в большинстве своем они появились задолго до него. Тем не менее опрошенные эксперты надеются, что в ближайшее время все же будут найдены пути решения проблем строительного комплекса.

Надежда Калашникова, директор по развитию компании Л1:

— Развитию строительного рынка в первую очередь мешали и мешают бюрократические препоны, сложность согласования документации и постоянные изменения в действующем законодательстве. Необходимо повышать эффективность взаимодействия представителей рынка и органов исполнительной власти. Нестабильность законодательной базы и ПЗЗ не способствует ни улучшению инвестиционного климата, ни развитию строительной отрасли.

Для районов массовой застройки остро стоит проблема с инфраструктурой, хотя и в городских локациях такая проблема есть. Необходимо синхронизировать вопросы выделения земельных ресурсов с дорожным строительством, развитием социальной сферы. Давно назрел вопрос создания соответствующей законодательной базы, на основании которой будет возможно отнести расходы на строительство дорог, школ, детских дошкольных учреждений на затраты инвесторов. Также важно регламентировать процедуру передачи этих объектов городу. Пока же создание социальной инфраструктуры является иногда почти непосильным обременением для застройщиков.

Отдельным пунктом стоит редевелопмент. Основными его проблемами являются назначение участка, его подготовка, подключение инженерных сетей, получение соответствующей документации. И хотя формально процедура получения ТУ и договоров присоединения упрощена, фактически найти повод для отказа чиновник всегда сможет, и придется подавать новую заявку.

Александр Орт, президент Группы компаний «ННЭ», вице-президент НОЭКС:

— Очень настораживает ставшая уже постоянной традиция принятия общеопределяющих законодательных актов в строительной отрасли без детальной подготовки и тщательной проработки. Такие поспешно принятые постановления ни к чему хорошему не приводят и, как правило, требуют внесения изменений при первых же попытках их применения в жизнь. Сейчас мы это видим с вступившим в силу ПП РФ от 04 июля 2020 года № 985, к которому уже готовится перечень изменений из 57 пунктов для исправления технических ошибок и дублирований. Может, не надо торопиться и гнаться за количеством, а выпускать единицы законодательных актов, но доработанные и работающие. А то получается по В. С. Черномырдину: «Хотели как лучше, а получилось как всегда».

Такое впечатление, что у нас законы выпускают не для улучшения работы строительной отрасли, а для выполнения количественного плана по принятию законов. Очень хотелось бы, чтобы предновогодней гонки с законодательством, приводящей каждый раз к необходимости переосмысления и неизбежным корректировкам, больше не было.

Анжелика Большегородская, заместитель генерального директора корпорации «Мегалит»:

— Изменения законодательства, связанные с переходом на проектное финансирование и работу по эскроу-счетам, только сейчас начинают в полной мере влиять на строительный рынок. До этих пор большинство компаний имело возможность закончить ранее начатые проекты по старым правилам. На фоне пандемии и нестабильной экономической ситуации поддержка может понадобиться новым проектам в сегменте масс-маркета. Именно они зачастую демонстрируют довольно низкую маржинальность, и получение проектного финансирования в таких случаях проблематично. Похожая ситуация складывается и с объектами-долгостроями, которые переданы для достройки другим девелоперам. Урегулирование этих коллизий необходимо для плавного перехода отрасли на работу по новым правилам и сохранения целевых показателей по объемам строительства.

Также важным вопросом для петербургского девелоперского сообщества остается обеспечение новых проектов необходимой социальной инфраструктурой. Важно выработать единые правила по финансированию и условиям дальнейшей передачи социальных объектов городу. Различные варианты обсуждаются уже довольно давно, но единого компромиссного решения принято не было.

Строительная отрасль сегодня представляет собой отлаженный механизм. Период становления — и законодательства, и экономических правил, и даже самих компаний — завершился. Теперь важно дать возможность девелоперам работать в текущих реалиях без стрессовых изменений, и, как мне кажется, именно стабильность позволит выйти на новый уровень качества.

Юрий Кудряшов, директор по развитию электросетей ЛОЭСК:

— С точки зрения строительства электросетевого комплекса, а также упрощения и ускорения процедуры технологического присоединения нам представляется очень важным минимизировать объем разнообразных согласовательных процедур, сократить сроки получения исходно-разрешительной документации. Отдельно хотелось бы отметить определенные трудности в данном вопросе, возникающие при реализации схем внешнего электроснабжения на территории земельных участков, находящихся на территории лесного фонда ЛОГКУ «Ленобллес». Это, пожалуй, один из основных факторов, влияющих на сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению. И изменения определенных процедур могли бы позитивно отразиться на сроках строительства электросетевого комплекса.

Владимир Шабанов, вице-президент ЮИТ, жилищное строительство, Россия, Санкт-Петербург:

— Нынешнему руководству Санкт-Петербурга достался достаточно большой объем нерешенных ранее проблем, и акцент сейчас делается именно на то, чтобы закрыть эти вопросы (достроить недостроенное жилье, обеспечить построенное объектами социального назначения и транспортной инфраструктурой). Но при этом, к сожалению, дальнейшее развитие города уходит на второй план. Никто не торопится с обновлением закона о Генеральном плане и Правил землепользования и застройки, для застройщиков вводятся все новые ограничения и обременения, большая часть которых не оформлена юридически, а решается в формате ручного управления — это приводит как минимум к невозможности своевременного запуска новых проектов. О разработке ППТ или о подготовке территорий силами города речи вообще не идет, можно сказать, что уже много лет не выставляются участки на торги (последний опыт был при реализации СПЧ и ЮПЧ, то есть почти десять лет назад).

Очевидны проблемы, связанные с перекосами и несовершенством официально действующих нормативов. Ситуация усугубляется сложностями, вызванными пандемией, и устанавливаемыми в связи с этим ограничениями. Введение проектного финансирования уже привело к уходу ряда некрупных застройщиков с рынка. А невозможность запуска новых проектов подтолкнет, с высокой долей вероятности, к дальнейшему уходу девелоперов с рынка жилищного строительства в Санкт-Петербурге и, соответственно, к его укрупнению и монополизации. Хорошо ли это, покажет время. Однако пока складывается впечатление, что преследуется именно эта цель.

Антон Мороз, вице-президент НОСТРОЙ, член Совета Ассоциации «СКЛО»:

— Ситуационный центр НОСТРОЙ в ходе анализа ситуации в отрасли и взаимодействия с регионами выявил ряд ключевых проблем. Прежде всего это дефицит рабочих кадров, который резко возник после закрытия границ в связи с уходом с рынка мигрантов.

Ряд проблем связан с недостаточным объемом и ограниченным ассортиментом производимых в стране строительных материалов, а также с необоснованным завышением цен на них. Спекуляции имеют место быть, и мы неоднократно указывали на это и Минстрою, и региональным органам власти.

Вызывает волнение рост цен не только на стройматериалы, но и на топливо, логистику, а также дополнительные расходы строительных компаний на обеспечение эпидемиологической безопасности на стройках.

Кроме того, есть проблемы в строительстве социальных объектов: финансирование, избыточное администрирование, а также недооценка их реальной стоимости заказчиком. К сожалению, строительные работы в данной сфере недооценены, и эту проблему надо решать, иначе мы можем просто не найти подрядчиков, готовых строить за предложенные деньги.

Роман Рыбаков, председатель Совета АПО «Союзпетростройпроект»:

— Раньше существовали государственные отраслевые проектные организации по основной специализации. Они являлись кузницей профессионалов, а заодно вели большую научную деятельность, так необходимую сегодня для продвижения инноваций в строительстве. По нашему убеждению, нет препятствий для возврата к такой практике.

Сергей Хромов, генеральный директор ООО «Город-спутник Южный»:

— Проблемы в строительстве остаются неизменными из года в год — высокие административные барьеры, длительные и непрогнозируемые управленческие процессы и отсутствие бюджетного финансирования инфраструктурных проектов. Последнее особенно остро ощущается по итогам 2020 года — бюджеты режет не только частный сектор, но и идет резкий секвестр бюджета, адресных программ и заморозка или отмена городских инициатив и планов. Наш Президент на одном из совещаний дал ясный сигнал: пандемия — не повод сворачивать крупнейшие инфраструктурные, промышленные и научные проекты. Поскольку только такие локомотивы экономики смогут вытянуть страну после коронакризиса, являясь единственно возможными резервами для восстановления экономики, точками приложения труда, привлечения иностранных капиталов.

Леонид Кваснюк, генеральный директор Строительной корпорации «ЛенРусСтрой»:

— У строительной отрасли всегда есть проблемы, это такой «закон природы». В этом году — это пандемия коронавируса, в другой год — кризис, в третий — какие-то нормативные или законодательные новации, которые порой и не поймешь, как исполнять. Эти сложности держат отрасль «в тонусе», не дают расслабляться. Самое главное, на мой взгляд, не искать виноватых, а принимать практические меры для решения появляющихся проблем. И в этом смысле очень важно, чтобы власть слышала отраслевое сообщество, шла ему навстречу, старалась поддержать в том, что от нее зависит. Это — залог успеха, вместе мы преодолеем любые сложности.

Алексей Чепик, генеральный директор ООО «Независимая экспертиза строительных проектов»:

— Кроме многолетних высокопарных заявлений на всех уровнях: «уменьшение административных барьеров», «внедрение BIM-технологий» и т.п., есть и вопрос повышения качества проектирования и строительства. Однако ответ на него утерян во время рыночных реформ. Чтобы решить эту проблему, необходимо восстановить былое качество обучения

в профильных вузах (в т. ч. обязательную 3-летнюю программу «молодой специалист»), восстановить институт наставничества для рабочих и низшего инженерного звена. А также вернуть (обязать вернуть) в проектные предприятия нормоконтроль и службу ОНТИ, применять более жесткие квалификационные требования к сотрудникам службы государственного строительного надзора.

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens:

— Особое внимание следует уделить созданию дружелюбной для здоровья, иммуномодулирующей жилой среды. Градостроительные решения должны направлять граждан к здоровому образу жизни, нужны новые стандарты, учитывающие взаимодействие человека с природой, технологиями, обществом. Вызовы этого года показали, что очень важно инвестировать в healthy buildings, автономное, многофункциональное жилое комьюнити, развивать территории по иному принципу, уходить от форматов XL с высокой плотностью. Если мы хотим улучшить здоровье граждан, тогда нужно работать над рекреационным потенциалом, качеством питьевой воды, доступной инфраструктурой для ежедневных физических нагрузок. Все это, в конечном итоге, вопрос самосохранения, поскольку влияет на наш иммунитет и долголетие. Одно из приоритетных направлений — это сохранение энергоресурсов, а следовательно, необходимо развитие производства строительных материалов на основе природоподобных технологий. Именно эти задачи решает мировое сообществ прямо сейчас.

Ольга Егоренко, заместитель генерального директора завода лифтового оборудования ЗАО «Предприятие ПАРНАС»:

— Пожалуй, ключевыми проблемами отрасли на сегодня остаются проблемы качества: качества законодательства и нормирования, качества работ, качества подготовки кадров и качества контроля за качеством.

Объем нормативной базы огромен, неупорядочен, бессистемен, рыночные условия меняются стремительно, а потому даже профессионалы отрасли и эксперты не всегда готовы к принятию решений. Ждем «регуляторную гильотину», главное, чтобы она «отрубила» лишнее в законодательстве, а не наши бедные головы. Надеемся, что станет легче и проще.

О качестве работ сказано немало: от инженерных изысканий и проектирования до оценки качества и стоимости материалов, оборудования и эффективности строительства в целом. Здесь жизненно необходим гибкий подход к критериям подбора оборудования, материалов, подрядчиков. Нельзя ориентироваться исключительно на стоимость или только на качество, требуется оптимальное соотношение цены и качества. Очевидно, что небольшие дополнительные затраты на одном этапе могут дать значительную экономию на одном из последующих этапов. Все мы ждем реального практического внедрения BIM-технологий, надеемся, что это обусловит существенное повышение эффективности строительства.

Однако никакой искусственный суперинтеллект не заменит живую творческую профессиональную голову. Перефразируя классика, кадры решают если не все, то многое. А качество кадров — краеугольный камень любой отрасли. Важно, чтобы оценка качества специалиста, его профессиональной квалификации, деловых компетенций не становилась проформой, а действительно работала на результат. Хочется видеть больше людей серьезных, ответственных, заинтересованных, с фундаментальными знаниями, по-хорошему азартных и творческих.

Здоровья, выдержки и терпения нам всем в это непростое время!

Санкт-Петербург. Хроники пикирующих балконов

Александр Горшков, к. т. н.
Роман Орлович, д. т. н.

Балконы являются ответственными конструктивными элементами зданий, эксплуатируемыми в условиях непосредственного воздействия атмосферных осадков, циклических изменений температуры и влажности агрессивного влияния окружающей среды, а также возможных перегрузок, возникающих в результате складирования материалов и бытовой мебели. В совокупности перечисленные выше факторы предопределяют ускоренный физический износ по сравнению с конструкциями, находящимися в пределах отапливаемого контура здания.

Даже незначительные повреждения декоративных фрагментов балконных ограждений, в случае их отслоения и падения, представляют опасность для пешеходов. Повреждения же несущих балконных конструкций — железобетонных плит либо металлических балок — могут привести к их неконтролируемому обрушению, что уже неоднократно наблюдалось в нашем городе.

В 2020 году в Санкт-Петербурге в общей сложности произошло семь случаев повреждения балконных конструкций, в том числе несколько обрушений. Наиболее разрушительные случаи были зафиксированы на Кирочной улице, когда обвалилось сразу четыре балкона, и Лесном пр., когда произошло обрушение трех балконов и при этом пострадало трое рабочих, выполнявших в это время ремонтные работы. Но были и другие случаи, причем как самопроизвольного падения балконных конструкций, так и контролируемого демонтажа балконов, аварийное состояние которых свидетельствовало об опасности их обрушения. Такие случаи были зафиксированы, в частности, на ул. Подвойского, д. 50, к. 1 (пострадала женщина), Загородном пр., д. 24 (нанесен физический ущерб трем припаркованным во дворе автомобилям), Лесном пр., д. 77 (произведен демонтаж аварийного балкона), Кузнецовской ул., д. 36 (падение на тротуар фрагментов бетонного ограждения балкона), ул. Братьев Радченко, д. 16, в г. Колпино (падение на тротуар декоративных фрагментов балконного ограждения). И, к сожалению, мы вынуждены констатировать, что в последние годы наблюдается устойчивая тенденция к увеличению количества аварийных случаев с участием балконных конструкций.

Представляем ретроспективный анализ случаев обрушения балконов и повреждения балконных конструкций в Санкт-Петербурге в период с 2012 по 2020 год. Всего за указанный временной интервал произошло 33 аварийных случая, которые были официально зафиксированы и по которым информация прошла в открытых источниках массовой информации. Нами выполнен статистический анализ распределения аварийных происшествий, который можно увидеть на графиках.

Безусловным является тот факт, что чем старше здание, тем выше в нем риск аварийной ситуации. Это подтверждают данные, представленные на **рис. 1**, на котором показано распределение повреждений балконных конструкций в зависимости от рассматриваемого периода застройки города.

На **рис. 2** представлена несколько уточняющая информация, которая касается распределения аварийных случаев в зависимости от типа зданий, на которых были зафиксированы факты обрушения или частичного повреждения балконных конструкций.

Распределение аварийных случаев по районам города представлено на **рис. 3**, из которого следует, что наибольшее их количество фиксируется в исторических районах города. Понятно, что чем старше район, тем больше в нем зданий с более длительным сроком эксплуатации и тем выше риск аварийных ситуаций. Данные, представленные на рис. 1–3 довольно неплохо коррелируют между собой.

Распределение аварийных случаев в зависимости от времени года показано на **рис. 4**, более уточненная информация с распределением аварийных случаев по месяцам — на **рис. 5**, а в связи со временем суток — на **рис. 6.**

Из данных, показанных на **рис. 4 и 5**, следует, что значительная доля повреждений приходится на теплый период года. При этом большинство случаев обрушений фиксируется в светлое время суток (см. данные, представленные на **рис. 6**).

В подавляющем большинстве случаев (в 30 из 33) при аварии повреждается один балкон, однако в ряде случаев зафиксированы и массовые обрушения, чаще связанные с тем, что один балкон падает на расположенный ниже, и это обстоятельство порождает цепную реакцию (**рис. 7**).

Распределение аварийных случаев по характеру повреждений представлено на **рис. 8**, из которого следует, что в 14 случаях из 33 происходит полное обрушение балконов, после чего их эксплуатация оказывается невозможной (**рис. 9**).

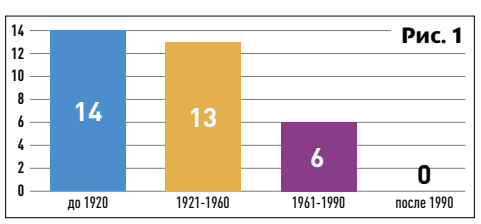
К большому сожалению, в 11 случаях из 33 были пострадавшие (**рис. 10**), в том числе один человек погиб в результате падения декоративных фрагментов балконного ограждения (06.04.2012, Невский пр., д. 147).

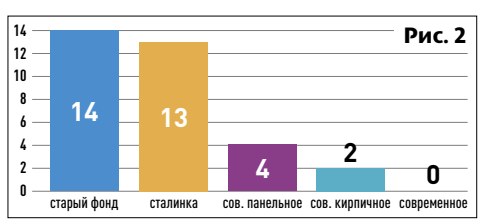
Наибольшее внимание заслуживает график, представленный на **рис. 11**, из которого следует прогрессирующий характер тренда повреждения балконных конструкций в нашем городе за период с 2012 по 2020 год.

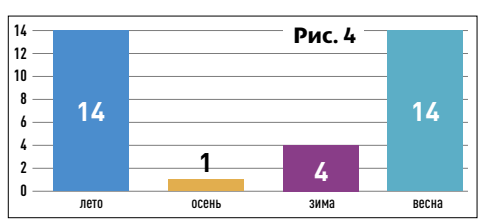
Выше описаны только те случаи частичного или полного разрушения балконов, которые были доступны на основании данных открытых источников. Полагаем, что случаев повреждения балконных конструкций за это время было больше. Об этом свидетельствует обход центральных районов города. Двадцатиминутная прогулка в пределах района, ограниченного Лермонтовским пр., наб. реки Фонтанки, Большой Подьяческой ул. и наб. канала Грибоедова, позволила выявить более пятнадцати балконов, которые либо частично демонтированы, либо затянуты сеткой — наиболее распространенный вариант временного решения проблемы, либо поддержаны дополнительными опорами.

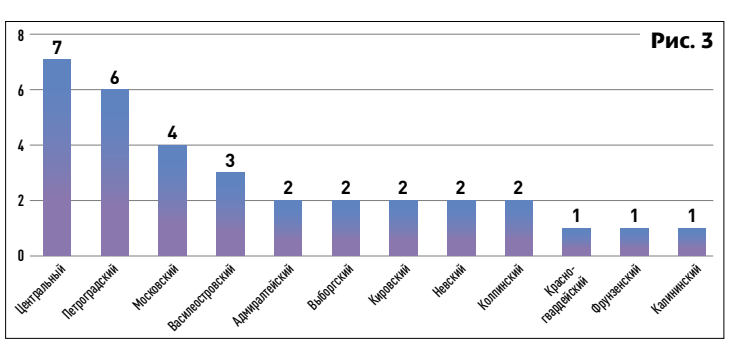
Понятно, что все эти противоаварийные мероприятия являются временными. Но, как гласит одна известная мудрость, нет ничего более постоянного, чем временное.

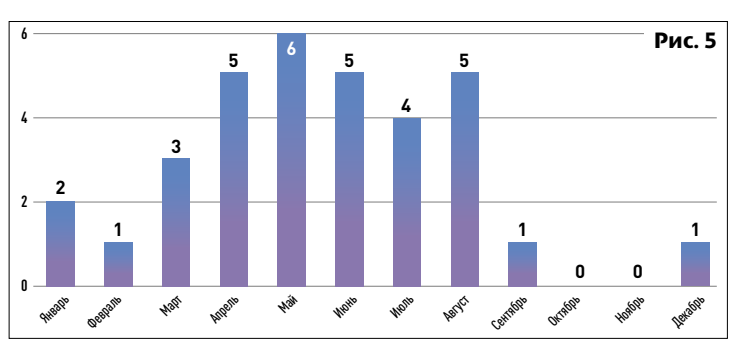
На сайте Жилищного комитета представлена информация, из которой следует, что, по данным управляющих компаний, в жилищном фонде Санкт-Петербурга насчитывается 566 766 балконов, из которых 16 327 находятся в ненадлежащем техническом состоянии, а 2644 — в аварийном. При этом за последние пять лет удалось отремонтировать только 366 балконов (≈ по 73 балкона в год). Понятно, что подобные темпы ремонтно-восстановительных работ совершенно недостаточны для

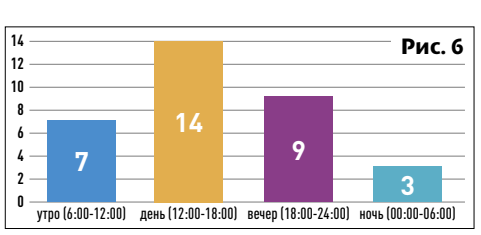


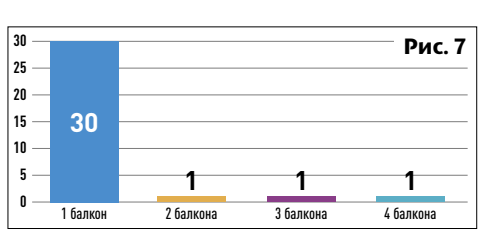


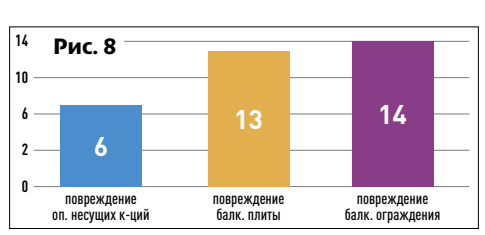


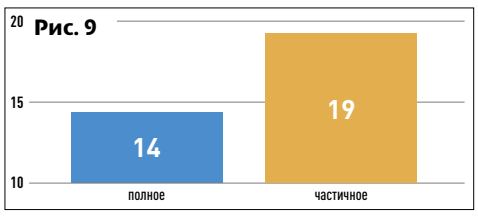


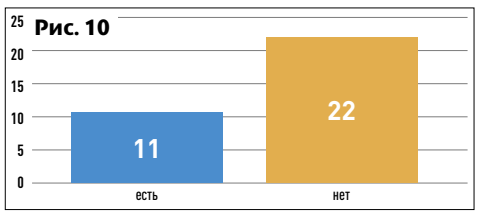












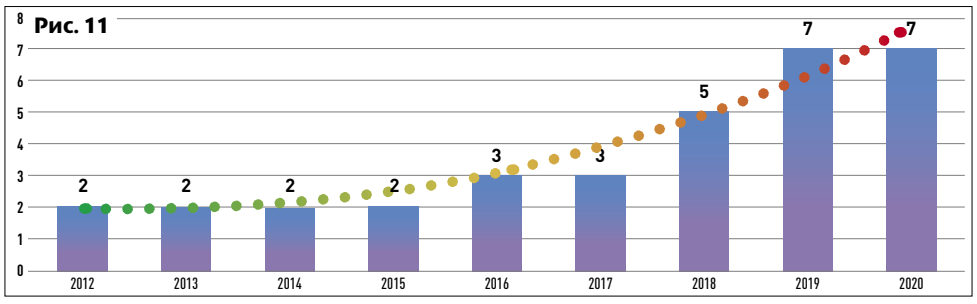


Таблица 1. Позитивные и негативные факторы влияния остекления балконов на их эксплуатационную надежность

ПЛЮСЫ ОСТЕКЛЕНИЯ	МИНУСЫ ОСТЕКЛЕНИЯ
Повышение герметичности ограждающих конструкций (уменьшение потерь тепловой энергии за счет уменьшения инфильтрации наружного воздуха)	Ухудшение архитектурного облика фасада
Уменьшение потерь тепловой энергии (t_B на балконе выше tн)	Отсутствие единообразия в архитектурном оформлении
Повышение защиты от шума городских улиц (дополнительная звукоизоляция ОК)	Увеличение нагрузки на балконную плиту* (от веса остекления и ветрового напора)
Защита балконных плит от увлажнения (осадков)	Дополнительные изгибные напряжения в балконной плите, обусловленные разностью температур на ее нижней и верхней поверхностях (при низких температурах наружного воздуха)
Дополнительная защита от несанкционированного проникновения в жилое помещение	Уменьшение интенсивности естественного освещения помещений в дневное время суток

Примечание к табл. 1.* По мнению авторов настоящего исследования, представленные в табл. 1 данные заставляют полагать, что перед остеклением балконов исторических зданий целесообразно выполнить обследование балконных конструкций и оценку их несущей способности на предмет соответствия дополнительным нагрузкам.

полного устранения выявленной аварийности. При сохранении указанных темпов проведения ремонтных работ понадобится более 35 лет на то, чтобы отремонтировать все балконы, находящиеся в аварийном состоянии. За это время количество аварийных может возрасти за счет физического износа и ухудшения технического состояния балконов, находящихся в ненадлежащем (по терминологии Жилищного комитета) техническом состоянии. В этой связи Жилищный комитет включил их ремонт в программу устранения аварийности многоквартирных зданий (http://gilkom-complex.ru/2009-10-15-07-54-19/2014-07-25-17-26-14/4285/, дата обращения 02.11.2020), однако конкретные механизмы ее реализации, в том числе организационные и финансовые, пока еще точно не определены.

Все более актуальной становится проблема диагностики технического состояния балконов, возведенных в различные периоды градостроительного развития города и отличающихся значительным многообразием конструктивных решений. Анализ публикационной активности по рассматриваемой здесь тематике, выполненный в результате поиска на сайте Российской научной электронной библиотеки (www.elibrary.ru, дата обращения 01.11.2020), показал, что рассматриваемую проблему затрагивают многие авторы (на запрос «ремонт балконов» откликаются 1222 публикации), однако практические рекомендации и способы устранения аварийности балконных конструкций в этих публикациях рассматриваются крайне редко. Это свидетельствует о том, что в настоящее время практически не осталось специалистов, которые хорошо понимают данную проблему и знают, как ее устранить, а также как мало осталось организаций, которые специализируются на устранении аварийности балконных конструкций. Чаще на месте демонтированных балконов, признанных ранее аварийными, устраиваются так называемые «французские», которые, как правило, не имеют собственной балконной площадки. Вопросы: в какие сроки, в каком размере и за чей счет будут ремонтироваться аварийные балконы, как, кто, на основании каких нормативных и методических документов будет этим заниматься, остаются крайне актуальными. В этой связи для уменьшения количества неконтролируемых обрушений балконов в Санкт-Петербурге и снижения риска для жителей города в результате падения балконов или фрагментов балконных конструкций **требуется**:

- разработка региональных методических документов (далее — **РМД**) по диагностике, ремонту и восстановлению аварийных балконов в Санкт-Петербурге (примеры: РМД 51-25-2015, РМД 23-27-2017, РМД 51-25-2018, РМД 23-16-2019 и др.);
- разработка комплексной программы ремонта и восстановления балконов в Санкт-Петербурге;
- увеличение объемов финансирования на ремонт и восстановление балконов, находящихся в неисправном и аварийном техническом состоянии.

Основной причиной физического износа несущих элементов балконов чаще всего является деструкция их материала, например, в виде коррозии арматуры либо металлических балок, которая вызвана проникновением атмосферных осадков через толщу защитных гидроизоляционных слоев балконных плит. По мнению авторов, зоны заделки балконных плит в стенах зданий являются наиболее уязвимыми конструктивными элементами балконов. В этих зонах несущие элементы балконов испытывают наибольшие внутренние усилия и деформации, способствующие образованию трещин в защитных слоях, через которые легко проникает атмосферная влага. Своевременная диагностика подобных повреждений и их устранение могут значительно снизить риск неконтролируемого обрушения балконных конструкций.

В заключение хочется обратить внимание также на проблему остекления балконов, которая активно обсуждается на законодательном уровне Санкт-Петербурга последние несколько лет.

С точки зрения влияния остекления на эксплуатационную надежность балконных конструкций имеются как положительные, так и отрицательные факторы воздействия, перечень которых (по мнению авторов) представлен в **табл. 1.**

Авторы надеются, что данная статья привлечет внимание общественности и органов исполнительной государственной власти Санкт-Петербурга к рассматриваемой в статье проблеме, что будет способствовать повышению безопасности жителей и гостей нашего города.

Степан Рощупкин: «На перспективы смотрим с оптимизмом»

Лев Касов / О предварительных итогах года, влиянии пандемии и тренда на импортозамещение на рынок камнеобработки «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ГК «Сардис» Степан Рощупкин.

— Степан Юрьевич, расскажите, пожалуйста, о предварительных итогах работы компании в 2020 году. Возникли ли какие-то проблемы в связи с пандемией коронавируса?

— Компания «Сардис» работает на рынке уже более 28 лет, и казалось, что удивить нас чем-то уже невозможно. Но пришла пандемия, и большую часть планов на этот год, которые выстраивались в конце прошлого, пришлось менять, отвечая на новые вызовы и адаптируясь к новой реальности.

Одним из главных факторов в этом вопросе стала человеческая психология. Многие на начальном этапе пандемии попытались свернуть все свои планы, ожидая ее окончания. Это, кстати, очень четко отразилось и на рынке. В конце марта — апреле все замерло, все притормозили проекты, оценивая ситуацию и пытаясь прогнозировать будущее. В мае — уже появилась некоторая активность, которая постепенно росла все лето и к осени, пожалуй, даже превысила прошлогодние показатели.

Нашей компании тоже пришлось несколько перестроить свою работу, часть сотрудников перешли на «удаленку», однако производство работало, все имевшиеся заказы мы продолжали четко выполнять. Вообще, на мой взгляд, деятельность и жизненная активность лучше подходят для того, чтобы достойно пережить такие неприятные явления, как коронавирус, чем попытки где-то отсидеться. Это касается и человеческого организма, и работы компании. И я, и некоторые сотрудники у нас переболели COVID-19, к счастью, в легкой форме, но деятельности «Сардис» не останавливал. Именно благодаря нашей энергии и активности мы сравнительно спокойно пережили этот непростой год, и в целом я доволен его итогами, в том числе и экономическими.

Кстати, невзирая на все трудности, мы даже расширили парк имеющейся у нас техники, купив два современных станка — в Польше и Китае. Так что на перспективы будущего года мы смотрим с достаточной долей оптимизма.

— В прошлую нашу беседу вы сказали, что для «Сардиса» весь мир — это сырьевой придаток. Как пандемия повлияла на эту сферу?

— «Сардис» по-прежнему заказывает камень по всему миру. В частности, в этом году мы импортировали сырье из Греции, Испании, Бразилии, Италии, других стран. Но имели место и некоторые изменения. Если раньше представитель нашей компании обычно приезжал на карьеры, чтобы на месте оценить материал, то сейчас это стало невозможно. Впрочем, надо отдать должное нашим поставщикам, на качестве покупаемого камня это никак не отразилось.

В то же время надо отметить, что примерно с 2014 года в сфере камнеобработки идет процесс импортозамещения. В значительной степени он связан с сильными колебаниями курса рубля, что делает поставки из-за рубежа достаточно дорогостоящими. Разумеется, начать добычу камня в больших объемах одномоментно невозможно, поэтому замещение источников сырья на российские идет постепенно. И если в начале процесса можно было говорить о растущем, но неудовлетворенном спросе на отечественное сырье, то сейчас в этой сфере уже многое достигнуто, и структура потребления существенно изменилась в пользу своего камня.

> **Невзирая на все трудности, мы даже расширили парк имеющейся у нас техники, купив два современных станка — в Польше и Китае**

При этом надо, конечно, понимать, что у импортозамещения в нашей сфере есть естественные ограничения, просто связанные с географией добычи сырья. Очевидно, что на территории России имеется не любой камень. Поэтому мы по-прежнему закупаем материал как в Карелии и на Урале, так и по всему миру.

— На каких наиболее интересных объектах компания работала в этом году?

— К июлю был завершен наш объем работ в МДЦ «Лахта Центр». Там рукотворными методами мы создавали имитацию природных карельских скал. За пример были взяты скалы парка Монрепо в Выборге. Использовался, кстати, российский камень. Общая площадь поверхности составила 700 кв. м.

Сейчас продолжаются работы по отделке импортным (испанским и итальянским) камнем холлов, коридоров и других помещений общего пользования в элитном клубном доме Esper Club, который строится ГК «Евростройй» на улице Эсперова.

Также мы закончили поставки гранита для мощения на проект «Новая Голландия».

Могу добавить, что нашей компанией в настоящее время ведутся переговоры по ряду интересных проектов. Они могли бы быть запущены и ранее, уже в этом году, но весенняя неопределенность, необходимость привыкнуть к новым условиям жизни притормозили их реализацию. На мой взгляд, в целом пандемия обернулась своего рода сдвигом во времени по старту проектов примерно на шесть месяцев. Сейчас, несмотря даже на вторую волну пандемии коронавируса, все адаптировались к новым реалиям, и, уверен, в будущем году мы выйдем на ряд интересных, знаковых объектов.

Группа компаний
КРАШМАШ

обладатель российской премии
ЛИДЕР ОТРАСЛИ

Группа компаний «КрашМаш» —
обладатель престижной премии
«Лидер отрасли» среди
демонтажных организаций России

14 лет
УСПЕШНОЙ РАБОТЫ В СФЕРЕ ДЕМОНТАЖА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ПОДГОТОВКЕ СТРОЙПЛОЩАДОК ПОД БУДУЩУЮ ЗАСТРОЙКУ

СОТНИ
ЗАВЕРШЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НА ВСЕЙ ТЕРРИТОРИИ РОССИИ

БОЛЕЕ
200
ЕДИНИЦ ТЯЖЕЛОЙ ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ В СОБСТВЕННОМ ПАРКЕ

ДЕМОНТИРОВАНО ОКОЛО
6,5 млн м³
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

РАЗРАБОТАНО ПОРЯДКА
5 млн м³
ГРУНТА В РАМКАХ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ

Офис в Санкт-Петербурге:
Лиговский пр., д. 150,
БЦ «Лиговский 150»
Телефон: +7 (812) 448-64-40

Офис в Москве:
ул. Дубининская, 57, стр. 2,
БЦ Brent City
Телефон: +7 (499) 500-38-11

www.crushmash.com

РЕКЛАМА