Строительный еженедельник

www.asninfo.ru

издается с 2002 года

март 2021 года

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

Цифровизация

С 1 января 2022 года BIM-технологии становятся безусловным требованием для всех объектов госзаказа, вне зависимости от их стоимости.

Фото: https://i.pinimg.com/

BIM в законе

стр. 4

Где комфортно жить

Лучшие жилые комплексы Москвы и Санкт-Петербурга отобраны по 106 параметрам.

Фото: пресс-служба «ИФД Капиталъ»

Градостроительные изюминки двух столиц

стр. 26

Фото: пресс-служба «Потенциал»

Щадящий редевелопмент

В Санкт-Петербурге активно идет процесс редевелопмента, а также приспособления исторических зданий для современного использования. При этом необходимо избежать риска повреждения существующей застройки в ходе строительства. (Подробнее на стр. 3)

ДУДЕРГОФСКИЙ КАНАЛ/
ПР. ГЕРОЕВ/ЛЕНИНСКИЙ ПР.

Застройщик ООО «Дудергофский проект». Ввод 2023 г.
Подробная информация на сайте ognizaliva.ru.
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ
+7 812 611 05 50
ognizaliva.ru

Строительство жилья в новой финансовой реальности

Татьяна Мишина/ Проблемы перехода на проектное финансирование, использование эскроу-счетов и преимущества других финансовых механизмов обсудили в рамках недавнего Всероссийского совещания по развитию жилищного строительства. Пока итоги рынка обнадеживают.

ПО ДАННЫМ ЦЕНТРОБАНКА И ДОМ.РФ

- **3 трлн рублей составляет объем проектного финансирования**
- **1,4 трлн рублей собрано на счетах эскроу**
- **51,9 млн кв. м жилья (56,5%) реализуется с использованием счетов эскроу**
- **около 40 банков кредитуют проекты строительства жилья, из которых топ-7 имеют портфель свыше 1 млн кв. м**

Фото: HTTPS://WWW.BUHONLINE.RU/

Ожидания оправдались, но не сразу

Прошлым летом, через год после введения в июле 2019 года проектного финансирования, специалисты «Эксперт РА» отмечали снижение объемов жилищного строительства на 20 млн кв. м, или на 16%. Сказались не только новые правила финансирования, но и другие причины, прежде всего низкие доходы населения и падающий спрос на новое жилье при высоких ценах.

Тем не менее в начале 2021 года представители финансовых организаций, крупных компаний-застройщиков и агентств заверили, что большинство участников рынка сумели приспособиться к новым условиям, перестроить бизнес-процессы внутри компаний, обновить кадровый состав для работы с банками, а также научились вести диалог с кредитными организациями в спорных случаях, не имеющих законодательных прецедентов. Как результат, с марта прошлого года объем эскроу вырос в семь раз. К положительным итогам можно отнести и тот факт, что рынок прошел эти годы без заметных крупных банкротств, связанных с переходом на новое финансирование.

Статистика ЦИАН свидетельствует, что в январе 2021 года в Москве и Московской области количество лотов, по которым предполагается заключение договора с использованием эскроу-счетов, впервые превысило продажи по старой схеме. Сейчас, согласно ЕГИС жилищного строительства, с использованием счетов эскроу по всей стране реализуется 51,9 млн кв. м жилья, или 56,5% всего многоквартирного строительства.

По данным Центробанка на 1 марта 2021 года, на счетах эскроу в России собрано почти 1,4 трлн рублей участников долевого строительства, что позволило коммерческим банкам ввести для девелоперов пониженные ставки 1,8–4,3% в зависимости от федерального округа.

Что касается ожидаемого роста стоимости недвижимости, то цена за переход на новое финансирование увеличила ее в 2020 году до 25%. Однако, по оценке ЦИАН, в этом приросте вклад эскроу-счетов составил не более 7–8%. Остальное эксперты списывают на льготную ипотеку и нервозность информационного фона, подогреваемого изменениями валютного курса и ключевой ставки.

Эскроу глазами застройщика

Переход на проектное финансирование не стал для крупных застройщиков неожиданностью — многие из них уже имели большой опыт работы с заемными средствами. Тем не менее у строительных компаний возникают новые вопросы, связанные с рефинансированием и переносом средств на эскроу-счетах вслед за рефинансированием кредитов или проблемами с получением проектного финансирования на строительство соцобъектов, если они строятся в рамках комплексного проекта по другому РНС. Особенно много хлопот доставляют излишние, по мнению застройщиков, требования по сбору и предоставлению документов на получение проектного финансирования, хотя часть из них находится в общедоступных государственных и муниципальных информационных системах. Кроме того, даже выполнение всех требований банков из перечня кредитных организаций, имеющих право открывать счета эскроу, не всегда гарантирует доступ к проектному финансированию.

Финансовый директор PPF Real Estate Russia Александр Ходоров отметил риски вплоть до отказа в финансировании, возникающие при комплексной застройке, когда котельные или очистные сооружения находятся на земельных участках других проектов.

Вице-президент по юридическим вопросам ГК «ПИК» Дмитрий Тимофеев считает, что было бы логичным пересмотреть некоторые пункты Положения Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» № 590-П от 28.06.2017, в котором перечислены критерии, правила расчета и формирования кредитоспособности, чтобы исключить из них средства эскроу-счетов.

Однако большинство застройщиков согласны с тем, что введение проектного финансирования в целом повлияло на рынок положительно, поскольку нивелировало опасения покупателя недвижимости.

Облигации как способ привлечения средств

Для застройщиков жилья, вынужденных изыскивать денежные средства на строительство инфраструктуры, решением проблемы могли бы стать инфраструктурные облигационные займы.

По мнению исполнительного директора аналитического хаба Сбербанка Вячеслава Романова, для девелоперов, которые хотят наращивать предложения на строительном рынке, облигации имеют большой потенциал роста и могут стать доступным источником капитала. Пока этот финансовый механизм сдерживается рядом факторов — многие девелоперы еще не имеют достаточной информационной прозрачности в отношениях с инвесторами.

Тем не менее недавно Правительство РФ приняло решение о выделении дополнительных средств Минстрою России на субсидирование купонного дохода по инфраструктурным облигациям в объеме 638 млн рублей. Предполагается, что уже в 2021 году созданное специализированное общество проектного финансирования (СОПФ) ДОМ.РФ выпустит инфраструктурные облигации на 30 млрд рублей. Денежные средства, привлеченные под эти ценные бумаги, пойдут на создание инфраструктуры для жилищного строительства и формирование городской среды на срок до пятнадцати лет на льготных условиях от 3 до 3,5% годовых в зависимости от рыночных условий.

Определены пилотные регионы, в которых будет опробован механизм создания инфраструктуры для новостроек с использованием инфраструктурных облигаций: это Тульская, Тюменская, Сахалинская, Ленинградская и Ростовская области.

Схемы финансирования в регионах

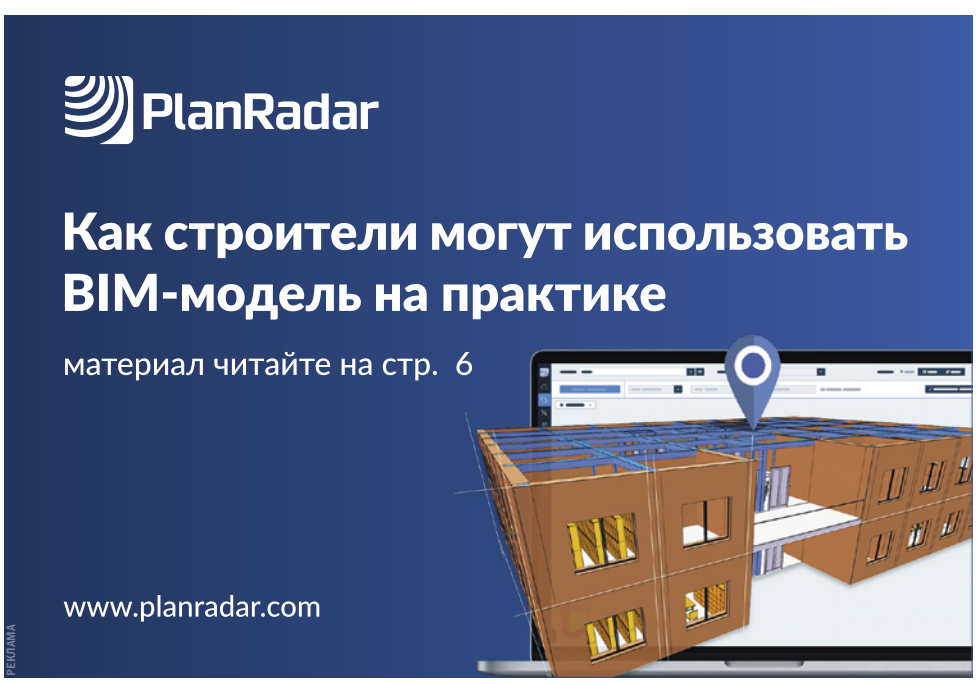
Основной рынок проектного финансирования сосредоточен в двух столицах, но в регионах, где объем новостроек невелик, схема строительства по эскроу не превышает 10%. Основная причина — крайне низкий уровень маржинальности проектов, не дотягивающий до 15%, необходимых для удовлетворения требований банков. Соответственно, объем предложений на рынке новостроек небольшой, спрос определяется невысокими доходами населения, а девелоперы ограничены в возможностях повышения цен.

Чтобы уравновесить предложение и спрос, несколько регионов применяют финансовые ипотечно-накопительные схемы (ИНС). Так, в рамках программы «Жилстройсбережения», которая была принята в Республике Башкортостан в 2014 году, первые участники ИНС уже смогли выйти на рынок с накопленной в банках-партнерах первоначальной суммой и взять ипотеку под 6%.

Ускорить реализацию программы помогает регион: помимо субсидирования вкладов, из бюджета республики начисляется премия в размере 30% ежемесячного вклада. С учетом премии процентная ставка по вкладу может достигать 20% годовых и даже выше. Благодаря программе на республиканский строительный рынок уже поступило более 326 млн рублей, из которых 7,5% составили бюджетные субсидии, а 95% — средства банков и граждан.

По словам заместителя гендиректора Некоммерческого фонда по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ республики Башкортостан Евгения Декатова, с появлением проектного финансирования деятельность фонда заинтересовала застройщиков, ранее работавших с ДДУ. Теперь они, со своей стороны, предлагают софинансирование программы с предоставлением дополнительных скидок потенциальным покупателям.

Напомним также, что сейчас в Госдуме находится законопроект о стимулировании жилищных сбережений граждан. Проект предусматривает введение банковских вкладов для частных лиц, которые по завершении накопления смогут заключить договор целевого кредита на покупку жилья.



Вдавливание шпунта: без ограничений

Лев Касов / Технология статического вдавливания шпунта в Санкт-Петербурге нашла свое применение сравнительно недавно, но уже успела завоевать популярность у специалистов.

Фото: пресс-служба «Потенциал»

80 см может состоять расстояние от места вдавливания шпунта до существующего здания

Известно, что Петербург отличается весьма сложными инженерно-геологическими условиями — значительная часть территории города представлена слабыми, водонасыщенными тиксотропными грунтами, что существенно усложняет строительные работы. Между тем в Петербурге стремительно развивается процесс редевелопмента территорий, реализуются проекты по приспособлению к современному использованию зданий в исторических кварталах — под гостиницы или бизнес-центры. Часто это сопровождается необходимостью организации подземного пространства под паркинги, в том числе многоуровневые.

Во всех этих случаях возникает опасность, что работы в условиях плотной городской застройки могут повредить здания, имеющие историческую ценность, обладающие фундаментами неглубокого залегания, стоящие на бутовом камне.

При ведении строительных работ в непосредственной близости от зданий соседней застройки необходимо особо тщательно подходить к выбору технологий, позволяющих разрабатывать котлованы глубиной от 3 м и более.

Ведущим петербургским строительным компаниям уже известно оптимальное решение — применение метода статического вдавливания шпунта. На сегодняшний день это одна из самых щадящих и экологичных технологий при строительстве нулевого цикла. Компактность установок, принцип их действия при погружении шпунта, возможность перемещения поверх уже вдавленного шпунта позволяют работать в самых стесненных условиях плотной застройки.

Метод дает возможность погружать шпунт на расстоянии до 80 см от конструкций существующих зданий и сооружений при отсутствии рисков развития недопустимых деформаций грунтов. Еще одним преимуществом является низкий уровень шума в отличие от вибропогружения или забивки.

В Японии, известной высокой плотностью застройки, технология вдавливания шпунта практически вытеснила остальные, с ее помощью осуществляется порядка 90% работ. Все более широкое применение в последнее время она находит в Северной Америке, а также в Европе, в том числе в исторических городах, где особенно важно нивелировать воздействие работ на окружающие объекты.

Фото: пресс-служба «Потенциал»

Интересны примеры использования шпунта в качестве ограждающих конструкций, например, подземных гаражей. Обычно после погружения шпунта, обеспечивающего неподвижность грунтов, производится работа в «отсеченной зоне» — подготовка котлована, создание свайного поля, бетонирование фундамента, стен и пр., после чего он извлекается на поверхность для следующего использования. Однако возможно заварить швы на стыках шпунта и оставить его в качестве неизвлекаемой постоянной конструктивной системы. При максимальной глубине котлована до 10 м ограждение из шпунта вполне способно составить конкуренцию технологии «стена в грунте». Это и экономически эффективнее, и позволяет избежать мокрых процессов.

В Петербурге пионером использования технологии вдавливания шпунта стала компания «СК «Потенциал». Она предложила на рынке услуги по щадящему погружению шпунта с использованием оборудования японской корпорации GIKEN — одного из лидеров в производстве техники для этих целей. Установка GIKEN была использована, в частности, на таких объектах, как ОДК «Охта Центр», «Лахта Центр», КВЦ «Экспофорум», ТРК «Заневский каскад», отель «Дипломат», БЦ «Сенатор», ЖК «Фьорд», ЖК «Петровская ривьера» и др. Среди заказчиков такие известные девелоперы, как Setl City, Группа «Эталон», RBI, «Адамант», «ЮИТ Санкт-Петербург» и пр.

«Технология получает все большее признание и распространение. Начинали мы с одной установкой для статического вдавливания GIKEN Standart, но постепенно увеличили парк. В него вошли машины для различных профилей и размеров шпунта — шириной от 500 до 700 мм, требующих, соответственно, разной мощности оборудования. Также мы приобрели две установки для статического вдавливания с гидроподмывом GIKEN Water Jetting, предназначенные для работы в песчаных грунтах. Твердость в сочетании с мелкой фракцией песка придают ему свойство создавать пласты с очень высокой плотностью. Техника этого вида по мере заглубления шпунта обеспечивает подачу в рабочую зону воды под давлением, она размывает песок и упрощает погружение», — рассказывает генеральный директор «СК «Потенциал» Олег Левин.

Недавно в компании сделали новый шаг для расширения парка оборудования: приобретена установка для статического вдавливания с лидерным бурением GIKEN Super Crush, предназначенная для работы с особо сложными грунтами — очень плотными, включающими старые фундаменты, остатки свай, бетонных конструкций (модуль деформации грунтов — свыше 25 МПа). В машине используется бур, работающий под защитой обсадной трубы и вдавливаемой шпунтовой сваи. В отличие от традиционных технологий, предусматривающих сначала бурение, а затем погружение, эта техника позволяет минимизировать подвижки грунта. Это достигается за счет обеспечения одновременности процессов лидерного бурения и вдавливания шпунта.

> **Недавно компания приобрела установку для статического вдавливания шпунта с лидерным бурением GIKEN Super Crush**

«В принципе, оборудование позволяет погружать шпунт длиной до 31 м, в Японии есть немало таких примеров. В практике нашей компании максимальной длиной погруженного шпунта была глубина 27 м. Работы производились в самом сердце города — рядом с Аничковым мостом, на пересечении Невского проспекта и Фонтанки», — отмечает Олег Левин.

Самостоятельное перемещение машины с одной шпунтовой сваи на другую по мере погружения позволяет не использовать громоздкую спецтехнику при работе. Производительность оборудования зависит от многих факторов. Это и состав грунтов, и глубина погружения, и объем рабочего времени в сутках, и параметры шпунта, и то, используется новый шпунт или уже бывший в употреблении (первое — ускоряет процесс, второе — дает возможность сэкономить). В основном скорость движения составляет 5–10 погонных метров шпунтового ограждения в день, то есть в среднем котлован с периметром порядка 400 м можно пройти за полтора месяца.

Таким образом, технология обладает комплексом качеств, обеспечивающих привлекательность ее использования: хорошая скорость выполнения работ, отсутствие рисков повредить окружающие здания и сооружения, способность выполнить задачу в условиях любых, самых сложных грунтов, высокая экономическая эффективность.

справка о компании

Строительная компания «Потенциал» основана в 2012 году. Специализируется на проектировании и строительстве фундаментов зданий, подземных паркингов, набережных, пирсов, причалов и подземных коллекторов. Осуществляет выполнение работ нулевого цикла: устройство шпунтовых ограждений, устройство свайных полей, сопутствующие подготовительные и земляные работы. За время работы на рынке выполнено около 200 подрядов, в частности, погружено свыше 120 тыс. тонн шпунта.

Фото: пресс-служба «Потенциал»

Фото: пресс-служба «Потенциал»

BIM в законе

Петр Опольский / С 1 января 2022 года формирование и ведение информационной модели объекта капстроительства станет обязательным для заказчика, застройщика, техзаказчика и эксплуатирующей организации, если на этот объект выделены средства бюджетной системы РФ. Соответствующее Постановление Правительства России № 331 от 5 марта 2021 года подписал премьер-министр РФ Михаил Мишустин.
Таким образом, технологии информационного моделирования (ТИМ) становятся безусловным требованием для всех объектов госзаказа — от федеральных до муниципальных, вне зависимости от их стоимости.

Настал момент такой

Опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты в целом поддерживают это решение Правительства. *«Перевод бюджетных строек на использование ТИМ (думаю, что пора уже отказываться от обиходного зарубежного названия BIM в пользу термина, получившего официальный юридический статус в Градкодексе РФ) я считаю делом, безусловно, необходимым. Конечно, организационная планка поднята высоко, времени мало. Но если не ставить таких задач, то мы по-прежнему в смысле инновационных технологий будем плестись в хвосте, и слово "конкурентоспособность" применительно к строительной отрасли останется на бумаге. Широкое внедрение ТИМ, по сути, позволит нам сделать технологический рывок в этой сфере»*, — отмечает **руководитель Комиссии по цифровизации строительной отрасли Общественного совета при Минстрое РФ Михаил Викторов**.

Начальник отдела информационного моделирования «Института территориального развития» Павел Семенцов считает, что эта мера своевременна. *«С одной стороны, на рынке есть проектные организации, которые имеют приличный опыт работы в ТИМ и уже сейчас готовы выполнять проекты в соответствии с требованиями данного постановления. Например, мы разрабатываем порядка трех социальных объектов в год с использованием информационных моделей. С другой стороны, в профессиональном сообществе давно ведется обсуждение и процедур, и стандартов ТИМ. Если данная мера будет утверждена Правительством, это будет фактическое признание органами власти необходимости и экономической эффективности информационного моделирования. Естественным образом это подтолкнет развитие отрасли в сторону цифровизации»*, — говорит он.

«Цифровизация строительной отрасли, бесспорно, актуальная задача, и обязательность применения ТИМ является важной составляющей этого процесса. Нормативные документы активно разрабатываются в последние пять лет, и основа для работы с информационными моделями уже создана. Мы активно информируем наших пользователей об их текущем состоянии и интегрируем необходимый функционал в Archicad», — со своей стороны добавляет **директор по работе с ключевыми заказчиками «Графисофт» Артем Котельников.**

Заместитель генерального директора компании «Метрополис» Олег Баранов считает, что это в целом ожидаемое решение. *«В 2019–2020 годах было принято большое количество нормативно-технических актов, которые и составили программу изменений нормативной базы в отношении информационного моделирования зданий в России. И именно это позволяет назначить конкретный срок перехода бюджетного строительства на BIM. На мой взгляд, технически, технологически и методически отрасль в целом готова к данному шагу. При этом надо отметить, что госзаказы на крупные объекты, например, спортивного назначения (Большая спортивная арена «Лужники», олимпийские сооружения в Сочи) и социальной направленности (например, больничные комплексы) и ранее выполнялись с применением цифровых технологий»*, — говорит он.

Боеготовность рынка

Эксперты отмечают динамичное развитие ТИМ в последние годы и полагают, что рынок в целом готов выполнять новые требования законодательства. *«Если 3–4 года назад от большинства заказчиков требований по BIM практически не поступало либо они были достаточно расплывчатыми, то сейчас заказчики начинают предъявлять четкие требования к моделированию с целью использовать модель не только при проверке проектных решений, но и на этапе эксплуатации»*, — констатирует **БИМ-специалист архитектурного департамента АО «Ренейссанс Констракшн» Олег Родыгин**.

По мнению **Артема Котельникова**, около трети проектных компаний в России уже используют информационные модели в том или ином виде. *«Переход на удаленную работу в 2020 году создал дополнительный спрос на цифровые технологии, в том числе на технологии, позволяющие эффективно работать над информационной моделью удаленно. Также прошлый год показал, что взаимодействовать на базе информационных моделей быстрее и удобнее, нежели разбираться с чертежами, не имея возможности собраться вместе»*, — отмечает он.

Это мнение разделяет и **Павел Семенцов**. *«"ИТР" уже не первый год отмечает рост спроса на проекты в BIM, и 2020 год не стал исключением, даже несмотря на непростые условия, спровоцированные пандемией. Более того, потребности заказчиков развиваются и дополняются новыми технологическими нюансами, поэтому мы, чтобы не отставать, также совершенствуемся, изучаем новые продукты и возможности информационных систем — например, в удаленном формате организовали обучение по разработке цифровой модели местности и инфраструктурного окружения объекта»*, — говорит эксперт.

Более скептически настроен **заместитель директора Renga Software Максим Нечипоренко**. *«Практика показывает, что далеко не в каждой проектной компании есть хотя бы парочка специалистов, умеющих работать по BIM-технологии. Общий процент проникновения BIM в России, по данным исследования консалтинговой компании "Конкуратор", в 2019 году не превышал 22%. Не думаю, что цифра существенно изменилась и в пандемийном 2020 году. Хотя не могу не отметить и заметный рост интереса со стороны рынка к ТИМ, а также к специалистам, умеющим по ней работать, который мы наблюдали в прошлом году»*, — говорит он.

Боеготовность госструктур

Вот на этот вопрос однозначного ответа нет. Просто в силу того, что требование использования ТИМ в госзаказе касается всей территории РФ, а ситуация с готовностью госструктур в разных регионах сильно отличается. В столицах и ряде крупных субъектов РФ власти начали подготовку к переходу на цифровое моделирование уже давно. Но во многих других «ждали приказа».

«Можно без преувеличения сказать, что мы одна из первых государственных организаций, кто серьезно занялся включением в свою работу BIM-технологий. Первые шаги в этом направлении были сделаны еще в 2014 году», — рассказывает **председатель Москомэкспертизы Валерий Леонов**. По его словам, за почти семь лет изучения и работы с BIM сделано очень многое: *«Было рассмотрено порядка 40 проектов, содержащих цифровые модели. И эта работа дала старт и нашей нормотворческой деятельности. Стало очевидно отсутствие единых требований к BIM-моделям объектов, которое могло стать серьезной преградой на пути внедрения технологий»*.

≤22%
составлял общий процент проникновения BIM в России в 2019 году

За три года созданным на базе Мосгосэкспертизы Проектным офисом по внедрению BIM разработаны требования к BIM-моделям и система классификаторов для применения BIM-технологии, методики расчета стоимости разработки BIM-модели объектов непроизводственного назначения и линейных объектов. Кроме того, на базе учебного центра Мосгосэкспертизы проведено обучение работе с BIM почти тысячи сотрудников стройкомплекса.

«Предмет нашей особой гордости — специализированное программное обеспечение для экспертной оценки BIM-моделей. Оно было разработано в 2019 году, и его функционал позволяет практически моментально проводить проверку BIM-моделей на соответствие установленным требованиям», — говорит **Валерий Леонов**.

Активно шла работа и в Петербурге. *«С 2018 года Комитетом по строительству при заключении госконтрактов на проектирование социальных объектов в задание включается требование представить цифровую информационную модель (ЦИМ) объекта в составе проектной и рабочей документации в государственную экспертизу. На сегодняшний день заключено более 30 таких контрактов»*, — сообщил **первый замглавы Комитета по строительству Петербурга Дмитрий Михайлов**.

Проведение государственной и негосударственной экспертизы такой проектной документации осуществляет СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» (ЦГЭ). *«Центр разработал ряд требований к ним: к базовой модели, к архитектурным, конструктивным составляющим и инженерному обеспечению объекта. По нескольким "пилотным" проектам ЦИМ была предоставлена в ЦГЭ и для отработки типовых замечаний. Также в целях установления единых требований к ЦИМ и их соответствия требованиям, предъявляемым при проведении экспертизы, комитетом внесены соответствующие изменения в нормативную документацию»*, — отметил чиновник.

А уже в Ленобласти такого опыта нет. *«Госстройнадзор региона пока не работал непосредственно с цифровыми моделями. Сейчас даже при разработке проекта с использованием BIM-технологий документы в комитет предоставляются в двухмерном формате. Вместе с тем мы прорабатываем вопрос о применении специального ПО в работе надзора и совместимости этого ПО с внедряемой в органе информационной системой»*, — говорит **глава Комитета госстройнадзора и госэкспертизы Ленобласти Денис Горбунов.**

Ситуация в небольших регионах вряд ли сильно отличается. *«Надзорные органы Москвы и Петербурга уже работают с информационными моделями, а региональным экспертизам предстоит большая работа»*, — констатирует **Артем Котельников**. *«К началу 2020 года цифровые модели уже принимали на экспертизу в Москве, Петербурге и Екатеринбурге.*

мнение

Александр Гримитлин,
вице-президент, председатель Комитета НОПРИЗ по цифровому развитию

Перевод проектно-изыскательской деятельности в цифру — одно из приоритетных направлений для НОПРИЗ. Мы понимаем, насколько это непростая задача для всего профессионального сообщества, особенно — для небольших организаций, для изыскателей и проектировщиков из регионов. А требование о необходимости разработки BIM-модели для всех возводимых за счет бюджета объектов с 1 января 2022 года придало проблеме особую остроту. Поэтому по предложению НОПРИЗ в перечень возможных целей займов из компенсационных фондов СРО была включена также закупка программного обеспечения и технических средств, обеспечивающих формирование и ведение информационной модели объекта капстроительства.

Помимо этого, нацобъединение начало разработку цифровой библиотеки типовых инженерных узлов зданий и сооружений, которая на безвозмездной основе будет доступна для использования всеми проектировщиками страны. Также готовится к выпуску электронный справочник программных продуктов, предназначенных для цифровизации проектно-изыскательской деятельности для изыскателей и проектировщиков.

Президент нацобъединения, народный архитектор России, академик Михаил Посохин, выступая на предсъездовской конференции НОПРИЗ по СЗФО, еще раз акцентировал внимание профсообщества на важности этого направления деятельности НОПРИЗ.

Недавно о готовности работать с ними заявила и госэкспертиза Татарстана», — перечислил уже готовые к переходу на ТИМ регионы **Максим Нечипоренко**.

На возможные трудности обращает внимание **Олег Родыгин**. *«Госорганы проводить экспертизу и принимать объект в эксплуатацию будут, скорее всего, по чертежам, требуя формального наличия BIM-модели. А вот что будет делать лицо, ответственное за эксплуатацию, оставшись наедине с BIM-моделью, — это вопрос. Ведь, чтобы ее вести, необходимо иметь соответствующее ПО (возможно, и не одно) и специалистов — так что, скорее всего, эти работы будут отдавать на аутсорсинг»,* — полагает он.

Точка отсечения

Изначально предполагалось распространить требование об использовании ТИМ только на бюджетные объекты стоимостью свыше 500 млн рублей. Однако в постановлении Правительстве эта цифра исчезла. Эксперты оценивают это по-разному. *«Это наглядно показывает волевой подход к вопросу профильного министерства и вообще руководства отрасли на федеральном уровне. Мне представляется это решение правильным: если беремся внедрять технологию, то надо распространять ее на все объекты»,* — считает **Михаил Викторов**.

«Наши решения и подход OPEN BIM одинаково хорошо подходят для создания информационных моделей объектов различного масштаба. Также эти требования однозначно подстегнут участников рынка еще активнее внедрять и применить в работе современные технологии проектирования», — отмечает **Артем Котельников**. *«Снятие ограничения — действие целесообразное. Это позволяет вовлечь в процесс использования BIM объекты разного масштаба и сразу снимает для подрядчиков вопрос: переходить на цифровое моделирование или попробовать еще сколько-то "продержаться" на небольших проектах. Исчезает лишний фактор, который может затормозить процесс»,* — соглашается **Олег Баранов**.

> **В 2019–2020 годах было принято большое количество документов, составивших программу изменений нормативной базы в отношении информационного моделирования зданий. И именно это позволяет назначить конкретный срок перехода бюджетного строительства на BIM**

Другие считают, что «точку отсечения» на уровне 500 млн имело смысл оставить. *«С точки зрения управления стоимостью проекта для госзаказчика 500 млн — вполне оправданная цифра. Учитывая, что исправление ошибок проектирования, выявленных на этапе строительства, может доходить до 25–30% от первоначальной цены объекта, то логично стремиться снизить эти риски в первую очередь для более крупных проектов. При этом для небольших игроков осталась бы существенная доля рынка, где пока еще возможно работать по старым технологиям»,* — полагает **Павел Семенцов**.

Олег Родыгин приводит в пример зарубежный опыт. *«Американский департамент по делам ветеранов в своих требованиях установил, что с применением BIM-технологий должны разрабатываться проекты объектов стоимостью выше 10 млн долларов. Аналогичные требования существуют на уровне отдельных штатов»,* — говорит он.

Есть проблемы

Существование проблем при переходе на использование ТИМ в госзаказе отмечают представители как госструктур, так и бизнеса. *«Очевидно, что для внедрения ТИМ нужны деньги на подготовку и переподготовку кадров, покупку техники, программного обеспечения и др. Конечно, если регион имеет сбалансированный бюджет, он вполне способен изыскать на это ресурсы, а вот дотационным субъектам РФ, видимо, нужна будет помощь. Сейчас Минстрой РФ и Минцифры РФ осуществляют мониторинг ситуации и аккумулирование данных по вопросам переподготовки и повышения квалификации специалистов региональных ведомств госстройнадзора. Кроме того, анализируется программное обеспечение в сфере ТИМ. Эта работа должна быть завершена в апреле. Таким образом, мы видим, что проблема существует, руководство ее видит и предпринимает меры к ее решению»,* — считает **Михаил Викторов**.

Валерий Леонов говорит, что Москва готова к переходу на ТИМ. *«Единственное, что требуется нам для дальнейшего прогресса в этом направлении, — установление особенностей для последующего опережающего внедрения технологий. Все же у столичного инвестиционно-строительного процесса есть своя специфика, которую необходимо учитывать и в применении BIM. Поэтому 2021 год, с нашей точки зрения, надо посвятить совершенствованию законодательных основ, чтобы в 2022 году технологии смогли продемонстрировать всю свою эффективность на каждом этапе реализации проекта»,* — говорит он.

«Основной проблемой пока представляется читаемость информационных моделей, которые могут быть подготовлены с применением различного ПО. Пока не установлен единый стандарт требований к формату модели и типу файлов, который будет позволять использовать в работе BIM-модели вне зависимости от ПО, используемого при их разработке», — со своей стороны отмечает **Денис Горбунов**.

Нужно совершенствование разработанной Минстроем РФ методики определения стоимости работ в этой сфере, считает **Максим Нечипоренко**. *«В ответ на мнение проектировщиков о том, что BIM увеличивает трудоемкость проектирования, Минстрой в качестве некой компенсации за эти дополнительные усилия сформировал методику определения стоимости работ по подготовке проектной документации, содержащей материалы в форме информационной модели, в которой говорится о применении повышающих коэффициентов при работе с BIM-моделями по сравнению с обычным проектированием в 2D. Но при обсуждении документа представители отрасли пришли к выводу, что эти коэффициенты требуют корректировок, поэтому методика еще будет дорабатываться. У меня также есть определенные опасения, что данные благие намерения могут быть нивелированы тендерными процедурами. Поэтому крайне важно, чтобы Правительство предусмотрело еще и систему отслеживания недобросовестных участников тендеров»,* — говорит он.

«Кадры — особый вопрос. Отраслевые вузы лишь относительно недавно начали подготовку специалистов в данной сфере. А сейчас регионам необходимо обеспечить повышение квалификации огромного числа сотрудников строительных ведомств, работающих с госзаказом, и служб госстройнадзора», — добавляет **Олег Баранов**.

Таким образом, простым переход на ТИМ в сфере госзаказа, конечно, не будет. Однако распространение успешного столичного опыта в регионы поможет облегчить решение задачи.

Как строители могут использовать BIM-модель на практике

Применение трехмерной модели, которая имеет многослойную и многоуровневую информационную наполненность, позволяющую видеть, контролировать и управлять объектом в комплексе, стало настоящим прорывом для строительства. Прежде всего в вопросах оптимизации процессов — экономии финансовых затрат и времени.

BIM-технология — самая востребованная и применяемая на российском рынке по сравнению с другими технологиями, наряду с IoT, VR, которые требуют особенных ресурсов. Несмотря на то, что зрелость BIM-технологии в России пока что невысокая — это 3D- и 4D-уровни (больше на уровне проектирования), — тем не менее эффективность ее оценена на правительственном уровне. С 2020 года в российском законодательстве есть официальное место BIM в строительстве: утверждены правила формирования и ведения информационной модели, запланированы обязательные стандарты для строительных объектов. С 2021 года начнутся этапы внедрения BIM. С 2023 года все бюджетные объекты, чья смета превышает 500 млн рублей, в законодательном порядке должны использовать BIM.

Планируется, что с 2024 года начнется внедрение BIM на всех объектах капитального строительства в стране. Поэтому важно к этому времени успеть освоить эту технологию и активно использовать, чтобы получить максимум преимуществ для бизнеса.

Преимущества BIM в проекте:

- на 50–80% позволит экономить время на документации и проектировании в сравнении с 2D САПР;
- предвосхищение и сокращение ошибок на ранних этапах;
- оптимизация рабочих процессов;
- возможность контролировать объект на всех стадиях жизненного цикла, в том числе в эксплуатации и обслуживании.

По словам Виталия Березки, регионального управляющего компании PlanRadar в России и странах СНГ, «применяя цифровое решение PlanRadar, можно сэкономить до семи рабочих часов в неделю»

Использование BIM-моделей в приложении PlanRadar на стройплощадке

Мобильное решение для проектов строительства и недвижимости PlanRadar совсем недавно вышло на российский рынок, но такие крупные компании-девелоперы, как Wainbridge, ФСК и Pridex, уже успешно внедрили его в свои процессы.

На европейском рынке PlanRadar работает с 2013 года, за семь лет завоевав доверие 10 000 клиентов в 46 странах мира. Более 25 000 проектов используют PlanRadar еженедельно. Клиентами PlanRadar в мире являются такие компании, как: STRABAG, Bouygues Energies & Services, CBRE, VINCI Facilities, Allianz и др. В России — крупные девелоперы Wainbridge, ФСК, Pridex.

В чем особенность программного обеспечения:

- интуитивно понятный функционал без надобности «внедрения»;
- бесплатно для неограниченного числа субподрядчиков;
- единый источник самой актуальной информации для всех участников проекта;
- загрузка чертежей в разных цифровых форматах и 3D-моделей;
- поддержка форматов для BIM-моделей, спроектированных в других программах (Revit, Archicad, Renga и других);
- работает на любом мобильном устройстве;
- широчайший набор инструментов под разные задачи;
- отслеживание процессов и статуса в реальном режиме;
- удобная и мгновенная коммуникация со всеми участниками проекта;
- после установки сразу же настраиваете проект менее чем за десять минут;
- применять можно на любом этапе жизненного цикла объекта недвижимости и для любой строительной организации;
- автономность: можно создавать задачи без подключения к интернету, потом, при появлении сети, — синхронизируется.

Протестируйте PlanRadar бесплатно на протяжении 30 дней. Наведите камеру смартфона на QR-код, чтобы скачать приложение

Наведите камеру

Обо всех возможностях и выгодах, которые открываются в управлении строительством и ведении цифровой документации в проектах недвижимости с применением PlanRadar, Виталий детально расскажет 13 апреля на «BIM-форуме 2021».

17 апреля отмечает день рождения Александр Иванович Вахмистров, президент «Объединения строителей Санкт-Петербурга»

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

От всей души поздравляю Вас с днем рождения!

Более 45 лет Вы ежедневно доказываете словом и делом преданность выбранной профессии. За годы нашего сотрудничества и общения с Вами могу с уверенностью утверждать, что Ваши профессиональные качества и умение принимать грамотные и ответственные решения работают на постоянное развитие строительного комплекса. Именно реальными делами Вы заслужили безусловный авторитет среди строителей. Вы являетесь основателем и успешным руководителем крупнейшей отраслевой профильной общественной организации — Союза строительных объединений и организаций, объединяете и консолидируете профессиональное сообщество Северо-Запада.

Крепкого Вам здоровья на долгие годы, благополучия, бодрости, удачи во всех начинаниях и успехов в решении новых задач! Пусть Вашей опорой в многогранной деятельности будут верные друзья и единомышленники!

Президент Группы компаний «ННЭ», заслуженный строитель России Александр Орт

ГРУППА КОМПАНИЙ «ННЭ»

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, Михаил Кулыбин, Татьяна Рейтер, 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: info@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).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж — 12000 экземпляров
Заказ № 24
Подписано в печать по графику 26.03.2021 в 17:00
Подписано в печать фактически 26.03.2021 в 17:00

16+

10 апреля отмечает день рождения Андрей Сергеевич Бондарчук, председатель КЭиО Санкт-Петербурга

РЕКЛАМА

Уважаемый Андрей Сергеевич!

От имени компаний — членов «Союзпетростроя» и от нас лично поздравляем Вас с днем рождения. Мы хорошо помним и ценим все, что Вы делаете для развития энергетики и инженерной инфраструктуры Санкт-Петербурга. Наше взаимодействие в рамках текущей работы Вашего комитета и нашего союза всегда доброжелательно, конструктивно и приносит реальные положительные результаты для компаний строительного комплекса. А поставленные перед нами планы совместного решения проблем являются надежным гарантом нашего дальнейшего делового сотрудничества.
Желаем крепкого здоровья, личного счастья и успехов в Вашем нелегком, но очень нужном деле.

СОЮЗПЕТРОСТРОЙ

Президент Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпетрострой» А. Ю. Фурман

Вице-президент, директор Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпетрострой» Л. М. Каплан

Сергей Цыцин: «Нужен баланс между нормативами и архитектурным творчеством»

Михаил Добрецов / В Санкт-Петербурге немало прекрасных архитекторов, достойно продолжающих дело старых мастеров, чьи шедевры украшают город, а вот системной градостроительной политики Северной столице не хватает. Впрочем, и в этом отношении ситуация постепенно изменяется к лучшему. Об этом «Строительному Еженедельнику» рассказал руководитель архитектурной мастерской «АМЦ-ПРОЕКТ» Сергей Цыцин.

— Сергей Викторович, нередко можно встретить мнение, что хотя градостроительных ошибок, имевших место в 1990-х и нулевых годах, сейчас практически нет, но и по-настоящему интересных, ярких проектов в Петербурге не появляется. Согласны ли вы с такой оценкой?

— Я такого мнения не разделяю. Действительно, Петербург — это феноменальный город, в котором за очень краткий по историческим меркам период сложилась уникальная архитектурная среда. Именно она притягивает сюда людей со всего мира. Именно она формирует дух города. И соответствовать ей на самом деле очень непросто. В то же время эта среда и воспитывает, формирует вкус, задает планку в творчестве. И, на мой взгляд, у нас достаточно очень сильных архитекторов, уровень творчества которых вполне достоин традиций Северной столицы. Кстати, надо добавить, что лишь очень немногие работы специалистов из других городов и стран, пытавшихся что-то делать для Петербурга, можно признать успешными.

В то же время есть проблема, из-за которой даже успешные проекты архитекторов часто не производят того положительного впечатления, на которое вполне могли бы рассчитывать. Проблема эта со временем становится все более явной и требующей решения. Заключается она в нехватке цельной, долгосрочной политики градостроительного развития нашего мегаполиса.

Дело в том, что Петербург — «умышленный город», исторически он всегда развивался по плану, существовала доминантная линия развития города и его агломерации. Само начало строительства осуществлялось на основании согласованного генплана Леблона. Позже генплан Еропкина, градостроительная деятельность архитектора Фельтена и других известных зодчих вносили изменения в планы развития, не меняя его основы. Эти принципы сохранялись и в дальнейшем. Архитекторы в целом следовали заданной концепции городского развития. При формировании новых регулярных кварталов всегда появлялась доминанта (обычно это был храм), вокруг которой происходила организация общественного пространства — площадь, улицы, скверы. Таким образом и складывалось гармоническое единство петербургской архитектурной среды, включавшей в себя множество стилистически разнообразных элементов.

В советское время в определенной мере эти подходы сохранялись — отчасти из-за того, что сохранялась старая архитектурная школа, отчасти из-за планового принципа хозяйствования, предполагавшего предварительную теоретическую проработку направлений развития. Во всяком случае, мы имеем немало примеров реализации не только отдельных проектов, но и целых ансамблей с правильно организованным пространством.

Слом накатанной системы в 1990-е годы негативно отразился на ситуации. Идеология застройки кардинально поменялась. Каждый девелопер фактически был предоставлен сам себе и отвечал только за свой проект. Соответственно, и архитекторы, которые осуществляли их разработку, не занимались средой в целом. Градостроительные институты пришли в упадок, а сама градостроительная политика утратила опережающий характер и комплексность решения. Отмечу, что негативную роль играет, как мне кажется, не сам факт коммерческого освоения площадей, а сложившаяся тогда система приоритетов, исключившая из сферы своего внимания проектирование и развитие общественно значимых пространств. При правильной градостроительной политике освоение вполне может успешно происходить в рамках коммерческих схем, но оно следует за принятыми на городском уровне базовыми градостроительными основами, полноценно учитывая необходимость гармоничного градостроительного развития. У нас же получилось наоборот: организация среды вторична по отношению к отдельным девелоперским проектам. В итоге стратегия развития города в целом прорабатывалась недостаточно внятно.

> **Оригинальность замысла сплошь и рядом требует выхода за прокрустово ложе действующих требований. Творчество плохо поддается нормированию**

— Какие пути выхода из сложившейся ситуации вы видите?

— Нужно возвращаться к системной градостроительной политике. Надо отметить, что та проблема, о которой я говорил, не является новостью ни для архитектурного сообщества города, ни для органов власти, которые ведают этими вопросами, ни лично для главы КГА Владимира Григорьева. И в принципе в последние годы многое для исправления сложившегося положения делается.

Но надо понимать, что градостроение очень инертно, это крайне медленный процесс, и те или иные усилия в правильном направлении получают отражение в реальной жизни лишь спустя многие годы. И, подобно тому, как отрицательный результат приоритета интересов застройщиков в сфере градостроения, который сформировался в 1990-х годах, стал очевиден только в «десятых», так и предпринимаемые сегодня усилия для изменения ситуации станут хорошо заметны только через несколько десятилетий. Однако позитивно само то, что уже наметилось движение в нужном направлении.

— Вы говорили о роли градостроительных доминант в деле формирования городской среды. Что может ими стать, раз уж общество изменилось, и такого числа храмов, как ранее, ему не нужно?

— Действительно, сейчас их востребованность существенно ниже. Но очевидно, что дело не в функциональном назначении объектов. Доминантами могут быть административные, офисные, торговые объекты, общественные пространства. Важно, чтобы они выделялись на фоне рядовой застройки и позволяли вместе с транспортным каркасом формировать пространство вокруг себя. Но, соответственно, к ним и архитектурные требования должны предъявляться не просто по функционалу, но и по их роли в градостроительном процессе. На Западе есть такой термин icons architecture — «иконическая архитектура» — то есть индивидуальная, оригинальная, запоминающаяся архитектура, которая определяет облик квартала, района, города. Именно к ней должны относиться доминанты.

Кстати, храмы и сегодня способны быть доминантами. Но для этого необходимо их правильное размещение в городской среде. Ими можно акцентировать площади, зеленые насаждения, общественные пространства. А сейчас они порой строятся «по остаточному принципу». Остается при проектировании жилого комплекса клочок земли, на котором просто невозможно разместить какую-то пригодную к продаже недвижимость, — туда «втыкают» маленький храмик. Конечно, сейчас, когда преобладает высотное домостроение, смотрятся они у подножья высоток просто жалко. Даже при комплексном освоении территории, когда застраивается большая территория и под храм отводится приличный по площади участок, находится он обычно где-нибудь на отшибе и, конечно, градостроительной функции доминанты не носит.

— По вашим словам, к доминантам должны предъявляться особые требования. Недавно губернатор поручил КГА подготовить требования к облику в том числе и нежилых объектов. Вы считаете это шагом в нужном направлении?

— На мой взгляд, вопрос слишком сложен, чтобы урегулировать его какой-то разовой мерой. К решению этой задачи может вести несколько путей, возможно, наиболее эффективна какая-то комбинация из них.

Мне представляется целесообразным наиболее важные, крупные объекты поручать проектировать архитекторам, которые своими прежними работами доказали свой талант, ответственность, уровень качества, способность соответствовать петербургским традициям. Такие люди по определению не будут делать халтуру, им лучше не мешать, не стеснять их творчество формальными требованиями.

— Это то, что было раньше, когда император поручал, условно, Монферрану или Стасову построить собор и фактически давал им карт-бланш. Работала система: талант зодчего плюс развитый эстетический вкус государя, итого — шедевр. Как сейчас определить, кто, кому и на каких условиях дает свободу творчества? Сразу же найдутся недовольные...

— Да, конечно, этот путь трудно формализуется. Он основан на высокой культуре и развитости вкуса, на нравственности и заказчика, и исполнителя, и в значительной мере — общества в целом. Тем не менее уже до революции получили распространение архитектурные конкурсы, в рамках которых представлялось несколько авторских проектов, и специалисты отбирали наиболее интересный из них. Этот путь, хотя и в несколько других условиях, возможно реализовать и сегодня. Кстати, конкурсы-то проводятся, и выигрывают их обычно действительно очень интересные проекты. Но нередко возникает вопрос с реализацией. Достаточно вспомнить историю с новым Музеем блокады. Поэтому, конечно, помимо проведения конкурса, нужна еще и политическая воля для воплощения проекта.

Второе направление — создание системы архитектурных кодов, архетипов застройки. Они очень помогают гармонизировать среду — вплоть до цветовых решений. Но формирование систем требований — это очень сложное дело, где важно, как говорится, не перегнуть палку и не стать заложником формальных требований. У нас архитектурная деятельность и без того предельно зарегулирована. У меня есть нормативы в этой сфере, действующие в Финляндии. По сравнению с Петербургом норм меньше, наверное, в 150 раз. Очень многое отдается на волю проектировщика и заказчика. Разве в Финляндии плохая архитектура?

У нас же введены требования по массе параметров — от плотности проживания и высоты зданий до инсоляции и числа машино-мест. С одной стороны, вроде все правильно: не должны в исторической части города появляться небоскребы, не надо строить человейники, нужна комфортная среда и зеленые зоны. Но с другой — задается некий средний стандарт, шаблон, под который подгоняются все проекты. Архитектор предельно ограничен в творчестве — на все есть норматив. Что же удивляться, что в городе появляется много «среднестатистических» проектов и мало ярких, запоминающихся, о чем вы говорили в начале беседы. Оригинальность замысла сплошь и рядом требует выхода за прокрустово ложе действующих требований. Творчество плохо поддается нормированию. Да, конечно, существует комиссия по получению разрешения на отклонение от предельно допустимых параметров. Но это требует немало времени, да и результат неизвестен, а большая часть девелоперов не готова «терять время», поэтому обычно требует от архитекторов строго уложиться во все нормы.

Так что, на мой взгляд, для того что бы появлялось больше интересных проектов, необходимо искать некий баланс между нормативами и архитектурным творчеством.

Юрий Константинов: «Процесс консолидации рынка еще не завершился»

О своем взгляде на текущую ситуацию в сфере жилищного строительства, перспективы его развития, последствия реформы финансирования отрасли, а также на проблемы в области нормирования «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Юрий Константинов.

— Юрий Викторович, как в целом вы оцениваете ситуацию на рынке жилищного строительства?

— Прошлый год был непростым для всех. Строительная отрасль не стала исключением. Где-то замедлились сроки строительства, где-то — работы были заморожены полностью, пусть и временно. Наблюдался дефицит и импортных строительных материалов, и рабочей силы. «Группа ЛСР» в этом плане оказалась в довольно выгодном положении: у холдинга есть собственные мощности по производству стеновых стройматериалов и бетона, добыче песка и щебня, свой домостроительный комбинат. Поэтому мы особого дефицита не почувствовали. На всех наших предприятиях в подавляющем большинстве работают местные — жители Петербурга и Ленобласти, надежность подрядчиков и субподрядчиков проверена многолетней совместной работой над самыми разными проектами. В общем, наша компания даже в самый острый период чувствовала себя вполне уверенно — велик был запас прочности, в том числе технологический, который позволил очень быстро приспособиться к удаленной работе и онлайн-продажам. При этом основное стимулирование спроса обеспечила, конечно, государственная программа льготной ипотеки, которая дала возможность приобрести новую квартиру тем, кто нуждался в ней, но не мог себе ранее позволить. Интересно, что наиболее благоприятная ситуация сложилась для петербуржцев: под кредитный лимит в 12 млн рублей попадает подавляющее большинство квартир в новостройках. Мы видим, что по мере ослабления ограничительных мер и развития программы отрасль начала восстанавливаться: темпы ввода жилья демонстрируют рост, увеличился объем выданных ипотечных кредитов.

— Изменятся ли в ближайшие годы объемы ввода жилья и вывода на рынок новых проектов?

— Согласно данным Росстата, в 2020 году отрасль не смогла приблизиться к рекорду 2015 года, когда было введено в эксплуатацию 85,3 млн кв. м жилья по всей стране. С учетом того, что за последние пять лет показатель 2019-го — самый высокий, а 2020-й был кризисным годом, падение нельзя считать критичным. Надежные застройщики продолжат планомерную деятельность. К примеру, в 2021 году «Группа ЛСР» в Петербурге собирается ввести в эксплуатацию дома в таких ЖК, как «Цветной город», «Ручьи», «Заповедный парк», «Цивилизация», а также завершить проекты бизнес-класса Riviere Noire и Neopark. В целом по холдингу показатель ввода должен быть, в моем понимании, на уровне прошлого года.

Что касается вывода новых объектов, то мы с оптимизмом смотрим в будущее и совсем недавно уже анонсировали в Питере старт продаж нового премиального комплекса Neva Residence и второй очереди «Морской набережной». Все идет к тому, что в этом году по трем регионам присутствия «Группы ЛСР» мы выведем на рынок существенно больше предложений, чем в 2020-м.

— По вашей оценке, насколько устойчиво сейчас положение ключевых игроков?

— По данным Единой информационной системы жилищного строительства, на десять крупнейших застройщиков (напомню, «Группа ЛСР» — девелопер № 2 по объемам строительства в России) приходится 18,6 млн кв. м, или 19,7% от общего показателя возводимой недвижимости. Это цифры конца 2020 года. В конце 2019-го этот показатель был равен 20%. Я думаю, из этого вполне можно сделать вывод об устойчивости положения ключевых игроков.

Плюс не будем забывать, что отрасль продолжает постепенный переход на проектное финансирование. В среднесрочной перспективе этот фактор тоже положительно повлияет именно на крупных застройщиков, с большим опытом, хорошей репутацией и идеальной кредитной историей — таких как «Группа ЛСР».

— Как реформа финансирования жилищного строительства отразилась на застройщиках с разными объемами бизнеса?

— В настоящий момент идет процесс консолидации рынка. Схема работы по новым правилам предполагает, что застройщик получает деньги не напрямую от дольщиков, а привлекает банковские средства путем обращения к проектному финансированию. Для покупателей это означает снижение рисков — сохранность их средств обеспечивается эскроу-счетами, раскрытие которых возможно только по завершении строительства. Риски, связанные с возможным недостроем, берут на себя банки, в результате чего они еще тщательнее проверяют потенциальных заемщиков на предмет надежности. Крупным застройщикам получить проектное финансирование проще, а вот мелкие игроки, которые не смогут соответствовать предъявляемым требованиям, вынуждены будут покинуть рынок. По данным ДОМ.РФ, сейчас через проектное финансирование реализуется более половины от всего объема строительства, но с рынка ушли только 10% игроков. Так что процесс консолидации нельзя считать завершенным.

12 000 000
кредитный лимит, под который попадает подавляющее большинство квартир в новостройках

— Насколько существенно меняется себестоимость строительства жилья в последние годы? Что на это влияет в первую очередь?

— Нельзя выделить какой-то один фактор — это всегда совокупность: растут цены на импортные комплектующие, металлоконструкции, увеличивается инфляция. Не стоит забывать о том, что переход на проектное финансирование еще не закончен. Вкупе с фундаментально неудовлетворенным спросом на жилье в России все это способствует росту цен на квадратный метр. А вот основными бенефициарами этого процесса будут те компании, которые, постоянно улучшая качество и конкурентоспособность, смогут предложить потребителю продукт, максимально соответствующий его ожиданиям.

— Какие правовые и технические нормативы вы можете отнести к наиболее тормозящим развитие жилищного строительства?

— Много уже говорилось о том, что Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 № 985, к сожалению, фактически вынуждает снова проектировать мусоропроводы в новых домах. Так получилось, что оно отсылает к санитарным нормам 1972 года. И если для пятиэтажек того времени требования по обязательному наличию мусоропровода могли считаться прогрессивными, то очевидно, что с тех пор технологии по сбору, сортировке и утилизации мусора ушли далеко вперед. Требования обязательного пункта 9.32 этого постановления обязывают: «Во вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных зданиях этажностью пять этажей и выше следует предусматривать мусоропроводы». Отрадно, что большинство экспертов сошлись во мнении: это какой-то явный правовой казус, который в скором времени будет разрешен в пользу здравого смысла.

— Что еще, на ваш взгляд, необходимо корректировать в первую очередь?

— Давно вызывает вопросы Свод правил (СП) 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Если разобраться, он создает условия, которые делают фактически невозможным использование при строительстве стен такого нами любимого, долговечного и экологичного материала, как кирпич. Прямого запрета на его использование в СП нет. Но для соблюдения требования по теплопередаче кирпичную стену, получается, надо делать... полутораметровой! Представляете себе стоимость такой стены для конечного потребителя? То есть про кирпичные стены в домах так называемого комфорт-класса можно забыть. Здравствуй, производимый иностранными фирмами синтетический утеплитель, который уже лет через пять начинает вылезать из-под навесного фасада! И до свидания, отечественный производитель кирпичной продукции. Слышали, наверное, что за последние десять лет в России закрылось уже более двадцати кирпичных заводов?

— Какие последние изменения в нормативной базе вы можете оценить положительно?

— Нельзя не отметить, что нашумевшее майское высказывание Президента РФ про «всякие СниПы-хрипы» возымело свое действие. Правительство сейчас ведет масштабную работу по улучшению нормативной базы. Многие тысячи обязательных требований уже стали рекомендательными, часть норм упрощена. Это очень важно, поскольку искусственные ограничения порой просто не позволяют строить более экологичные и долговечные дома и ставят под удар локальных производителей строительных материалов.

— Как меняется рыночный спрос на различные классы жилья, на квартиры разной площади?

— Основным драйвером спроса в 2020 году стала недвижимость комфорт-класса благодаря программе льготной ипотеки — порядка 70% сделок «Группы ЛСР» в Петербурге было заключено с использованием кредитных средств. В этом сегменте наибольшую популярность набирают эргономичные компактные квартиры с гибкими планировочными решениями. Например, это планировки с двумя проходами из кухни (в комнату и прихожую), которые можно оставить свободными, а можно закрыть мобильной перегородкой или мебелью в зависимости от потребностей. Есть и квартиры с увеличенным количеством окон, что позволяет функционально разграничивать жилое пространство. Такие варианты у нас представлены в проекте «Цветной Город», где продажи в 2020 году выросли на 71%. При этом эргономичность становится важным критерием во всех категориях недвижимости. По нашим оценкам, наиболее популярны квартиры около 40 кв. м. При этом очевиден тренд на уменьшение средней площади. Мы замечаем его даже в элитном сегменте и подстраиваемся под потребителя, выводя на рынок такие проекты как Neva Residence.

Фото: пресс-служба «Сардис»

Геналдонский юрский доломит приходит в Петербург

Лев Касов / Давние партнеры ГК «Сардис» и компания «Гранит-Ир» (Владикавказ) приняли решение вывести сотрудничество на новый уровень. Теперь петербургское предприятие станет официальным дилером по продвижению на рынке Северо-Запада Геналдонского юрского доломита. Об этом рассказал генеральный директор ГК «Сардис» Степан Рощупкин.

— Степан Юрьевич, группа компаний «Сардис» теперь является официальным дилером Геналдонского юрского доломита в Северо-Западном регионе России. Расскажите, пожалуйста, с чем это связано?

— Задача импортозамещения в российской отрасли камнеобработки стала особенно актуальна в конце 2014 года, когда ослабление национальной валюты привело к резкому подорожанию для заказчиков импортных материалов. Поэтому доля отечественного камня в общем объеме наших работ существенно выросла. Применительно к гранитам — проблем не возникало и ранее: в России имеются собственные карьеры — в Карелии, на Урале, в Башкирии. Декоративный цветной камень, месторождений которого в России просто нет, мы по-прежнему покупаем за рубежом — в Греции, Испании, Бразилии, Италии, других странах. Но его объемы обычно сравнительно невелики.

А вот с доломитами ситуация сложилась не самая благоприятная. Причина в том, что они преимущественно востребованы для наружной облицовки зданий высокого класса, а следовательно, необходимы в достаточно больших объемах, что при высокой стоимости импорта стало проблемой. В России до недавнего времени фактически не было промышленных разработок доломитов юрского периода. Сам период, в свою очередь, получил название по Юрскому горному массиву, располагающемуся на территории Германии, Франции и Швейцарии. Камень с германских выработок получил наиболее широкое распространение на рынке. При этом известняки юрского периода добываются во многих странах, например, в Португалии, Словении, Черногории, Турции, Иране и пр. И по сути — по времени и условиям формирования — это один и тот же материал.

Исключением не является и Россия. Доломиты, например, Крыма и Северного Кавказа — это доломиты юрского периода. Сложность была в том, что на российских месторождениях до недавнего времени фактически не велась промышленная разработка. В последние годы положение существенно изменилось благодаря развитию производства в России. Компания «Гранит-Ир» реализовала проект по организации добычи доломита в серьезных масштабах в Геналдонском ущелье в Северной Осетии. Камень получил бренд «Геналдонский юрский доломит». «Сардис» же стал официальным дилером этого материала на Северо-Западе.

— В чем отличительные особенности этого камня?

— Прежде всего необходимо отметить, что геналдонский юрский доломит — не кальцитовый, а доломитовый минерал в отличие от большинства аналогов, поступающих из-за границы. Это принципиально важный момент, поскольку доломиты, сохраняя все положительные свойства кальцитов, не имеют их недостатков. Внешне и тот и другой вид выглядят совершенно одинаково. Однако эксплуатационные характеристики у них сильно различаются. Поясню на простом примере: если отполировать кальцит и оставить его на улице, скажем, в Петербурге, где достаточно агрессивная атмосферная среда, а климат характеризуется высокой влажностью и частым переходом температуры через нулевую отметку, то от полировки ничего не останется буквально через пару лет. При аналогичном опыте с доломитом обработка продержится лет 20–30. То есть благодаря высокой плотности и отсутствию слоистости структуры камня доломиты гораздо более устойчивы к внешним негативным воздействиям, отличаются высокой износостойкостью и морозостойкостью.

Геналдонский юрский доломит — восходящая звезда в сфере использования природного камня

Вторым фундаментальным преимуществом Геналдонского юрского доломита по сравнению с импортными аналогами является экономический фактор. Неслучайно нашу беседу я начал с вопроса импортозамещения. Благодаря отечественному происхождению этот камень существенно дешевле зарубежных. Оплата идет в рублях, и исключена проблемы скачков курса, отсутствует необходимость растаможивать материал, понятна логистика поставок.

Сочетание двух этих ключевых факторов, на мой взгляд, делает Геналдонский юрский доломит восходящей звездой в сфере использования природного камня в архитектуре и строительстве современной России.

— Можно ли в Петербурге уже увидеть объекты, облицованные этим камнем?

— В Северной столице — пока нет. Геналдонский юрский доломит пока только выходит на наш рынок. Вот в Москве уже есть ряд объектов высокого класса, на которых этот материал применен на практике. Это, например, клубный дом «Цвет 32» на Цветном бульваре, 32, торгово-офисный центр класса А «Якиманка 26» на ул. Большая Якиманка, 26, жилой комплекс премиум-класса Barrin House, на Малой Пироговской ул., 8, элитный жилой кластер «Золотой остров» на Софийской набережной, 4–10. Все это статусные объекты, отличающиеся превосходной архитектурой и наглядно демонстрирующие прекрасные эстетические качества геналдонского юрского доломита. Уверен, что уже к концу этого года проекты с его использованием появятся и в Петербурге.

Петр Опольский /
Начало этого года ознаменовалось довольно ярким событием в жизни строительного комплекса Санкт-Петербурга: в эксплуатацию был введен современный деловой квартал «Морская резиденция». Возведенный в неоклассическом стиле, этот комплекс стал одной из последних работ выдающего современного архитектора Рафаэля Даянова.

Фото: Никита Крючков

Бизнес-дворец в неоклассическом стиле

ДК «Морская резиденция» построен по адресу: Шкиперский проток, д. 12, лит. А. Он расположен на мысе в форме остроконечного треугольника между Шкиперским каналом и Галерным ковшом Васильевского острова. Это уникальная локация, с богатым историческим бэкграундом. Еще в XVIII веке здесь отстраиваются первые морские фасады города, в том числе и памятник фортификационного искусства Галерная гавань, причем вход в Гаванный (ныне Шкиперский) канал был обозначен двумя кроншпицами, сохранившимися до наших дней.

Застройщиком относящегося к классу А делового комплекса выступило АО «Экспофорум». В реализации проекта приняли участие известные петербургские компании. Архитектурный облик «Морской резиденции» был разработан АБ «Литейная часть 91» под руководством почетного архитектора России Рафаэля Даянова. Генеральным подрядчиком стало ООО «Газстрой Северо-Запад». Специалисты Мастерской комплексного проектирования АО «Проектный институт № 1» выполнили разработку рабочей документации и осуществили авторский надзор.

Деловой комплекс гармонично вписан в конфигурацию участка общей площадью 3,7 га. Офисные помещения, рассчитанные суммарно примерно на 4,25 тыс. человек, занимают три из четырех 8-этажных корпусов «Морской резиденции». Помимо них, проектом предусмотрено создание сопутствующей инфраструктуры: ресторанов, кафе, магазинов, а также яхт-клуба. Подземный этаж занимает паркинг. Общая площадь комплекса составляет почти 75 тыс. кв. м.

Локация на мысу между Шкиперским каналом и Галерным ковшом Васильевского острова имеет богатый исторический бэкграунд

Фото: Никита Крючков

Классная архитектура

Первое, что, по единодушным отзывам экспертов, обращает на себя внимание в проекте, — это первоклассное архитектурное решение, выполненное АБ «Литейная часть 91». В конце 2018 года оно обсуждалось на заседании Градостроительного совета Петербурга и получило высокую оценку со стороны профессионалов.

Работая над проектом, Рафаэль Даянов отталкивался от петербургских классицистических традиций формирования облика зданий, прежде всего административной, управленческой функции. Работа осложнялась тем, что архитектуру нужно было подстроить под имеющийся объем монолитной железобетонной конструкции. В целом комплекс, состоящий из четырех корпусов, объединенных общей аркадой по первым двум уровням, аккуратно вписан в треугольный по конфигурации мыс.

«ДК "Морская резиденция" образует архитектурный ансамбль в созвучном для этого места стиле. Регулярная, линейная композиция задана направлением самого полуострова. Главная пешеходная артерия комплекса начинается от Шкиперского протока и идет вдоль набережной ковша Галерного фарватера к благоустроенной, вписанной в острый угол площади в основании главного фасада комплекса. Со стороны ковша Галерного фарватера открывается широкая панорама на объединенную единым карнизом и декоративными аркадами линию зданий, в которых угадываются классические, характерные для набережных Петербурга сюжеты», — так представлял свой проект на заседании Градсовета **руководитель архитектурного бюро «Литейная часть-91» Рафаэль Даянов**.

По его словам, историческими примерами и аналогами комплекса являются бессмертные творения великих петербургских зодчих — панорама зданий Большого и Малого Эрмитажа вдоль Дворцовой набережной, здание Главного штаба, здание Военного министерства на Адмиралтейском проспекте, Академия художеств. *«Проект отличают внимание к масштабу и соразмерности элементов и утонченная прорисовка деталей. Строгие классические формы — каннелированные пилястры, рельефные панели, наличники, сандрики и фигурные тяги по карнизам в оформлении фасадов — создают четкую визуальную структуру, характерную для классицистической архитектуры европейских городов. А длина 263-метровой панорамы парадных фасадов может поспорить разве что с творением Росси — Главным штабом»*, — отмечал архитектор.

Лаконичные и пропорциональные фасады корпусов резиденции решены в классических ампирных пропорциях XIX века и выполнены из натурального камня. Выше гранитного цоколя фасады украшает юрский мрамор. Внутренние дворы представляют зоны комфортабельного отдыха, расположенные в окружении фонтанов и боскетов из декоративных кустарников. Мощение пешеходных зон выполняется из натуральных гранита и габбро-диабаза, рассчитанных дополнить солидное визуальное впечатление от комплекса в целом.

Шедевр в миниатюре

Изготовление архитектурного макета — объемно-пространственного изображения создаваемого сооружения, комплекса, ансамбля, выполненное в уменьшенном масштабе, — традиционная часть работы над проектом. Эта практика существовала еще в античные времена. И сегодня макет используется для наглядной презентации проекта заказчику, специалистам, Градсовету. Макет ДК «Морская резиденция» был выполнен Студией АМАДЕО.

«Еще до начала строительства стало возможно увидеть в миниатюре воплощение грандиозной архитектурной идеи. Как всегда, для лучшего результата мы тесно сотрудничали с автором проекта — Рафаэлем Маратовичем Даяновым», — отмечает **генеральный директор Студии АМАДЕО Анна Раздобурдина**.

Фото: Студия АМАДЕО

Историческими аналогами комплекса являются бессмертные творения великих петербургских зодчих — Большой и Малый Эрмитаж, здания Главного штаба, Военного министерства на Адмиралтейском проспекте, Академия Художеств

По ее словам, перед началом работы сотрудники компании выезжали на площадку для изучения основных особенностей участка строительства, чтобы не нарушить градостроительных традиций Петербурга, которых бережно придерживался архитектор, проектируя бизнес-центр. Они тщательно проработали кусочек Финского залива, сделав его максимально реалистичным — с волнением водной глади. Согласно плану застройки, с ювелирной точностью были воссозданы: набережная, гранитные цоколи и штукатурные фасады — все то, что формирует образ морского города.

«Несколько бессонных ночей перед сдачей нас не остановили. И мы довели макет «Морской резиденции» до высокого уровня, подчеркнув архитектуру красивой фасадной подсветкой и прожекторами, направленными на объект, что дополнило макет тонкой игрой света и тени. Этот макет занимает особое место в портфолио нашей студии как высокий образец архитектурной композиции и как память о невероятно талантливом архитекторе Р. М. Даянове, с которым нас связывало несколько совместных проектов», — заключает **Анна Раздобурдина**.

Стройка начинается... со сноса

Проект был реализован в рамках редевелопмента территории. *«Наша компания выполнила полный комплекс работ по демонтажу зданий и сооружений в рамках подготовки площадки ДК «Морская резиденция». На участке было семь объектов различного назначения (ангары, административные корпуса, производственные цеха), снести которые и было нашей задачей. Не могу сказать, что эта работа была для нас чем-то уникальным, поскольку наша компания уже почти 30 лет оказывает услуги в этой области. В то же время был ряд факторов, которые серьезно осложняли реализацию заказа»,* — рассказывает **управляющий директор СФ IRON Максим Рот**.

Он отметил, что к сложностям прежде всего относились достаточно большие объемы зданий и сооружений, которые необходимо было демонтировать (порядка 150 тыс. куб. м), в сочетании с крайне сжатыми сроками, отведенными на выполнение подряда (около месяца), чтобы обеспечить оперативную передачу территории уже строительным подрядчикам. То есть выполнять задачу надо было очень быстрыми темпами. Дополнительным осложняющим фактором стало то, что работы велись в зимний период (январь-февраль 2018 года). Кроме того, поскольку не сохранилось никакой архивной документации на сносимые объекты, при демонтаже подземных сооружений были выявлены фундаменты и конструкции, о которых не было ничего известно. Между тем некоторые из них уходили на глубину до 6 м. Это обстоятельство не только влияло на скорость и усложняло проведение демонтажа, но и увеличивало его объемы.

Фото: Никита Крючков

«По совокупности всех перечисленных проблемных точек, этот заказ стал для нас своего рода внутренним вызовом: сумеем ли мы в поставленные сроки выполнить подряд? Сумели — как благодаря мобилизации ресурсов и грамотной организации работ, так и в связи с наличием большого парка собственной специализированной техники, которую мы эффективно задействовали на объекте. Также компанией был получен очень полезный опыт взаимодействия с крупным заказчиком, его службами и подразделениями», — отмечает специалист.

DEMOLITION COMPANY
IRON
ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
SINCE 1991
190068, Россия, Санкт-Петербург, наб. кан. Грибоедова, 109/8
+7 (812) 714-53-22 | iron_spb
info@ironcompany.ru | www.ironcompany.ru
РЕКЛАМА

С точностью до...

«На строительстве ДК "Морская резиденция" испытательная строительная лаборатория "ИНФОСМИТ" в сентябре-октябре 2017 года по заказу ООО "УСП" производила контроль качества уплотнения песчаных оснований до этапа устройства фундаментной монолитной плиты. Также с октября 2018 по апрель 2019 года мы контролировали уплотнение подстилающего слоя и обратной засыпки наружных инженерных сетей и колодцев (К1, К2, В1). Заказчиком выступало ООО "Строй-Трейд Групп"», — говорит **генеральный директор ООО «ИНФОСМИТ» Константин Дмитриев**.

По его словам, постоянно действующего лабораторного поста на стройке не было, поэтому инженеры компании практически ежедневно приезжали на объект и вели измерения коэффициента уплотнения. Полученные в лаборатории результаты должны быть не меньших значений, указанных в проекте. В случае выявления отклонений производитель работ дополнительно уплотнял участки песчаных грунтов, на которых обнаружено несоответствие. Неуплотненные участки в процессе эксплуатации здания образуют воздушные полости и приводят к ухудшению функциональных характеристик конструкции. Такой ситуации допускать нельзя, поэтому специалисты тщательно следили не только за типом уплотняющей техники, но и за количеством проходов и уровнем мастерства рабочих, которые осуществляли работы.

Фото: ООО «ИНФОСМИТ»

«Я, как руководитель лаборатории, могу отметить строгий внешний технический контроль строительства со стороны заказчика. Организация внутреннего технического надзора на объекте была на высоком уровне, инженеры внимательно следили не только за строительными подрядчиками, но и за работой инженеров лаборатории, постоянно присутствуя на каждом этапе отбора проб», — подчеркивает эксперт.

Фасадные нюансы

Конструкции навесного фасада разработала и выполнила ГК «ДИАТ» — один из российских лидеров в этой сфере. *«Я рад, что наша компания смогла принять участие в реализации проекта ДК «Морская резиденция», архитектуру которого предложил Рафаэль Даянов — на мой взгляд, один из крупнейших современных российских архитекторов, работы которого в будущем станут оценивать как шедевры зодчества наших дней»*, — заявил **председатель совета директоров ГК «ДИАТ» Евгений Цыкановский**.

Он подчеркнул, что оригинальный облик здания предопределил большую сложность выполнения этой задачи. Очевидно, что чем сложнее и многообразнее по конфигурации и деталям фасад, тем труднее реализовать соответствующую систему несущих элементов. А то, что фасадное решение было переработано и имевшаяся монолитная основа имела отличия от итогового варианта, дополнительно осложняло работу специалистов. *«Фактически архитектурные элементы были сформированы нашей конструкцией и наша работа сыграла большую роль в создании самого облика здания. Еще один существенный фактор — облицовка натуральным камнем, большой вес которого требовал высокой несущей способности системы»*, — рассказывает эксперт.

Фото: ГК «ДИАТ»

Исходя из этих непростых условий, компанией «ДИАТ-Проект», входящей в ГК «ДИАТ», был разработан проект, который и воплотили в жизнь. *«Мы работали на этом объекте почти год. При этом было найдено много по-настоящему уникальных инженерных решений, которыми мы имеем полное право гордиться и которые будем использовать при работе на других сложных объектах, каковых в нашей практике большинство»*, — рассказывает **Евгений Цыкановский**.

По его словам, один из итогов этой работы — уверенность, что созданная система вентфасада сможет проработать не менее 50 лет: *«Базовым материалом стала нержавеющая сталь, а металлоконструкции покрыты слоем горячего цинка толщиной более 100 мк. Это практически «вечная» защита от коррозии. Цифра в 50 лет звучит только потому, что методик определения долговечности на более длительные сроки просто не существует. На практике же я уверен, что ресурса системы хватит на все 100 лет эксплуатации»*.

Тепло, светло, красиво

Один из завершающих этапов возведения здания — остекление. И качество его неразрывно связано с классом самого объекта. *«При проектировании делового комплекса "Морская резиденция" заказчиком были поставлены высокие требования к внешнему виду и техническим характеристикам светопрозрачных конструкций»*, — говорит **руководитель отдела архитектурных проектов Reynaers Aluminium RUS Дмитрий Бабанин**.

Он отметил, что ключевой задачей стало достижение оптимальных теплотехнических показателей для обеспечения энергоэффективности здания. Классические пропорции комплекса и его строгие черты требовали изящных фасадных решений. Именно поэтому для окон была выбрана система SlimLine 38 от Reynaers Aluminium, которая объединяет в себе высокий уровень изоляции и ультратонкий профиль с видимой шириной всего 38 мм.

Также для реализации остекления была применена продуманная стоечно-ригельная система CW 50 со встроенными верхнеподвесными створками CW insert, предназначенными для проветривания помещений.

«Тем самым были выполнены поставленные заказчиком задачи как по эстетической составляющей светопрозрачных конструкций, так и по высоким техническим требованиям к ним», — резюмирует специалист.

Евгений Цыкановский: «Культура вентфасадов в России — самая высокая в мире»

Лев Касов / ГК «ДИАТ» хорошо известна на рынке как один из ведущих отечественных производителей систем навесных вентилируемых фасадов. О том, как компания пережила ковидный год и на каких объектах работала, «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель совета директоров холдинга Евгений Цыкановский.

— Евгений Юльевич, пандемия стала испытанием для всех отраслей российской экономики, включая строительство. Как она отразилась на работе ГК «ДИАТ»?

— Год, конечно, был непростой. Особенно напряженной была весна, когда появилась первая волна пандемии и был объявлен локдаун, причем в столичном регионе, где мы больше всего работаем, были остановлены и строительные работы. У многих случился психологический удар, непонимание перспектив. Поэтому некоторые проекты были заморожены, по другим — сократилось финансирование.

ГК «ДИАТ», как и все, перевел значительную часть сотрудников на удаленную работу. В то же время мы старались извлечь из ситуации максимум пользы. Продолжались проектирование, инженерные разработки, научные исследования, словом, делалось все, что можно было выполнить в этих условиях. В том числе мы использовали это время на повышение квалификации работников. В то время как многие компании сокращали персонал, в том числе и очень профессиональных сотрудников, HR-служба «ДИАТ» старалась привлечь их в наши ряды. Нам удалось нанять несколько инженеров высокого уровня, перспективных сотрудников других отделов.

После смягчения ограничений, а также принятых государством мер по поддержке строительной отрасли ситуация в целом стабилизировалась. В итоге результаты годовой работы холдинга оказались на достаточно хорошем уровне. Несмотря на пандемию, компания показала рост и, учитывая обстоятельства, очень неплохой.

— Помимо мер Правительства, что способствовало работе холдинга?

— Как это ни странно, на мой взгляд, определенную роль сыграла достаточно напряженная ситуация в мире. Проявившаяся дискриминация в отношении граждан РФ со стороны некоторых государств, иногда доходящая до «охоты на ведьм», в сочетании с «амнистией капиталов», которую объявили российские власти, привели к возвращению в страну серьезного финансового ресурса. Вполне естественно, что усилился интерес к инвестированию уже здесь. А одна из традиционных сфер надежного вложения денег — это «вечные ценности», включая недвижимость, прежде всего премиального класса. А это как раз тот сегмент, где мы много и успешно работаем. Стали появляться очень интересные проекты со сложной, красивой, разнообразной архитектурой. Такие, которые, пожалуй, кроме России, в рамках технологии вентфасада нигде реализовать не смогли бы. Соответственно, и востребованность наших услуг заметно выросла.

— Неужели на Западе, где эта технология появилась, она развита хуже, чем у нас?

— По моему мнению, культура вентфасадов в России — самая высокая в мире. Это связано с тем, что на Западе вентфасад — это само по себе архитектурное направление. То есть технология, по сути, предопределяет облик объектов. Для России же, по моему глубочайшему убеждению, это — наиболее корректная, оправданная со всех точек зрения система. Просто потому, что у нас долгие и суровые зимы, делающие вопросы теплоснабжения и энергоэффективности ключевыми. В результате ведущими отечественными компаниями, к числу которых, безусловно, относится и ГК «ДИАТ», в рамках системы вентфасада разработаны очень интересные инженерные решения, позволяющие реализовать самые смелые замыслы архитекторов. То есть мы сумели добиться того, чтобы технология не обуславливала облик здания, а наоборот —подстраивалась под задумки зодчих.

В итоге, например, в проектах, на которых работает наша компания, в качестве облицовки очень часто используются достаточно нетипичные для технологии материалы. Среди них — различный натуральный камень, стеклофибробетон, керамогранит, в том числе большеразмерные. Причем зачастую это мультиоблицовка, при которой применяются и комбинируются 5–6 и более материалов. В результате это позволяет создать очень красивые, выразительные фасады.

Для обеспечения таких широких возможностей нами, как одной из компаний-драйверов в этой сфере, которая не просто использует технологию вентилируемого фасада, но развивает и совершенствует ее, разработано много очень интересных инженерных решений. Всего у нас свыше 40 патентов на различные изобретения, из которых более двух третей реализованы на практике и нашли применение в нашей работе.

— Расскажите, пожалуйста, о наиболее интересных объектах, на которых ГК «ДИАТ» работала в прошлом году.

— Проектов было довольно много, часть из них — переходящие. Среди них необходимо выделить деловой квартал «Морская резиденция» в Санкт-Петербурге, архитектурный облик которого создал замечательный зодчий современности Рафаэль Даянов. Это была сложная и интересная работа, потребовавшая поиска оригинальных инженерных решений. Еще один очень красивый объект — «Бизнес Парк РОСТЕХ СИТИ» в Москве. Также сейчас завершается строительство клубного дома WHITE KHAMOVNIKI. Особенностью проекта стали очень большие — 2 на 3 м — облицовочные блоки из стеклофибробетона с интегрированными вставками из нитрида титана. Таким образом, в 2021 год мы вошли с крупными интересными заказами и с оптимизмом смотрим на перспективы.

Фото: пресс-служба «ДИАТ»

Роман Рыбаков: «Мы ждем перемен»

Председатель Совета АПО «Союзпетрострой-Проект» Р. Р. Рыбаков / Смена руководства Минстроя России вселяет надежды на перемены в строительной отрасли. Речь идет об организации строительства, а не о нормативной документации, не требующей изменений, что, собственно, и показали последние годы ее терзаний без существенных новаций и со сплошным переписыванием, прибыльным для так называемых разработчиков.

Подготовка проектирования (ИРД, изыскания, технические условия, имущественные земельные вопросы), экспертиза и согласования на сравнительно небольших объектах занимают не меньше времени, чем собственно проектные работы

Запрос на «имитацию»

Динамика реальной стоимости проектно-изыскательских работ в России свидетельствует о стабильном снижении дохода от этого вида деятельности. Беспокоясь якобы за безопасность строительства, чиновники забывают о главном — людях, которые проектируют, строят, производят, а именно их работа обеспечивает развитие отрасли и должна быть комфортной и материально обеспеченной.

Надо менять всю систему распределения заказов, ценообразования, прекратить жлобство на государственном и коммерческом уровнях, когда в погоне за экономией мы утрачиваем качество, сроки, людей и организации. Объяснения традиционны — «так заложено в бюджете». Отсюда истории с банкротствами ряда профессиональных подрядчиков. С точки зрения многих заказчиков, проектная документация нужна лишь для получения необходимых разрешений, что создает спрос на дешевую «имитацию» полноценных проектов.

Переделка не оплачивается

Парадоксальность ситуации не только в том, что доля затрат на проектирование у нас в 2–3 раза ниже мировой практики. Значительный объем работы проектировщиков вообще не включается в смету и не оплачивается заказчиком. Не оплачиваются переделки из-за предложенных заказчиком изменений, из-за несоответствия изыскательских материалов реальности, из-за «хотелок» согласующих организаций, сами согласования и участие в экспертизе. Не оплачиваются дополнительные экземпляры документации. Обидно, что не оплачиваются бросовые работы. Проектировщики вынуждены выполнять пожелания заказчика, даже если могут доказать их несостоятельность. К этому побуждают безапелляционный характер контракта и внушительный перечень штрафных санкций.

Огромный неоплачиваемый объем работ связан с приведением рабочей документации в соответствие с проектной и повторной экспертизой по инженерным объектам. Согласно Постановлению Правительства РФ № 1816, для большинства внешнесетевых объектов экспертизы вообще не требуется. Чаще всего изменения документации не повышают ее качества, поскольку профессионализм и опыт проектировщиков выше, чем у многочисленных контролеров. Облегчает работу с экспертизой введение системы экспертного сопровождения, но органам экспертизы эта работа оплачивается в полном объеме и в срок, а проектировщик исправления и замену документов выполняет бесплатно.

Качество или «прохождение»?

Роль экспертизы в процессе проектирования особая. У органов власти какой-то особый пиетет перед экспертизой: дошло до подмены «качества проектирования» понятием «прохождение экспертизы». Проектно-сметная документация (ПСД) проходит экспертизу в полном объеме по Постановлению Правительства РФ № 87 или в процессе проверки достоверности сметной стоимости строительства, выполняемой, как это ни смешно, на стадии проекта. Смешно потому, что эта проверка, особенно для инженерии, требует дополнительных элементов рабочей документации: спецификации и ведомости объемов работ, вообще нормативно исключенных из состава ПСД и не оплачиваемых. В результате заказчик уходит от разработки рабочей документации, опять-таки занижая доходы проектировщиков. При этом за рубежом вообще нет понятия сметного дела по проектным работам, есть договорная цена как компромисс между заказчиком и подрядчиком.

Экспертиза не принимает ПСД на рассмотрение без совмещенного плана коммуникаций, не предусмотренного составом проекта и выполняемого бесплатно. Государственная экспертиза хочет еще расширить сферу своей деятельности, заявляя о введении экспертизы предпроектной стадии, на сегодня нормативно не существующей.

Огромный неоплачиваемый объем работ связан с приведением рабочей документации в соответствие с проектной и повторной экспертизой по инженерным объектам

За чей счет банкет?

В апреле 2020 года Президент РФ дал поручение: «Прошу также отдельно проработать вопрос увеличения авансов по контрактам в инфраструктурном строительстве. Сейчас авансируется 30 процентов по контракту, предлагаю увеличить эту долю до 50 процентов, за счет этого предоставить строительным и другим компаниям дополнительные оборотные средства, что позволит им ритмично работать, выполнять обязательства перед поставщиками в других отраслях и, главное, сохранить рабочие места, зарплаты своих сотрудников, привлечь новых специалистов». Но на региональном уровне авансов не платят, хотя проектировщики никогда не имеют свободных средств.

В 2–3 раза доля затрат на проектирование у нас ниже мировой практики

Существенное влияние на оплату работ оказывает фактор времени. На сегодняшний день отсутствуют всякие нормативы продолжительности проектирования и безнадежно устарел СНиП по продолжительности строительства. Сроки работ определяются в основном произвольно или в зависимости от выделения бюджетных средств. Своевременное освоение средств — одна из нерушимых заповедей. Подготовка проектирования (ИРД, изыскания, технические условия, имущественные земельные вопросы), экспертиза и согласования на сравнительно небольших объектах занимают не меньше времени, чем собственно проектные работы. Отсюда понятна высокая вероятность срыва срока контракта. Меры в виде формирования компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств перекладывают на СРО ответственность за исполнение договоров. При этом заказчик практически не несет ответственности за свои действия.

О проектировании внешних сетей

И еще об обстоятельствах, связанных с проектированием внешних сетей.

1. Непрерывно возникают противоречия между желаниями заказчика и требованиями технических условий при прокладках и переустройстве сетей на территориях общего пользования. Не всегда можно удовлетворить все желания монополистов, нужен городской административный ресурс.

2. Сдача и приемка в эксплуатацию объектов зависят исключительно от сроков выполнения работ по внешним сетям, особенно при их переустройстве, а сами сроки — от выдачи ТУ и их изменений в процессе строительства. Требуется постоянная координация по ходу проектирования и строительства инженерных объектов.

3. Практически всегда возникают несоответствия между результатами изыскательских работ и реальной ситуацией. Причины этого разные, но почти все подобные несоответствия были бы устранены при наличии общегородского фонда исполнительной документации и фонда изыскательских материалов.

4. Сейчас отсутствует механизм согласования обоснованных отклонений от требований нормативных документов. Ранее его можно было проводить через разработчика нормативов.

Налог на воздух

Существует в работе проектировщиков ряд других обстоятельств, например, проблемы с уплатой налогов на добавленную стоимость и на прибыль.

Для проектных организаций счет-фактура является основанием для принятия предъявленных сумм НДС к вычету или возмещению независимо от того, получена ли плата за проект или нет. Это бывает очень затруднительно, но заказчик в это время предъявляет те же суммы к возмещению государством. Если при полном отсутствии средств проектная организация покажет убыток, а не прибыль, то она моментально получит налоговую проверку за прошедший период. Невыплата заработной платы может привести руководителя организации даже к уголовному наказанию — неплохая «помощь» для повышения качества проектирования.

Минстрой России в 2021 году планирует продолжить совершенствование нормативно-технической базы в строительстве. Есть надежда, что со временем доберутся до проблем проектировщиков, хотя часть проблем можно было бы решить при работе с заказчиками на местном уровне.

Мастера своего дела

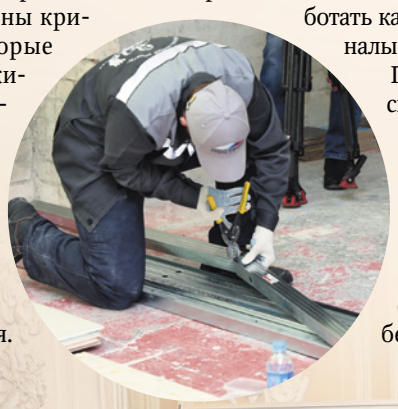
Виктор Краснов / В рамках окружного этапа Национального конкурса профессионального мастерства «СТРОЙМАСТЕР-2021» в Петербурге выбрали лучших мастеров отделочных строительных работ.

В Петербурге с 23 по 25 марта прошел первый в 2021 году окружной этап Национального конкурса профессионального мастерства «СТРОЙМАСТЕР-2021» в номинациях «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций» и «Лучший плиточник-облицовщик».

Конкурс «СТРОЙМАСТЕР» организован Ассоциацией «Национальное объединение строителей» при поддержке Правительства Санкт-Петербурга и Профсоюза строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области при поддержке отраслевых объединений, профильных учреждений и организаций. Стратегическим деловым партнером конкурса в данных номинациях является ООО «КНАУФ ГИПС».

Соревнования проходили в учебных мастерских колледжа метростроя. В них приняли участие более 30 представителей городских строительных компаний и студентов профессиональных образовательных учреждений. Некоторые участники конкурса — как среди профессионалов, так и учащихся — боролись за звание лучшего сразу в двух номинациях.

Оценивало работу конкурсантов компетентное жюри, в которое вошли преподаватели колледжей и лицеев города, представители строительных организаций и учебного центра «КНАУФ Северо-Запад». Экспертами были разработаны критерии оценки, которые связаны с техническими параметрами выполнения задания, в соответствии с которыми выставлялись баллы. В том числе оценивались качество и точность работ, время их проведения.



Популяризация и наставничество

На открытии конкурса и практических работ присутствовали представители оргкомитета. Они выступили с напутственными словами и пожелали всем участникам соревнований удачи, дальнейшего профессионального роста и мастерства.

Начальник Управления капитального строительства Комитета по строительству Санкт-Петербурга Александр Шишкин:

— 30 лет я отдал строительной отрасли, чиновником стал не так давно. Поэтому знаю, что любое предприятие держится на отделочниках. Они последними приходят на объект, но именно они сдают его в эксплуатацию. Самое главное, чтобы вы гордились своей работой. Может быть, когда-нибудь, проезжая мимо того или иного здания, вы скажете своим детям или внукам, что оно было построено с вашим участием, вашими руками.

Ведущий специалист отдела профессионального образования Комитета по образованию Санкт-Петербурга Денис Чагин в рамках приветствия напомнил, что конкурс «СТРОЙМАСТЕР» преследует две важные задачи. «Первая — это популяризация строительных профессий среди молодежи, вторая — развитие наставничества. Очень отрадно и позитивно, что на единой площадке будут работать как студенты, так и уже профессионалы своего дела», — отметил он.

Президент Ассоциации «Балтийский строительный комплекс» Владимир Чмырев также поздравил конкурсантов с началом соревнований. «У нас есть примеры, когда молодые люди участвовали в конкурсе для учащихся, побеждали, а затем выходили на стройку и вновь становились победителями соревнований, но уже среди профессионалов. Вы также можете к этому стремиться», — сообщил он, обращаясь к студентам.

Выступили перед конкурсантами и руководители профессиональных образовательных учреждений: директор колледжа «ПетроСтройСервис» Имелс Ивилян и директор колледжа метростроя Александр Филатов. Они поблагодарили соорганизаторов конкурса за создание условий для его проведения и выразили надежду, что знания и труд учащихся будут оценены по достоинству.

Руководитель учебного центра «КНАУФ Северо-Запад» Герман Смирнов рассказал, что его компания приложила немало усилий, чтобы появилась такая профессия как монтажник каркасно-обшивных конструкций. Некоторые из рабочих стройки вместе со студентами получили по ней дополнительные знания в стенах учебного центра «КНАУФ Северо-Запад». Он пожелал успехов всем конкурсантам и предоставил памятные подарки от стратегического делового партнера.

Торжественная церемония награждения победителей конкурса состоялась 25 марта во Дворце труда и открылась приветствиями координатора Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу Александра Вахмистрова и члена Совета Ассоциации «Национальное объединение строителей» Алексея Белоусова.

В приветственном слове Александра Вахмистрова отмечалось: «Российская строительная индустрия остро нуждается в талантливых, преданных своему делу специалистах. Надеюсь, что юные мастера — студенты колледжей, принимающие сегодня участие в конкурсе, будут и дальше стараться овладевать всеми навыками истинных профессионалов, а зрелые участники еще не раз продемонстрируют свой талант, в том числе и в международном движении».

«Вызывая большой резонанс, конкурсы профмастерства привлекают внимание общественности и органов власти к наиболее надежным и добросовестным участникам строительного рынка, становятся стартовой площадкой, открывающей новые возможности для профессионального и личностного роста их участников», — подчеркнул Алексей Белоусов в рамках церемонии награждения.

Победителей в номинации «Лучший плиточник-облицовщик — 2021» поздравил первый заместитель председателя Комитета по строительству Дмитрий Михайлович Михайлов: «Я несказанно рад, что наши соревнования возобновились в 2021 году. Конкурсы активно шагают по Санкт-Петербургу и по России. Конечно, стройка должна развиваться в столь сложное время. И в этом помогут ваши золотые руки. Вы — будущее нашей страны. Номинанты второго и третьего места — это, в частности, учащиеся первого курса. А те, кто занял первое место, — студенты старших курсов. Поэтому, ребята, мы в вас верим. Все впереди! Хочется пожелать крепкого здоровья, счастья, новых свершений, побед и шестого разряда по вашей специализации».

Победители Санкт-Петербургского этапа Национального конкурса профессионального мастерства «СТРОЙМАСТЕР-2021»

Номинация «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций — 2021»

1-е место — Александр Дмитриевич Фадейчев, мастер-прораб ИП «Баженов Р. С.»

2-е место — Владимир Николаевич Таланцев, мастер производственного обучения СПб ГБПОУ «Колледж метростроя»

3-е место — Александр Владимирович Ильичев, мастер-универсал ООО «ЦИСТ»

Номинация «Лучший учащийся по специальности монтажник каркасно-обшивных конструкций — 2021»

1-е место — Роман Магамедович Марцинкевич, учащийся 3-го курса СПб ГБПОУ «АУГСГиП»

2-е место — Максим Александрович Анисимов, учащийся 1-го курса СПб ГБПОУ «Колледж метростроя»

3-е место — Вячеслав Григорьевич Масленников, учащийся 2-го курса СПб ГБПОУ «Колледж метростроя». Также 3-е место — Денис Александрович Гриловский, учащийся 2-го курса СПб ГБ ПОУ «Колледж «ПетроСтройСервис»

Номинация «Лучший плиточник-облицовщик — 2021»

1-е место — Костас Винцо Статкус, плиточник-облицовщик ООО «Бонава»

2-е место — Виталий Сергеевич Гончаров, мастер производственного обучения СПб ГБПОУ «Колледж метростроя»

3-е место — Илья Валерьевич Галай, мастер строительно-монтажных работ отделочного участка ООО «Инвестиционная строительная компания «НКС»

Номинация «Лучший учащийся по специальности плиточник-облицовщик — 2021»

1-е место — Вячеслав Денисович Ветров, учащийся 3-го курса СПб ГБПОУ «Колледж метростроя»

2-е место — Иван Евгеньевич Смирнов, учащийся 1-го курса СПб ГБ ПОУ «Колледж «ПетроСтройСервис»

3-е место — Дмитрий Алексеевич Лебедев, учащийся 3-го курса СПб ГБПОУ «АУГСГиП»

Фото: Игорь Бакустин; пресс-служба «Петербургского Строительного Центра»

Сохраняя позиции. Рынку малых грузовых лифтов помогли госзаказы

Фото: https://podiem-st.ru/

Виктор Краснов / Спрос на малые грузовые лифты в 2020 году, несмотря на пандемию, не упал. Сохранить объемы производства оборудования основным игрокам рынка помогли строители, занимающиеся в первую очередь возведением социально значимых объектов.

По данным Росстата, по итогам 2020 года производство всех лифтов в стране в сравнении с 2019-м выросло на 104,8% и составило 29,3 тыс. единиц оборудования. В том числе было выпущено около 1500 малых грузовых лифтов. В сравнении с предыдущими годами объемы выпуска данного подъемного оборудования существенно не изменились, что в условиях пандемии в стране можно считать позитивным достижением.

Сохранить позиции многим производителям малых грузовых лифтов помогли заказы строительных компаний, которые почти не останавливали свою работу. В значительной степени оборудование приобреталось для социально значимых объектов (больниц, школ, детсадов, почтовых учреждений и т. д). Впрочем, были также отдельные коммерческие закупки лифтов для установки их в многоуровневых премиальных квартирах и коттеджах. Совсем «провисли» другие клиенты: рестораны и гостиницы, которым пришлось из-за коронавируса ограничить свою деятельность.

Отметим, что основными игроками рынка малых грузовых лифтов являются ЗАО «Предприятие ПАРНАС» (г. Санкт-Петербург), ПАО «Карачаровский механический завод» (Москва), ООО «Еонесси» (г. Красноярск), подмосковный Щербинский лифтостроительный завод, белорусское ОАО «Могилевлифтмаш».

кстати

К малым грузовым лифтам относят подъемное оборудование, предназначенное для перемещения грузов массой 50, 100, 250 кг (отдельные модели до 500 кг). Транспортировка людей в них запрещена. Несмотря на то, что малые грузовые лифты не требуют регистрации в Ростехнадзоре, их собственники должны выполнять все правила эксплуатации данного оборудования.

Лица заказчика

Малые грузовые лифты — специфический сегмент, рассказывает **исполнительный директор Национального лифтового союза, генеральный директор Ассоциации «Российское лифтовое объединение» Петр Харламов.** С одной стороны, эти лифты являются вспомогательным инженерным оборудованием, но с другой — требования к ним почти такие же строгие, как к лифтам пассажирским. «Объем малых лифтов в России небольшой, около 1500 ед. в год, и обусловлен самим назначением. Как правило, это социальные объекты, учреждения питания и здравоохранения. Пандемия в 2020 году внесла изменения в портфели заказов лифтостроителей, но, по нашим данным, объем рынка сохранился. Надеемся, в 2021-м будет стабильно увеличиваться», — добавил директор ассоциации РЛО.

По словам **заместителя генерального директора ЗАО «Предприятие ПАРНАС» Ольги Егоренко,** 2020 год был действительно непростым для всех. Наступивший 2021-й же начался с неожиданного скачка цен на металл, но, вопреки ожиданиям, компания не только сохранила, но и увеличила объем заказов. «Сказался, конечно, эффект отложенного спроса из-за пандемии, да и финансовая помощь государства на объекты социальной инфраструктуры помогла. Сейчас наш основной заказчик, — подчеркнула она, — это строители. Причем интересна тенденция — крупные девелоперы стремятся заключать договоры напрямую с заводом, минуя цепочки ген-, суб- и прочих подрядчиков, тщательно контролируя свои затраты».

Фото: https://www.centralm.ru/

Между тем многие эксперты отмечают, что тренд на сокращение заказчиков малых грузовых лифтов, представляющих ресторанный, гостиничный бизнес, наметился давно. Сейчас портфель многих производителей оборудования приблизительно на 70–80% состоит из госзаказов, остальная доля — частники. Около десяти лет назад наблюдалась противоположная картина.

Правильный подбор

Представители отрасли считают, что активному развитию сегмента малых грузовых лифтов пока мешают несколько факторов, а именно: недостатки финансирования, проектирования и невнимание строительных компаний к качеству закупаемого инженерного оборудования.

«В своем стремлении сэкономить они нередко комплектуют социальные объекты не лифтами, а подъемниками. Такое оборудование ни по назначению, ни по сроку службы не подходит, а главное — не отвечает требованиям безопасности РФ (ТР ТС "Безопасность лифтов"). В первую очередь необходимо проверять наличие документации, подтверждающей качественные характеристики оборудования. Ассоциация "РЛО" готова предоставлять информацию о своих членах — надежных производственных компаниях», — подчеркивает Петр Харламов.

К сожалению, рассказывает Ольга Егоренко, из-за недостатка проектных данных иногда клиенты забывают про требования огнестойкости, ориентируются на характеристики 60-х гг. Кроме того, например, для детского сада иногда заказчики приобретают лифт грузоподъемностью 250 кг с распашными дверями и с огромной кабиной, забывая, что работники данных учреждений женщины, и оперировать грузом больше 50 кг им вряд ли под силу. «Еще одна частая ошибка — это неправильный выбор типа оборудования, а именно, вместо малого лифта используют подъемник. Это нарушение, но, к сожалению, каким-то образом такие проекты проходят экспертизу, а на этапе реализации строители вынуждены пересогласовывать и повышать затраты», — добавляет она.

Тем не менее игроки рынка отмечают, что постепенно ситуация меняется. Заказчики становятся более вдумчивыми и внимательными покупателями, многие вводят не просто контроль затрат, но рационализируют подходы. Кроме того, государство совместно с бизнесом начинает устранять недочеты в отраслевом законодательстве и помогает решать проблемы профессионального сообщества. Это уже привело к тому, что качественные малые грузовые лифты выпускаются в достаточном количестве, а импорт целенаправленно замещается.

мнение

Алексей Виндюков, директор по развитию продукта и трансформации производства Щербинского лифтостроительного завода

Основными заказчиками малых грузовых лифтов являются предприятия HoReCa, а также медицинские и дошкольные учреждения. Наиболее востребованы лифты грузоподъемностью 100 кг. Заказчикам при подборе лифтов важно обратить внимание на множество нюансов, а именно: на конструктивные особенности лифта, в том числе на различное исполнение створок и внутренней отделки, на устройство подъемного механизма и т. д. Также важно обращать внимание на наличие запасных частей и возможности сервисного обслуживания, на стабильность работы завода — изготовителя лифта и его опыт монтажа и проектирования. Эксплуатироваться малые грузовые лифты должны в соответствии со всеми правилами техники безопасности.

Конечно же, с учетом предписаний Роспотребнадзора и прошедшего локдауна с апреля по май из-за коронавируса прошедший год был весьма нестабильным. И, к сожалению, по сегменту можно сделать нейтрально-негативный прогноз. Только когда начнет восстанавливаться ресторанно-туристическая отрасль, можно будет говорить о дальнейших перспективах развития рынка малых грузовых лифтов.

мнение

Ольга Егоренко, заместитель генерального директора ЗАО «Предприятие ПАРНАС»

Сегодня мы готовы подобрать оптимальную модель лифта, это может быть любой размер, любая конфигурация — будет удобно, функционально и недорого. На ПАРНАСе разработана специальная модель лифта для детсадов и школ, лифт встраивается в любое помещение на любом этапе строительства или в уже действующее здание. Да и по цене этот лифт ПАРНАС самый экономичный в своем классе. Мы всегда идем навстречу своим партнерам, консультируем, готовим вместе документацию.

ПРЕДПРИЯТИЕ ПАРНАС
ЗАВОД ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ЛИФТОВЫЕ РЕШЕНИЯ
ОТ НАДЕЖНОГО ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

МАЛЫЙ ГРУЗОВОЙ ЛИФТ ПАРНАС
«под ключ»

Для школ, дестких садов, больниц, кафе, ресторанов, частных домов и других объектов на любой стадии строительства

ЗАО «Предприятие ПАРНАС»
Санкт-Петербург, 3-й Верхний пер., д. 9, к. 2
(812) 598-87-76, 598-92-32
parnas@parnaslift.ru
www.parnaslift.ru

РЕКЛАМА

Рынок изысканий пошел в рост

Виктор Краснов / В конце 2020 — в начале 2021 года значительно выросла востребованность услуг рынка инженерных изысканий.

Пандемия коронавируса 2020 года внесла свои коррективы в деятельность множества организаций, в том числе относящихся к отрасли инженерных изысканий. Не все участники рынка смогли адаптироваться к произошедшим в стране переменам, а те, кто сумел под них подстроиться, к концу прошлого года не только сохранили, но и нарастили портфели заказов. Наступивший 2021 год для изыскателей обещает быть неплохим, так как есть все признаки продолжающегося восстановления рынка.

В режиме отложенного спроса

По словам **начальника отдела топографо-геодезических работ ЗАО «ЛенТИСИЗ» Владимира Усова,** 2020 год из-за пандемии действительно выдался достаточно сложным для планирования новых и выполнения уже запущенных объектов. Однако, несмотря на соблюдение ограничительных мер, специалисты «ЛенТИСИЗ» продолжали выполнять работы, связанные с обеспечением деятельности непрерывно действующих организаций. В целом можно отметить снижение спроса на инженерные изыскания с января по июнь 2020 года по сравнению с тем же периодом 2019-го и взрывной рост обращений в четвертом квартале. Большая доля запросов в «ЛенТИСИЗ» на выполнение изыскательских работ была связана с необходимостью их исполнения за сторонние изыскательские организации.

«Нынешний год, в отличие от предыдущих, показал огромный спрос на изыскания уже в первом квартале, и мы ожидаем еще больший рост запросов на выполнение инженерных изысканий. По нашим наблюдениям, в пандемийный год те организации, кто действительно чего-то стоил в своей сфере деятельности, выросли в объемах выполняемых работ и только нарастили клиентскую базу, а те, кто и до пандемии еле-еле сводил концы с концами, были вынуждены полностью приостановить деятельность», — отмечает Владимир Усов.

Схожее видение ситуации и у **Николая Федотова, главного инженера ООО «Геодезическое Сопровождение Строительства» («ГСС»).** По его мнению, сокращение количества участников рынка повысило шансы тех предприятий, которые сохранили способность активно работать, и, возможно, именно это обеспечило относительную стабильность спроса для

Решения для гидроизоляции влажных помещений от Kiilto

Компания Kiilto разработала комплексное решение по гидроизоляции, которое защитит вашу ванную комнату от плесени, грибка и других повреждений. Гидроизоляционные системы Kiilto — это серия продуктов, идеально сочетающихся между собой и обеспечивающих качественную защиту от влаги.

Фото: пресс-служба «Киилто»

При разработке продукции Kiilto уделяет большое внимание вопросам инноваций и окружающей среды

Что такое системы гидроизоляции?

Функциональная гидроизоляция, которую предлагает **Kiilto**, — существенный элемент надежного и безопасного ремонта влажного помещения. Гидроизоляционная система Kiilto — пример комплексного подхода в вопросах обустройства ванной комнаты. Технология позволяет быстро и просто создать надежную гидроизоляцию.

В систему входят:

- **Грунты, улучшающие сцепление с поверхностью**

При использовании грунта существенно увеличивается прочность сцепления гидроизоляционной мембраны с основанием, связывается мельчайшая пыль, выравнивается впитывающая способность основания. Также пленка, образованная грунтом **Kiilto Fiberpool Primer**, препятствует выходу воздуха из основания, гарантируя целостность гидроизоляционной мембраны.

- **Специальные материалы для укрепления стыков швов**

Использование **упрочняющей ленты Kiilto** также является обязательным условием при уплотнении мест стыков поверхностей. Лента служит дополнительным барьером для влаги, не пропуская ее, а также позволяет сохранить целостность гидроизоляционной мембраны на сложных участках при возникновении деформаций.

- **Гидроизоляционная мастика Fiberpool с армирующими волокнами, являющаяся основным элементом системы,** надежно защитит от воды. Показатели водонепроницаемости и морозостойкости этой эластичной мастики позволяют использовать ее как для внутренних, так и для наружных работ. Мастику рекомендуется наносить в два слоя. Первый высохнет всего за два часа, второй — за шесть.

Гидроизоляция Fiberpool была создана в собственной лаборатории компании Kiilto и является неотъемлемой частью гидроизоляционных работ в Финляндии, славящейся высоким уровнем технологий строительства.

- **Клей для плитки.** Нужно приклеить плитку на гидроизолированную поверхность? С этой задачей легко справится цементный плиточный клей **Kiilto Fix** или усиленный клей **Pro Fix** — в зависимости от размера и вида плитки.

На завершающем этапе Kiilto предлагает использовать **затирку Saumalaasti**, гарантирующую идеальные швы. Санитарные силиконы Kiilto с защитой от плесени рекомендуется применять для уплотнения швов и герметизации стыков. Цветовая гамма герметика соответствует гамме затирки для швов Kiilto Saumalaasti. А сохранить вашу ванную комнату, сауну или бассейн в надлежащем виде помогут ***специальные средства по уходу*** за поверхностями влажных помещений.

Почему Kiilto?

Kiilto — надежный и проверенный партнер для профессионалов в области ремонта и строительства. Вот уже много лет устройство влажных помещений входит в зону компетенции и ответственности компании. Поэтому все больше профессионалов в сфере ремонта и строительства делают выбор в пользу систем гидроизоляции Kiilto.

Важно, что все продукты систем:

✓ ***Протестированы на функциональность***

Компания предлагает комплексные решения по улучшению качества продукта и повышению эффективности производственных процессов для самых разных объектов применения.

✓ ***Сочетаются между собой***

Kiilto стремится повысить культуру применения гидроизоляционных материалов на российском рынке.

✓ ***Безопасны и имеют маркировку M1***

Финский стиль работы компании воплощается в высоком качестве, надежности и экологической чистоте производимой продукции.

Будущее за инновациями

Один из самых инновационных продуктов компании Kiilto — гидроизоляция нового поколения Kiilto KeraPro. Качество и скорость отделки влажных помещений во многом зависят от правильно подобранной гидроизоляции.

Этот продукт позволяет всего за час и без швов гидроизолировать помещение, где присутствует влага или вода, обеспечивая герметичный водонепроницаемый барьер на поверхностях. При этом Kiilto KeraPro подходит как для ручного, так и для механизированного нанесения.

Безопасность прежде всего

Гидроизоляция стен и полов в душевой — важный аспект при создании влажных помещений. Системы гидроизоляции Kiilto состоят из качественных и безопасных продуктов. Они создадут защиту для стен и полов в душе или ванной комнате, предотвратят протекание и обеспечат ваше полное спокойствие.

При разработке продукции Kiilto уделяет большое внимание вопросам инноваций и безопасности окружающей среды. Маркировка M1 указывает на самый низкий уровень эмиссии. Это подтверждение того, что строительный материал соответствует самым строгим требованиям по воздействию на микроклимат закрытых помещений. Kiilto делает особый акцент на выборе максимально безвредного сырья как с точки зрения потребителя, так и с точки зрения окружающей среды.

www.kiilto.ru | 8 800 333 30 33

оставшихся на рынке игроков. «Что касается «ГСС», то наша компания сумела удержаться на плаву и даже нарастить свой потенциал во многом благодаря многовекторности своей деятельности, которая, помимо инженерных изысканий, оказывает услуги также в сфере геодезического сопровождения строительства и в сфере кадастра недвижимости. Еще один фактор, который позволил «ГСС» нарастить портфель заказов в прошедшем году, — это активная маркетинговая деятельность и прежде всего — продвижение услуг в интернет-среде. Для нас ожидания от 2021 года — однозначно оптимистичные. Есть все признаки постепенного восстановления строительного рынка, что сулит «ГСС» достаточное количество заказов одновременно во всех сферах деятельности компании — в инженерных изысканиях, в строительной геодезии и в кадастре недвижимости», — подчеркивает Николай Федотов.

На пути к цифровизации

Участники рынка также отмечают, что в условиях жесткой конкуренции особо важными становятся такие факторы, как высокое качество и скорость предоставляемых услуг, которые невозможно предоставлять без использования современных цифровых технологий. Изыскатели в свою деятельность начали внедрять их около десяти лет назад, но пока об очень глубоком использовании «цифры» говорить рано.

После обеспечения допустимого уровня открытости для клиента удобнее будет всем

Современные технологии все настойчивее и повсеместно проявляют себя в изысканиях, продолжает тему Владимир Усов. Об этом можно судить и по количеству запросов на предоставление материалов изысканий, в форматах, совместимых с программным обеспечением для 3D-моделирования, BIM и ГИС. «Для того чтобы шагать в ногу со временем и предоставлять заказчикам необходимые материалы, мы закупили современное оборудование для аэрофотосъемки и лазерного сканирования, приобрели необходимое программное обеспечение и обучили наших специалистов работе с ним. Однако в целом, несмотря на растущий спрос, выполнение работ и предоставление материалов изысканий в современном виде тормозятся высокой стоимостью оборудования и ПО, которые себе могут позволить далеко не все организации. Также развитию мешает отсутствие соответствующей нормативной базы, разработка и внедрение которой в первую очередь и даст необходимый толчок к ускорению их внедрения», — добавляет представитель ЗАО «ЛенТИСИЗ».

По словам Николая Федотова, сейчас невозможно представить себе инженерные изыскания без электронных цифровых геодезических приборов и программного обеспечения, которые позволяет обрабатывать результаты полевых работ в десятки раз быстрее, чем прежде, и очень часто — уже в поле. «Есть, однако, у широкого внедрения цифровизации и негативная сторона — применение «умного» оборудования и все более совершенного программного обеспечения с интуитивно понятным интерфейсом позволяет выполнять геодезические работы силами сотрудников, не имеющих специального образования (операторов), что со временем может привести к снижению общего уровня профессиональной подготовки исполнителей изысканий. Но в целом, конечно же, внедрение новых технологий, и не только цифровых, весьма позитивно влияет на расширение перечня услуг на рынке и повышение их качества», — добавляет эксперт.

> **Основные факторы, которые сдерживают развитие рынка инженерных изысканий, это отсутствие планирования работ в условиях рынка, отсутствие «дешевого» отечественного оборудования и софта и демпинг в системе госзаказа**

Заместитель руководителя департамента инженерных изысканий EcoStandard group Данила Федоров напоминает, что несколько лет проекты ведутся в облачных системах, с возможностью подключения заинтересованных лиц к разным стадиям реализации проекта. Параллельно совершенствуется возможность организации личных кабинетов заказчиков на серверах — с историей заказов, постоянным доступом к различным материалам по проекту или просмотром стадий реализации. В том числе публичная переписка с отдельными специалистами, выпускающими продукцию.

«Как и в любых случаях перехода на новое оборудование или внедрения новых технологий, следовать новым путям решения вопросов на старте всегда неудобно. В результате же после обеспечения допустимого уровня открытости и прозрачности для клиента, после предоставления возможности отслеживать свой проект и даже участвовать в его реализации удобно будет всем — это точно. Сдерживающих факторов распространения новых технологий в инженерных изысканиях в России, с моей точки зрения, нет. Главное, чтобы были объекты, для которых это действительно нужно, и заказчики, которые этого хотят», — считает он.

По словам заместителя **генерального директора по развитию АО «ПЕТЕРБУРГДОРСЕРВИС» Анатолия Пичугова,** «основные факторы, которые сдерживают развитие рынка инженерных изысканий, это отсутствие планирования работ в условиях рынка, отсутствие «дешевого» отечественного оборудования и софта и демпинг в системе госзаказа. Внедрение новых технологий зависит от стабильности рынка, нормативной поддержки государства, а также, возможно, специальных программ по развитию импортозамещения для строительной отрасли и каких-то преференций в области налогообложения при инвестициях в обновление основных средств производства, поскольку для инженерных изысканий они постоянно усовершенствуются и требуют периодического обновления. В плане регулирования мы бы хотели видеть работу заказчика и госорганов над системой "Единого окна", автоматизацией процессов согласования, включая отмену избыточных регламентов и требований со стороны согласующих инстанций. А также решение вопросов отсутствия или длительных процессов регистрации КИС, упорядочивание работы с архивами, формирование современной и актуальной цифровой архивной базы с качественными обновлениями существующих коммуникаций и объектов», — добавил Анатолий Пичугов.

РЕКЛАМА

Лучшая изыскательская организация 2015 и 2016 года в Петербурге

ЛенТИСИЗ
Инженерные изыскания
Основан в 1962 г.

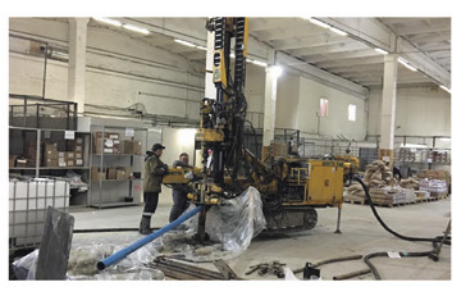
ЗАО «Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий» (ЗАО «ЛенТИСИЗ»).
ЛенТИСИЗ – инженерные изыскания с 1962 года!

Работаем на всей европейской части России от Усинска до Калининграда, от Архангельска до Краснодара

- Самая крупная грунтовая лаборатория в Санкт-Петербурге
- Собственный парк изыскательской техники
- Более 14000 выполненных объектов в сфере инженерных изысканий
- 36 специалистов в реестре НОПРИЗ
- Выполняем инженерные изыскания под проекты реновации до демонтажа существующих строений, а также для реставрации объектов культурного наследия

ВЫПОЛНЯЕМ ВСЕ ВИДЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

- геодезические
- геологические
- гидрометеорологические
- экологические изыскания
- комплексные изыскания линейных объектов
- наземное лазерное сканирование



Найдете нас в каждой 4-й проектной декларации объектов жилищного строительства в Петербурге

190031, Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 113, лит. А
Тел. (812) 310-75-67, e-mail: info@lentisiz.ru, www.lentisiz.ru

Шпунт: отсекая воздействия

Петр Опольский / Технология создания шпунтовых ограждений уже прочно вошла в российскую практику строительных работ. Этому способствовало как многообразие сфер ее применения, так и наличие различных методик погружения, эффективных в определенных ситуациях. Впрочем, по словам экспертов, опрошенных «Строительным Еженедельником», есть и проблемы.

Фото: http://www.transstroy-m.ru/

Сфера применения

Залогом широкого распространения технологии шпунтового ограждения стало достаточно большое разнообразие сфер ее применения. *«Ограждения используются для защиты стенок котлованов от обрушения при вертикальной разработке грунта (особенно в стесненных условиях, где невозможно выполнить котлован в виде выемки с откосами) в рамках строительства практически любых объектов дорожной инфраструктуры — зданий различного назначения, подземных паркингов, причальной и портовой инфраструктуры и так далее. Также шпунт можно использовать как противофильтрационную завесу»,* — рассказывает **технический директор компании ГЕОИЗОЛ Максим Зайцев**.

По словам **генерального директора СК «Потенциал» Олега Левина**, шпунтовое ограждение — это эффективный способ нивелировать те или иные воздействия на грунт. *«В случае создания гидротехнических сооружений необходимо избежать размыва берега. Поэтому причальные стенки, иные портовые сооружения, шлюзы ограждаются шпунтом. В гражданском подземном строительстве (паркинги, техэтажи, создание фундаментов и пр.) нужно обеспечить отсутствие подвижек грунта, что особенно актуально при работе в условиях сложившейся застройки во избежание негативного влияния на соседние здания. Используется шпунт и при возведении объектов транспортной инфраструктуры — от виадуков до железнодорожных сооружений. Еще одна область применения — технологические котлованы для монтажа сетей и инженерного оборудования. Актуальность технологии для Санкт-Петербурга повышают сложные инженерно-геологические условия, характеризующиеся неоднородными напластованиями слабых грунтов и высоким уровнем грунтовых вод»,* — отмечает он.

Заместитель генерального директора по строительству компании «Вектор шпунт» Юрий Ануфриев в качестве преимущества технологии называет возможность получить эффективное, быстровозводимое, инвентарное и экономичное ограждение. Он перечисляет ряд ее достоинств: *«Универсальность применения при любом строительстве. Высокая несущая способность ограждения. Способность выдерживать намного большие нагрузки в сравнении с любыми другими конструкциями. Возможность усиления шпунтового котлована распорно-распределительной системой. Выполнение шпунтовых ограждений в стесненных условиях, максимальное примыкание к существующим зданиям и сооружениям. Щадящий режим воздействия на грунт, малые вибрационные нагрузки». «Среди преимуществ технологии можно отметить приемлемую стоимость, высокую скорость ведения работ, простоту исполнения, оборачиваемость при возможности дальнейшего извлечения, продолжительный срок службы»,* — добавляет **Максим Зайцев**.

Вариативность методов

Дополнительным фактором, способствующим распространению технологии, является поливариативность методов погружения шпунта. Каждый из них имеет свои особенности и является оптимальным при различных условиях работ.

По словам **Юрия Ануфриева**, в зависимости от геологических условий и проектных решений погружение шпунта производится несколькими способами: вибрационное погружение, статическое вдавливание, забивка. *«Исходя из метода погружения используется соответствующая техника и оборудование. Шпунт погружается вертикально, и в процессе погружения за счет конструктивных «замков» образуется единая конструкция, обладающая ограждающими и водонепроницаемыми свойствами. По завершении цикла работ в шпунтовом котловане шпунт извлекается и используется повторно при устройстве последующих шпунтовых ограждений»,* — отмечает он.

При этом, по словам **Максима Зайцева,** перед проведением работ конструкторы разрабатывают проект, вычисляя требуемую устойчивость шпунтовой стенки к давлению грунта, определяя тип шпунта, глубину погружения, необходимость установки распорных конструкций, дополнительного укрепления грунтовыми анкерами и так далее. Следует помнить, что неверный расчет нагрузки от грунта при устройстве шпунтовой стенки может привести к ее деформации и разрушению.

«При выборе способа погружения шпунта во внимание принимается ряд факторов, среди которых свойства грунта, габариты котлована, условия эксплуатации (зачастую шпунт — это временная конструкция), наличие окружающей застройки. Также учитываются экономические показатели проекта и требуемая скорость его реализации», — говорит эксперт.

мнение

Алексей Ашастин, генеральный директор ООО «ТД МИР» (официальное представительство завода «ТрубМет»)

Недавно на российском рынке шпунта усилилась конкуренция между производителями. Появилась отечественная продукция, альтернативная уже представленной, в том числе и поставляемой из-за рубежа, и отчасти осуществляющая, таким образом, функцию импортозамещения.

Это СШК (сварной шпунт корытный), который представляет на рынке ООО «ТД МИР». Он изготавливается из 345-й стали, благодаря чему существенно легче, чем, например, известный на рынке горячекатаный шпунт Ларсена, который производится из 235-й или 255-й стали. Это позволяет существенно экономить практически на всех этапах производства шпунтового ограждения — начиная от затрат на закупку, транспортировку и заканчивая оплатой погружения, которая обычно исчисляется за тонну вдавленного шпунта. Немаловажно и то, что СШК выпускаются в широком ассортименте — порядка 90 профилей, шириной от 400 до 2000 мм. Это, в свою очередь, позволяет существенно ускорить производство работ. Длина может свободно варьироваться от 4 до 28 м и более — в зависимости от надобности на конкретном объекте.

При этом погружение СШК осуществляется той же техникой, которая используется при работе с другими шпунтами, поэтому технологически препятствий для применения СШК не существует.

Он отмечает, что в зависимости от метода погружения шпунта используется различная специализированная техника. Вибропогружение шпунта осуществляется с помощью вибропогружателей разной мощности (производители — Movax, PVE, Müller), которые крепятся на кран и, соответственно типу шпунта, имеют различные захваты. При таком методе погружение шпунта происходит за счет высокочастотных колебаний, которые разуплотняют почву, проталкивая шпунт. Для статического погружения шпунта используются мобильные установки статического вдавливания (флагманом на рынке являются машины японского концерна Giken). Благодаря встроенному гидравлическому узлу шпунт с силой перемещается вглубь почвы по направляющим рамам. Виброударный способ погружения шпунта осуществляется с помощью вибромолотов.

«Наиболее экономически выгодные и быстрые способы погружения шпунта — это вибропогружение и забивка. Но следует помнить, что эти способы невозможно применять при реализации проекта в плотной городской застройке, так как идет сильное воздействие на фундаменты соседних зданий и сооружений», — подчеркивает **Максим Зайцев**.

В таких случаях оптимальный выбор — статическое вдавливание. *«Метод обеспечивает возможность погружать шпунт на расстоянии до 80 см от существующих зданий и сооружений при отсутствии рисков развития недопустимых деформаций грунтов. Еще одним преимуществом является низкий уровень шума в отличие от вибропогружения или забивки»,* — отмечает **Олег Левин**.

Успехи и проблемы

По словам **Юрия Ануфриева**, в последние годы спрос на выполнение шпунтовых ограждений неуклонно растет. Это связано и с тенденцией увеличения этажности зданий, что требует более основательной подготовки на этапе нулевого цикла строительства. Активно развивается процесс редевелопмента, что увеличивает объемы работ в условиях уже существующей сложившейся застройки. Также растет спрос на укрепление береговых линий шпунтовым ограждением, т. к. это является более надежным и долговечным методом по сравнению с другими. Важным стимулом распространения технологии стало и развитие портовых мощностей России на Балтике.

При этом эксперты отмечают существование ряда проблемных факторов. Главный из них в последнее время — значительный рост цены шпунта. *«Если шпунтовое ограждение выполняется из металла (шпунт Ларсена, труба, двутавр и др.), то стоимость очень зависит от стабильности рынка металлоконструкций, который с декабря 2020 года из-за ажиотажного спроса на металлопрокат на международном рынке вывел цены на многолетние максимумы. И коррекции в ближайшее время не предвидится»,* — отмечает **Юрий Ануфриев**.

С ним согласен **Максим Зайцев**. *«С начала декабря 2020 года металл подорожал в среднем на 30%, что напрямую сказывается и на цене шпунта. При выполнении работ точная стоимость обычно берется за тонну и зависит от характеристик шпунта. Например, цена шпунта Ларсена 5УМ, бывшего в употреблении, составляет 60–70 тыс. рублей за тонну, а такая же марка нового шпунта стоит от 80 тыс. рублей за тонну»,* — говорит он.

По словам **Олега Левина**, существенную роль играет то, что в России единственный производитель шпунта — Нижнетагильский металлургический завод. *«Фактически он является монополистом в этой сфере в России и формирует ценовую политику по своему усмотрению. Раньше конкуренцию ему составлял украинский Днепровский металлургический комбинат, но из-за известных событий он прекратил выпуск продукции. Конечно, имеются различные шпунты зарубежного производства, но импортный продукт из-за таможенных пошлин и других факторов всегда сравнительно дороже. Появление других российских производителей и повышение конкуренции в этой сфере, конечно, способствовали бы сдерживанию роста цен»,* — считает он.

Кроме того, в отличие от иностранных производителей, в России крайне узок ассортиментный ряд шпунта. *«Очевидно, что в зависимости от конкретной ситуации и решаемых задач нужны различные характеристики шпунтового ограждения и, соответственно, может быть использован разный шпунт. В результате ограниченности ассортимента российской продукции везде используется Ларсен 5. При этом запас прочности может вдвое превышать необходимый. Между тем при расширении ассортимента можно было бы много экономить как на самом металле, так и на стоимости работ, которая рассчитывается исходя из веса погруженного шпунта»,* — заключает эксперт.

Выбирая высокую производительность

Виктор Краснов / Технология горизонтально направленного бурения продолжает внедряться в работы по подземной прокладке коммуникаций и становится все более востребованной.

Горизонтально направленное бурение (ГНБ) — один из современных методов бестраншейной подземной прокладки коммуникаций. Данная технология достаточно давно и активно применяется в зарубежных странах, в некоторых даже считается основной. В России ГНБ используется немного реже, тем не менее, отмечают эксперты, такой способ прокладки подземных сетей становится все более востребованным как у заказчиков работ, так и подрядных организаций.

> **в Санкт-Петербурге более 60% сетей водоснабжения и водоотведения было отремонтировано с применением техники и технологии ГНБ**

По словам **генерального директора СРО А «Подземдорстрой», исполнительного директора Тоннельной ассоциации Северо-Запада Сергея Алпатова**, в течение последних пятнадцати лет в стране объемы применения бестраншейных технологий в целом и техники и технологий ГНБ в частности растут. В последние годы отраслевой расклад в процентном отношении по объемам применения технологии ГНБ выглядит следующим образом: строительство и ЖКХ — 34%, электроэнергетика — 30%, транспорт нефти и газа — 18%, инженерные коммуникации — 23%, нестандартные применения — 5%.

«К примеру, в Санкт-Петербурге более 60% сетей водоснабжения и водоотведения было отремонтировано с применением техники и технологии ГНБ, и подобная ситуация наблюдается во всех крупных российских городах. Что касается эффективности эксплуатации техники и технологии ГНБ, не существует ситуаций, когда их применение при наличии определенных ограничений на открытый метод работы ведет к удорожанию проекта. Если учитывать стоимость строительства альтернативных объектов, затраты на восстановление зеленых насаждений и асфальтового покрытия, неудобства, связанные с нарушением транспортного режима, технология ГНБ всегда окажется намного эффективнее и экономичнее, чем открытый способ строительства», — не сомневается Сергей Алпатов.

Руководитель ООО «Велес Инженерные Сети» Герман Усанов также отмечает высокую технологичность ГНБ, но делает выводы, что пока она достаточно активно задействуется только в крупных городах, где высока конкуренция на рынке строительства подземных коммуникаций. К сожалению, многие организации на периферии считают технологию ГНБ слишком дорогой в сравнении с открытым способом прокладки трубопровода (ручной/механизированный способ разработки грунта).

мнение

Герман Усанов, руководитель ООО «Велес Инженерные Сети»

Что касаемо факторов выбора, обслуживания и обновления, то есть один весомый аргумент: любая техника требует ухода и своевременного обслуживания, а чтобы эксплуатация была бережной и предсказуемой, нужно исключить использование техники на предельных нагрузках. Для каждого ГНБ-перехода есть свой класс установок. А также необходимо стараться «не пускать технику по рукам», стараться, чтобы оператор был один — это самое основное. Остальное все как при эксплуатации любой спецтехники, правда, если запустить инструмент, нарушить технологию или по иным причинам оставить/похоронить при протяжке колонну в земле, — это чревато колоссальными издержками, ведь хороший инструмент порой стоит не дешевле самой установки.

Герман Усанов напомнил, что ГНБ — один из нескольких методов бестраншейной прокладки труб. У каждой технологии свое поле применения и свои потребители, все зависит от задач. Непосредственно метод ГНБ выполняется в три этапа — это пилотное бурение, которое является управляемым как по профилю, так и в плановой части. Второй этап — это расширение скважины. Процесс абсолютно неуправляемый, т. е. расширитель — специальный инструмент для формирования скважины — ведет себя хаотично вплоть до того, что может отклониться от заданного пилотного бурения в ту или иную сторону, где меньше сопротивление грунта. «Именно поэтому данный метод не используется для прокладки самотечных канализаций, ведь при третьем этапе — протяжке трубопровода — труба ляжет так, как сформирована скважина, имея естественные некритичные эксплуатационные изгибы. Во всех остальных случаях ГНБ универсальный и эффективный метод, менее затратный в плане подготовительных работ и высокий по производительности», — добавил он.

Стоит отметить, что эффективность технологии ГНБ во многом зависит и от применяемого оборудования. В настоящее время оно иностранного производства. **Руководитель отдела продаж ООО «ДДВ» Андрей Штемпель,** отмечает, что основные поставщики это США и Китай. Но, кроме страны происхождения, буровые установки отличаются своей оснащенностью, удобством эксплуатации, уровнем предлагаемого сервисного обслуживания и, конечно, ценой. При выборе буровой установки необходимо обращать внимание не только на основные параметры самой машины, но и на качество сервисного обслуживания. «2020 год стал отчасти переломным в поставках установок ГНБ на российский рынок. В частности, объем поставок американских установок значительно снизился. Это связано прежде всего с дороговизной в обслуживании данных установок и большой востребованностью и доступностью китайских моделей. При этом увеличился ввоз китайских брендов», — добавил он.

Себе дороже, но все же: редевелопмент исторических зданий Петербурга

Александра Тен / Судьба исторического центра Санкт-Петербурга по-прежнему волнует экспертов. Помимо объектов культурного наследия, в срочном восстановлении нуждаются многие исторические здания, в которых не жили известные люди, построенные не прославленными архитекторами и разрушающиеся десятилетиями после расселения. Наиболее критичные проблемы, специфика редевелопмента в центре Северной столицы, выбор между стилизациями и современной архитектурой — мнениями по этим вопросам делятся девелоперы, архитекторы и застройщики.

«В Петербурге тысячи исторических зданий, и ни у кого нет четкого понимания, какая часть из них уже нуждается в срочной реконструкции, какая потребует капитального ремонта в ближайшие годы. То, что делается для реконструкции городского центра сейчас, — капля в море», — полагает **Эдуард Тиктинский, президент Группы RBI.**

Разрушающая сила закона

По мнению **Виталия Никифоровского, вице-президента ГК Springald**, город самоустранился от проблем редевелопмента центра: «В пылу политических баталий последовательно ужесточался закон № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия...», превратившись в итоге в практически запретительный документ.

Архитектор Феликс Буянов, основатель «Архитектурной мастерской Б2», председатель Объединения архитектурных мастерских, наиболее критичной проблемой считает «трагический отрыв федеральной нормативной документации от петербургских реалий». Подавляющую часть исторических зданий Санкт-Петербурга невозможно приспособить под современное использование с соблюдением норм пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологических требований и одновременно с соблюдением охранного законодательства, как федерального, так и регионального, уверен эксперт: «Петербург как минимум в пределах исторической части города — объединенной охранной зоны — должен сохраняться и развиваться по своему особому градостроительному законодательству, как например, это позволено Москве».

Алексей Шашкин, генеральный директор ООО «ИСП Георeконструкция», согласен, что нужно изменить идеологию общестроительных норм применительно к памятникам, разработать специальный свод правил, посвященный обеспечению механической безопасности памятников: «Задумаемся, что такое коэффициенты запаса в наших нормах? Это коэффициент на незнание: недоброкачественные строительные материалы, неточные расчетные схемы, недоисследованные грунты, брак при строительстве. От этих ошибок (до некоторого предела) и страхуют нормативные коэффициенты запаса. Но памятник, простоявший уже много десятилетий или столетий, самим фактом своего существования демонстрирует, что этих ошибок оно избежало, что его конструкция жизнеспособна. Во многих случаях достаточно только отремонтировать (отреставрировать) поврежденные временем конструктивные элементы — и они простоят еще сто лет».

Побочный эффект несоответствия законодательной базы суровой реальности в сфере реконструкции, реставрации и редевелопмента — чрезвычайно завышенная, нецелесообразная для инвесторов стоимость работ. В этом убежден Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпетрострой»: «В отношении реконструкции исторического центра важно учитывать, кроме всего прочего, вопрос ценообразования. Расценки, применяемые при производстве работ в центре Петербурга, должны быть другими. Этот вопрос нужно решать обязательно, потому что многие застройщики и подрядчики боятся даже близко подходить к таким работам, так как они априори убыточны».

Прочность или подлинность

Эксперты единогласны во мнении, что современные нормы не рассчитаны на применение в отношении исторических объектов. «Смею утверждать, что удовлетворение нормативным требованиям во многих случаях эквивалентно уничтожению памятника, — заявляет Алексей Шишкин. — Для ограничения такого волюнтаризма должно быть установлено требование о разработке в рамках проекта реставрации специального расчетно-аналитического раздела проекта "Расчетное обоснование необходимости современного усиления конструкций памятника", который во многом позволил бы обеспечить прозрачность принятия проектных решений».

В вопросах использования современных технологий и материалов на исторических объектах специалисты не так единодушны. «Жизнь не стоит на месте, и, даже если здание будет полностью копировать облик разобранного строения, зачем копировать материалы? Современные строительные материалы намного технологичнее, энергоэффективнее и прочнее. И нормативная база не имеет ничего против их применения», — настаивает Виталий Никифоровский.

Феликс Буянов в данном вопросе призывает к разумному компромиссу: «Для всей исторической застройки, включая объекты культурного наследия, актуально подведение новых фундаментов, преимущественно свайных. Процедура космически дорогая и долгая, но оставлять город на деревянных лежнях — страусиная политика».

Тема, набившая оскомину, — заполнения дверных и оконных проемов. «Для объектов культурного наследия считаю единственно возможным только воссоздание в материале оригинала. Для исторических зданий воссоздание в материалах 1917 года — для лицевых флигелей, пластик или металл, имитирующие внешний вид оригинала, — для дворовых флигелей. Принимая во внимание петербургский климат и традиционный вид кровель, считаю возможным и даже желательным для исторических зданий выполнение карниза кровли из полимербетона, композита и т. п. материалов, естественно, с точным воспроизведением вида оригинала. Если, конечно, в оригинале это не натуральный камень или медь, но такие материалы, как правило, являются атрибутами объекта культурного наследия. В покрытии кровли следует уделять предпочтение цинку, меди, стали с пластиковым покрытием, а не быстроразрушающемуся оцинкованному железу».

Петербургу быть пусту?

В существующих условиях спасать удается лишь единицы уникальных памятников Петербурга, а большая часть из них годами находится в полуразрушенном состоянии. Что говорить о рядовой исторической застройке, из которой на 90% состоит городской центр и которая тоже с каждым годом массово ветшает.

С позиции недостаточного внимания к обычным историческим домам, не отмеченным авторством знаменитых зодчих или памятными табличками «Здесь жил...», экспертов возмущает деятельность градозащитников. «Так называемая градозащита погубила гораздо более исторического наследия, чем девелоперы, — выражает общее мнение девелоперов Виталий Никифоровский. — Посмотрите на здания Конюшенного ведомства или здание на Большой Пушкарской, 7 (так называемый дом Басевича), или на пустырь на улице Сытнинской, 9–11. Пройдите по объектам, которые они так яростно защищают. И ничего, кроме разрухи и запустения, вы там не увидите. Градозащита — это

> **Петербург должен сохраняться и развиваться по своему особому градостроительному законодательству, как, например, это позволено Москве**

Фото: пресс-служба ГК «Евростройка»

уже давно не про добрые дела, а про деньги и политику. Какие-то объекты они яростно защищают, набирая политические очки, а про какие-то, если выгодно, скромно молчат».

Поддерживает эту точку зрения и Эдуард Тиктинский: «Проблема в том, что активистов всегда слышно громче всех. Хотелось бы, чтобы общественность не шла на поводу, чтобы люди понимали: призывы к государству отнять памятник у инвестора и сделать все "правильно" за счет бюджета — неосуществимы. У государства недостаточно средств для приведения в порядок даже десятой части зданий-памятников. Вы "отнимаете" здание — и дальше оно продолжает себе ветшать с текущей крышей и дырами в полу. А через десять лет, глядишь, и реконструировать уже нечего, только расчищать руины».

«К сожалению, вынужден согласиться с коллегами. Сотни и сотни замызганных, осевших, потрескавшихся зданий с отваливающейся штукатуркой, утраченными деталями, выбитыми окнами не трогают сердца "активистов", зорко следящих за телодвижениями инвесторов. Иной раз кажется, что основной задачей большой части "градозащитников" является реализация заклятия "Петербургу быть пусту"», — констатирует Феликс Буянов.

Сложно, но можно

«В Петербурге есть совершенно великолепные образцы приспособления исторических зданий и площадок под современные нужды, — приводит примеры **Оксана Кравцова, генеральный директор ГК "Евростройй"**. — Самый большой планетарий в мире сегодня расположен в бывшем газгольдере на Обводном канале, а в отреставрированном особняке Мясникова на Восстания, 45, проводятся концерты классической музыки и лекции о культуре и искусстве. Другие успешные примеры для нашего города: Новая Голландия, Никольские ряды, Главный штаб, универмаг "У Красного моста"».

В конце 2020 года компания «Евростройй» приобрела два проекта в центре города. Это часть бывшего доходного дома купца Исаака Утина на Галерной улице и 23 представительские резиденции в доме Карла Шрейбера, также известном как «Три грации» на пересечении Захарьевской и Потемкинской улиц напротив Таврического сада. Их фасады будут отреставрированы, а сами великолепные здания, созданные во второй половине XIX и начале XX века в стиле необарокко, приспособлены под современное использование.

Оксана Кравцова обращает внимание, что в списке объектов культурного наследия Петербурга особое место занимают доходные дома. Они всегда были жилыми, и многие из них не потеряли своего назначения и сегодня. «В городе на Неве должно быть отреставрировано как можно больше доходных домов, а части из них возвращена жилая функция. И законодательство должно стимулировать приход инвесторов на такие объекты, так как даже с учетом государственного финансирования проектов реставрации на сохранение исторического наследия Петербурга уйдут десятки лет».

Особняк Голицыной на Шпалерной улице — старинное здание XVIII века, образец классицизма. После реконструкции, выполненной компанией RBI в 2010 году, в здании разместился информационный центр «ИТАР-ТАСС». Среди других реализованных проектов редевелопмента Группы — «Дом на Жуковского», бывший гараж автомобильной фирмы Крюммеля, образец раннего конструктивизма, преобразованный под деловой центр KrummelHaus, здание бывшей кузнечно-слесарной мастерской начала XX века на Малой Разночинной.

Компания Springald участвовала во множестве проектов — как подготовки площадок под новое строительство в центре города, так и реконструкции исторических зданий. Среди последних, например, Красные Бани на Московском проспекте, 55.

90% рядовой исторической застройки массово ветшает с каждым годом

Наиболее известные работы института «Георeконструкция», специализирующегося на инженерной реставрации, — реставрация конструкций Константиновского дворца в Стрельне, приспособление для современного использования и реставрация Каменноостровского театра с устройством под ним развитого подземного пространства, приспособление для современного использования и реставрация ансамбля «Новая Голландия». В результате реконструкции, выполненной по проекту «Архитектурной мастерской Б2», городу возвращено здание бывшей типографии газеты «Правда» на ул. Херсонская, 12/Исполкомская, 14, возведенное по проекту известного ленинградского архитектора Давида Бурышкина в стиле красной дорики.

Эксперты видят выход

«Приспособления под современные нужды ждут многие исторические здания в городе, не только известные памятники архитектуры, — отмечает Ирина Толдова, заместитель директора "Союзпетростроя". — В Петербурге и, в частности, в нашем союзе есть компетентные компании, которым по силам решать подобные задачи. Необходимо на профессиональном уровне обсуждать препятствия, мешающие выполнению данных работ, и противостоять градостроительному экстремизму».

Эксперты ГК Springald предлагают подход поквартального редевелопмента, при котором исторический объект не рассматривается вырванным из общего контекста, а является частью городской среды: «Редевелопмент в центре города не может и не должен проходить точечно. Надо опереться на опыт Москвы и проводить редевелопмент поквартально, с привлечением крупных игроков и частного бизнеса. Только поквартальное развитие территорий дает возможность, сохраняя фасадный фронт застройки, комплексно работать с внутренним пространством, приспосабливая его для комфортного проживания горожан. Иначе просто не хватит места для реализации планов качественного редевелопмента».

Фото: пресс-служба «Архитектурной мастерской Б2»

«Подход должен быть бережным и разумным, — подчеркивает Феликс Буянов. — Скрупулезное восстановление фасадов лицевых корпусов и нередко первых дворов, воссоздание в них убранства парадных и лестниц. Обязательное устройство современных оснований, как правило, с заменой перекрытий и кровли. Полная замена инженерных коммуникаций. Вторые, третьи дворы чаще всего не приспособить без реконструкции даже к временному проживанию. Для дворовых флигелей вполне приемлем снос с воссозданием».

«Реконструкция центра Петербурга должна быть полноценной федеральной программой, с соответствующим государственным и городским финансированием, с привлечением бизнеса и созданием привлекательных условий для инвесторов. А это значит специальная законодательная база, понятные и прозрачные правила игры, налоговые льготы и многое другое. Но для начала нужна масштабная предварительная работа по обследованию состояния зданий», — такие пути решения проблемы видит Эдуард Тиктинский.

«На мой взгляд, самый правильный путь развития любого европейского города — бережное отношение к историческим постройкам и всеобщая работа над созданием доброжелательной культурной среды, — резюмирует Оксана Кравцова. — При грамотном подходе к сохранению архитектурного наследия в выигрыше оказываются все стороны: горожане и туристы могут любоваться отреставрированными зданиями, инвестор расширяет свое портфолио реализованных проектов, а городской бюджет пополняется».

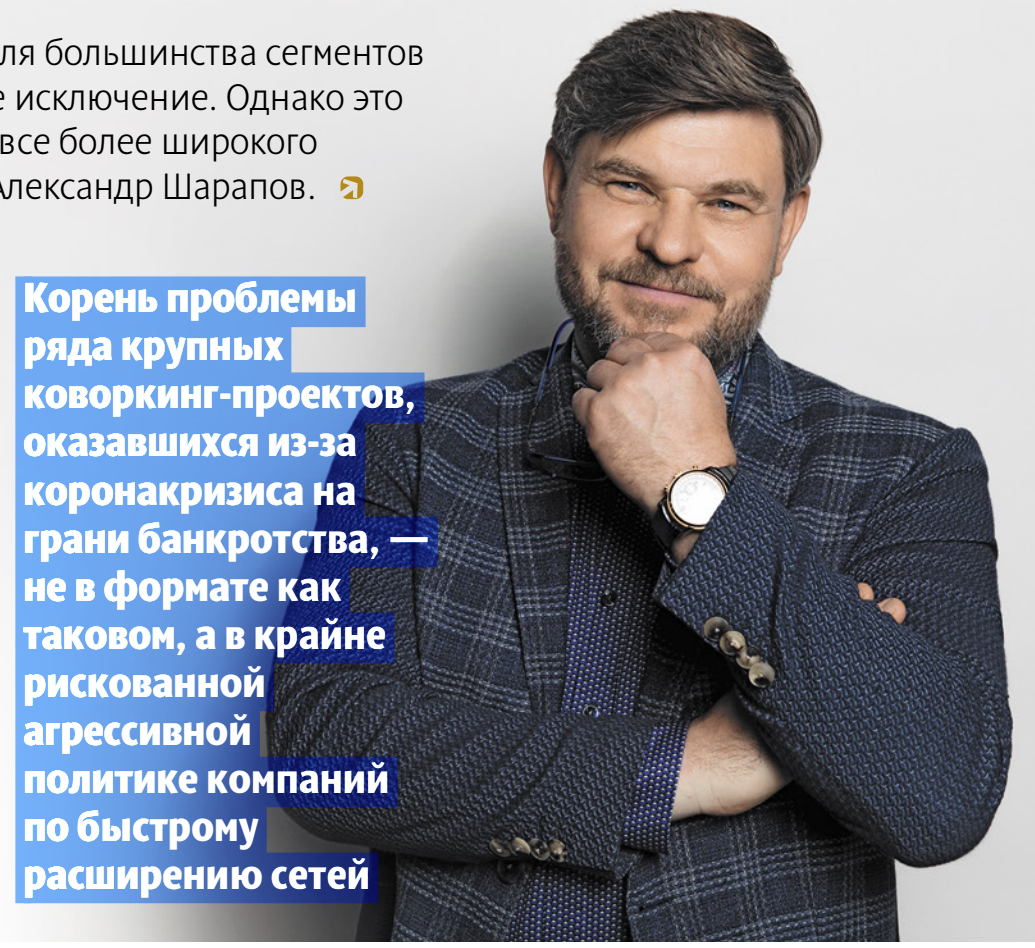
Развитие или консервация?

«Новая архитектура в историческом центре должна быть разной, как это было всегда. Главное, она должна быть хорошей, — подводит итог Феликс Буянов. — Хорошо проработанной, детализированной, сомасштабной месту и назначению, решенной в благородных материалах и диалоге с историческими соседями». А Виталий Никифоровский напоминает, что когда-то башню Эйфеля собирались разобрать сразу после выставки 1889 года, дом Зингера в Петербурге в свое время был крупнейшим градостроительным скандалом, и творчество Гауди в центре Барселоны тоже воспринималось неоднозначно. «Архитектура не может застыть в своем развитии, она должна развиваться вместе с человеческой цивилизацией».

Фото: Никита Крючков

Александр Шарапов: «Коворкинги — это очередной этап эволюции офисов»

Михаил Добрецов / Ковидный год стал тяжелым испытанием для большинства сегментов рынка коммерческой недвижимости. Формат коворкингов — не исключение. Однако это не окажет принципиального влияния на глобальный тренд их все более широкого распространения, считает президент Becar Asset Management Александр Шарапов.



— Александр Олегович, вы известны как большой энтузиаст новых форматов недвижимости, в т. ч. коворкингов. На чем основывается ваша уверенность в перспективности этого формата, ведь в России далеко не всегда следуют западным трендам.

— Отличия — климатические, психологические, исторические — конечно, есть. Но они не могут отменить общих принципов развития экономики как системы извлечения прибыли путем предоставления товаров или услуг в той или иной сфере (читайте Адама Смита). При этом технологии ведения бизнеса с течением времени, естественно, совершенствуются. И чем более качественные товары или более комфортные услуги бизнес может предложить, тем более успешен он будет.

Возьмем простой, но яркий пример. В XVIII веке состоятельный путешественник по Европе, приезжая в чужой город, тоже останавливался в съемных помещениях. При этом из обоза извлекалась «походная» мебель, которой обставлялось арендованное жилье. Фактически ему приходилось возить с собой не только слуг, запасы одежды, кухонной и иной утвари, но и предметы меблировки. Можно ли сейчас представить себе что-то подобное? Разумеется, нет. Гостиничная недвижимость эволюционировала — все необходимое предоставляется на месте.

Теперь вернемся к коворкингам, которые, кстати, получили широкое распространение не только на Западе, но и в Азии, и в Латинской Америке. По сути, это этап эволюции офисов, предлагающий сравнительно более комфортные условия за сравнительно меньшие деньги и зарабатывающий на росте оборота и повышении эффективности использования каждого квадратного метра.

В классическом офисном центре собственник предлагает площади и возможность подключения к сетям. На этом его задача фактически заканчивается. Каждый арендатор сам решает вопросы с созданием переговорной, комнаты отдыха, кухонного уголка с обеспечением — от офисной мебели и оргтехники до канцелярских товаров, с секретарской, иногда охранной функцией и пр. Для малого бизнеса и стартаперов — это все лишние затраты. Индивидуальным предпринимателям, самозанятым, фрилансерам — также необходимо оборудованное место для работы. Именно эти вопросы и решают коворкинги. Фактически это офис на аутсортинге с предоставлением арендаторам полноценной офисной инфраструктуры. При этом пользователи снимают помещения именно в тех объемах и на то время, когда они нужны, что дает возможность экономить в сравнении с постоянной арендой помещений. Кроме того, гибкость формата позволяет при необходимости быстро увеличить или уменьшить объем снятой недвижимости. В то же время за счет более интенсивной эксплуатации площадей сменяющимися пользователями, роста оборота это выгоднее и собственникам коворкинга. Это, собственно, и есть основа, каркас формата, условно говоря — hard.

Может возникнуть вопрос: почему же эта схема не была реализована ранее? Очень просто: для этого не было необходимых технологий. Пользователи в коворкингах меняются очень быстро, появляются новые, уходят старые, арендуются дополнительные площади или отдельные помещения (переговорные, конференц-залы и пр.). Необходим постоянный контроль эффективности использования каждого «квадрата», пополнения «расходников», предоставления эксплуатационных услуг и пр. Диджитализация сделала эту схему возможной.

Отмечу, что на практике для коворкинга эта «тонкая настройка» управления недвижимостью оказалась существенно сложнее, чем даже для гостиниц. Пять лет назад мы купили у 1С платформу, ориентированную на управление фитнес-центром, и стали адаптировать ее под свои нужды. Могу сказать, что только недавно мы довели эту программу, что называется, «до ума». Теперь она действительно охватывает все стороны функционирования коворкинга и удобна в использовании — прежде всего для самих арендаторов. Soft — это второй ключевой фактор, необходимый для развития формата.

Но есть и третья составляющая успешного коворкинга — социум. Это очень сложный вопрос, слабо поддающийся решению формальными мерами. Общеизвестно, что любой человек социален, зависим от окружения, подвержен влиянию, «зеркалит». Соответственно, попав в офис, где люди «отсиживают» рабочее время, «перекладывают бумажки», сплетничают и выражают недовольство всем, человек будет трудиться хуже; и наоборот, если окружение «заточено» на активную работу, генерацию идей, достижение результата, — то лучше. Этому вопросу мы уделяем очень много внимания. Существуют различные приемы, психологические практики, позволяющие улучшить атмосферу в коллективе.

По совокупности, при учете этих трех ключевых факторов коворкинг как бизнес будет успешен. А в целом формат получит дальнейшее мощное развитие.

> **Коворкинг — офис на аутсортинге с предоставлением арендаторам всей офисной инфраструктуры**

— Некоторое время назад наметился тренд аренды коворкингов не стартаперами и профессионалами-индивидуалами, а корпорациями. С чем вы это связываете? Продолжает ли этот тренд развитие?

— Конечно, корпорации никогда полностью не вытеснят из коворкингов малый бизнес и фрилансеров. Однако действительно формат доказал свою привлекательность и для больших компаний. Причина достаточно проста. Мы живем в очень динамичное время, генерируется масса новых идей, инициатив, предложений. К их реализации подключается и крупный бизнес.

В старой схеме применительно к недвижимости это выглядело так: ищутся свободные офисные помещения за умеренные деньги в приемлемой локации, снимаются необходимые объемы площадей, делается ремонт, покупается мебель, компьютеры, оргтехника, все это устанавливается и подключается, после чего набранный штат начинает работу. Вся эта история может занять несколько месяцев. Более того, далеко не каждая инициатива доказывает свою состоятельность и экономическую привлекательность. Если результат работы неудовлетворителен для заказчика, происходит «откат»: увольняются нанятые «под проект» люди, продаются или перемещаются на склады мебель и офисное оборудование, расторгается договор аренды (тут многое зависит от условий, на которых он был заключен).

Сейчас все гораздо проще: корпорация быстро арендует необходимые площади в оснащенном коворкинге, собирает временную команду фрилансеров-профессионалов, и буквально через несколько дней начинается работа над проектом. Если все удачно и он переходит в стадию постоянной реализации — может возникнуть запрос и на классический офис, и на постоянный штат. Если нет — работа так же быстро сворачивается с минимальными расходами для компании. Плюс существенный выигрыш во времени. Конечно, эта схема привлекательна для корпораций, и уверен, что часть площадей коворкингов и впредь будет арендоваться именно крупным бизнесом.

> **Корень проблемы ряда крупных коворкинг-проектов, оказавшихся из-за коронакризиса на грани банкротства, — не в формате как таковом, а в крайне рискованной агрессивной политике компаний по быстрому расширению сетей**

— Как коворкинги пережили ковидный год? Сдержит ли коронакризис развитие формата в Петербурге?

— В целом год для сегмента, естественно, был непростым в силу ввода — и в России, и в других странах — ограничительных мер разной степени строгости. Если говорить глобально, то сильнее всего пострадали самые крупные сети, которые в течение ряда лет вели очень агрессивную политику по расширению занимаемых площадей. Подавляющая их часть не приобреталась, а бралась в долгосрочную «оптовую» аренду по фиксированным ставкам. Возможно, не будь коронавируса и связанных с ним локдаунов и запретов, этот подход и не создал бы особых проблем, но пандемия резко поменяла ситуацию. Обязанность платить за снятые в огромных объемах площади, с одной стороны, и резкое снижение спроса — с другой, поставили такие коворкинги в очень сложное положение, часто на грань банкротства. При этом надо отметить, что корень проблемы — не в самом формате как таковом, а в крайне рискованной политике конкретных компаний по быстрому расширению сетей без учета возможности нештатных ситуаций.

В России этот фактор также имел место, хотя и не в таких крупных масштабах — просто в силу значительно меньшей развитости формата. Самый сложный период — первая волна, причем ключевую роль сыграл скорее психологический фактор. Заполняемость коворкингов упала в два (и более) раза — с 80–85% до 30–40%, и скидки и иные акции особо не помогали. С рынка ушло некоторое число проектов. Однако постепенно ситуация выправилась. Конкретно в Петербурге к концу года заполняемость приблизилась к доковидным значениям — порядка 75–80%. Более того, в 2020 году были запущены новые проекты и в целом рынок коворкингов, несмотря на все проблемы, вырос примерно на четверть. Думаю, что, если бы не коронакризис, рост мог бы достигнуть 45–50%.

— Пандемия задала новый тренд — распространение удаленной работы. По данным опросов, очень многие компании намерены сохранить эту практику и после завершения проблем с коронавирусом. Какое влияние это окажет на распространение формата коворкингов?

— Удаленка как временная антиковидная мера, на мой взгляд, разумное и естественное решение. Однако в качестве постоянной схемы — это проигрышная стратегия. И это не мое личное мнение, это факт, подтвержденный практикой.

Такой гигант как IBM еще с 1980-х годов проводил эксперимент по постепенному выводу все большего числа сотрудников на удаленную работу. В 2009 году компания заявляла, что 40% из 386 тысяч ее работников вообще не имеют офиса. IBM продала многие свои помещения, выручив почти 2 млрд долларов. Однако в 2017 году компания неожиданно заявила о возвращении значительной части сотрудников в офисы. По оценке экспертов, это напрямую связано с падением производительности труда людей, находящихся вне коллектива, работающих из дома.

Я думал, эта и другие аналогичные истории всем знакомы и выводы очевидны, но, судя по всему, некоторые хотят провести свои эксперименты. Не думаю, однако, что результат будет чем-то серьезно отличаться от мирового опыта.

ЖК NEWПИТЕР: новая реальность комфортной городской среды

Предложение новостроек в Ленинградской области растет, и проектам приходится заявлять о себе в условиях жесткого соперничества. В условиях конкуренции девелоперы стараются не только предугадать желания клиентов, но и мыслить на шаг вперед — уже сегодня предложить покупателю то, о чем он подумает только завтра. Именно такой подход у объединения «Строительный трест» при разработке жилого квартала NEWПИТЕР на юго-западной границе Санкт-Петербурга и Ленинградской области в поселке Новоселье.

Фото: пресс-служба «Строительного треста»

Фото: пресс-служба «Строительного треста»

В квартирографии ЖК NEWПИТЕР отсутствует малометражное жилье, средняя площадь квартир около 60 кв. метров

Застройщик предусмотрел не только практичные и безопасные детские и спортивные площадки, но и уникальные зоны отдыха для людей разных возрастов. Такая концепция успешно себя зарекомендовала — сегодня жилой квартал признан как потребителями, так и специалистами рынка недвижимости.

Планировки на любой вкус

В жилом квартале в рамках первой очереди построено десять домов высотой 6–12 этажей. Восемь из них уже заселены, еще два лота — 8-й и 9-й — введены в эксплуатацию в марте.

В настоящий момент идет строительство двух домов второй очереди — 11-го, 12-го, 13-го и 16-го лотов. Это кирпичные дома высотой 8–12 этажей с толщиной стен от 640 мм.

В квартирографии ЖК NEWПИТЕР отсутствует малометражное жилье, средняя площадь квартир около 60 кв. метров. Это квартиры евроформата с объединенной кухней-гостиной, которые пользуются большим спросом у семей с детьми.

В планировках реализован ряд продуманных решений. В первую очередь это отсутствие нефункциональных, малоиспользуемых площадей. Это наличие гардеробных и ниш под шкафы-купе, постирочные комнаты, террасы на верхних и первых этажах, квартиры с антресольным этажом, где можно разместить уютную спальню, создать зону отдыха или организовать рабочее место.

На сегодняшний день стоимость квадратного метра в ЖК NEWПИТЕР начинается от 92 тыс. рублей. Стоимость однокомнатных квартир стартует с отметки 3,9 млн руб., двухкомнатных — 5,3 млн руб., трехкомнатных — 7,5 млн руб.

Уникален каждый двор

В ЖК NEWПИТЕР закрытые от автомобилей дворы, территория которых полностью принадлежит жителям. Здесь расположены уникальные пространства, где жильцы могут с удовольствием проводить свободное время. Например, во дворе 5-го лота обустроена зона барбекю, а в 7-м оборудован общественный огород.

Фото: пресс-служба «Строительного треста»

В 8-м и 9-м лотах на кровлях одноэтажных пристроек появились открытые террасы, на которых смогут проводить время все населяющие дом. Здесь находятся места для отдыха и досуга взрослых — лежаки, скамьи и столики с перголами. У 8-го лота также заложен плодовый сад площадью около 2 тыс. кв. метров с разнообразием древесных пород. В саду установлены качели и лавочки разных форм и размеров.

Рядом со строящимися лотами продолжит свое развитие Бульвар белых ночей — главная рекреационная зона жилого квартала. Здесь появится центральная площадь с амфитеатром, на которой в зимнее время можно будет заливать ледовый каток. На действующей части бульвара уже находятся места для отдыха, мини-футбольное поле и спортивная площадка с тренажерами.

Фото: пресс-служба «Строительного треста»

ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» XXIII

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

8 апреля 2021 года

Исторический парк «Россия — моя история»
Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 32

Начало в 12.00

Генеральные партнеры: Центр государственной экспертизы; РСТИ Росстройинвест
Генеральный информационный партнер: NSP Недвижимость и строительство Петербурга
При информационной поддержке: BN.RU Бюллетень недвижимости; BSN.RU
Официальный информационный партнер: Строительный еженедельник; Инженерные системы; Подземный эксперт
Партнеры: Содружество строителей; RBI since 1993; Springald
Стратегический информационный партнер: СТО; Путевой навигатор

Участие бесплатное, предварительная регистрация обязательна.
Дополнительная информация: (812) 714-23-81, 570-30-63
ssoo_info@mail.ru www.stroysoyuz.ru

#строителипитера

РЕКЛАМА

InterStroy Expo

Главное событие строительной индустрии Северо-Запада

27-я Международная выставка строительных и отделочных материалов

13|14|15 АПРЕЛЯ 2021
Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Одновременно состоятся международные выставки:
DESIGN DECOR
Engineerica

Организатор — компания MVK
Офис в Санкт-Петербурге
Международная Выставочная Компания
+7 (812) 380 60 14, interstroyexpo@mvk.ru

Получите бесплатный электронный билет на сайте interstroyexpo.com, используя промокод asn

12+

РЕКЛАМА

Пароизоляция — с чего начинается теплая кровля

Фото: пресс-служба «ТЕХНОНИКОЛЬ»

Качественный и надежный тепловой контур здания сокращает затраты на отопление и кондиционирование, создает необходимый микроклимат. Но в любом случае утепление — это системное решение, в котором участвует комплекс строительных материалов. Они скреплены в функциональную цепочку, где неверно сделанное одно звено нивелирует эффект всех остальных. Пароизоляция плоской кровли — наиболее яркий тому пример. Дорогостоящие вложения в теплоизоляцию кровли и ее гидроизоляцию без должного паробарьера со стороны помещений подобны покупке элитной большой яхты... без днища.

Почему мы теряем свои вложения?

Независимо от типа основания, будь то железобетонная плита и в особенности профнастил, кровля подвергается воздействию водяного пара. Особенно быстро становится заметным, если это перерабатывающее производство, бассейн, склад органической продукции и т. д., где такое воздействие становится колоссальным. Без пароизоляции любой утеплитель постепенно накапливает влагу и теряет свои теплосберегающие свойства.

Гидроизоляционная защита сверху утеплителя в этом случае также теряет всякий смысл, так как накопленная влага в теплоизоляции со временем начинает течь внутрь здания. Таким образом, вложения в теплоизоляцию и гидроизоляцию нивелированы!

Неправильное использование пароизоляции наиболее критично в зданиях с плоской кровлей из профнастила — эта технология применяется при строительстве быстровозводимых зданий и является одной из самых востребованных при строительстве спортивных сооружений, общественных зданий, складов, торгово-развлекательных и производственных комплексов. Металл, разумеется, влагу не пропускает. Но стыки между листами и механическое крепление кровельного «пирога» к основанию, которое может достигать до десяти креплений на 1 кв метр, являются прямыми путями для переноса влаги.

Что говорят строительные нормы?

Несмотря на традиционную критику несовершенства отечественной нормативной базы в области строительства, российские нормы являются достаточно прогрессивными в части теплотехнических расчетов. Так, защита от переувлажнения ограждающей конструкции отдельно оговаривается в СП 50.13330 «Тепловая защита» и является обязательной к применению.

Более того, с 1 декабря 2017 года вышел обновленный документ: СП 17.13330.2017 Кровли, в котором настоятельно рекомендуется в качестве эффективной пароизоляции при механическом креплении кровельного «пирога» к профнастилу использовать битумно-полимерные материалы. Одним из таких материалов является ПАРОБАРЬЕР компании ТЕХНОНИКОЛЬ в двух модификациях — С 500 и С 1000.

Почему ПАРОБАРЬЕР?

ПАРОБАРЬЕР — первая российская битумно-полимерная мембрана с фольгированной поверхностью. Почему потребовалось более технологичное решение, чем простая полиэтиленовая пленка?

Многослойная структура ПАРОБАРЬЕРА с алюминием позволяет достичь одновременно трех целей.

Во-первых, материал является практически паронепроницаемым. Но ТЕХНОНИКОЛЬ пошла дальше, создав две модификации: С 500 — для зданий с нормальным уровнем влажности и усиленная С 1000 — для сооружений с повышенным уровнем испарений, например, бассейнов.

> **Неправильное использование пароизоляции наиболее критично в зданиях с плоской кровлей из профнастила**

К тому же ПАРОБАРЬЕР — рулонный самоклеящийся материал, который при раскатке по поверхности приклеивается к верхним полкам профнастила и укладывается внахлест, создавая сплошное пароизоляционное герметичное покрытие.

Во-вторых, ПАРОБАРЬЕР — особо прочный материал, стойкий к механическому воздействию с прочностью на разрыв не менее 600Н/500Н (по ГОСТ 31899-1-2011). Прочность уложенной мембраны позволяет выдерживать вес монтажника, стоящего между гофрами профнастила. Соответственно материал не деформируется и не разрывается при монтаже последующих слоев.

В-третьих, ПАРОБАРЬЕР благодаря битумно-полимерному вяжущему обладает эффектом самозалечивания при механическом креплении кровельного «пирога» к основанию. Вяжущее обволакивает крепежи и перекрывает эти каналы влагопереноса. Полиэтиленовая пленка таким эффектом не обладает.

Где оценили ПАРОБАРЬЕР?

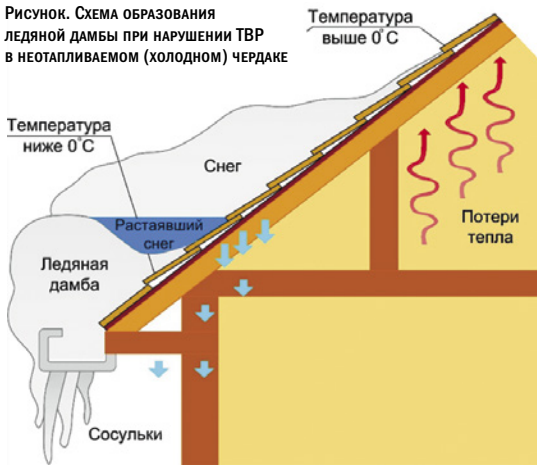
Материал представлен на рынке уже более пяти лет. Он активно вовлекается в строительство общественных и производственных зданий, из которых наиболее известными являются аэропорт Домодедово в Москве, стадион «Зенит-Арена» в Санкт-Петербурге, завод Coca Cola в Ростове-на-Дону.

ПАРОБАРЬЕР также поставляется на экспорт вплоть до Австралии и Новой Зеландии.

Борьба с наледями на крышах: проблема и способы ее решения

Александр Горшков / Каждую снежную зиму в нашем городе наблюдаются падения наледей с крыш домов. Иногда это приводит к травмам пешеходов, а в ряде случаев, к сожалению, еще и к трагическим последствиям. В чем причина образования наледей на крышах зданий и как ее решить? Этим двум актуальным для города вопросам и посвящена настоящая публикация, а также описаны три способа ее решения.

Рисунок. Схема образования ледяной дамбы при нарушении ТВР в неотапливаемом (холодном) чердаке



С точки зрения опасности образования наледей и сосулек наиболее проблемными в Санкт-Петербурге являются дома со скатной крышей и холодным чердаком, в котором нарушен температурно-влажностный режим (далее — ТВР). В Санкт-Петербурге очень много таких зданий, особенно в историческом его центре. Соответственно, каждую снежную зиму в таких домах возникает проблема образования и падения наледи с крыши. Проблема тем более острая и значимая, чем больше выпадает за зиму снега. От падения наледи могут пострадать не только пешеходы, но и оказаться поврежденными припаркованные автомобили.

Основной причиной образования наледей на скатных крышах является нарушение ТВР в неотапливаемых чердачных помещениях. Низкий уровень теплоизоляции ограждающих конструкций, отделяющих холодный чердак от отапливаемых помещений, и трубопроводов отопления, проложенных в неотапливаемых чердачных помещениях, а также недостаточный воздухообмен чердачных помещений (ввиду отсутствия вентиляционных продухов в конструкции крыши) в совокупности приводят к повышению температуры воздуха на чердаке, который в таком случае перестает быть холодным. На улице снег и отрицательная температура, а на чердаке — устойчивый плюс, т. е. чердак становится условно теплым. Снизу кровельного покрытия появляется, таким образом, источник теплоты. Из-за этого происходит нагрев кровельного покрытия и таяние снега на теплых участках крыши. При этом температура на поверхности карнизного свеса крыши остается отрицательной. Вода стекает по теплому участку крыши и, достигая карнизного свеса, замерзает на нем, образуя на крыше ледяную дамбу (см. **рисунок**).

Дальнейшее действие накопленной за гребнем ледяной дамбы воды в рамках суточного колебания наружной температуры приводит к наращиванию тела ледяной дамбы, перелив или просачивание стекающей через дамбу воды с формированием свисающих с крыши наледей (сосулек), представляющих угрозу жизни и здоровью прохожих. И чем больше на крыше снега, тем большими могут оказаться последствия от таяния снега и стекания к карнизному свесу воды.

Следовательно, для решения обозначенной проблемы требуется комплекс мер, а именно: утепление всех ограждающих конструкций, отделяющих чердак от отапливаемых помещений, изоляция проложенных на чердаке трубопроводов системы отопления и обеспечение проветривания чердака, что достигается устройством в конструкции крыши специальных вентиляционных продухов или окон. То есть чердак должен стать по-настоящему холодным, чтобы разность температур в нем оказывалась не более чем на 2–4 °С выше текущей температуры наружного воздуха. Многие замечали, что на крышах неотапливаемых зданий снег может лежать при отрицательной температуре наружного воздуха сколь угодно долго и не таять. Все потому, что в пространстве под кровлей устанавливается тоже отрицательная температура. Если нет источника теплоты, нет таяния снега, значит, нет и влаги, стекающей по уклону и намерзающей в холодной зоне крыши. Это так называемый пассивный метод борьбы с наледями. Рекомендации по его практической реализации содержатся в региональном методическом документе **РМД 23-27-2017.** В данном документе подробно показано, какие материалы и технические решения следует применять для нормализации ТВР на чердаках, какую толщину слоя теплоизоляции при этом использовать, показаны практические примеры расчета. Реализация предложенных в **РМД 23-27-2017** технических мер позволит снова сделать чердак холодным и тем самым значительно снизить риски образования наледей на крыше.

Второй способ решения данной проблемы, назовем его условно активным, — это монтаж нагревательного кабеля или нагревательной ленты в местах возможного образования наледей на крыше. К таковым в первую очередь относятся карнизные свесы и элементы водосточной системы (желоба, воронки, водосточные трубы). В периоды выпадения снега электрические элементы системы снеготаяния включаются, нагреваются и растапливают таким образом снег на карнизных свесах и в водосточной системе. Такой способ называется активным, т. к., помимо начальных капитальных затрат, требует еще и расходов электрической энергии при включении, а следовательно, к начальным инвестициям зимой добавляются еще и эксплуатационные затраты. В нашем городе также утверждены методические рекомендации по его реализации (см. **РМД 31-09-2010**).

Оба способа по начальным капитальным инвестициям примерно сопоставимы по величине, но по эксплуатационным затратам активный способ, конечно, более обременителен финансово. Поэтому активный способ борьбы с наледями в основном выбирают коммерческие или крупные бюджетные организации, у которых имеются, во-первых, резерв электрической мощности и, во-вторых, денежные средства для его реализации и последующего содержания. Жители многоквартирных домов, как правило, не готовы нести дополнительные финансовые затраты для того, чтобы у них на крышах не было сосулек. Поэтому в многоквартирных домах чаще реализуется пассивный способ борьбы с наледью — так называемый «холодный чердак», когда один раз производится утепление чердачного перекрытия, других ограждающих конструкций, отделяющих чердак от отапливаемых помещений, изолируются трубопроводы системы отопления, а также в рамках капремонта крыши устраиваются вентиляционные продухи и отверстия, и тем самым на ближайшие 25–30 лет (до следующего капремонта крыши) эксплуатационные затраты заключаются только в поддержании элементов крыши и чердака в техническом состоянии, соответствующем действующим нормам и правилам эксплуатации жилищного фонда.

Илья Зинченко, генеральный директор компании «Теплокарбон»

Для эффективной борьбы с обледенением и возникновением сосулек на скатных крышах Петербурга, а также обеспечения безопасности горожан на тротуарах зимой необходимо в первую очередь выработать инженерный стандарт обслуживания кровель и водосточных систем. Это позволит избежать повреждения крыш от действий непрофессиональных альпинистов, которые выходят на них в зимний период, и от других посторонних вмешательств.

Далее нужно тщательно подготовить крышу: сделать теплый чердак холодным, для того чтобы не было теплопотерь, очистить и отремонтировать водосточную систему — вода с крыши должна беспрепятственно достигать люка на тротуаре.

После этого можно приступать к «апдейту» кровли: установить на нее систему антиобледенения на основе греющих элементов. Это может быть либо греющий кабель, либо более современная инфракрасная греющая лента. Как показывает практика, она является более надежным инструментом.

Следующий шаг в борьбе с наледью — заключение сервисного контракта с обслуживающей компанией. На наш взгляд, сервисно-контрактное обслуживание кровельной водосточной системы в будущем должно стать нормой по аналогии с противопожарной и вентиляционной системами.

Если последовательно выполнять эти шаги, уже в ближайшем будущем проблема надели и сосулек на крышах Петербурга будет решена — инновационно, комплексно и дистанционно.

При реализации активного способа борьбы с наледями следует также иметь в виду, что при таянии снега на крыше и в водосточной системе стекающая вода будет замерзать на тротуаре. То есть наледь с уровня крыши будет перемещаться на уровень пешеходной части тротуара или придомовой территории, что тоже несет в себе риски получения травмы прохожими. Риски, конечно, менее существенные по сравнению с падением ледяной глыбы с крыши, но тоже вполне реальные и потенциально травмоопасные.

Есть еще и третий способ борьбы с наледями на крышах — так называемый «лопатный», когда в периоды интенсивных снегопадов на крышах зданий появляются специально подготовленные кровельщики, которые лопатами и ломами убирают снег с крыш. Это, наверно, наименее затратный способ борьбы с наледью, но не очень надежный. Потенциально опасных с точки зрения падения наледей домов в городе много (в 2016 году по данным ГАТИ таких домов насчитывалось более 6,5 тысячи: https://www.dp.ru/a/2016/11/09/Smolnij_naschital_v_Peter), а технически подготовленных кровельщиков — ограниченное количество. Они физически не смогут одновременно обслужить все потенциально опасные объекты. Кроме прочего, при сбивании наледи с крыши часто происходит повреждение кровельного покрытия. Впоследствии это приводит к ускоренному износу кровельного покрытия, протечкам, загниванию элементов стропильной системы и, как следствие, к необходимости более частого ремонта конструктивных и ограждающих элементов крыш. Поэтому вопрос экономии тут может оказаться весьма относительным.

Полную версию читайте на новостном портале ASNinfo.ru по ссылке: ASNinfo.ru Агентство строительных новостей

Градостроительные изюминки

Подведены итоги ежегодного градостроительного конкурса жилых комплексов-новостроек «ТОП ЖК». В каждом федеральном округе и регионе определены лучшие жилые комплексы. Среди победителей в общероссийском масштабе — проекты столичных застройщиков.
Организаторами конкурса выступают Комитет ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, Комиссия РСПП по строительству и жилищной политике, Национальное объединение застройщиков жилья. Полный список ЖК-победителей опубликован на портале ЕРЗ.
Конкурс проводится с целью распространить лучшие практики и проекты в жилищном строительстве, а также популяризовать Стандарт комплексного развития территорий, разработанный в Минстрое РФ. По каждому ЖК собраны данные по 106 параметрам, большинство из которых заимствованы из Стандарта комплексного развития территорий. Отбор лучших происходил по семнадцати критериям, среди которых транспортная доступность, парковки, социальная инфраструктура, инженерные системы, клиентский сервис, безопасность, параметры застройки, архитектура и др.

ЛУЧШИЕ ИЗ ЛУЧШИХ

ЖК «Меценат» (Москва)

Фото: пресс-служба «Торгпродуктсервис»

Лучшим малоэтажным комплексом и Центрального федерального округа, и по России признан мультиформатный ЖК премиум-класса «Меценат» от «Торгпродуктсервис», расположенный во 2-м Кадашевском переулке, рядом с набережной Москвы-реки. Территория ЖК — более 1 га. «Меценат» — это проект реновации крупнейшей слободы Замоскворечья — Кадашевской. Комплекс состоит из девяти особняков, здесь есть и квартиры, и таунхаусы, и три двухэтажных дома с собственными каминами. В подземной зоне расположены парковка и кладовые.

Екатерина Лоза, генеральный директор «Торгпродуктсервис», считает пул особняков, тем более таунхаусы, скорее загородным жильем. Но городская среда Кадашевской слободы подсказала идею особняков и таунхаусов; пул квартир был добавлен для удовлетворения всех возможных запросов, пояснила она в одном из интервью.

ЖК «Полянка/44» (Москва)

Фото: пресс-служба Группы ПСН (PSN GROUP)

Лучший в России среднеэтажный жилой комплекс — столичный ЖК элитных особняков «Полянка/44» от Группы ПСН (PSN GROUP), расположенный на улице Большая Полянка, 44/2, на углу с 1-м и 2-м Спасоналивковскими переулками, в исторической части района Якиманка. В составе проекта класса deluxe — восемь особняков высотой 4–7 этажей, в которых расположены просторные квартиры и пентхаусы.

Одна из главных особенностей проекта — авторская архитектура. Три из восьми особняков построены в конце XIX — начале XX века по проекту архитектора Гельриха. Проект реконструкции разработало международное архитектурное бюро John McAslan + Partners. Пять новоделов спроектировал Эйдан Поттер, также сотрудник John McAslan + Partners. Все особняки имеют собственные имена: «Мускат» и «Шафран» — исторические, «Лотос», «Магнолия», «Гортензия», «Камелия», «Орхидея» — современные.

В составе проекта также подземная парковка, частный детский сад, магазины. Во внутреннем дворе на площади 0,8 га разбит английский сад от Gillespies.

ЖК «Петровский квартал на воде»

Фото: пресс-служба Setl Group

Лучшим в СЗФО среднеэтажным жилым комплексом стал ЖК премиум-класса «Петровский квартал на воде» холдинга Setl Group. ЖК располагается на Петровском проспекте, 24. Setl City приступила к строительству нового комплекса в январе 2017 года. Ранее участок принадлежал судостроительному заводу «Алмаз». На участке в 3,5 га между Петровской площадью, Петровским проспектом и берегом Малой Невы возведены три 8-этажных корпуса с подземной парковкой и кладовыми, коммерческими помещениями и детским садом. На территории комплекса располагаются игровые площадки, спортивные зоны, беседки, крытая аллея.

Проект разработала архитектурная студия «Евгений Герасимов и партнеры». Он сочетает классический и современный стили, строгие архитектурные линии с декоративными элементами. Здания спроектированы в стиле модерн, с панорамными окнами, стильными мансардами и французскими балконами.

Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), комментирует: «Одна из ключевых особенностей проекта — удачное стилевое решение, отвечающее принципам экологичности и архитектурной гармонии. «Петровский Квартал на воде» стал органичным продолжением окружающего ландшафта. Изюминка и гордость проекта — камерный сквер с эксклюзивным ландшафтным дизайном и деревянными перголами, а также красивый сад камней на внутренней территории жилого комплекса».

Фото: пресс-служба Setl Group

ДОРОГАЯ МОЯ СТОЛИЦА

Фото: пресс-служба AFI Development

ЖК «Резиденции архитекторов»

Лучший ЖК Москвы — «Резиденции архитекторов» компании AFI Development. Это один из проектов жилых комплексов бизнес-класса под общим названием «Резиденция вдохновения». «Резиденции архитекторов» располагается на берегу Яузы, между Большой Почтовой улицей и Рубцовской набережной в Басманном районе.

Это проект редевелопмента промзоны бывшего Московского ткацко-отделочного комбината.

Концепция квартала разработана мастерской «Группа АБВ» под руководством Никиты Бирюкова. Основой архитектурно-планировочного решения жилого квартала стал пешеходный бульвар, соединяющий Большую Почтовую с Рубцовской набережной. В проект также входит пешеходный мост через Яузу, соединяющий новый квартал, Рубцовскую и Семеновскую набережные. «Строящийся ТПУ "Электрозаводская" и 85-метровый пешеходный мост, который будет практически сливаться с бульваром проекта, выгодно дополнят транспортную систему локации, что делает квартиры и коммерческие помещения в комплексе привлекательными и для конечных покупателей, и для инвесторов», — комментирует Федор Ушаков, директор по продажам жилой недвижимости AFI Development.

В компании проект называют одним из знаковых. Главными особенностями жилого комплекса считают низкую плотность застройки, невысокие дома переменной этажности и большое количество зеленых зон, насыщенных площадками для прогулок, отдыха и спорта. Ссылаясь на аналитиков компании, Ушаков подчеркивает: «На комплекс приходится более 60% сделок в локации».

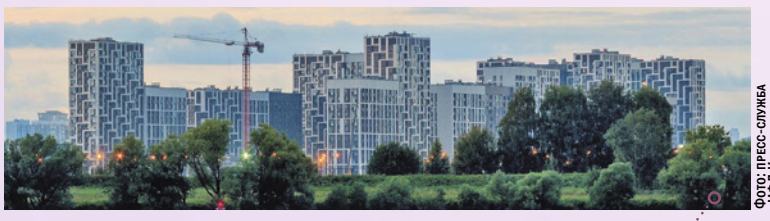


Фото: пресс-служба «ИФД Капиталъ»

ЖК «Город на Реке Тушино-2018»

В номинации «Доступное жилье» лучшим жилым комплексом назван ЖК «Город на Реке Тушино-2018» Группы «ИФД Капиталъ» — проект комплексного освоения территории Тушинского аэродрома им. Чкалова в столичном районе Южное Тушино. Площадь проекта — 160 га. Из них 15 га займут озелененные территории бульваров и благоустроенный парк у воды.

«Тушино-2018» был спроектирован как жилой проект спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой. Здесь запроектированы Дворец спорта и Теннисный центр, а также школа и детские сады со спортивным уклоном.

Район рассчитан на 19 тыс. жителей. Общая площадь объектов составит 2,28 млн кв. м.

Застройщик проекта — ООО «Стадион «Спартак», управляет проектом АО «Тушино 2018» (входит в ИФД «КапиталЪ»), инвестор — ООО «ТушиноСпортСити». Также в проекте участвует ГК ФСК, которая возводит комплекс апартаментов.

ВТОРАЯ СТОЛИЦА

ЖК «Московский, 65»

Проект LEGENDA Intelligent Development «Московский, 65» на Московском проспекте, 65, на территории бывшего завода «Петмол», признан лучшим в Петербурге. Это флагманский проект сегмента Legenda Business. Проект в неоклассическом стиле разработал Никита Явейн («Студия 44»). В составе проекта — четыре корпуса переменной этажности (до восьми этажей), между ними — зеленая зона-променад. Кроме жилья, запланированы коммерческие помещения на первых этажах, подземный паркинг, кладовые на техническом этаже, встроенный детский сад.

«Московский, 65» — один из тех редчайших примеров, в которых удается воплотить все современные ценности в контексте городской и жилой среды. Это качественно новая локация в историческом районе, выразительная архитектура, функциональная территория с торговым променадом и уникальная квартирография с беспрецедентным для рынка разнообразием планировок. В проекте представлено порядка 80 типов решений. До передачи ключей — целый год, но на сегодняшний день в продаже осталось менее 10% квартир», — комментирует Всеволод Глазунов, директор по маркетингу компании LEGENDA.

двух столиц

Фото: пресс-служба «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ЖК «Скандинавия»

На территории Новой Москвы лучшим проектом признан ЖК «Скандинавия» в Коммунарке компании «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ГК «А101»). Он возводится на границе Бутовского лесопарка. Масштабный проект предполагает строительство восемнадцати жилых корпусов переменной этажности (9–16 этажей) — бизнес- и комфорт-классов. Под всей территорией квартала расположится подземный паркинг. Строительство разбито на пять очередей. Продажи открыты в 2016 году.

В основе проекта — стиль жизни стран Северной Европы. Главная идея — баланс жилья и сервисов, транспортной доступности и комфортной удаленности от трасс, шумных зон для активных видов отдыха и уютных зеленых островков для созерцания и релаксации.

Кроме жилья, запроектированы (и частично построены) одиннадцать детских садов, четыре школы, в том числе школа-лаборатория, две парковые зоны: парк с рестораном и храмом — на южной границе района и парк с каскадом прудов и ручьем. Всего под парки отведено более 100 га. Через весь район пройдет пешеходная аллея-променад с площадками отдыха и развлечений. Концепцию благоустройства разработало архитектурное бюро MLA+ (Нидерланды).

По замыслу застройщика, создается новый «Город А 101», в составе которого, кроме «Скандинавии», также ЖК «Квартал А101», «Зеленая линия» и «Москва А101».

Фото: пресс-служба ГК МИЦ

ЖК «Цветочные Поляны»

В номинации «Доступное жилье» лучшим комплексом Новой Москвы стал ЖК комфорт-класса «Цветочные Поляны» ГК МИЦ. ЖК расположился рядом с деревней Староселье в Филимонковском поселении. Концепцию проекта разработало финское архитектурное бюро «Тикканен». На участке площадью 37,5 га планируется построить четырнадцать 6–9-этажных жилых корпусов, созданных по индивидуальному дизайну в лаконичном европейском стиле. Жилой комплекс построен в соответствии с продуктовой концепцией «Все по-твоему»: покупатели получают продукт высокого ценового сегмента по доступной цене.

Кроме жилья, в составе проекта два детских сада, школа, поликлиника, коммерческие помещения, два паркинга. В закрытых дворах запланированы прогулочные аллеи и игровые площадки для детей разных возрастов, открытые парковки по периметру комплекса, закрытые спортивные территории для занятия workout и crossfit, беговые и велодорожки.

ОКОЛОСТОЛИЧНЫЕ РЕГИОНЫ

ЖК «Янила Драйв»

Лучшим жилым комплексом Ленинградской области стал ЖК «Янила Драйв» ГК «Ленстройтрест» — третья очередь квартала «Янила Кантри» в поселке Янино во Всеволожском районе. Концепция кварталов — в рамках корпоративной философии «ЖИВИ», в основе которой уважение к праву человека жить в комфортной среде.

Концепцию проекта разработал архитектор Рюрд Гитема (KCAP Architects&Planners, Нидерланды). В составе проекта — четыре жилых корпуса высотой 8–12 этажей. Каждое здание уникально. В домах предусмотрены французские балконы, панорамное остекление, распашные двустворчатые двери на застекленные балконы и лоджии, большие кухни, ванные с окнами и проч. На первом этаже одного из корпусов запроектированы нежилые помещения. Также предусмотрена закрытая автостоянка.

«Комплексное благоустройство ЖК "Янила Драйв" выполнено с учетом принципа 10+, что позволяет каждому жителю квартала реализовать как минимум десять потенциальных сценариев времяпрепровождения на внутренней территории», — комментирует Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест».

Фото: пресс-служба ГК «Ленстройтрест»

ЖК «Геометрия»

В номинации «Доступное жилье» лучшим жилым комплексом в Ленобласти признан ЖК «Геометрия» ИСК «Инвестторг». ЖК «Геометрия» возводится в Кудрово во Всеволожском районе. Проект предполагает строительство двух футуристических 23-этажных корпусов, объединенных стилобатом. В подземной части расположатся паркинги, на первых этажах — коммерческие помещения и колясочные, в цокольном — кладовые. Во дворах спроектированы детские площадки, зоны для отдыха взрослых и площадки для занятия спортом. Комплекс оборудован современной инженерной системой.

«Визитная карточка ЖК "Геометрия" — необычная авторская архитектура. Фасады выполнены в футуристическом стиле и украшены графикой в ярких тонах. В квартирах на верхних этажах будет выполнено сплошное остекление, что позволит любоваться панорамными видами. Еще одна особенность комплекса — действительно приватная придомовая территория, свободная от машин. Она расположена на стилобате», — поясняет Анастасия Новгородская, директор по продажам и маркетингу СК «Инвестторг».

Фото: пресс-служба ИСК «Инвестторг»

ЖК «Миниполис Серебрица»

Проект компании «СИТИ-XXI век» — ЖК «Миниполис Серебрица», назван лучшим проектом Московской области. Миниполис расположен в Красногорском микрорайоне Опалиха на улице Опалиха, по соседству с Опалиховским лесопарком, рядом с Елисаветинским храмом. В составе проекта — пять жилых корпусов с коммерческими площадями на первых этажах, отдельно стоящий паркинг, школа и детский сад. Дома в миниполисе располагаются блоками, образуя закрытые контуры дворов. На первом этаже гаражно-торгового комплекса разместятся сетевой продовольственный магазин и другие торговые точки.

Проект сертифицируется по стандарту энергоэффективности Green Zoom City. Класс энергоэффективности зданий первой очереди строительства — А и А+, «высочайший» и «очень высокий». Такие дома расходуют меньше энергии, они дешевле в эксплуатации и обслуживании.

Фото: пресс-служба «СИТИ-XXI век»

ЖК «Новые Котельники»

В номинации «Доступное жилье» лучшим проектом на территории Московской области признан ЖК комфорт-класса «Новые Котельники», который возводится на границе подмосковного поселка Котельники и города Дзержинский на участке площадью 22,38 га. ЖК строится на месте бывшего песчаного карьера Люберецкого комбината строительных материалов и конструкций (ЛКСМиК). Территория окружена Томилинским лесопарком и пляжами Люберецких карьеров, многочисленными парками.

Застройщик — компания «Котельники», дочерняя структура компании «Русичи».

Всего проект предполагает строительство четырнадцати домов в стиле «сталинского ампира» переменной этажности, высотой от тринадцати до 25 этажей, четырех детских садов, школы, медицинского центра, административного комплекса. Запроектированы подземные и наземные паркинги. В проекте благоустройства — спортивно-рекреационная зона с пляжем.

Завершить весь проект планируется к концу 2024 года.

Фото: пресс-служба «Котельники»

Фото: пресс-служба LEGENDA Intelligent Development

ЖК Golden City

В номинации «Доступное жилье» лучшим жилым комплексом признан ЖК Golden City, который компания Glorax Development возводит на намывных территориях Васильевского острова. Площадь застройки — 15 га.

Проект разработан совместными усилиями голландских компаний KCAP и ORANGE Architects и российским архитектурным бюро «А. Лен». Это пять кварталов жилья бизнес-класса, а также деловой кластер, совмещающий торговую и офисную функции. Концепцию делового квартала разработал голландский консорциум KCAP+Orange Architects. Предполагается появление «зеленых» зданий с «умными» фасадами. Дома украсят золотые декоративные верхушки, а также ажурный шпиль — характерная петербургская высотная доминанта. Одна из фишек проекта — террасированные крыши, на которых можно обустроить этажи с террасами. А здание с золотым шпилем стало визитной карточкой и Golden City, и современной архитектуры Петербурга.

На первых этажах предусмотрено размещение лобби, атриумов и коммерческой инфраструктуры, включающей в себя фитнес-залы, рестораны, кофейни и студии красоты. Между зданиями запланированы зеленые зоны. Предусмотрен подземный и наземный паркинги, кладовые в цокольных этажах, а также школы, детские сады, игровые площадки и зоны отдыха.

Фото: пресс-служба Glorax Development

Группа компаний
КРАШМАШ

обладатель российской премии
ЛИДЕР ОТРАСЛИ

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

15 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
7 млн м³
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

РАЗРАБОТАНО ПОРЯДКА
6 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