



2

ПРОЕКТ

### Образовательный кластер Калининграда: до ввода осталось полтора месяца

Готовность составляет более 90%.  
Первые объекты планировалось  
сдать к началу учебного года, однако  
пандемия осложнила задачу.

5

РЕГИОНАЛЬНОЕ  
РАЗВИТИЕ

### Евгений Барановский: «Рынок сам обеспечит приход новых застройщиков в Ленобласть»

Интервью и. о. заместителя  
председателя Правительства Ленобласти  
по строительству и ЖКХ.

11

ТРАНСПОРТНАЯ  
ИНФРАСТРУКТУРА

### Новые СП — новая эффективность

Вступили в действие актуализированные  
СП 35 «Мосты и трубы» и СП 122 «Тоннели  
железнодорожные и автодорожные».

21

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Элитный дом: приватность плюс общение

Эксперты о традиционных и новых трендах  
инфраструктуры элитных жилых комплексов.

18  
ОБЪЕКТ

## Ренессанс электротeatра «Художественный»

Одним из знаменательных событий этого года в сфере реконструкции исторических зданий стало открытие в апреле обновленного кинотеатра «Художественный» на Арбатской площади, 14, в Москве. Уникальный объект наследия вернул себе былое величие.

Фото: пресс-служба ООО «СБД»

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ  
с отделкой!**

670-01-01  
www.otdelstroy.spb.ru

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

КВАРТИРЫ  
в ГОТОВЫХ  
и СТРОЯЩИХСЯ  
ДОМАХ

ОГНИ ЗАЛИВА

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

+7 812 611 05 50  
ognizaliva.ru

**Möhlenhoff**  
системные конвекторы  
СДЕЛАНО С УМОМ

РЕКЛАМА

# Образовательный кластер Калининграда: до ввода осталось полтора месяца

**Ирина Карпова** / Нынешней осенью ожидается ввод в эксплуатацию образовательной части культурно-образовательного кластера в Калининграде на острове Октябрьский — ее готовность составляет более 90%. Первые объекты планировалось сдать к началу учебного года, однако пандемия осложнила задачу. ➔

Строительство культурно-образовательного комплекса ведет Группа компаний «Стройтрансгаз» по заказу фонда проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие». Всего в России строятся четыре таких культурных центра — кроме Калининграда, это еще Владивосток, Кемерово и Севастополь.

## Еще немного, еще чуть-чуть...

Андрей Федоров, генеральный директор ООО «СТГ-Запад», заявил: «Полтора месяца осталось».



Строительно-монтажные работы планируется завершить в конце сентября. Потом последуют отделочные работы, пусконаладочные, приемка. Запустить корпуса образовательного кластера предполагается в конце октября. Сейчас на площадке трудятся 800 человек.

В составе образовательного кластера — общеобразовательная школа площадью 13 тыс. кв. м, учебный корпус для будущих хореографов и здание музыкальной школы — по 8 тыс. кв. м. Кроме того, интернат на 2,5 тыс. кв. м.

Пока в музыкальной школе начнется дистанционное обучение для детей из других регионов. Лариса Волкова, директор филиала «Балтийский» Центральной музыкальной школы, рассчитывает, что оно продлится примерно до середины октября. Но то, что получат дети потом, стоит ожидания, полагает она.



«В новых образовательных учреждениях на острове Октябрьском созданы все условия для доступного и качественного профессионального обучения талантливых детей и молодых специалистов, которые будут формировать новый культурный и креативный капитал региона. Культурно-образовательный комплекс несет особое экономическое и социальное значение не только для нашей области, но и для страны в целом. Также проект важен для развития международного сотрудничества», — заявил заместитель председателя

Правительства Калининградской области Илья Баринов.

Предполагается, что образование в культурном кластере будут получать дети из Польши, Литвы, других стран Европы.

## Голод кадровый и не только

По словам участников процесса, задержка сдачи вызвана пандемией, которая усложнила ввоз необходимых материалов из-за границы. В таких материалах есть необходимость. Например, напольное покрытие для спортивного зала, или специальный линолеум для балетных классов, акустические панели и проч. Как пояснил



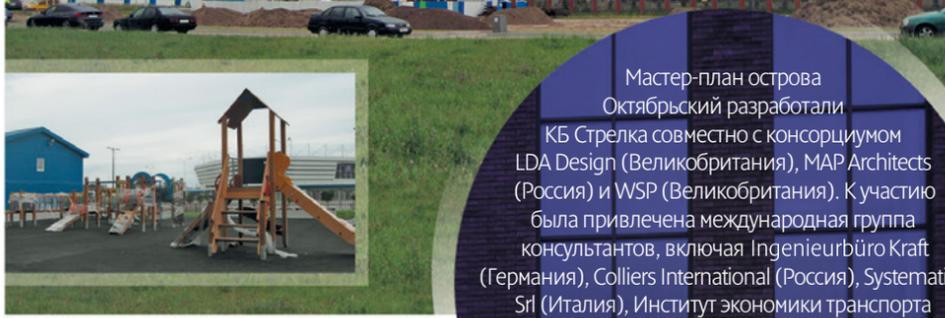
### На завершающей стадии строительства находятся:

- учебный корпус Академии хореографии (филиал Московской государственной академии хореографии) на 150 учащихся с концертным залом и интернатом для учащихся на 150 мест
- учебный корпус средней специальной музыкальной школы (филиал Центральной музыкальной школы при Московской государственной консерватории им. П. И. Чайковского) на 150 учащихся с концертными залами и интернатом для учащихся на 75 мест
- общеобразовательная школа с бассейном на 550 учащихся
- общежитие для студентов высшей школы (филиала Российского государственного института сценических искусств) на 150 мест
- жилые пространства для сотрудников комплекса.

### Также в составе кластера появятся:

- Высшая школа (филиал Российского государственного института сценических искусств)
- жилые пространства для учащихся и сотрудников комплекса
- Музейный комплекс (филиал Государственной Третьяковской галереи)
- Театр оперы и балета (филиал Государственного академического Большого театра).

На территории культурно-образовательного комплекса для детей созданы комфортные условия, которые обеспечивают реализацию обучающего процесса на самом высоком уровне.



Артем Шпилевский, директор филиала Московской государственной академии хореографии, «делаем на десятилетия, берем лучшее».



Помимо этого, в регионе отсутствуют квалифицированные кадры, необходимые на стройплощадке. У СПГ есть свои кадры, своя техника, однако приходится нанимать субподрядчиков на отделочные работы. Также не хватает инженерных кадров.

## Комфорт и эстетика

Будущий образовательный кластер встретит разнообразными фасадами. Пока окончательно не готов фасад музыкальной школы, но фасад филиала Академии балета уже украшен ламелями, которые под определенным углом позволяют увидеть фигурку балерины. Фасад музыкальной школы украсит скрипичный ключ.

Территория образовательного комплекса ограждена забором в форме волны из композитных материалов. Уже почти оборудованы уличные площадки.

Внутри корпусов кипит работа. В интернате устанавливается мебель. В классах общеобразовательной школы монтируется современное оборудование для интерактивных уроков. Почти готов спортзал, где пол покрыт специальным линолеумом, который смягчает удар в случае падения.

В балетных залах монтируются мультимедиапанели, которые позволят проводить дистанционное обучение, а также получать мастер-классы от ведущих танцовщиков.

Идут работы в бассейне, где уже установлены две металлические чаши разной глубины. Монтируется оборудование в концертных залах. Основной концертный зал на 286 мест будет использоваться и для концертов, и для репетиций.

Готовы библиотека, столовая, тренажерный зал, читальный зал.

Логистика внутри кластера продумана. Все корпуса образовательного кластера соединены между собой теплыми переходами, но попасть в тот или иной корпус можно и с улицы.

## Поэтапный ввод

Образовательная инфраструктура кластера будет также включать Балтийскую высшую школу музыкального и театрального искусства (филиал РГИСИ с функциональным подразделением — Школой креативных индустрий), жилой дом для преподавателей и семей самых младших учащихся из других городов, общежития для студентов.

Второй этап — строительство жилых домов и общежития для гастролирующих групп совокупной площадью 27 тыс. кв. м, также близится к концу. Сейчас жилая часть готова на 70%. В жилых домах спроектировано 387 квартир. Есть и третий этап — создание филиалов Третьяковской галереи, Высшей школы искусств и Большого театра. Сейчас завершается проектирование третьего этапа. При этом заложены камни в строительство филиалов Большого театра и Третьяковской галереи. Ввод ожидается до конца 2023 года.

Мастер-план острова Октябрьский разработали КБ Стрелка совместно с консорциумом LDA Design (Великобритания), MAP Architects (Россия) и WSP (Великобритания). К участию была привлечена международная группа консультантов, включая Ingenieurbüro Kraft (Германия), Colliers International (Россия), Systematica Srl (Италия), Институт экономики транспорта и транспортной политики НИУ ВШЭ (Россия)

# Застройщики ответят, покупатели заплатят

**Лариса Петрова** / Недавно созданная Градостроительная комиссия Санкт-Петербурга постановила: разрешение на строительство жилых комплексов застройщики получают на определенных условиях — к обязательной инженерной инфраструктуре добавилась социальная и дороги. Очевидно, что все оплатят покупатели жилья. ➔

Градостроительная комиссия под председательством губернатора Петербурга Александра Беглова создана в мае текущего года. Первое заседание состоялось в июле, конкретных указаний после этого застройщики не получили. Но в августе их уже загрузили обязательствами. «РСТИ-Нова» в нагрузку к планам по строительству ЖК в Московском районе площадью 44 тыс. кв. м получила обременение в виде строительства детского сада на 100 мест, школы на 200 мест и внутриквартальных проездов. По завершении все это надо безвозмездно передать городу.

Аналогичные обязательства возложены на компанию «Озерный край», которая собирается построить ЖК площадью 128 тыс. кв. м в Калининском районе: подарить городу 600 кв. м. нежилых помещений, детский сад на 280 мест и внутриквартальные проезды. Только за школу на 1125 мест Смольный готов немного заплатить.

## Поддержка из федерального центра

Бесперывно заботящаяся о людях «Единая Россия» в лице депутата Госдумы от Петербурга Евгения Марченко разработала аналогичный законопроект — уже на федеральном уровне. Задача — обязать застройщиков синхронно с возведением жилья строить школы, детские сады, объекты транспортной инфраструктуры. «Законом будет четко прописано: если ты строишь жилой дом или квартал, изволь построить сколько-нибудь детских садов или поликлиник. То, на чем нерадивые чиновники "играют", освобождая от социальной инфраструктуры, это все затыгивается, а потом ничего не строится», — пояснил РИА «Новости» инициатор законопроекта.

По мнению Евгения Марченко, закон будет иметь обратную силу — распространяться на объекты, построенные до его принятия.

В дополнение уже подготовлен второй законопроект, по которому срок исковой давности для требований властей к застройщикам по поводу исполнения инвестиционного договора увеличивается с трех до десяти лет. Таким образом, чиновники смогут обязать девелоперов построить школы, детские сады и дороги в уже давно сданных объектах, а главное, «увеличивать на них нагрузку в виде социальной инфраструктуры».

## Нагруженные метры

Нагружать девелоперов строительством дорог Смольный начал еще в 2016 году. Однако тогда чиновники КРТИ утверждали, что «Лидер Групп», Seven Suns Development, Группа ЛСР, «Леннорд» и другие застройщики сами вызвались строить дороги.

В 2016 году были готовы первые жилые дома на намыве. Сдать их не представлялось возможным, поскольку подъездов к домам не существовало — за шесть лет освоения намыва город не удосужился даже подступить к своим обязательствам по транспортному обеспечению новостроек. Даже после того, как дороги были построены, город долго не принимал их на баланс.

Попытку собрать средства с застройщиков на строительство дорог предпринимал вице-губернатор Игорь Албин. Застройщики, которых утомили постоянные требования властей, инициировали создание Фонда социальных обязательств застройщиков (или Фонда социального участия), в который они — как заранее было подсчитано, собрались отчислять 4 тыс. рублей с каждого построенного квадратного метра. Эти средства предполагалось направить на строительство социальных объектов.

Но Смольный решил брать 10–40 тыс. рублей с каждого построенного метра, чтобы еще и на строительство дорог хватило.

После ухода Албина с поста идея фонда умерла, но желание взять побольше денег с застройщиков живо.

Застройщики давно смирились с необходимостью самостоятельно строить инженерную инфраструктуру и безвозмездно, «то есть даром», передавать частным или городским компаниям готовые сети. Потом добавились школы и детские сады, также частично безвозмездно передаваемые властям.

Между тем любые дополнительные затраты увеличивают стоимость квадратного метра для покупателя жилья. Как подсчитал Алексей Ефремов, вице-президент по финансам и экономике Группы RBI, действующие нормативы по отчислениям на социальную инфраструктуру дают следующую нагрузку в расчете

на 1 кв. метр жилья: по школам — 8,8 тыс. рублей, по детским садам — 6,25 тыс. рублей, по поликлиникам — 1,88 тыс. рублей.

Игорь Карцев, генеральный директор ГК «Максимум Лайф Девелопмент», отмечает: «Если брать старые цены на стройматериалы и прежнюю методику, то, по нашим

расчетам, надбавка в стоимости жилых домов при обязательном возведении застройщиками социальной инфраструктуры могла бы составить 10 тыс. рублей на 1 кв. м. С учетом нынешних реалий и первых объявленных застройщиками проектов по новым правилам мы допускаем, что дополнительная финансовая нагрузка для девелоперов будет составлять около 20 тыс. рублей за 1 кв. м. Если городское правительство попытается обязать застройщиков возводить внутриквартальные проезды, это, по нашим подсчетам, еще около 5 тыс. рублей на 1 кв. м. Таким образом, максимальное увеличение может составить 25 тыс. рублей за 1 кв. м жилья, которые оплатят будущие покупатели квартир».

С ним согласна Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург». По ее подсчетам, нагрузка уже увеличилась до 15–20 тыс. рублей на 1 кв. м. «Это существенное увеличение, дополнительная статья расходов, которая заставит девелоперов пересматривать финансовые модели проектов и, в конечном итоге, обусловит дополнительный рост стоимости жилья для покупателя», — подчеркнула она.

«Город планомерно и неуклонно работает над ликвидацией дисбаланса между жилой и социальной застройкой, особенно в новостройках. Нужно активнее создавать социальную инфраструктуру и привлекать к этому инвесторов. Мы стремимся не только наращивать темпы возведения социальных объектов, но и вести их строительство параллельно с жилой застройкой, чтобы все сдавалось синхронно. Этим правил должны придерживаться все застройщики», — по итогам заседания Градкомиссии заявил Александр Беглов.

Город, безусловно, «стремится наращивать», однако власти постоянно жалуются на нехватку средств для строительства дорог и социальных объектов. В зависимости от материалов и технологий, от того, типовой проект или нет, наконец от количества мест в школах и детских садах стоимость их строительства разная. По подсчетам компании «Дальпитерстрой», RBI, ГК «КВС», строительство детского сада стоит

от 200 млн до 500 млн рублей. Строительство школы обходится в 1–1,5 млрд рублей. Но это типовые проекты.

По подсчетам «Бонава Санкт-Петербург», строительство одного места в начальной школе-саду с бассейном на данный момент составляет около 2 млн рублей.

По данным Союза инженеров-сметчиков, строительство 1 км дороги стоит до 270 млн рублей.

А источников финансирования у девелоперов два: средства покупателей жилья и кредиты. Если инфраструктурные объекты строятся за счет кредитов, финансовая нагрузка на 1 кв. м еще подрастает. «Сейчас в среднем минимальная ставка при наполненности эскроу-счетов составляет 4–4,5%, и это тоже влияет на экономику проекта и увеличение стоимости квадратного метра», — отмечает Игорь Карцев.

## Двойное сплошное

Инициатива Смольного не напугала застройщиков — видимо, чего-то подобного они давно ждали. По словам Игоря Карцева, властная инициатива восторга не вызвала, но для строителей важно все время иметь работу. «Все участники рынка работают в рамках законодательства, для нас важна доступность финансовых средств. При новых требованиях затраты на социальные объекты будут оплачивать покупатели. Как раз у них и надо спросить: считают ли они справедливым, что все будущие квартиры будут стоить дороже на сумму соседних поликлиник, школ, детских садов и дорог? Ведь стоимость типовой двухкомнатной квартиры на 50 кв. м с учетом новых обязательств застройщиков может вырасти на 1 млн рублей!» — добавил он.

Мария Черная указывает на несправедливые действия властей: «Здесь, на мой взгляд, скрыт очень важный вопрос двойного налогообложения, когда петербуржцы сначала оплачивают строительство социальных объектов из своих налогов, а затем, еще раз, при покупке жилья».

Конечно, застройщики никуда не денутся — будут исполнять возложенные обязательства. Во-первых, в борьбе за покупателя качество жилой среды играет все более важную роль. Во-вторых, отказ компаний выполнять требования властей автоматически закрывает ей доступ к новым проектам — если только в качестве подрядной организации.

## Источник финансирования — дольщики

«Город планомерно и неуклонно работает над ликвидацией дисбаланса между жилой и социальной застройкой, особенно в новостройках. Нужно активнее создавать социальную инфраструктуру и привлекать к этому инвесторов. Мы стремимся не только наращивать темпы возведения социальных объектов, но и вести их строительство параллельно с жилой застройкой, чтобы все сдавалось синхронно. Этим правил должны придерживаться все застройщики», — по итогам заседания Градкомиссии заявил Александр Беглов.

Город, безусловно, «стремится наращивать», однако власти постоянно жалуются на нехватку средств для строительства дорог и социальных объектов.

В зависимости от материалов и технологий, от того, типовой проект или нет, наконец от количества мест в школах и детских садах стоимость их строительства разная. По подсчетам компании «Дальпитерстрой», RBI, ГК «КВС», строительство детского сада стоит



Алексей Ефремов, вице-президент по финансам и экономике Группы RBI, действующие нормативы по отчислениям на социальную инфраструктуру дают следующую нагрузку в расчете

на 1 кв. метр жилья: по школам — 8,8 тыс. рублей, по детским садам — 6,25 тыс. рублей, по поликлиникам — 1,88 тыс. рублей.

Игорь Карцев, генеральный директор ГК «Максимум Лайф Девелопмент», отмечает: «Если брать старые цены на стройматериалы и прежнюю методику, то, по нашим



Игорь Карцев, генеральный директор ГК «Максимум Лайф Девелопмент», отмечает: «Если брать старые цены на стройматериалы и прежнюю методику, то, по нашим

расчетам, надбавка в стоимости жилых домов при обязательном возведении застройщиками социальной инфраструктуры могла бы составить 10 тыс. рублей на 1 кв. м. С учетом нынешних реалий и первых объявленных застройщиками проектов по новым правилам мы допускаем, что дополнительная финансовая нагрузка для девелоперов будет составлять около 20 тыс. рублей за 1 кв. м. Если городское правительство попытается обязать застройщиков возводить внутриквартальные проезды, это, по нашим подсчетам, еще около 5 тыс. рублей на 1 кв. м. Таким образом, максимальное увеличение может составить 25 тыс. рублей за 1 кв. м жилья, которые оплатят будущие покупатели квартир».

С ним согласна Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург». По ее подсчетам, нагрузка уже увеличилась до 15–20 тыс. рублей на 1 кв. м. «Это существенное увеличение, дополнительная статья расходов, которая заставит девелоперов пересматривать финансовые модели проектов и, в конечном итоге, обусловит дополнительный рост стоимости жилья для покупателя», — подчеркнула она.

«Город планомерно и неуклонно работает над ликвидацией дисбаланса между жилой и социальной застройкой, особенно в новостройках. Нужно активнее создавать социальную инфраструктуру и привлекать к этому инвесторов. Мы стремимся не только наращивать темпы возведения социальных объектов, но и вести их строительство параллельно с жилой застройкой, чтобы все сдавалось синхронно. Этим правил должны придерживаться все застройщики», — по итогам заседания Градкомиссии заявил Александр Беглов.

Город, безусловно, «стремится наращивать», однако власти постоянно жалуются на нехватку средств для строительства дорог и социальных объектов.

В зависимости от материалов и технологий, от того, типовой проект или нет, наконец от количества мест в школах и детских садах стоимость их строительства разная. По подсчетам компании «Дальпитерстрой», RBI, ГК «КВС», строительство детского сада стоит

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

**ВАКАНСИЯ**

**ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-КОНСТРУКТОР КЖ, КМ**

**ОКЛАД 149 425 рублей**  
130 000 р. на руки

контакты: [laatu.ru](http://laatu.ru)  
+7 931 999 39 63,  
[r@laatu.ru](mailto:r@laatu.ru)



**НЭСП** ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

**Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы**

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е  
+7 (812) 966 57 60  
[www.nespspb.ru](http://www.nespspb.ru)

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

**ГИБКА, СВЕРЛОВКА** [www.szmetal.ru](http://www.szmetal.ru)

# Андрей Толмачёв: «Чтобы создать комфортную среду, надо сначала вложиться»

**Елена Зубова** / Калининградская область — особый регион. Дело не в оторванности территории и близости к европейским странам: сюда приходят инвесторы международного масштаба и выращиваются местные. Как региону удается привлекать инвесторов, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор Корпорации развития Калининградской области Андрей Толмачёв. ➔



Фото: пресс-служба Корпорации развития Калининградской области

— В Калининградской области проживает чуть больше миллиона человек, регион маленький. Но область растет — Калининградом очень многие интересуются. Многие готовы переезжать — ежегодно в регионе становится на 10 тыс. жителей больше.

Если говорить о развитии промышленности, в регион приходят игроки международного масштаба. В Калининградской области проще организовать экспортноориентированные предприятия: мы можем принимать сырье, перерабатывать и отправлять его дальше на экспорт. Регион можно превратить в логистический хаб: у нас — единственный незамерзающий порт на Балтике, а также есть возможности для доставки железной дорогой даже в Китай.

Но, чтобы создать комфортную среду, надо сначала вложиться. Когда мы инвестора не на голую землю приглашаем, он видит: вот — вода, вот — электричество, вот — газ, тогда инвесторы приходят. Бизнесу важны сроки.

**— То есть регион сделал вложения в подготовку территорий под новое строительство?**

— Да, мы построили необходимую инженерную инфраструктуру в двух индустриальных парках — «Храброво» площадью 345 га (находится в 20 км от Калининграда, рядом с аэропортом) и «Черняховск» площадью 1145 га (располагается в восточной части области). Финансовые вложения составили примерно 1 млрд рублей.

**— Недавно вице-премьер Марат Хуснуллин заявил о привлечении 20–30 тыс. рабочих из Белоруссии, в том числе на строительство культурно-образовательного кластера в Калининграде. У вас много и других значимых проектов. Кто сейчас строит в регионе?**

— Жилье в регионе строят в первую очередь местные инвесторы. Кадровые вопросы решаются по-разному: есть местные компании, которые привлекают иногородних строителей, есть федеральные компании, которые нанимают местных строителей. Если не можешь найти рабочую силу в регионе, работников можно привезти. До пандемии в регионе было много мигрантов.

Также у нас действует программа «Релокация кадров», которая позволяет предприятиям приоритетных отраслей

промышленности получить бюджетную поддержку на привлечение высококвалифицированных специалистов из других регионов. Компания может получить более 500 тыс. рублей на одного специалиста.

**— В региональных СМИ была информация о создании технопарка для айтишников.**

— Действительно, в последнее время заметен приток IT-компаний в регион. Благодаря пакету льгот Особой экономической зоны в Калининградской области кол-центры, инжиниринговые компании, разработчики программного обеспечения переезжают к нам и создают бизнес-юниты.

Наиболее частые запросы в обращения IT-компаний по релокации в регион содержат просьбы о содействии в поиске офисных помещений, и мы видим дефицит офисов для айтишников. Именно поэтому возникла идея создания такого IT-городка.

IT-парк будет построен в соответствии с концепцией города — здесь будут и офисы, и жилье, и необходимая инфраструктура (под него выделено 5 га). В конце этого года планируем получить разрешение на строительство первого офисного корпуса.

**— Что за резиденты обосновались в государственных индустриальных парках?**

— Индустриальные парки — интересный опыт. Здесь можно развивать почти любой вид производства — организация санитарно-защитных зон дает такую возможность. В «Храброво» в основном размещаются малые и средние предприятия, в «Черняховске» — крупные. Корпорация привлекла несколько интересных инвестиционных проектов.

ООО «ЭнКОР Групп», дочерняя компания холдинга «Реам менеджмент», реализует два инвестиционных проекта в индустриальном парке «Черняховск»: проект создания инновационного промышленного комплекса по производству кремниевых пластин и предприятие по выпуску фотовольтаической продукции для солнечных электростанций. Общий объем инвестиций по проектам составит порядка 24,7 млрд рублей.

Это новый вид деятельности для Калининградской области. Проект направлен на развитие восточной части региона, где есть дефицит квалифицированных кадров. И здесь уже подключился Балтийский федеральный университет им. Иммануила Канта, который начал готовить специалистов.

Компания «ДМС-восток» начала проектировать предприятие по производству сухого молока стоимостью 3 млрд рублей.

Завод Glass-Decor будет производить стеклотару для коньячных заводов, в том числе для коньячного завода из Черняховска «Альянс 1892». Сегодня в самой области существует потребность в 40–50 млн бутылок для производства алкогольной и прочей продукции. Стеклотару завозят преимущественно из Польши и Литвы и лишь частично — из России. К тому же «Альянс 1892» налаживает производство виски, для чего понадобится дополнительно 10 млн бутылок.

В индустриальном парке «Храброво» самый крупный проект — фармацевтическое производство «Отисифарм Про» («Фармстандарт»), сейчас идет строительство завода стоимостью 3,5 млрд рублей.

Малый и средний бизнес, который работает в городе, нуждается в расширении, предприятиям нужен рост по площадям, инфраструктуре — достичь этого невозможно, поэтому предприятия переезжают в индустриальные парки.

Всего сейчас строится восемь заводов, половина из них уже скоро будет готова, а один завод в сентябре должен получить разрешение на ввод. Подписано 25 соглашений с инвесторами. Это все сделано за два года существования индустриальных парков.

**— Но инвесторы просто так не приходят. Одной инженерной инфраструктуры мало. Наверняка есть еще какие-то «пряники».**

— Конечно, режим Особой экономической зоны в Калининградской области при инвестировании 50 млн рублей в течение трех лет дает возможность резиденту получать льготы по налогу на прибыль и налогу на имущество в (первые шесть лет ставка налога 0%, последующие шесть лет — половина стандартной ставки), а также льготы на соцотчисления — ставка составляет 7,6%.

Кроме того, действует норма закона об ОЭЗ, которая регулирует сроки прохождения документации для строительства новых объектов. Например, срок экспертизы в два раза меньше, чем при строительстве предприятия в любой другой точке.

Также в регионе действует Свободная таможенная зона — это льготы на ввоз сырья, оборудования. Через границу идет очень много материалов, предназначенных для важных проектов, без таможенных пошлин. Если сырье достаточно глубоко

**>151**  
млрд рублей  
составляет объем  
заявленных  
инвестиций  
ОЭЗ

В августе 2018 года В. В. Путин подписал пакет законов, по которому в стране начали создаваться Специальные административные районы (САР), где могут регистрироваться компании, уходящие из офшоров, и получить статус международных.

Кроме того, участникам САР предоставляются льготы: нулевой налог на прибыль по доходам в виде дивидендов, нулевой — на прибыль от реализации акций иностранных компаний, 5% — на прибыль по доходам, полученным иностранными лицами в виде дивидендов по акциям МХК.

По итогам первого полугодия 2021 года налоговые поступления от участников калининградского САР составили порядка 817,53 млн рублей, в т. ч. 40,80 млн в федеральный бюджет, 441,28 млн в консолидированный бюджет региона, 335,43 млн страховых взносов.

## Некоторые инвестиционные проекты в Калининградской области

- **Группа «Черкизово»** построит производство котлет для бургеров. Инвестиции в проект составят 1,1 млрд рублей.
- **ООО «ЭнКОР Групп»**, дочерняя компания холдинга «Реам менеджмент», реализует два инвестиционных проекта в индустриальном парке «Черняховск»: проект создания инновационного промышленного комплекса по производству кремниевых пластин и предприятие по выпуску фотовольтаической продукции для солнечных электростанций. Общий объем инвестиций по проектам составит порядка 24,7 млрд рублей.
- **Фармкомпания «Отисифарм ПРО»** начала строительство производственного участка в индустриальном парке «Храброво». Объем инвестиций составит 3,5 млрд рублей.
- **Холдинг «Автотор»** построит в 2021 году четыре завода с перспективой строительства еще семи в ближайшие два года. Общий объем инвестиций к 2028 году составит 32 млрд рублей.
- **ООО «ПОРАСТЕК»** построит завод по производству утеплителя — вспученного перлита.
- **Технопарк высоких технологий** планируется построить к 2031 году. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 2 млрд рублей.
- **Немецкая компания «Электростар»** (Elektrostar GmbH) планирует построить завод по производству нетканых материалов.
- **Компания «ДМС-восток»** начала проектировать предприятие по производству сухого молока стоимостью 3 млрд рублей.
- **Завод Glass-Decor** будет производить стеклотару для коньячных заводов, в том числе для коньячного завода из Черняховска «Альянс 1892».

переработано и затем экспортируется в страны Европы, таможенных пошлин нет, а производители получают компенсацию затрат. Таким образом, строительно-монтажные работы обходятся дешевле, экспорт — тоже.

Сейчас в едином реестре резидентов Особой экономической зоны в Калининградской области числится 273 резидента. Общий объем заявленных инвестиций в первые три года реализации — 151,3 млрд рублей.

Помимо этого, у нас действуют региональные программы. Например, по поддержке объектов культурного наследия. Предоставляются льготные займы на пятнадцать лет под 0% годовых для реконструкции здания — неважно, будь это арендатор или собственник, который давно владеет зданием. Выгода региона — чтобы все объекты культурного наследия были приведены в порядок. Это работающая бизнес-модель: власть поддерживает бизнес, а не объект. С начала года по этой схеме начата реконструкция шести объектов.

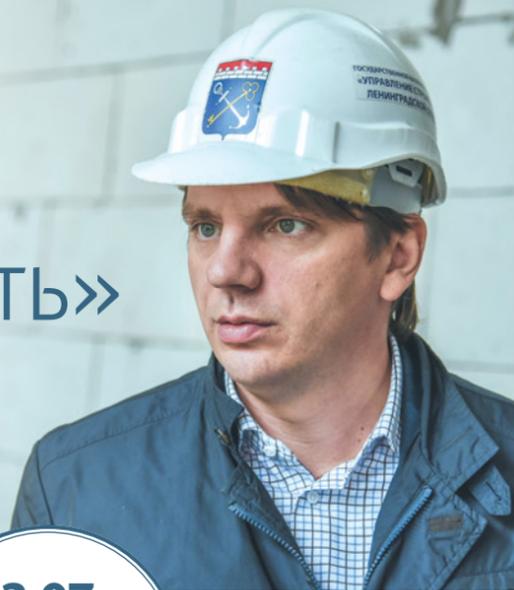
Кроме того, есть программа по выращиванию быстрорастущих компаний — «газелей».

Работает Биржа инвестиционных проектов. Помимо ОЭЗ, в Калининграде создан Специальный административный район (САР), который дает возможность перерегистрировать предприятие в благоприятных условиях. По сути, это офшор. У многих впечатление, что офшор — это плохо. Напротив, это суперусловия — налоговые льготы и отсутствие валютного контроля. Целый ряд компаний решили не упускать такую возможность, и сегодня 51 компания имеет статус резидента САР. В их числе «РусАл», «Яндекс», Газпромбанк, розничная сеть «Лента».

Регион заработал 1,6 млрд доходов на налогах. А еще есть требования по инвестициям, и в первой половине 2021 года в российскую экономику наши инвесторы вложили 51 млрд рублей. Считаю, это неплохие цифры.

# Евгений Барановский: «Рынок сам обеспечит приход новых застройщиков в Ленобласть»

**Михаил Кулыбин** / Недавно Евгений Барановский, пять лет работавший замглавы Комитета по строительству Санкт-Петербурга, занял пост и. о. заместителя председателя Правительства Ленобласти по строительству и ЖКХ. Интервью в новом качестве он дал «Строительному Еженедельнику». ➔



**2,07 МЛН**  
КВ. М ЖИЛЬЯ  
введено в Ленобласти  
с начала года

— **Какие основные задачи вы видите перед собой на новом посту? На что, на ваш взгляд и по мнению руководства региона, требуется обратить особое внимание?**

— Есть несколько направлений, работа по которым, безусловно, будет моим приоритетом. На первом месте — проблема долгостроев в регионе, которая на сегодняшний день стоит достаточно остро. Сейчас на территории Ленобласти 253 проблемных объекта. Исходя из этого, перед строительным блоком поставлена задача, во-первых, помочь людям, пострадавшим от недобросовестных застройщиков: ввести дома в эксплуатацию и выдать ключи или, в качестве альтернативы, выплатить им компенсации. Во-вторых, нужно так наладить работу органов исполнительной власти, чтобы новые долгострои не появлялись вовсе. В этом отношении крайне важно создать систему мониторинга, позволяющую принимать управленческие решения на ранней стадии возникновения сложностей у застройщика и не допускать, чтобы новые дома попадали в Единый реестр проблемных объектов.

— **В какие сроки вы рассчитываете хотя бы в общих чертах решить эту задачу?**

— У нас есть совершенно четкие временные рамки, которые отведены на то, чтобы завершить все проблемные объекты из ЕРПО. К началу 2024 года в Ленинградской области должны быть приняты решения по всем проблемным домам: дольщики должны получить компенсацию или должна идти стройка. И необходимые для этого ресурсы у нас имеются. В бюджете Ленинградской области уже запланированы средства для завершения строительства 121 дома. Эти объекты будут возведены в сотрудничестве с федеральным Фондом защиты прав участников долевого строительства (далее — Фонд). Такой формат предполагает софинансирование. Регион уже зарезервировал порядка 7,5 млрд рублей, 2 млрд из которых уже перечислены. Аналогичную сумму направит Фонд.

Кстати, на прошлой неделе состоялось совещание по этой теме с губернатором Ленобласти Александром Дрозденко, замглавы Минстроя РФ Никитой Стасишиным и генеральным директором Фонда защиты прав дольщиков Константином Тимофеевым. Это была очень результативная встреча. Правительству и руководству Фонда удалось найти взаимопонимание в подходах к решению проблемы пострадавших граждан. Думаю, это поможет скорейшим образом добиться требуемых результатов.

В ближайшее время Наблюдательный совет федерального Фонда планирует рассмотреть 45 проблемных объектов и принять решения о выплате или достройке. Помимо совместной работы с Фондом, имеются и другие схемы достройки. Это и привлечение ответственных застройщиков к завершению строительства за определенные преференции, и создание жилищных кооперативов, и иные механизмы, предусмотренные областным законом № 107-оз. Мы намерены использовать весь арсенал законных возможностей для скорейшей ликвидации проблемы как таковой.

— **Что еще входит в число ключевых ваших задач на новом посту?**

— Вторая задача, поставленная губернатором перед строительным блоком регионального правительства, — это обеспечение комплексного, сбалансированного развития территорий. Прежде всего тех, где идет активное жилищное строительство. Ленобласть стабильно входит в топ-10 регионов России по объемам ввода. Если же говорить о сдаче жилья в пересчете на одного жителя, то мы являемся безусловным лидером с показателем более 1,3 кв. м на человека в год. И, конечно, такая масштабная застройка порождает проблемы, связанные с необходимостью параллельного и соразмерного создания объектов инфраструктуры — социальной, транспортной, инженерной, коммерческой. В субъекте существуют болевые

мы и сейчас увидим немало одинаковых названий. Это означает, что регион и сегодня очень привлекателен для петербургских компаний. Свою политику в отношении застройщиков мы строим на принципах открытости и равных для всех партнерских отношениях. Я считаю, что реализация этого курса сама по себе будет стимулировать девелоперов Петербурга работать в Ленобласти. У нас серьезный земельный фонд, отлаженные градостроительные процессы, высокий уровень интереса покупателей, в том числе и из мегаполиса. А потому, я думаю, сам рынок обеспечит приход в регион новых застройщиков, включая и крупные компании, которые раньше здесь не работали.



“**Наша задача состоит в том, чтобы, во-первых, обеспечить достижение плановых показателей, а во-вторых, не допустить дисбаланса в развитии инфраструктуры**”

этом смысле точки, возникшие главным образом на территориях Петербургской агломерации. Соответственно ставится и задача: там, где дисбаланс уже существует, его необходимо преодолеть, выровнять ситуацию. А в целом при дальнейшей работе важно не допускать появления подобных проблем.

Что касается тех направлений, где работа идет достаточно хорошо, нам нужно поддерживать взятые темпы, повышать эффективность органов власти. В частности, Комитет по строительству обеспечивает реализацию Адресной инвестиционной программы (АИП) на уровне не менее 90%. Это хороший показатель, но здесь надо работать над увеличением объемов. В работе с застройщиками стоит задача поддерживать привлекательные условия для строительства в регионе, сформировать четкие, понятные, а главное — прозрачные «правила игры».

— **Планируете ли вы как-то стимулировать приход новых девелоперов в регион, в частности, из Петербурга?**

— Если взять топ-10 по объемам ввода жилья застройщиков Северной столицы и аналогичный список по Ленобласти,

обеспечить качественное, комфортное проживание жителям новых микрорайонов.

— **Хватает ли средств бюджета Ленобласти для создания инфраструктуры в таких объемах?**

— Сейчас в строительном блоке правительства региона ведется очень большая и важная работа по актуализации планов развития, оценке того, какие инфраструктурные проекты необходимо реализовать до 2030 года и каковы требуемые для этого объемы финансирования. Следующим шагом станет работа с федеральным центром по инвестиционной поддержке в этой сфере. Очевидно, что средств бюджета Ленобласти на выполнение всех существующих планов — а требуются сотни миллиардов рублей — однозначно не хватит. Сегодня на государственном уровне идет не только постановка задач по повышению объемов ввода жилья, но и предлагается целый набор инструментов, позволяющих обеспечить пропорциональное совершенствование инфраструктуры. Заявлена государственная программа по интенсивному развитию в этой сфере. А наша задача, как власти региональной, — научиться эффективно использовать предлагаемые механизмы.

Недавно глава единого государственного института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ Виталий Мутко выдвинул ряд инициатив, которые, если будут поддержаны Правительством РФ, должны помочь субъектам в большем объеме привлекать средства из так называемого инфраструктурного меню. Богатый инструментарий, который сформировали центральные государственные органы власти в этой сфере, позволяет нам рассчитывать на привлечение достаточно серьезного объема федеральных средств.

— **А какие-то конкретные шаги со стороны Ленобласти в этом направлении уже есть?**

— Конечно. Регион традиционно стремится участвовать во всех федеральных программах. Ленобласть уже подписала с девелоперами ряда крупных, интересных инвестпроектов соглашения, по которым будут подаваться заявки на поддержку в развитии инженерной и транспортной инфраструктуры. Так, только в рамках программы «Стимул» мы уже запросили на эти цели более 2 млрд рублей.

Совместно с «Группой ЛСР» и АО «ДОМ.РФ» сегодня оцениваем перспективу реализации пилотного проекта по выпуску инфраструктурных облигаций для строительства объектов инженерной инфраструктуры на территории жилого комплекса «Ржевка» во Всеволожском районе. Предполагаемый объем облигаций — 4,2 млрд рублей, срок — 10–15 лет при ставке на уровне 2–3% годовых.

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНОБЛАСТИ

Полную версию читайте на нашем портале ASNinfo.ru по ссылке:

ASN INFO.RU  
Агентство строительных новостей



# Защита и декор

**Виктор Краснов** / Смена интерьера при ремонте помещения, считают эксперты, обуславливает новые цветовые решения покрытия пола и, как следствие, новую решетку на внутрипольный конвектор. ➔

В современных жилых многоквартирных и индивидуальных домах, в общественных зданиях в качестве системы обогрева все чаще задействуются внутрипольные конвекторы. Они имеют множество преимуществ в сравнении с классическими радиаторами, одно из них — «невидимость». Скрытая от глаз конструкция позволяет улучшить интерьер помещений с панорамными окнами и увеличить их свободное пространство. Видимой для глаз остается только декоративная решетка конвектора, которая также имеет и защитные функции от соприкосновения с отопительной системой, попадания на нее различных материалов.

## Оптимальный вариант

Решетки для встроенных конвекторов изготавливаются из металла, дерева и даже искусственного камня. По словам **генерального директора, АО «Фирма Изотерм» Виктории Нестеровой**, предпочтения заказчика, как правило, основываются на эстетических параметрах и функциональном назначении помещения,

где установлены внутрипольные конвекторы. «В помещениях с большой проходимостью и повышенной нагрузкой, таких, как, например, торговые и бизнес-центры, автосалоны, мы рекомендуем устанавливать

декоративные решетки из стали. В жилых помещениях, там, где важен внешний вид, заказчики отдают предпочтение анодированному алюминию и декоративным решеткам из натурального дерева. При этом деревянные решетки пользуются неизменно высоким спросом, и он будет только расти, так как идет усиление тренда на экологичные, преимущественно натуральные природные отделочные материалы в интерьере. Уникальность и разнообразие цветовой гаммы решеток из дерева позволяют подобрать их в цвет деревянного напольного покрытия. Конечно, при этом возможен небольшой «разнотон», так даже при использовании на одну решетку одного ствола внутри дерева



Фото: компания «СанВек»

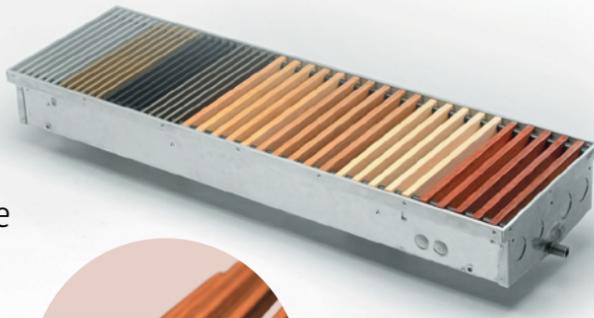


Фото: ООО «СИСТЕМНЫЕ КОНВЕКТОРЫ»

оттенки получаются разные. Но в этом и прелесть использования натуральных материалов», — полагает Виктория Нестерова.

«До сих пор, если говорить касательно решеток для конвекторов, встраиваемых в пол, алюминиевые решетки — абсолютный лидер. Решетки с двутавровым сечением имеют высокую нагрузочную способность, легко механически обрабатываются, красятся или анодируются. В то же время значительную популярность приобретают решетки из натуральных материалов, например, дуба. Дуб также очень прочен, экологичен и прекрасно вписывается в любые интерьеры. К тому же мы продаем решетки из натурального дуба по такой же цене, как и алюминиевые», — отмечает директор производства ООО «Вилма Торг» Роман Пайвин.



**Татьяна Ченцова**, старший специалист компании «СанВек» (производит решетки для всех моделей конвекторов), считает, что у каждого материала есть свои поклонники. Но все же алюминий за счет своих потребительских и ценовых характеристик один из самых



востребованных материалов. Кто-то любит уют, теплоту и натуральность дерева, кто-то может позволить себе обработанную латунь с затейливыми узорами — как в лучших музеях, кто-то останавливается на бюджетной, но не слишком эстетичной стали. Золотая середина — это алюминий, позволяющий воплотить практически любые запросы заказчика. Такая решетка легкая, прочная и может быть исполнена как в продольном варианте, так и в поперечном рулонном исполнении», — подчеркивает эксперт.

По словам **руководителя ОТК и конструктора-проектировщика компании AirGrille Дмитрия Василевского**, у их клиентов востребованы напольные решетки из латуни. Их лицевая сторона представляет собой резную панель с орнаментом и рамкой, с обратной стороны к ней жестко приварена отбортовка со специальными проушинами для скрытого крепежа. Эта часть решетки полностью заходит в отверстие и является ее посадочным местом. В свою очередь рамка по периметру резной панели полностью закрывает стык отверстия и пола, тем самым скрывая все неровные и некрасивые места.

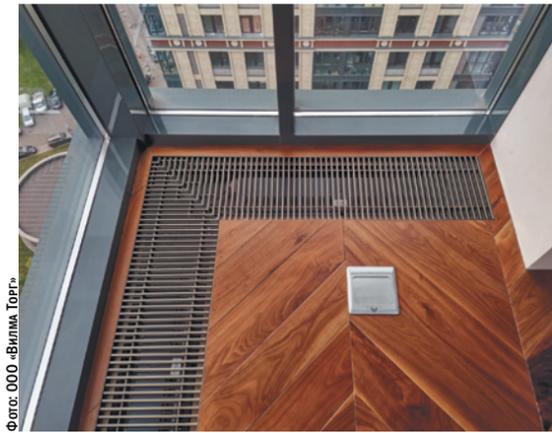


Фото: ООО «Вилма Торг»



## КОНВЕКТОРЫ

- Внутрипольные
- Настенные
- Напольные
- Электрические
- Дизайн-конвекторы
- Аксессуары и автоматика

+7 (800) 222-01-13  
129075, Россия, Москва,  
ул. Шереметьевская, 85, стр. 3

**VITRON**

VITRON.RU

РЕКЛАМА

## Компания СанВек

Декоративные решетки для конвекторов

Решетки для конвекторов, окрашенные по RAL

Решетки для конвекторов, декоры под дерево

Решетки для бассейнов

Угловые элементы решеток конвектора

*Собственное производство!*

190005, Россия, Санкт-Петербург,  
наб. Обводного канала, 118А лит К, оф. 1, 2  
+7 (921) 993-3334, +7 (906) 297-0458

117218, Россия, Москва, пр. Нахимовский, 24,  
Центр дизайна и интерьера  
+7 (915) 206-5024

info@sanvek.ru  
[www.sanvek.ru](http://www.sanvek.ru)

РЕКЛАМА

## Сменяя интерьер

Внутрипольные конвекторы, как правило, изначально комплектуются защитными решетками. Их производят как сами организации, выпускающие данные системы отопления, так и организации-партнеры, создающие защитные конструкции. В последнее время наблюдается устойчивый спрос на решетки отдельно от конвекторов.

**Коммерческий директор ООО «Системные конвекторы» Александр Батаев** объясняет данную тенденцию не износом решеток и их поломками, а желанием потребителей задействовать в помещениях новые архитектурные решения.



«Решетки внутрипольных конвекторов рассчитаны на постоянные нагрузки и имеют высокие показатели износостойкости. Все достаточно банально — новый интерьер при ремонте помещения обуславливает новые цветовые решения покрытия пола и, как следствие, новую решетку на конвектор», — отметил он.



Фото: компания «СанВек»

*Действительно, продолжает тему Виктория Нестерова, решетки заказывают отдельно достаточно часто. Связано это прежде всего не с износом, а с тем, что при строительстве жилья застройщики устанавливают во всех помещениях стандартные решетки или просто закрывают конвекторы защитными крышками, а собственники при ремонте все равно заказывают декоративные решетки с учетом цвета и материала полового покрытия.*

«Как правило, срок службы качественных решеток — это срок службы прибора, и решетки меняются либо с прибором, либо с ремонтом и сменой интерьера. Например, деревянная решетка рассохлась — ее поменяли на металлическую, или в старом интерьере решетку подбирали под цвет стен, а в новом решили решетку выполнить в декоре напольного покрытия», — добавляет Татьяна Ченцова.

Дмитрий Василевский рассказывает, что, принимая решение установить на встраиваемый конвектор решетку другого производителя, необходимо обращать внимание на стоимость, внешний вид, возможность изготовления по нужным размерам. «После установки в стяжку стенки конвектора сжимаются посередине, и размеры могут отличаться. Кроме того, на рулонных решетках нет рамки, они не могут закрыть некрасивый стык конвектора и напольного покрытия. Мы

делаем высококачественные интерьерные изделия по нужным размерам, для хорошего интерьера, где не подходят рулонные решетки по дизайну и цвету», — добавил специалист.

## Спрос сохранится

Участники рынка отмечают, что составляющие материалы конструкций решеток в последние месяцы существенно подорожали. По словам Александра Батаева, стоимость сырья за период 2021 года суммарно выросла почти на 80%. «Безусловно, это отразилось и на стоимости выпускаемой продукции. Падения спроса мы не наблюдаем хотя бы потому, что сейчас разгар строительного сезона. Не думаю, что спрос уменьшится и в дальнейшем, так как подорожание затронуло практически все отрасли», — считает он.

Схожие выводы делает и Роман Пайвин. «Рост цен на сырье за последний год просто колоссальный. Сталь подорожала более чем на 100%, алюминий на 50–70%. Тем не менее на спрос это не повлияло, наоборот, он увеличился. Люди как можно быстрее хотят закрыть объекты в ожидании еще большего роста цен, плюс сказался отложенный спрос после пандемии. В целом рынок самих внутрипольных конвекторов растет значительными темпами, и, значит, со временем количество решеток, необходимых к замене, также будет увеличиваться», — уверен представитель рынка.

## ООО «Полипласт Северо-запад» делает очередной шаг в развитии завода в г. Кингисеппе

**Группа компаний «Полипласт» продолжает свою программу развития.**



Фото: АО «Фирма Изотерм»

На ООО «Полипласт Северо-запад» заканчивается второй этап модернизации производства. Произведен ремонт нескольких производственных и складских зданий, технологическое оборудование заменено на современное, с автоматическими системами контроля и управления процессом, ведется наладка. Проводится активная работа по благоустройству территории: делаются новые дороги, пешеходные дорожки, стоянка для личного автотранспорта и другие мероприятия, которые позволят сотрудникам компании работать в более комфортных условиях.

Данные мероприятия сделают возможным расширить ассортимент выпускаемой продукции высокого качества, в том числе за счет высокотехнологичных добавок последнего поколения. Наличие собственной лаборатории, которая оснащена современным оборудованием, позволит осуществлять контроль качества на всех стадиях производства — от приемки сырья до выпуска готового продукта.

Планируемая дата окончания второго этапа работ — IV квартал 2021 года.



Фото: пресс-служба ГК «Полипласт»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ**

**ЭКСПЕРТИЗА  
ПРОЕКТНОЙ  
ДОКУМЕНТАЦИИ,  
ИНЖЕНЕРНЫХ  
ИЗЫСКАНИЙ**

**ПРОВЕРКА  
ДОСТОВЕРНОСТИ  
СМЕТНОЙ  
СТОИМОСТИ**

**ПРОВЕРКА  
ПРОЕКТНОЙ И  
РАБОЧЕЙ  
ДОКУМЕНТАЦИИ**

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

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

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



# Денис Заседателев: «Работаем над продуктом в ручном режиме»

Лев Касов / ГК «Ленстройтрест» отмечает в этом году 25-летие своей работы на рынке. О произошедших изменениях потребительских характеристик продукта компании, предпочтениях покупателей и актуальных трендах в этой сфере «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест» Денис Заседателев. ➔

— Денис Юрьевич, компании — четверть века. Далеко не все застройщики, появившиеся в далеких уже 1990-х годах, смогли преуспеть в условиях жесткой конкуренции и экономических пертурбаций. Благодаря чему «Ленстройтресту» удалось сохранить устойчивое положение на рынке?

— Не думаю, что существует какой-то простой, универсальный рецепт успеха. Наверное, речь может идти о комплексе принципиальных подходов к бизнесу. Важнейший из них, на мой взгляд, — постоянное развитие, движение вперед. Даже достигнув каких-то позитивных результатов, нельзя останавливаться. Особенно важно это в нашем динамичном мире, когда постоянно меняющаяся внешняя среда требует соответствующих внутренних действий — и в отношении самой компании, и применительно к продукту, который она предлагает на рынке.

Второй ключевой фактор — умение проходить кризисные ситуации. За 25 лет, прошедших с момента основания нашей компании, страна неоднократно по разным причинам оказывалась в сложных экономических ситуациях. И умение в такие моменты оперативно перестроить политику, подстроиться под сложившуюся реальность, мобилизовать имеющиеся ресурсы, а потом столь же быстро прореагировать на окончание кризиса, чтобы опять переформатировать работу, — это, безусловно, важно для коммерческого долголетия компании.

Третий момент — умение слушать и слышать потребителей, чутко реагировать на изменение их предпочтений и пожеланий и соответствующим образом перестраивать предлагаемый продукт. Постоянное изучение факторов спроса — это также одно из условий сохранения устойчивого положения. Есть, конечно, и другие, но в небольшом интервью рассмотреть их все просто невозможно.

— Еще в начале 2010-х годов компания сформировала свою философию работы, получившую название «Живи». Каковы предпосылки ее появления и какие принципы в нее заложены?

— Философия «Живи» появилась как ответ на внутренний запрос, стремление самим разобраться, какова идеология нашей работы: что, как, где и для кого мы строим. В итоге было сформировано шесть ключевых принципов нашего подхода, основой которого является право человека жить так, как он считает нужным. И, для того чтобы это право он мог реализовать, мы формируем разнообразную по формам, но одинаково комфортную среду обитания. Мы проектируем и строим не «метры», а образ, уровень и качество жизни — причем для людей разного возраста, с различными взглядами, интересами, склонностями, семейным положением и пр. Им всем в наших проектах должно быть удобно вести тот образ жизни, который они выбрали. Задача сложная, но, как показала практика, вполне реализуемая.

— Как это воплощается? Активное сотрудничество с зарубежными архитекторами и проектировщиками стало частью претворения вашей философии в жизнь?

— Для нас особенно в то время — 2010–2012 годы — иностранные архитекторы,

точнее сказать, урбанисты, были очень важны в смысле практической реализации наших идей в строительном процессе. Они уже имели большой опыт в проектировании не жилых «квадратов», а именно жизненных пространств, обеспечивающих комфортную среду. Тогда для нас был в новинку их подход к разработке проекта, в начале которого стоял вопрос не о конфигурации участка или требованиях нормативов, но формирование концепции, осознание, как человек будет жить в данном квартале и что ему необходимо, чтобы здесь было удобно и пр. И, уже отталкиваясь от понимания этого, планировали размещение зданий, инфраструктуры, создавали саму архитектуру проекта.

Надо добавить, что тогда такой подход был еще в новинку для многих российских архитекторов.



“**Термин «продукт» для застройщика в настоящее время уже не тождественен слову «квартира»**

торов. Но сегодня они вполне его освоили и, помимо проектирования отдельных объектов и решения локальных задач, умеют прекрасно работать именно со средой проживания в целом. Сегодня мы успешно работаем и с зарубежными, и с российскими архитекторами, понимая, чего мы сами хотим в рамках реализации нашей философии, и умея поставить соответствующую задачу.

— На ваш взгляд, насколько сейчас велика разница между современными российскими и европейскими жилыми комплексами?

— По моему мнению, сегодня комплексы лидеров отечественного рынка ничем не уступают зарубежным аналогам. Ситуация в этой сфере достаточно сходная с развитием цифровизации. Россия сейчас занимает в этой сфере очень неплохие позиции. Мы с некоторым запозданием начали их использовать, но получили уже готовый, эффективно работающий инструмент, который надо было только внедрить.

Схожая ситуация и с современным архитектурно-градостроительным процессом. Мы получили возможность использовать наработки, которые десятилетиями совершенствовались за границей. И если десять лет назад мы ездили в урбан-туры по Европе, чтобы посмотреть на новый для нас уровень комфорта жилых комплексов Германии, Великобритании или Швеции, то теперь мы ездим по России. Продукт у ведущих застройщиков Москвы, Тюмени, Екатеринбурга, Казани сегодня ничуть не хуже зарубежного, а порой даже и более комфортен, чем в европейских аналогах. Теперь уже с российскими коллегами мы обмениваемся опытом, изучаем достижения, находим новые идеи.

**70–100 тыс. кв. м в год — целевой показатель объемов продаж ГК «Ленстройтрест»**

онлайн-схемы, уровень качества работы управляющих компаний и многое другое.

— Как в компании принимаются решения по изменениям в продукте? Чем руководствуется компания, принимая или отвергая те или иные идеи?

— В прошлом году наша компания завершила формирование стандарта своей работы. Если философия это некая идеологическая база, ответ на вопрос, что мы хотим создать, то стандарт отвечает на вопрос: как мы строим? Он касается буквально всех разделов: конструктив, остекление, отделка, места общего пользования и пр. Этот стандарт является очень гибким инструментом, он постоянно дорабатывается, совершенствуется, включает в себя новые положения, способствующие повышению качества продукта.

Для того чтобы добиться оптимального результата, мы исследуем рынок, опрашиваем людей, чутко следим за появляющимися пожеланиями и интересными новинками в этой сфере. Так как мы реализуем достаточно крупные проекты, нам несложно получить обратную связь: люди, заселившиеся в первые дома квартала, подсказывают нам, чего им не хватает, какие опции хотелось бы видеть, что желательно добавить к имеющейся инфраструктуре. Так мы получаем возможность учесть эти пожелания на более поздних этапах реализации проекта. А поскольку внутренняя инфраструктура у нас предназначена для всех жителей квартала, являющегося своего рода единой экосистемой, новыми опциями смогут пользоваться не только новые покупатели, но и уже получившие свои квартиры. Таким образом, мы имеем возможность формировать инфраструктуру, исходя не столько из своих представлений, что нужно, сколько следуя предпочтениям самих жителей.

— «Ленстройтрест» сегодня — что это за компания? Как вы позиционируете себя на рынке? Как выдерживаете конкуренцию с крупнейшими игроками?

— Мы видим себя нишевым игроком рынка, предлагающим покупателю качественный продукт. Мы не стремимся непрерывно искусственно расти в размахе строительства. Наш целевой показатель объемов продаж — 70–100 тыс. кв. м в год. Это достаточно для развития, совершенствования продукта, стабильного положения на рынке с сохранением возможности динамично менять тактику в случае каких-то серьезных сдвигов на макроэкономическом уровне.

При этом, не имея возможности конкурировать с крупнейшими застройщиками по масштабам строительства и объемам продаж, мы вполне способны составить им достойную конкуренцию по качеству предлагаемого продукта. Именно ему мы уделяем наше основное внимание, именно он является нашим главным преимуществом, и именно его совершенствованием, как это принято говорить, в ручном режиме, мы занимаемся постоянно.

Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА ГК «ЛЕНСТРОЙТРЕСТ»

Полную версию читайте на новостном портале [ASNinfo.ru](http://ASNinfo.ru) по ссылке:

[ASN.INFO.RU](http://ASN.INFO.RU)  
Агентство строительных новостей



# Анатолий Локотков: «Задача — доступная ипотека для каждого»

**Лев Касов** / О развитии ипотечного бизнеса, результативности программ с государственной поддержкой и новых перспективных продуктах банка «Строительному Еженедельнику» рассказал заместитель председателя Северо-Западного банка Сбербанка Анатолий Локотков. ➔

— Анатолий Алексеевич, расскажите, пожалуйста, о промежуточных итогах развития ипотечного бизнеса Сбербанка в СЗФО.

— Ипотечное кредитование в настоящее время является одним из драйверов розничного бизнеса Сбербанка. Важную роль в этом, безусловно, играют программы господдержки, реализуемые Правительством России в целях стимулирования строительной отрасли и помощи гражданам в решении квартирного вопроса. Со своей стороны Сбербанк также предлагает дополнительные возможности для снижения процентной ставки — например, при использовании сервиса электронной регистрации. Дополнительный дисконт к ставке получают все наши зарплатные клиенты, т. е. те, кто получают зарплату на карту Сбера.

В результате, по итогам января-июля 2021 года Сбербанк в СЗФО выдал 67,3 тыс. кредитов на общую сумму 201 млрд рублей. Из них в Северной столице ипотеку оформили 32 тыс. человек суммарно на 123,6 млрд рублей.

При этом важно отметить, что рост объемов кредитования идет не в ущерб их качеству. Доля проблемных кредитов в портфеле по физлицам не увеличивается уже несколько лет. А по ипотечным займам уровень просроченной задолженности от года к году даже падает и сейчас находится на минимальном и незначительном для нас уровне.



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА СБЕРБАНКА

— Но с 1 июля условия льготной ипотеки изменились. Это сильно повлияло на объемы выдачи кредитов?

— Надо понимать, что программы льготной ипотеки не свернуты, а именно изменены. На государственном уровне принято решение больше внимания уделять семьям с детьми, для которых улучшение жилищных условий имеет особо важное значение. Актуальность такого подхода подтверждает и статистика Сбербанка. По данным сервиса ДомКлик, чаще всего в первом полугодии 2021 года брали ипотеку заемщики, состоящие в браке, в возрасте от 30 до 40 лет. Это 49,8% от общего числа займов. Причем

показатель этот стабильно высокий: по итогам прошлого года он составлял 49,2%.

Поэтому наш банк предлагает широкую линейку программ для этой категории заемщиков: ипотека с господдержкой для семей с ребенком, снижение ставки по действующей ипотеке для семей с ребенком, для молодых семей — скидка на ставку по ипотеке 0,4 п.п., ипотека + маткапитал, субсидия 450 тыс. рублей на погашение ипотеки многодетным семьям.

Возвращаясь к льготным программам, нужно отметить, что максимальный размер кредита по общей программе сокращен до 3 млн рублей. Для Петербурга это действительно не очень большой объем, но для большинства регионов СЗФО это вполне актуальная сумма. Кроме того, Сбербанк сохранил ставку по программе «Господдержка 2020» ниже 7%, указанных в Постановлении Правительства России. Взять кредит при электронной регистрации сделки и личном страховании заемщика можно по ставке 6,25%, а при первоначальном взносе от 20% — даже под 6,05% годовых. Кроме того, сохраняются проекты субсидирования ставок по программе, которые стартуют от 0,1%.

При этом существенно улучшились условия льготной семейной ипотеки. Во-первых, она распространена на все семьи, где родился ребенок после 1 января 2018 года (ранее она касалась только семей со вторым и последующими детьми). А во-вторых,

максимальная сумма кредита в Москве, Петербурге, Подмосковье и Ленобласти составляет 12 млн, в других регионах — 6 млн рублей. Это, безусловно, увеличило привлекательность программы для граждан. Неслучайно власти недавно приняли решение о продлении ее действия до конца 2023 года.

— Долгое время проблемным вопросом оставалось получение ипотеки на частный дом...

— В настоящее время ситуация поменялась. Единый государственный институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ разработал программу льготной ипотеки на ИЖС. И Сбербанк на этой базе предлагает клиентам новый продукт — кредит на строительство жилого дома с минимальной ставкой 6% годовых. Для столичных агломераций максимальная сумма займа составляет 12 млн, для других регионов — 6 млн рублей. Первоначальный взнос — от 20%. При этом строительство дома должно осуществляться подрядчиком из списка аккредитованных банком (на данный момент в СЗФО их 21) на имеющемся в собственности участке.

Программа также распространяется на объекты ИЖС, строящиеся застройщиками за счет кредитных средств банка. По таким проектам минимальная доступная ставка составляет 4,6% годовых с учетом дисконта в рамках комплексного предложения банка для застройщиков и покупателей домов и земельных участков. Срок действия программы — до 1 октября 2021 года.

Уже сейчас ясно, что рынок ИЖС обладает огромным потенциалом для развития, а интерес к ипотеке в этой сфере очень высок. С начала года Северо-Западный банк Сбербанка выдал в три раза больше кредитов на строительство жилых домов и в 2,5 раза — по программе на загородную недвижимость по сравнению с тем же периодом прошлого года.

## Компания Reynaers Aluminium представляет решение для фасадов будущего

Reynaers Aluminium представляет новое поколение элементных фасадов — ElementFaçade 7, которое уже сегодня предоставляет вам возможность создать фасад будущего.

По мере того как застройка городов становится плотнее, а здания все выше и выше, ужесточаются требования и стандарты к показателям ветровой нагрузки, звукоизоляции и водонепроницаемости. Сегодняшние стандарты энергоэффективности и изоляции не будут эталоном для завтрашнего дня, вот почему Reynaers Aluminium разрабатывает решения, готовые к будущему уже сейчас.

ElementFaçade 7 обладает исключительными характеристиками: водонепроницаемость до 1200 Па, восприимчивость ветровой нагрузки до 2400 Па. Более того, ElementFaçade 7 совместим со стандартными открывающимися элементами Reynaers.

Element Façade 7 имеет полностью переработанный кронштейн на плиту перекрытия, обеспечивающий легкую и быструю установку и регулировку. Соединение углов на винтах сокращает сроки производства, позволяя создавать еще более крупные элементы. Кроме того, ElementFaçade 7 позволяет легко заменять стеклопакеты и в структурном остеклении, и в решениях со штапиками как для самого элемента, так и для непрозрачной межэтажной зоны.

ElementFaçade 7 может быть полностью собран под строгим контролем на производстве. Предварительная сборка гарантирует высокую надежность и качество каждого элемента. Кроме того, более эффективное производство и сокращение объемов работ на строительной площадке принесут пользу и выгоду всем заинтересованным сторонам.

 Reynaers Aluminium

Reynaers Aluminium — ведущая европейская компания, специализирующаяся на разработке и поставке архитектурных алюминиевых систем для окон, дверей, раздвижных дверей, фасадов, зимних садов, оранжерей, мансардных окон, антимоскитных систем, вентиляции и систем солнцезащиты. Большой опыт и профессиональная команда технической поддержки позволяют нам успешно решать даже самые сложные архитектурные задачи, обеспечивая превосходные эксплуатационные характеристики, надежность и комфорт для зданий различного назначения — от жилых объектов до коммерческих и промышленных.

+7 495 825 71 05  
info.russia@reynaers.com  
www.reynaers.ru

САЙТ ДЛЯ ЧАСТНЫХ КЛИЕНТОВ:  
www.reynaers4you.ru

# Jet-grouting как он есть

По просьбе «Строительного Еженедельника» руководитель проектов АО «Нью Граунд» Светлана Рубцова рассказала о струйной цементации — одной из современных технологий, все больше завоевывающих популярность на строительном рынке. ➔

— Jet-grouting, или технология струйной цементации, или струйная геотехнология, заключающаяся в разрушении и перемешивании грунта высоконапорной струей цементного раствора, позволяет получать практически любой формы и размеров грунтоцементный массив, который обладает достаточно высокими прочностными и деформационными показателями, более чем на порядок превышающими характеристики грунта. Эта технология решает множество задач и делает возможным улучшать естественные основания, усилить фундаменты. Кроме того, она эффективно используется для ограждения котлованов и создания противофильтрационных завес, в том числе в стесненных условиях работы.

Струйная цементация применима практически в любых видах грунта. Jet-grouting активно используется при реконструкции зданий и сооружений, в том числе памятников архитектуры. Сегодня это эффективный способ повысить несущую способность здания при увеличении нагрузки и незаменимое средство для сохранения исторических зданий посредством усиления старых фундаментов.



## Технология jet-grouting — незаменимое средство для сохранения исторических зданий посредством усиления старых фундаментов

Спектр представленного на российском рынке оборудования достаточно широк и включает в себя как малогабаритные машины, типа УКБ, весом всего до 500 кг, так и большие установки весом до 20–25 тонн. Существующее оборудование позволяет проводить работы на любых

строительных площадках и при новом строительстве, и из подвалов существующих зданий, и в производственных помещениях.

В России не так много специалистов по технологии струйной цементации, но они есть, поскольку популярность



технологии растет. Большая часть компаний располагает 1–3 установками. В нашей компании сейчас работает 21 действующий комплекс для струйной цементации. Можем с уверенностью заявить, что на сегодняшний день компания «Нью Граунд» является самым крупным игроком на рынке этих услуг.

География нашей работы включает множество регионов — от Мурманска до Владивостока. Наши специалисты — настоящие профессионалы своего дела, с профильным образованием и большим опытом работы в этой сфере. Мы предоставляем полный комплекс услуг от инженерно-геологических изысканий до проектирования и реализации строительно-монтажных работ.

К сожалению, все еще не все строительные компании на рынке знакомы с технологией струйной цементации, но интерес к ней явно растет. Мы считаем, что в будущем она будет развиваться все активнее.

К примеру, технология может быть эффективно использована в районах, где строительство проводилось на вечномёрзлых грунтах. В связи с повсеместным изменением климата и растеплением грунтов здания могут начать давать неравномерную осадку, и как раз для стабилизации осадок может прийти на помощь jet-grouting. Кроме того, в современных мегаполисах плотность застройки постоянно возрастает, и все чаще необходимо оборудование, позволяющее работать в стесненных условиях, что опять-таки характерно для струйной цементации.

Фото: пресс-служба ООО «Нью Граунд»



С нами строить легко!

- ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО подземные автостоянки; транспортные развязки; гидротехнические сооружения
- ОГРАЖДЕНИЕ КОТЛОВАНОВ
- ЗАКРЕПЛЕНИЕ ГРУНТОВ
- УСИЛЕНИЕ ФУНДАМЕНТОВ
- ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ на памятниках истории и архитектуры



АО «НЬЮ ГРАУНД»  
info@new-ground.ru

+7 (812) 923-48-15  
+7 (911) 792-54-47

[www.new-ground.ru](http://www.new-ground.ru)

ИНТЕРГ

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ

ПРОИЗВЕДЕНО В РОССИИ

ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА

2019, 2015, 2011

ИНЖИНИРИНГ - ПРОЕКТИРОВАНИЕ - ПРОИЗВОДСТВО  
КОМПЛЕКТАЦИЯ - МОНТАЖ - СЕРВИС

СИНТО.РФ

Санкт-Петербург Москва Петрозаводск

БОЛЕЕ 25 ЛЕТ НА РЫНКЕ

РЕКЛАМА

16+

XX МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК

АРХИТЕКТУРА. ИНЖЕНЕРИЯ. ЦИФРОВИЗАЦИЯ. ЭКОЛОГИЯ

Энерго Эффективность XXI ВЕК

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС  
<http://www.ee21.ru>

2021

18 НОЯБРЯ

РЕКЛАМА

# Новые СП — новая эффективность

**Вера Чухнова** / Модернизация нормативной базы — одна из застарелых проблем строительной отрасли, что находит отражение и в критике со стороны руководства страны. Тем более важно появление каждого нового нормирующего документа, особенно в столь важной сегодня сфере, как развитие транспортной инфраструктуры. ➔

С 1 июля 2021 года вступили в действие актуализированные СП 35 «Мосты и трубы» и СП 122 «Тоннели железнодорожные и автодорожные», регламентирующие проектирование и строительство транспортных сооружений.

Работа по актуализации стандартов организована ФАУ «ФЦС» и выполнена АО «ЦНИИС» и ООО «Мастерская Мостов» при участии специалистов ООО «ИЦ "МИТ"», АО «Дороги и мосты», «Мостотреста».

Актуализация Сводов правил стала очередным шагом в модернизации нормативной базы. Еще в 2010 году вместо устаревших СНиПов были, в частности, разработаны СП35 по проектированию мостов и водопропускных труб и СП122 по проектированию железнодорожных и автодорожных тоннелей. «Воврав все самое фундаментальное из СНиПов Своды правил во многом улучшили ситуацию в проектировании мостов и тоннелей и дали возможность проектировщикам



— вспоминает заместитель генерального директора АО «ЦНИИС» по научной работе **Юрий Новак**.

разрабатывать в том числе уникальные сооружения, как вантовый мост на о. Русский (с пролетом 1 км!), тоннели Московского метрополитена, Лефортовский тоннель и Строгинские тоннели в



**Николай Новак**, директор ООО «Мастерская Мостов»

По его словам, прежде всего следует отметить большую группу изменений, связанных с расчетом и конструированием железобетонных конструкций, в том числе добавлено приложение по расчету сечений с учетом диаграмм деформирования материала. Также обновлены требования к габаритам, тротуарам, к проектированию водоотвода и мостового полотна, а также иные крайне важные положения.

**Юрий Новак** перечисляет следующие ключевые новации СП 35:

1. Включены требования по современным методам расчета конструкций мостов на основе нелинейного подхода учета работы материалов, что даст возможность более грамотно проектировать мосты.

2. Разрешено применение фибробетона в мостовых конструкциях. Фибробетон в отдельных элементах мостовых сооружений весьма важен, несмотря на его повышенную стоимость в сравнении с обычным гидротехническим (мостовым) бетоном.

3. Разрешается применение арматуры классов А500 и А600 по ГОСТ 34028, а также арматуры с периодическим профилем поверхности, имеющим многорядное расположение поперечных ребер, классов А500СП, А500СП и А500П как имеющую повышенные характеристики сцепления с бетоном, арматура указанных типов давно (более 30 лет) применяется в промышленно-гражданском строительстве, теперь ее можно использовать в мостах.

4. Разрешается применение высокопрочных болтов, гаек и шайб из атмосферостойкой стали марки 40ХГНМДФ. Мосты строят и в морских условиях, поэтому атмосферостойкость очень актуальна сегодня для России.

5. Для свайных фундаментов опор допускается применение стальных свай, погружаемых с открытым концом без выемки грунта из цилиндрической электросварной прямошовной трубы диаметром до 3000 мм. Эту возможность и экономическую целесообразность доказало строительство моста на полуостров Крым.

«В целом разработанные изменения позволяют более гибко вести проектирование и сократить сроки прохождения органов экспертизы», — отмечает **Николай Новак**. «Новые требования дадут возможность улучшить качество проектирования мостов, что позволит повысить надежность и долговечность сооружений. Кроме того, нововведения за счет повышения уровней безопасности при строительстве и эксплуатации сооружений в соответствии с требованиями закона № 384-ФЗ обеспечат снижение затрат на ремонт на 5–10% за счет увеличения межремонтных сроков. Модернизация мостовой строительной отрасли путем внедрения передовых и отмены устаревших технологий

даст повышение темпов строительства за счет применения прямошовных труб в фундаментах на 15% (исключительно для больших мостов)», — дает более развернутую оценку **Юрий Новак**.

## СП 122

Одним из наиболее важных результатов изменения СП 122 «Тоннели железнодорожные и автодорожные» является повышение уровня безопасности при строительстве и эксплуатации транспортных тоннелей и сохранность окружающей застройки.

**Юрий Новак** называет следующие основные новеллы норматива:

1. Приведены дополнительные требования по определению нормативных и расчетных характеристик грунтов при поведении инженерно-геологических изысканий, составу данных для выполнения геотехнических расчетов, что важно особенно применительно к сложным геологическим условиям современного тоннелестроительства.

2. Введены положения по видам и выбору ограждающих конструкций котлованов, в том числе современных методов крепления строительных котлованов в условиях плотной городской застройки и интенсивного уличного движения, что отработано в крупных городах-миллионниках.

3. Введены требования по сооружению тоннелей с опережающей крепью в виде экрана из труб и современной технологии микротоннелирования, что актуально для пересечения дорог со строительством тоннелей под насыпью.

4. Введены новые положения по использованию специальных способов работ при сооружении транспортных тоннелей в условиях неустойчивых водонасыщенных и нарушенных скальных грунтов, укреплении оснований и фундаментов зданий, попадающих в зону строительства, ликвидации аварийных ситуаций, возникающих в процессе строительства.

5. Определены требования по устройству притоннельных сооружений способом опускаемых секций, что является новым словом в проектировании и строительстве тоннелей.

6. Уточнены ссылки на нормативные документы по противопожарной защите тоннелей и тоннельных переходов, добавлены требования к пожарной безопасности строительных конструкций.

Внесенные изменения упрощают и ускоряют процессы проектирования, а также во многих случаях позволяют отказаться от разработки специальных технических условий. Внесенные изменения также ориентированы на гармонизацию нормативных требований с европейскими и международными стандартами.

«Обобщенные технико-экономические показатели по применению новых материалов и технологий при проектировании и строительстве тоннелей ориентировочно составляют: сокращение стоимости строительства на 15–20%, сроков строительства на 15–25%, эксплуатационных расходов — на 30%», — отмечает **Юрий Новак**.

По его словам, принятие и широкое внедрение новых нормативных документов позволят строить новые и ремонтировать уже действующие сооружения транспортной инфраструктуры более надежно, быстро и экономично. «Все нововведения в СП35 и СП122 прошли общественные слушания и получили одобрение у ведущих специалистов-практиков — как проектировщиков, так и строителей», — добавляет эксперт.

## Вертикальный транспорт в городской инфраструктуре

**Компания «Метрополис» приняла участие в реконструкции Патриаршего моста в самом сердце столицы. Пешеходный мост через Москву-реку соединяет территорию храма Христа Спасителя и новое городское культурное пространство «ГЭС-2».**

Важный аспект при проектировании объекта — разработка вертикального транспорта в рамках реконструкции при обеспечении гармоничного сочетания архитектурных и технологических решений.

Компания «Метрополис» уделила внимание доступности прилегающих объектов



**Виктор Лебединский**, главный инженер проекта компании «Метрополис»

для маломобильных групп граждан. В первую очередь речь идет о людях, перемещающихся на креслах-колясках. На практике же вертикальный транспорт может потребоваться каждому, в том числе пожилым, родителям с детскими колясками и другим группам горожан.

На архитектурный вид моста повлияла близость к комплексу «ГЭС-2». Использовать стандартные архитектурные решения, как, например, при устройстве надземных пешеходных переходов, было невозможно. Три 13-метровые лифтовые шахты представляют собой полностью остекленный металлический каркас, сохраняющий визуальную легкость. Кабины лифтов также остеклены, что дает возможность с нового ракурса взглянуть на исторические своды складов Смирновых и на новую березовую рощу напротив мастерских «ГЭС-2».

После проработки множества вариантов по устройству лифтовых шахт было принято решение по устройству конструктивно обособленных сооружений на собственных фундаментах, что позволило исключить влияние температурных деформаций мостового сооружения на лифтовые шахты, а также исключить передачу нагрузок на пролетное сооружение со стороны лифтовых шахт.

Для сохранения необходимого температурного режима при эксплуатации лифтов мы предусмотрели системы вентиляции и холодоснабжения с резервированием агрегатов по схеме 1+1. При расчетах температурного режима и эффективности систем вентиляции были применены технологии математического моделирования на базе программного комплекса STAR CCM+.

При работе над проектом важную роль сыграло взаимодействие всех участников проекта — Департамента строительства города Москвы, технического заказчика ООО «ГЭС-2», эксплуатирующей организации ГБУ «Гормост». Совместная работа позволила реализовать действительно уникальный, знаковый мост для города!



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА КОМПАНИИ «МЕТРОПОЛИС»



При этом он отмечает: практика показала, что документы такого уровня должны пересматриваться на регулярной основе. «Был выбран срок пересмотра СП — пять лет, который позволял пройти для утверждения той или иной инновационной продукции весь путь от идеи через эксперимент, опытное проектирование и строительство до массового применения. В 2012–2015 годах, в 2020 году были подготовлены вторая и третья редакции этих СП», — говорит эксперт.

## СП 35

Работа по актуализации нормативных документов велась при активном участии Минтранса России, Росавтодора, ТК 418 «Дорожное хозяйство». «Пересмотру нормативов предшествовало проведение нескольких прикладных научных исследований, а также аккумуляция результатов опытного проектирования и строительства целого ряда объектов, например, Крымского моста», — со своей стороны отмечает **замглавы Минстроя РФ Сергей Музыченко**.



# НОПРИЗ вручил награды специалистам BIM

Лидия Туманцева / С января 2022 года формирование и ведение информационной модели объекта, возводимого за счет государственного бюджета, становится обязательным. И на передовые позиции выходят специалисты, работающие в сфере ТИМ. ➔

12 регионов  
17 критериев отбора  
3 номинации НОПРИЗ  
3 победителя  
22 заявки  
6 финалистов



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА НОПРИЗ

## О конкурсе

Отвечая на вызовы времени, Общественный совет при Минстрое России и НОПРИЗ впервые в 2021 году привлекли к участию во Всероссийском отраслевом конкурсе профессионального мастерства для инженерно-технических работников в сфере строительства специалистов в сфере информационного моделирования. Победителей чествовали в МГСУ в преддверии профессионального праздника — Дня строителя.

Выступая на церемонии награждения, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин подчеркнул:

«Мы сегодня находимся в главном строительном вузе Российской Федерации, который формирует отношение к решению задач в области строительства и проектирования, а также жилищно-коммунального хозяйства», — отметил глава Минстроя.

Курируемые Национальным объединением изыскателей и проектировщиков «цифровые» номинации вызвали живой отклик, и на суд экспертов свои работы представили разработчики информационных моделей объектов жилищного строительства, социальной инфраструктуры и производственного назначения.

Вручая вместе с Иреком Файзуллиным награды победителям номинаций, президент НОПРИЗ, народный архитектор, академик, председатель конкурсной комиссии Михаил Посохин подчеркнул, что Нацобъединение к подведению итогов конкурса подошло очень ответственно, т. к. работу с кадрами на этапе цифровизации строительного рынка относит к приоритетным.

«Учитывая высокий уровень представленных работ, комиссия оценивала каждый проект по семнадцати основным критериям», — сказал президент НОПРИЗ. — Особо отмечу, что мы обращали внимание как на сами проекты, так и на роль разработанных участниками конкурса BIM-модели в их реализации».

## Критерии оценки

BIM-модель, или информационная модель проекта, — это огромный пласт информации, включающий данные об объекте на протяжении всего жизненного цикла от проектирования до утилизации. Поэтому жюри конкурса обращало внимание не только на исполнение разделов проекта, но и на удобство использования представленной информации.

Кроме этого, критерии оценки включали связь между моделью и производственным циклом, отображение машинного чтения результатов информационного моделирования при производстве работ и контроля за текущим состоянием конструкций на этапе СМР.

Снижались баллы и за недочеты в подходе к разработке модели благоустройства, за отсутствие сводной информационной модели и представления ряда технологических процессов по реализации этапов жизненного цикла, а также за непредоставление методики фиксации состояния объекта с занесением в среду ТИМ.

С другой стороны, конкурсная комиссия положительно отмечала отражение применения ТИМ в исходно-разрешительной деятельности проектной организации, концепцию использования AR VR на стройке, подход к использованию ТИМ для симуляции потоков, акустики и трансформирующихся мультимедиа-систем и включение в проект методики визуализации архитектурно-планировочных решений в квартальной застройке.

Баллы можно было заработать также, дав определение цифрового двойника в контексте двусторонней связи между производством и информационной моделью.

## Победители и финалисты

«Разработчик лучшей информационной модели объекта жилищного строительства»

Опередить соперников победителю — Сергею Бирюкову — помогла (в том числе) методика интеграции в информационную модель лазерного сканирования.

Жилой комплекс бизнес-класса «Рихард» будет построен в Хорошевском районе Москвы на улице Зорге. Поскольку локация объекта расположена в окружении исторической сталинской застройки и статусных жилых комплексов, проект должен был сочетать престиж района и его авторской архитектуры.

ГК ФСК использовала для этого созданные на основе известных BIM-платформ инструменты и получила в результате отражение в проекте-победителе индивидуальный подход к планировкам и дизайну интерьеров комплекса.

Большинством голосов жюри было определено прохождение в финал номинации проекта «Создание информационной модели 12-этажного двухсекционного жилого дома» от ООО «Архитектурное бюро АБ1» из Казани.

Проектируемый пусковой комплекс представляет собой 12-этажный 2-секционный жилой дом с двумя подъездами, с подвалом, техническим чердаком и помещениями выхода на кровлю. На 1-м этаже расположены нежилые помещения общественного назначения, имеющие собственные входы с улицы. Этажи со 2-го по 10-й — типовые, жилые.

Камилле Батровой — финалисту номинации — набрать большое количество конкурсных баллов помогло, по мнению жюри, грамотное применение различных программных продуктов в совокупности: для разработки разделов «Архитектура здания» и «Инженерные сети» использовались одни программные продукты, а для раздела «Конструкции» — другие, поэтому для сбора единой модели здания использовалась третья программа.

## Михаил Посохин, президент НОПРИЗ, народный архитектор, академик, председатель конкурсной комиссии:



— Строительная отрасль всегда находилась в центре макроэкономических процессов и являлась катализатором роста экономики страны.

Поэтому в стройкомплексе постоянно особое внимание уделялось конкурсам профессионального мастерства, поддержанию преемственности поколений и сохранению профессиональных династий.

Однако с развитием цифровизации отрасли стали нужны специалисты нового формата, умеющие грамотно применять инструменты информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов.

В начале года был утвержден профстандарт «Специалист в области информационных технологий в строительстве». Его появление сделало возможным решение в том числе задач комплексного проектирования. Ведь современные тенденции диктуют нам необходимость параллельного развития двух направлений: формирование агломераций и модернизация малых городов с учетом принципов экологии, гуманизации среды, энергоэффективности.

В рамках функционала Совета по профквалификациям мы ведем активную работу по внедрению профстандарта. Это одно из важнейших направлений нашей деятельности.

Уверен, что организация конкурсов профмастерства, проведение смотров-конкурсов проектов, уже выполненных в информационной модели, будут способствовать качественному развитию градостроительства.



ЖК «РИХАРД» (Москва). Фото: ГК ФСК

Победитель номинации «Разработчик лучшей информационной модели объекта жилищного строительства» 36-летний Сергей Бирюков — выпускник архитектурно-строительного факультета Сибирского государственного индустриального университета.

Инженер-архитектор по специальности «проектирование зданий» Сергей Бирюков до прихода на должность главного BIM-менеджера ГК ФСК работал над созданием объектов аэропорта «Курумоч» в Самаре (ГК «Спектрум») и ЖК «Символ» (АМ «Атриум»).

В ГК ФСК разрабатывал все документы, связанные с технологией BIM, также занимается разработкой заданий и концепций работы облачных инструментов с информационными моделями.

«Тяга к творчеству появилась еще в художественной школе Новокузнецка, — говорит победитель номинации. — Любовь к прекрасному стараюсь привить и двум своим сыновьям».



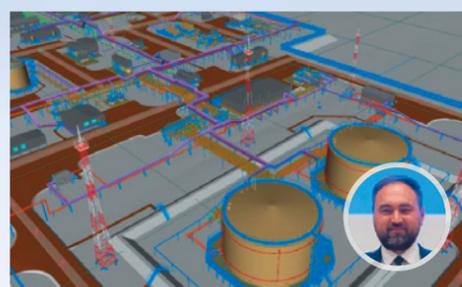
Детский сад на 90 мест (Санкт-Петербург). Фото: ООО «ЭталонПроект»

В 2015 году победитель номинации «Разработчик лучшей информационной модели объекта социальной инфраструктуры» Юлия Шугалова окончила СПбГАСУ по специальности ПГС. С 2020 года она является BIM-координатором в «ЭталонПроект».

«В компании занимаюсь внедрением BIM и обучением специалистов разделов "Конструктивные решения" и "Архитектура интерьеров", веду координацию BIM-проекта ЖК Nagatino i-Land, оказываю BIM-поддержку проектной группы конструкторов проекта ЖК Shagal», — говорит Юлия Шугалова.

Финалистка также разработала шаблоны и библиотеки для создания BIM-проектов интерьеров проектов Галактика PRO, корпусов квартала «Галактика» и ДОУ ЖК «Петровская Доминанта».

Весной 2021 года Юлия заняла 3-е место в индивидуальной номинации «Информационное моделирование» I Международного строительного чемпионата (WCC).



Энергоцентр, приемно-сдаточный пункт и установка подготовки нефти и газа Тазовского нефтегазоконденсатного месторождения (Ямало-Ненецкий автономный округ). Фото: ООО «Газпромнефть-Развитие»

Проект энергоцентра, приемно-сдаточного пункта и установок подготовки нефти и газа Тазовского нефтегазоконденсатного месторождения в Ямало-Ненецком автономном округе был разработан в соответствии с требованиями заказчика — ООО «Газпромнефть-Развитие».

«Цифровой "двойник" объединил свыше 2 млн параметров объектов, в том числе степень полезности и качество сценариев использования моделей на разных этапах ЖЦО, — комментирует руководитель программ по информационному моделированию объектов Департамента организации проектирования и интеграции предпроектных работ ООО «ГПН-Развитие» Дмитрий Кириллов — победитель номинации "Разработчик лучшей информационной модели объекта производственного назначения". — В номинации были представлены и другие проекты заказчика. Рад, что наша информмодель стала лучшей».

**Александра Никульцева, руководитель Ассоциации организаций по развитию технологий информационного моделирования в строительстве и ЖКХ, член жюри:**



— Сегодня в России внедряется система управления жизненным циклом объектов с использованием технологии BIM-моделирования. Профессия «Специалист в сфере информационного моделирования в строительстве» становится наиболее востребованной в отрасли.

Новая специальность позволяет поддержать ряд национальных проектов, направленных на цифровую трансформацию, в частности, проекта «Жилье и городская среда», одной из ключевых мер которого является модернизация отрасли и повышение качества строительства, в том числе посредством стимулирования инновационных цифровых технологий.

Нам, как разработчикам профессионального стандарта в области информационного моделирования, было очень интересно ознакомиться с проектами-конкурсантами с точки зрения соответствия заложенных в норматив компетенций, с теми знаниями, умениями и навыками, которые использовали участники.

Проанализировав эти факторы, отмечаю, что в большинстве критериев норматив оправдывает себя. Безусловно, с дальнейшим внедрением цифровых технологий в строительную отрасль мы совместно с НОПРИЗ будем вести работу по актуализации профстандарта, чтобы участники будущих конкурсов смогли продемонстрировать еще больше возможностей BIM-моделирования.

В свою очередь проект «Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории» от ООО «НПЦ «Развитие города» был признан членами жюри финалистом номинации «Единодушно».

Многоэтажный многоквартирный 4-секционный дом с подземным паркингом, нежилыми помещениями на уровне 1-го этажа представлял на конкурсе **Алексей Крутяков**.

Конкурсная комиссия особо отметила возможность адаптации информационной модели объекта для передачи в структуру ЖКХ с целью контроля и сопровождения дальнейшей эксплуатации.

*«Разработчик лучшей информационной модели объекта социальной инфраструктуры»*

Победителем практически единодушно жюри конкурса избрало петербургский проект детского сада «Петровская коса» на 90 мест, который представило ООО «Эталон Проект». В здании площадью 2960 м<sup>2</sup> запроектированы бассейн, залы для музыкальных занятий и физкультуры, игровые и спальные комнаты, медицинский и методический кабинеты и др.

Одержав победу **Юлии Шугаловой** удалось благодаря отмеченному комиссией «выполнению разделов проекта с последующей переработкой в схемы инженерных слаботочных сетей вне среды ТИМ».

Проект «Многофункциональный спортивно-тренировочный комплекс «Академия спорта «Динамо», который будет возведен на участке более 4 гектаров в рамках комплексной реконструкции территории Центрального стадиона «Динамо» в Москве, немного уступил победителю.

В оценке работы, выполненной **Игорем Свибовичем** и ООО «Галс Технический заказчик», члены жюри отметили грамотное использование технологий информационного моделирования на этапе строительного процесса, а также увязку модели с работой технического заказчика и подрядчиков.

Конкурсная комиссия отметила еще одну работу в области создания спортивной инфраструктуры — проект реконструкции Многофункционального спортивного комплекса «Арена» в Омске, который станет домашней ареной хоккейного клуба «Авангард».

Проект ГЧП компании «Газпром нефть», Правительства РФ и Омской области возводится к молодежному ЧМ по хоккею, который пройдет в декабре 2022 — январе 2023 года в Новосибирске и Омске.

**Александр Шалаев, руководитель Учебного центра Главгосэкспертизы России, член жюри:**



— Благодаря масштабной цифровой трансформации, которая проходит в строительном комплексе России последние несколько лет, стало возможным проведение конкурсов профессионального мастерства в таких номинациях, как проектирование объектов капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования.

Динамика развития страны и условия рынка диктуют непреложное правило: чем более развитыми и разнообразными будут компетенции кадрового состава компаний, тем больше у них шансов быть впереди всех. Этот тезис поддержан всеми участниками строительного сообщества — от Минстроя России, Общественного совета при министерстве, а также НОПРИЗ и НОСТРОЙ, выступивших соорганизаторами конкурса, до непосредственных участников соревнований.

Цифровые технологии в строительстве — объективная реальность, которую мы уже не можем изменить. Поэтому, согласно фундаментальному закону природы: чтобы стать сильнее, надо выйти за привычные границы. Именно выход за обычные рамки, нестандартность мышления и перспективность решений продемонстрировали победители конкурса. Те же участники, которые в этот раз не смогли одержать победы, уверен, сделали для себя выводы и уже работают над своими решениями и действиями, чтобы победить в будущем. Время для подготовки есть, и его можно и нужно использовать!

При оценке проекта жюри отметило применение **Дарьей Трофимовой** и ООО «Арена-Инжиниринг» технологий информационного моделирования на этапе строительного процесса и использование информационной модели ОКС в автоматизированном процессе производства строительных конструкций.

*«Разработчик лучшей информационной модели объекта производственного назначения»*

В данной номинации победу одержал проект информационных моделей объектов Газпромнефти **Дмитрия Кириллова** (ООО «Газпромнефть-Развитие»).

В проекте энергоцентра, приемо-сдаточного пункта и установки подготовки нефти и газа Тазовского нефтегазоконденсатного месторождения в ЯНАО члены конкурсной комиссии оценили объединение в цифровом «двойнике» объекта свыше 2 млн параметров, в т. ч. степень полезности и качество сценариев использования моделей на разных этапах ЖЦО.

Единодушным было решение жюри по признанию финалистом номинации проекта завода по термическому обезвреживанию твердых коммунальных отходов мощностью не менее 700 000 тонн в год, представляющего **Дмитрия Егорова** (АО «ЭННОВА»).

Объект производственного назначения уже возводится в Московской области.

Еще одним финалистом номинации стал **Олег Любимов** (ООО «Северсталь-Проект») с проектом «Замена устаревшей электросталеплавильной печи на новую печь с гибкой технологией выплавки стали на разных видах сырья в стесненных условиях».

В рамках реализации проекта на наклонной платформе установлены механизм подъема электродов и механизм подъема и отвода свода дуговой сталеплавильной печи платформенного типа.



Пусковой комплекс №17 корпус 3 в жилом микрорайоне «Светлая Долина» (Казань). Фото: «Архитектурное Бюро АБ 1»

BIM-ассистент казанского «Архитектурного бюро АБ1» Камилла Батрова — дебютировала в роли BIM-специалиста, представив на конкурс информационную модель пускового комплекса № 17 корпус 3 в жилом микрорайоне «Светлая Долина», возводимого в Казани. И сразу — успех: финалист номинации.

«Ранее моя трудовая деятельность не была связана со сферой BIM, — рассказала Камилла Батрова. — Конкурсная BIM-модель — один из первых и больших моих проектов. Отмечу, что огромный вклад в создание информационной модели внесли ведущие специалисты АБ 1, в частности, благодаря стараниям архитектора Юлии Мищенко была получена высококачественная архитектурная модель, а детально проработанная модель слаботочных систем жилого дома — заслуга высококвалифицированного инженера слаботочных систем Ильдара Нигматзянова».



Многофункциональный спортивный комплекс «Арена» (Омск). Фото: ООО «Арена-Инжиниринг»

«Информационная модель "Арены" создана целым рядом авторов — участниками проекта. Это проектировщики, архитекторы, конструкторы. В том числе со стороны генерального подрядчика», — рассказывает участник команды разработчиков — финалист номинации «Разработчик лучшей информационной модели объекта социальной инфраструктуры» BIM-менеджер ООО «Арена-Инжиниринг» Дарья Трофимова.

Модель используется на протяжении всего жизненного цикла проекта как единый источник данных. Она хранит всю информацию по проектированию, строительству и оборудованию объекта. После завершения стройки модель будет передана эксплуатирующей организации.

BIM-моделирование обеспечивает точность и эргономику проектных решений, облегчает процесс согласования рабочей и исполнительной документации и незаменимо при проектировании элементов сложной формы.



Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (Москва). Фото: ООО «Научно-проектный центр «Развитие города»

Заместитель генерального директора по проектированию Алексей Крутяков работает в НПЦ «Развитие города» с 2019 года.

По окончании кафедры испытаний зданий и сооружений при МГСУ финалист номинации «Разработчик лучшей информационной модели объекта жилищного строительства» десять лет занимался реставрацией и реконструкцией.

Затем работал в МНИИТЭП, где проектировал сборные и монолитные железобетонные жилые многоквартирные дома.

Также финалист номинации принимал участие в BIM-моделировании «Острова мечты» в Нагатинском затоне.

«Интерес к 3D-сканированию, автоматизации процессов проектирования с применением надстроек на базовое ПО привели меня в НПЦ "Развитие города", где я сегодня развиваю направление проектирования в ТИМ-технологиях», — рассказал Алексей Крутяков.



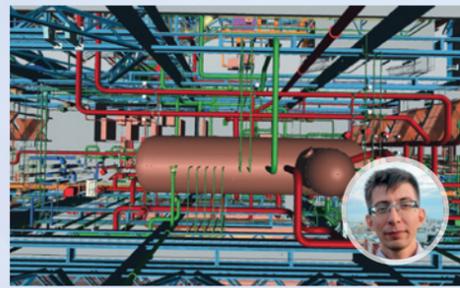
Многофункциональный спортивно-тренировочный комплекс «Академия спорта «Динамо» (Москва). Фото: ООО «Галс Технический Заказчик»

В ООО «Галс Технический Заказчик» руководитель группы информационного моделирования Игорь Свибович — финалист номинации «Разработчик лучшей информационной модели объекта социальной инфраструктуры» — работает 1,5 года.

«Имею сертификат профессионального владения Autodesk Revit, выступаю с докладами по технологии BIM-моделирования», — рассказывает о себе Игорь Свибович.

За время работы финалистом в BIM выполнены: проект 2-й очереди Невской ратуши в Санкт-Петербурге и здания апартаментов на Космодамианской набережной в Москве.

«Строительство объектов ГК "Галс" также ведется с применением BIM, — говорит Игорь Свибович. — Генподрядчик ведет отчетность о ходе строительства по информмодели, проверяет коллизии и объемы материалов, ведется строительный контроль с применением AR, лазерного сканирования».



Завод по термическому обезвреживанию твердых коммунальных отходов мощностью не менее 700 000 тонн ТКО в год (Московская область). Фото: АО «ЭННОВА»

Руководитель проекта создания завода по энергетической утилизации твердых коммунальных отходов, не подлежащих вторичной переработке в Московской области, Дмитрий Егоров (финалист номинации «Разработчик лучшей информационной модели объекта производственного назначения») работает в сфере проектирования объектов энергетики более пятнадцати лет, десять из которых — в новосибирской компании «ЭННОВА».

«Крупные проекты, в которых я принимал участие, это проектирование Приморской ТЭС в Калининграде и строительство мусороперерабатывающих заводов в Подмосковье. Ввод объекта — финалиста номинации намечен на 2023 год», — рассказал о своем трудовом пути финалист номинации.

Основным направлением профессиональной деятельности Дмитрия Егорова является внедрение и развитие трехмерного проектирования в организации.



Замена устаревшей электросталеплавильной печи на новую печь с гибкой технологией выплавки стали на разных видах сырья (Череповец). Фото: ООО «Северсталь-Проект»

Олег Любимов на должности ведущего специалиста металлургического производства работает в ООО «Северсталь-Проект» четыре года.

«Мы занимаемся разработкой информационной модели цехов, на основе которой выполняем чертежи рабочей документации, — рассказывает финалист номинации «Разработчик лучшей информационной модели объекта производственного назначения». — Являясь технологом, выдаю задание в смежные отделы на выполнение своих частей (строительное, энергетическое, электротехническое направление)».

Также Олег отметил, что данную модель выполняла целая группа высококвалифицированных специалистов.

«Каждый сделал свою часть направления. Вместе мы смогли выполнить данную информационную модель. Это — наша общая победа».

Отметим, что в 2020 году Олег Любимов получил награду и звание «Лучший молодой работник 2020».

# Благоустройство: модные тренды

**Петр Опольский** / По единодушному мнению экспертов, благоустройство территорий жилых комплексов уже перестало быть формальностью, данью требованиям органов госстройнадзора. Девелоперы все более серьезно относятся к этому вопросу, делая его конкурентным преимуществом в борьбе за покупателя. Актуальность этой темы подтверждается как ростом востребованности услуг ландшафтных дизайнеров, так и тем, что она становится предметом обсуждения в ходе отраслевых мероприятий. ➔

## Время перемен

Эксперты рынка Санкт-Петербурга и Москвы отмечают, что за последние 8–10 лет ситуация в сфере озеленения и благоустройства придомовых территорий поменялась кардинально. Более того, изменения в этой сфере продолжаются и сейчас: девелоперы ищут оптимальные по функционалу и эстетическому наполнению варианты организации пространства.

«Благоустройство территории двора в новостройках перестало быть формальностью. Сегодня девелоперы очень тщательно продумывают концепцию благоустройства, стремясь найти какие-то необычные детали. Причем это происходит в том числе и в доступных сегментах рынка недвижимости», — констатирует



**заместитель директора по продажам ГК «Гранель» Сергей Нюхалов.**

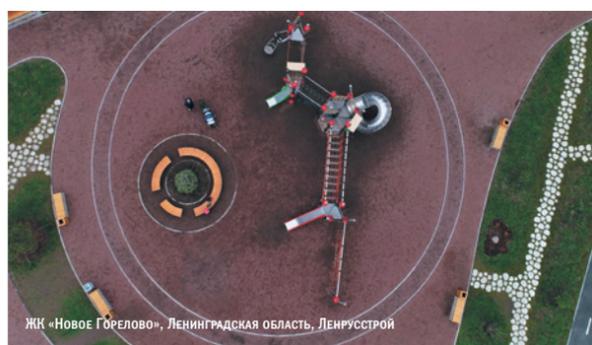
По словам **Дмитрия Калинина, директора проекта «Северная Долина» компании «Главстрой Санкт-Петербург»**, на примере



разных очередей этого проекта очень хорошо видно, как за последнее десятилетие изменились подходы к благоустройству. «На начальном этапе оно носило довольно-таки минималистический характер. Примерно пять лет назад вопросу стали уделять гораздо более пристальное внимание. Появились качественные детские площадки, малые архитектурные формы (МАФ), интересные игровые зоны. Сегодня речь уже идет о создании плей-хаба, который должен стать точкой притяжения для всего района. Намечено появление разнообразных зон отдыха и активности: йога, стритбол, скейт-парк, скалолазание. Будет создана двухуровневая галерея, которая дает дополнительные возможности, а также — зона паркура», — рассказал он в ходе круглого стола, проведенного оргкомитетом конкурса «Доверие потребителя».

«Продуманные и благоустроенные дворы позволяют расширить границы жилого пространства, что стало особенно актуально в период пандемии. Люди стали больше ценить время, проведенное рядом с домом, но вне стен квартиры. Дворы в новых жилых кварталах — это территория комфорта и безопасности, площадка для коммуникаций, отдыха и развития», — отмечает **руководитель управления развития продукта и аналитики группы «Самолет» Леон Пряжников.**

**Директор службы адаптации продукта Группы «Эталон» по региону Санкт-Петербург Денис Величков** также подчеркивает, что пандемия усилила тренд последних лет на экосистемный подход к проектированию. «Сегодня нормой



становится комфортное зонирование территории с разноуровневым озеленением, формирование зон притяжения, использование разнообразных покрытий, современного спортивного оборудования и создание арт-объектов. В жилом комплексе DOMINO компания сохранила массив существовавших до начала стройки деревьев, а также предусмотрела в проекте озеленения акцентные растения и сосны. Качественное и эстетичное благоустройство домов все сильнее влияет на лояльность покупателей», — говорит он.

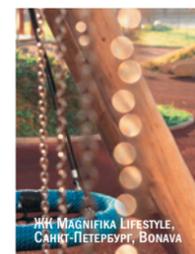
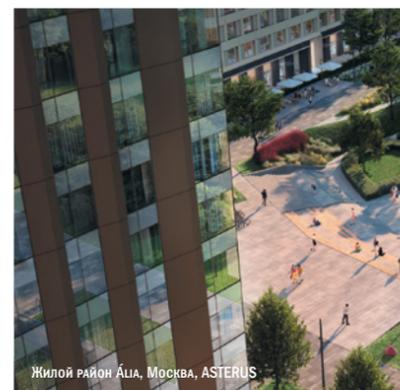
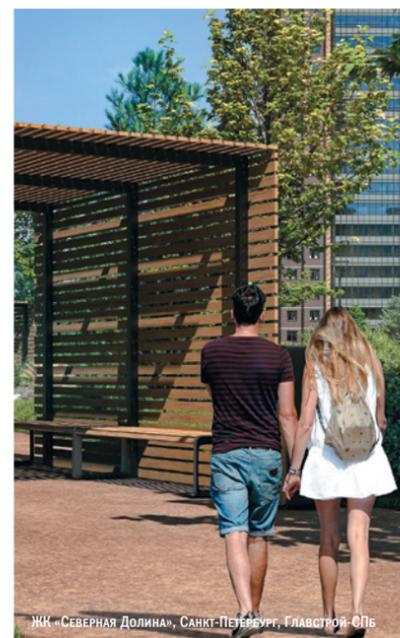
Его поддерживает **директор департамента маркетинга и разработки продукта жилой недвижимости компании ASTERUS Александра Кржевова.**

«Благоустройство дворовых и парковых пространств в проектах бизнес-класса является важнейшим продающим уникальным преимуществом проекта и в итоге оказывает влияние на цену реализации. Причем ожидания покупателей относительно качества благоустройства за последние годы также выросли. Наш жилой район АЛИА включает 30 га благоустройства, собственный парк, зоны отдыха и площадки workout, благоустроенную набережную с велосипедными и беговыми дорожками», — рассказывает она.

**А руководитель направления разработки продукта ГК «А101» Павел Брызгалов** обращает внимание на продолжающиеся происходящие изменения в этой сфере. «Главный тренд последних лет при



проектировании дворовых пространств — самоограничение девелоперов. Еще 5–7 лет назад во дворы старались уместить максимум функций: детские и спортивные площадки, воркаут, собачьи площадки, беседки. В результате визуальная и функциональная перегруженность не делала двор уютным и нормально приспособленным ни к одной из заявленных функций. Сегодня внутренние дворы рассматривают в первую очередь как тихую зону, двор-парк. Это место для спокойного отдыха, прогулок с маленькими детьми, занятий йогой. А все "шумные" функции, в том числе соревновательный спорт, различные праздники и другие активности переносятся за пределы дворов, в создаваемые общественные пространства», — считает эксперт.





ЖК «Спутник», Московская область, Самолет

## Опции

«Начинка» проектов благоустройства становится все разнообразнее. «Доля затрат на создание дворовых пространств в большинстве случаев по-прежнему не превышает 5% от общего объема расходов на строительные работы. При этом "специализация" двора позволяет повысить качество исполнения — от уровня продуманности планировочных решений до МАФ и игрового оборудования», — говорит **Павел Брызгалов**.

**Александра Кржевова** перечисляет наиболее актуальные тренды в благоустройстве:

- Эффективное зонирование пространства по категориям целевой аудитории: возрастному критерию и типам отдыха, а также многофункциональное использование территории двора.
- Индивидуальный облик благоустройства. Широкое применение МАФ



ЖК «Мытищи Парк», Московская область, Самолет



ЖК «Скандинавия», Москва, Аэро



ЖК «Северная Долина», Санкт-Петербург, Главстрой-СПб



ЖК Magnifika Lifestyle, Санкт-Петербург, Бонава



ЖК MYPRiority Basmanny, Москва, Гранель



ЖК «Янила Кантри», Ленинградская область, Ленстройтрест



ЖК «Янила Кантри», Ленинградская область, Ленстройтрест



ЖК DOMINO, Санкт-Петербург, Эталон



ЖК «Новое Горелово», Ленинградская область, ЛенруcСтрой

(беседок, пергол и др.). Использование декоративных деревьев и кустарников с яркой кроной (красных, желтых), хвойных — для формирования привлекательного всепогодного озеленения.

- Высокая доля озеленения: деревья (в т. ч. карликовые, хвойные, кустарники, многолетние клумбы и травы, вьющиеся растения). Ранее состав ведомости озеленения даже в проектах бизнес-класса был не такой широкий, преобладали газон и единичные молодые деревья.

• Рельеф территории двора (а не плоские дворы, как раньше) создает живое пространство, близкое к природной среде. При этом важно сохранение безбарьерной среды для удобства перемещения с детскими колясками и маломобильных граждан.

- Тренд allergy friendly — это исключение из концепции озеленения наиболее типичных аллергенных деревьев и растений (береза, ольха, орешник и др.).
- Индивидуальная многоуровневая концепция озеленения дворовой территории.

• Технологичность: Wi-Fi, элементы освещения на солнечных батареях, встроенные в МАФ розетки для зарядки телефона и др.

• Современные детские площадки для разных возрастов. Создание крафтовых площадок, спроектированных индивидуально для конкретного жилого комплекса.

При этом девелоперы стараются придумать для своих комплексов какие-то новые идеи и «фишки», которые выделяли бы их на общем фоне. «В районе "Новое Горелово" мы создали для наших жителей просторный бульвар для прогулок. В ходе озеленения различными породами деревьев и кустарников высаживались уже достаточно взрослые растения, чтобы на бульвар с самого начала было приятно взглянуть. На променад-аллее можно послушать концерт, посмотреть фильм, выпить кофе, там сформированы зоны отдыха для взрослых и детей. Следующий проект — это огромный плей-хаб на территории площадью 4,5 га — место для игр и развлечений детей и подростков, которые могут туда собираться со всего микрорайона», — рассказывает **архитектор-дизайнер СК «ЛенРусСтрой» Сергей Коковин**.



«Уже на стадии проекта надо предусмотреть функционал объектов благоустройства. Помимо эстетических факторов, нужно учесть и практические потребности. Детские площадки должны быть не только красивыми, но и полезными. Специалисты-психологи сейчас говорят о необходимости социализации детей. С этой целью в ЖК "Янила" мы проводим специальные занятия, создали футбольный клуб. Организован прокат спортивного инвентаря. Не надо забывать и о взрослых — им необходима своя зона отдыха и досуга, йога, фитнес», — отмечает **генеральный директор операционного бизнеса ГК «ЛенСтройТрест» Денис Заседателев**.

По словам **Сергея Нюхалова**, авторский ландшафтный дизайн стал применяться и в объектах комфорт-класса, а в более высоких ценовых сегментах это уже обязательная опция. «Выбирая проект озеленения территории, застройщики опираются не только на эстетику, но и на функциональность. Растения должны подходить нашему климату, быть легкими в уходе. Так, для ландшафтного дизайна ЖК MYPRiority Basmanny мы выбрали хвойные деревья, плодовые кустарники и многолетние цветы и травы. Кстати, новые многолетники, или new perennials, сейчас очень популярны — они имитируют природную среду, выглядят красиво и естественно», — рассказывает он.

«Центральная площадь в каждом нашем проекте — это, без преувеличения, "сердце" жилого квартала. Общественное пространство объединяет жителей благодаря самым разным сценариям: здесь проводятся ярмарки, устанавливается новогодняя елка, во время различных праздников управляющая компания устраивает гуляния, спортивные соревнования и другие активности. Но должны быть также и "тихие" зоны — места с беседкой или скамейкой в стороне от шумных дорог, где человек мог бы уединиться, чтобы почитать или поработать. Пожалуй, основной тренд в создании общественных пространств сегодня — это внимательное планирование самых разных сценариев общественных пространств с учетом интересов жителей любого возраста», — говорит **Леон Пряхников**.

Иллюстрируя концепцию «тихий двор + активные общественные пространства», **Павел Брызгалов** отмечает: «Двор становится для человека продолжением дома, а общественные пространства наполняются разнообразным функционалом, который дает любому возможность выбрать степень взаимодействия со средой, от пассивного поведения "вижу-слышу-наблюдаю" до активных контактов, новых личных и деловых знакомств, совместных хобби. Так, в ЖК "Прокишино" мы создаем площадку, которая станет пространством социально-культурной анимации и коммуникативной активности. Площадка будет разделена автомобильной дорогой и соединяться с помощью моста, который станет видовой и селфи-площадкой. Здесь также появится амфитеатр и навес с интегрированными торговыми павильонами. Сама площадка разделена на зоны по видам активности. В частности, здесь мы предусмотрели площадку для рождественских ярмарок, площадку со сценой для проведения концертов, а также прогулочную зону с площадками для публич-арта и световых инсталляций».

«Для девелопера или управляющей компании перегруженный функционалом двор только генерирует дополнительные расходы. Потому что, например, если во дворе установлено десять качелей и три горки, чинить и красить нужно их все, даже если дети качаются только на двух качелях, а на горки не залазят вообще», — говорит **Павел Брызгалов**.

## Проблемная зона

Впрочем, тренд на создание развитого и разнообразного дворового пространства сопряжен и с появлением некоторых проблем. «Для девелопера или управляющей компании перегруженный функционалом двор только генерирует дополнительные расходы. Потому что, например, если во дворе установлено десять качелей и три горки, чинить и красить нужно их все, даже если дети качаются только на двух качелях, а на горки не залазят вообще», — говорит **Павел Брызгалов**.

Вопрос содержания действительно стал очень актуальным, считает **генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург» Мария Черная**. «К сожалению, периодически приходится сталкиваться с тем, что качественно обустроенное дворовое пространство по прошествии времени приходит в упадок. Через десять лет после создания оно часто фактически исчезает из-за недостаточного внимания к эксплуатации. Это проблема и управляющих компаний и, нередко, самих жителей, которые недостаточно ответственно подходят к вопросу содержания», — считает она.



С этим согласен **Дмитрий Калинин**. «Расширение и усложнение опций благоустройства ведет к росту платы жителей комплекса на обслуживание и ремонт размещенного оборудования и инвентаря. А к этому не все готовы прежде всего психологически. И это несмотря на то, что сами по себе затраты на эти нужды невелики, ведь плата за содержание дворового пространства в должном состоянии пропорционально делится на всех жителей», — отмечает он.

По словам **начальника отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светланы Денисовой**, создание комфортной среды для застройщика, реализующего проекты комплексного освоения территорий, — это настоящий квест. «В рамках системы проектного финансирования действует принцип "один дом — один участок". И на каждый такой надел распространяются требования по некоему набору опций благоустройства. И вместо того чтобы комплексно формировать единые досуговые пространства, приходится дробить территорию на маленькие локальные площадки, что, конечно, идет в ущерб самой концепции создания комфортной среды», — отмечает она.



Еще один проблемный вопрос. По словам эксперта, это существующий запрет на использование школьных спортивных площадок для досуговых мероприятий жителей кварталов. «В мировой практике, напротив, культивируется максимально широкое использование этой инфраструктуры и детьми и взрослыми в то время, когда она не занята школьниками. У нас же можно встретить странную картину, когда внутридворовая спортивная площадка соседствует с школьной. А ведь место можно было использовать для создания других интересных опций благоустройства», — считает **Светлана Денисова**.

Фото: ГК «Гранель», компании «Главстрой Санкт-Петербург», группы «Самолет», Группы «Эталон», компании ASTERUS, ГК «Аэро», СК «ЛенРусСтрой», ГК «Ленстройтрест», ООО «Бонава Санкт-Петербург», ЗАО «БФА-Девелопмент»

# Потому и не шумят

Петр Опольский / Шумозащитные экраны (ШЗЭ) получают все большее распространение при реализации крупных транспортных проектов. При этом компаниями налажено производство качественной продукции, развитие сегмента сдерживают ценовые факторы. ➔

Курс властей на развитие инфраструктуры стимулирует строительство крупных дорожно-транспортных объектов, часть из которых находится в черте населенных пунктов. Это, в свою очередь, ведет к все более широкому использованию шумозащитных конструкций.

«Спрос на шумозащитные экраны растет год от года. Это связано с развитием российских автомобильных дорог, более тщательным контролем соблюдения современных норм строительства и заботой о здоровье людей, пребывающих в местах с повышенным уровнем шума. Рынок ШЗЭ развивается. Появляются новые материалы и технологии», — констатирует директор департамента шумозащитных экранов ООО «Крафт-Спан» Артем Яковлев.



**руководитель службы главного инженера ЗАО «Институт "Трансэкопроект"» Наталья Тюрина.**

«Акустическая эффективность (индекс изоляции воздушного шума) наших панелей может достигать 41 дБ», — со своей стороны отмечает Артем Яковлев. А по словам генерального директора ЗСК «Стройэлемент» Виталия Скуматова, в принципе, современные ШЗЭ могут обеспечить любой требуемый уровень защиты. «Все зависит от того, где и что надо защитить. Экраны, предназначенные для автомобильных и железных дорог, обеспечивают защиту в 32–38 дБ. Эти показатели зависят от многих факторов как проектного характера, так и технологического. Что является звукопоглощающим элементом в экране, какой процент отражается, как обеспечивается фиксация наполнителя экрана внутри, как обеспечивается коррозионная стойкость, какая долговечность экрана», — уточняет он.

Уровень снижения шума экраном зависит в первую очередь от высоты и длины экрана; расположения экрана относительно источника шума (чем ближе — тем лучше защита), акустических свойств материалов, из которых изготовлен экран (звукоизоляции и звукопоглощения экрана); его формы, говорит Наталья Тюрина. «Конструкция ШЗЭ должна обеспечивать механическую прочность, выдерживать весовую, ветровую, снеговую и другие нагрузки, быть пожаробезопасной, долговечной и ремонтпригодной», — перечисляет она.

## Конструктив

Как отмечает Петр Федоров, сегодня существует три технических решения по конструкции акустических панелей. «Это самый древний конструктив (первые разработки — начала 1960-х годов) в виде коробчатой конструкции с перфорированной стенкой, обращенной в сторону источника шума, задней неперфорированной стенкой, между которыми уложена минеральная вата плотностью 40–60 кг/куб. м. Такие конструкции собираются ручным методом и дожили до наших дней практически без изменений. Второй конструктив представляет собой строительную сэндвич-панель с перфорированной лицевой стороной и минераловатным наполнителем плотностью 90–100 кг/куб. м. Стенки изготавливаются из оцинкованной или нержавеющей стали, алюминия. Панели производятся на автоматизированных линиях, что обеспечивает высокое качество. Третий вид конструкции основан на коробчатых экструзионных замкнутых профилях из ПВХ-пластика с наполнением из минеральной ваты плотностью 70–90 кг/куб. м», — говорит он.

Он выделяет ряд параметров, на которые надо обратить внимание при выборе ШЗЭ.

1. Материал внешних металлических стенок панелей должен содержать

коррозионостойкое покрытие, нанесенное методом горячего цинкования, и иметь толщину не менее 240–275 грамм на квадратный метр с последующим нанесением износостойкого лакокрасочного покрытия.

2. Механические характеристики материала стенок панелей должны быть прочными, иметь высокие показатели предела прочности и текучести металла, чтобы выдержать энергию удара 30 джоулей (камень массой 100 гр., летящий со скоростью 30 км/ч) до разрушения стенки панели.

3. Минеральная звукопоглощающая вата должна иметь необходимую плотность, быть обработана в заводских условиях специальными промасливателями и иметь минимальную величину водопоглощения из окружающей среды.

4. Материал стенок панелей должен быть негорючим и не выделять при нагревании даже солнечной энергией опасные для человека вещества.

По словам Виталия Скуматова, главной задачей при производстве элементов ШЗЭ является необходимость обеспечить их долговечность и высокую коррозионную стойкость. «Безусловно важным является удобство монтажа шумозащитного экрана в полевых условиях и его ремонтпригодность в процессе эксплуатации», — добавляет он.

«В качестве наполнителя мы используем минеральную вату на основе горных базальтовых пород плотностью 115 кг/куб. м. Также рекомендуем обращать внимание на связующий элемент между металлическими обкладками и наполнителем — клей. В нашем случае это двухкомпонентный клей на полиуретановой основе, обеспечивающий максимально качественное сцепление поверхностей металла и минеральной ваты. Если говорить о металле, то всегда уточняйте, какое у него покрытие: стойки и опорные профили должны быть оцинкованы. Панели должны иметь защитное полимерное покрытие, подходящее под ваши задачи, и также быть оцинкованы», — советует Артем Яковлев.

Наталья Тюрина обращает внимание также на качество монтажа. «Недопустимо наличие щелей и отверстий в конструкции экранов, например, между нижними панелями экрана и основанием, на котором экран установлен, так как они приводят к резкому снижению звукоизолирующих свойств и эффекта снижения экраном шума», — отмечает она.

«Если над проектом работают опытные специалисты и конструкция типовая, то сложно ошибиться в расчетах. К проблемам может привести большое количество изменений на этапе проектирования конструкции. К типовым ошибкам можно отнести несоответствие количества парных элементов конструкции», — со своей стороны добавляет Артем Яковлев.

## Цена вопроса

Главным сдерживающим фактором в вопросе распространения шумозащитных экранов является их сравнительно высокая стоимость, говорят эксперты.

«Основными проблемами являются чрезмерно жесткие нормативные требования и необходимость принятия компромиссных с точки зрения минимизации стоимости технических решений. Доля затрат на шумозащитные мероприятия в общей стоимости объекта транспортной инфраструктуры достаточно велика и зависит от наличия и протяженности нормируемых по шуму территорий в зоне акустического воздействия. На сегодняшний день стоимость шумозащиты может составлять 3% от общей стоимости объекта — при наличии незначительного количества жилых территорий вдоль магистрали и достигать 10% и более — при прохождении через жилые районы более 70% объекта», — подчеркивает Наталья Тюрина.

«Цена шумозащитного экрана формируется исходя из параметров элементов его конструкции и объема поставки. Например, чем толще акустические панели, тем больше требуется сырья для их производства, тем дороже они стоят. Добавит стоимости нестандартный цвет панелей и других элементов конструкции. Сейчас ситуация на отечественном рынке металлопроката и шумозащитных материалов нестабильная: стоимость сырья и комплектующих динамически изменяется, что влияет на итоговую стоимость шумозащитных экранов. Цены меняются буквально еженедельно. Поэтому мы рекомендуем нашим клиентам не откладывать проекты», — отмечает Артем Яковлев.

Виталий Скуматов тоже отмечает, что изготовление качественных ШЗЭ из дешевых компонентов просто невозможно. «Обеспечение высоких технических характеристик продукции предопределяет и небольшую стоимость шумозащитных экранов. А поскольку за последний год цены на материалы, используемые при производстве (а именно металл, наполнители, клеи и прочее), выросли в два с лишним раза, то, конечно, и цена готовой продукции увеличилась почти в два раза», — говорит он.

«На рынке присутствует много предложений, отличных между собой по цене. Чтобы завоевать покупателя низкой ценой, некоторые производители используют скрытые характеристики, которые визуально не видны. Используется сталь с низкими показателями механических характеристик, с количеством цинка 90–100–140 грамм на квадратный метр, низкой плотностью минеральной ваты 40–60 кг/куб. м. Срок службы таких панелей намного меньше необходимых эксплуатационных и требуемых межремонтных периодов», — предупреждает Петр Федоров.

20–25 дБА и более может достигать требуемое снижение шума на территории, прилегающей к жилым домам

Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА ООО «АДК»



Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА ООО «КРАФТСПАН»

По словам директора по развитию ООО «АДК» Петра Федорова, сегодня рынок ШЗЭ развивается очень быстро. «Растет спрос на эффективные решения по шумозащите, особое внимание уделяется архитектурному и цветовому оформлению конструкций экранов. Все больше используется решений на базе светопрозрачных панелей, создающих воздушность и легкость шумозащитным конструкциям. Используются полимерные или закаленные стекла обладают требуемыми звукоизолирующими и прочностными характеристиками и с успехом вписываются в концепцию шумозащиты населения от негативного влияния шума», — говорит он.



«Учитывая требование СанПиН 1.2.3685-21 о допустимых уровнях шума (55 дБА днем/45 дБА ночью на территории, прилегающей к жилым домам) требуемое снижение шума может достигать 20–25 дБА и более. Для обеспечения допустимых уровней в ряде случаев необходимо устройство шумозащитных экранов не только в полосе отвода объекта, но и на территории жилой застройки», — говорит он.

## Минус звук

«Учитывая требование СанПиН 1.2.3685-21 о допустимых уровнях шума (55 дБА днем/45 дБА ночью на территории, прилегающей к жилым домам) требуемое снижение шума может достигать 20–25 дБА и более. Для обеспечения допустимых уровней в ряде случаев необходимо устройство шумозащитных экранов не только в полосе отвода объекта, но и на территории жилой застройки», — говорит он.



Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА ЗСК «СТРОЙЭЛЕМЕНТ»



## Виталий Скуматов: «Материалы ЗСК "Стройэлемент" востребованы по всей России»

**Лев Касов /** Об истории и особенностях продукции завода строительных конструкций «Стройэлемент», а также о сервисных возможностях, предлагаемых партнерам, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор компании Виталий Скуматов. ➔

— **Виталий Григорьевич, расскажите, пожалуйста, немного о компании. Когда вы вышли на рынок? Каковы основные этапы истории?**

— Компания была основана в 2007 году. В апреле 2008 года ЗСК «Стройэлемент» начал выпуск продукции, а уже к ноябрю мы вышли на проектную мощность. К сожалению, далее последовал мировой экономический кризис, который, впрочем, хоть немного и затормозил, но не смог остановить поступательного развития компании. Это был непростой период в нашей истории, но то, что мы смогли успешно преодолеть возникшие тогда сложности, продемонстрировало как востребованность нашей продукции на строительном рынке, так и правильность выбранной нами бизнес-стратегии.

Основная номенклатура продукции компании — трехслойные сэндвич-панели различного назначения, профлист, доборные и фасонные элементы. В 2015 году заводом освоен выпуск шумозащитных акустических конструкций. С 2016 года создана сеть дилеров и торговых домов-партнеров, а также представительства в Центральном федеральном округе, Калининграде и Белоруссии. Также нами заключены контракты о взаимодействии с рядом крупных строительных компаний на выполнение монтажных работ с нашими материалами. С 2017 года мы предлагаем на рынке полнокомплектные здания собственного производства на основе металлического каркаса.

Производство ЗСК «Стройэлемент» сертифицировано на соответствие стандартам ISO 9001:2008. Автоматическая линия пятого поколения Hilleng позволяет нашей продукции полностью соответствовать нормативным требованиям, что подтверждено действующими документами. Производственные мощности предприятия дают возможность выпускать более 1 млн кв. м продукции в год.

— **В чем ее особенности и отличия? В каких крупных проектах она использовалась?**

— Особенность нашей продукции заключается прежде всего в высоком качестве, которое обеспечивается за счет использования только лучших материалов от ведущих мировых производителей. Второй важный момент — это испытания и контроль на всех этапах производства. В результате потребитель получает только гарантированно качественные стройматериалы. Мы можем обеспечить производство сэндвич-панелей в кратчайшие сроки, а также полную комплектацию заказа фасонными и доборными элементами. При необходимости мы осуществляем также изготовление нестандартных изделий по образцам, эскизам или чертежам заказчика.

Еще одно важнейшее отличие работы с нашей компанией состоит в том, что, делая заказ в ЗСК «Стройэлемент», наш партнер (а мы в каждом покупателе видим именно

партнера!) не просто приобретает материалы в соответствии со своими потребностями. Он обращается в центр компетенций и получает все необходимые технические консультации, рекомендации профессионалов, информационное сопровождение, шеф-монтаж и гарантии производителя. Добавлю, что специалисты нашей компании имеют очень высокую квалификацию и богатый опыт.

Именно поэтому продукция ЗСК «Стройэлемент» широко использовалась при реализации многих крупных проектов разного назначения в различных регионах России. Это строительство Приморской и Прегольской ТЭС в Калининградской области, ЛАЭС, центра волейбола в Сосновом Бору (Лен-область), базы на Арктических островах, полярных станций в Антарктиде, логистических комплексов «Армада», «Норд Вэй», «Деловые линии», крупнейших автомобильных заводов: «Тойота», «Нисан», «Хюндай», Архангельского целлюлозно-бумажного



Автомобильный завод «Хюндай», Санкт-Петербург

**>1 млн кв. м**  
продукции в год дают возможность выпускать производственные мощности предприятия



Прегольская ТЭС, Калининград

комбината, предприятий холдингов «Илим», «Новатек», «Транснефть», «Газпром» и многих других объектов.

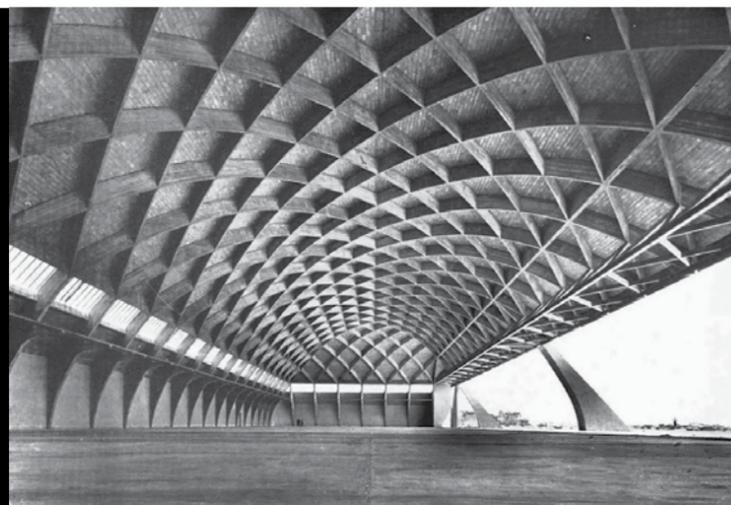
— **Каковы ваши планы на будущее? Намерены ли вы расширять ассортимент или географию поставок?**

— Планов много, и мы будем их постепенно воплощать в жизнь, тем более что есть главное — команда единомышленников, готовых и умеющих эффективно работать. Собираемся запускать производство новых видов продукции, сейчас активно над этим работаем. Установили и ввели в действие еще одну производственную линию с «гусеничным» прессом по производству сэндвич-панелей. География продаж продукции у нас и сейчас достаточно обширная, но почему бы и нет? Наши качественные надежные материалы нужны на многих стройках России, и мы готовы осуществлять необходимые поставки.

Фото: пресс-служба ЗСК «Стройэлемент»

**ДЕСЯТАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ БЕТОНА**

**BET ON 10 CONF**



**1 ОКТЯБРЯ 2021**

BetON conf объединяет ведущих производителей товарного бетона, железобетонных изделий и конструкций, а также крупнейшие строительные организации, в том числе мостостроения, тоннелестроения, автодорожного строительства.

**WWW.BETON-CONF.RU**

8 (800) 200-08-28  
beton-conf@polyplast-nm.ru  
Технополис «Москва»  
Волгоградский просп., 42, корп. 13, Москва

# Ренессанс электротeatра «Художественный»



## Вековая история

«Художественный» был первым столичным кинотеатром, разместившимся в специально для него построенном здании (обычно в то время они располагались на первых этажах жилых домов). Он открылся 10 ноября 1909 года. Таким образом, на сегодня «Художественный» является старейшим кинотеатром Москвы, одним из старейших в мире и одним из немногих действующих кинотеатров, имеющих столетнюю историю.

Первоначальный проект был выполнен архитектором Николаем Благовещенским. Здание кинотеатра на 400 мест было одноэтажным, увенчанным куполом, и походило на дворец с пиллястрами, статуями и колоннами. В фойе был размещен светящийся фонтан.

Но популярность молодого киноискусства была настолько велика, что всего через несколько лет здание решено было перестроить и существенно расширить. Работы были выполнены в 1912–1913 годах по проекту выдающегося московского архитектора Федора Шехтеля. Он работал в модном тогда стиле модерн и придал фасаду здания некоторые черты античной классики. Новый объект располагал паровым отоплением, бетонными перекрытиями, балконами и ложами. Количество мест было увеличено до 900, а сам кинотеатр стал одним из наиболее фешенебельных подобных заведений в Первопрестольной.

«В его стенах побывали Лев Толстой, Сергей Есенин и другие легендарные деятели искусства. История "Художественного" связана со многими значимыми событиями в истории кинематографа. В 1926 году здесь состоялась премьера фильма Сергея Эйзенштейна "Броненосец "Потемкин"». В 1931-м демонстрировался первый отечественный звуковой фильм "Путевка в жизнь", в 1936-м — первая цветная кинолента "Груня Корнакова", — напоминает **Антон Манцевич, заместитель руководителя проекта по строительству ООО «СБД»**, выступившего техническим заказчиком реализации проекта реконструкции объекта.

В советское время здание сохранило свой функционал, кинотеатр работал даже во время Великой Отечественной войны. Однако внутри объект неоднократно перестраивался. Количество залов было увеличено до пяти. После войны упразднена оркестровая яма. В 1955 году заложены кирпичом окна со стороны Арбатской площади, а с фасадов снята античная лепнина в виде колесниц и убрано название. Тогда «Художественный» стал первым широкоэкранным кинотеатром в СССР. Однако здание чуть не было снесено во время реконструкции Арбатской площади в 1960-х годах и уцелело лишь благодаря протестам актеров и режиссеров.

«Художественный» мы застали в аварийном состоянии. Здание было под угрозой разрушения. Перед нами встала серьезная задача создать проект, по которому можно было бы сохранить историческую значимость здания, соединить наследие с современными технологиями кинопоказа, а также интегрировать кинотеатр в городскую среду», — отмечает **Дарья Парамонова, генеральный директор архитектурного бюро Strelka SA**, которое сформировало видение проекта. «Возвращение к жизни исторического наследия само по себе очень важная и актуальная задача. Из заброшенного здания, полностью разрушенного внутри, находящегося в самом центре столицы, необходимо было создать место притяжения людей, еще одну достопримечательность города и культурную площадку», — добавляет **Антон Манцевич**.

Здесь состоялась премьера «Броненосца "Потемкина"», демонстрировался первый отечественный звуковой фильм «Путевка в жизнь» и первая цветная лента «Груня Корнакова»

В 1990-х годах в кинотеатре появилось казино, а в фойе был надстроен еще один этаж. Внизу стояли игровые автоматы и бар. К 2009 году, когда кинотеатр отметил 100-летие, объект пришел в ветхое состояние, которое совершенно очевидно требовало серьезной реконструкции и реставрации. Исторический облик фасадов и интерьеров сильно пострадал, многие конструктивные элементы деградировали и нуждались в замене. Работы начались в 2019 году.

## Возрождая утраченное

Конечно, в такой ситуации на всех участках реконструкции здания лежала особая ответственность за результат. «Наша работа строилась на принципах комплексного подхода. Мы проводили предпроектные исследования, в частности, изучали опыт исторических кинотеатров в других странах. Среди них кинотеатр Odeon на Лестерской площади в Лондоне, Weltspiegel в немецком городе Котбусе и кинотеатры британской

Вера Чухнова /

Одним из

знаменательных событий этого года в сфере реконструкции исторических зданий стало открытие в апреле обновленного кинотеатра «Художественный» на Арбатской площади, 14, в Москве. Уникальный объект наследия вернул себе былое величие. ➔

не осталось. Интерьеры не были защищены крышей от зимы и непогоды, кирпичная кладка была частично разрушена влагой и грибок, а исторические потолочные фермы потеряли несущую способность. Реставрацию кинотеатра пришлось начать с противоаварийных работ», — говорит **Дарья Парамонова**. «Для проведения работ, в том числе для начала демонтажа, необходимо было предварительно провести целый комплекс мероприятий по усилению конструкций фундаментов и стен. Далее производство работ необходимо было вести очень бережно, чтобы не навредить существующим вековым конструкциям. Приходилось вручную вынимать разрушившиеся от времени кирпичи и заменять аналогичными по размерам и составу», — дополняет **Антон Манцевич**.

По его словам, «Художественный» — объект культурного наследия, который имеет очень ограниченное пространство (площадь здания — 3,6 тыс. кв. м), в которое необходимо было вписать современное инженерное



«Художественный» мы застали в аварийном состоянии. Здание было под угрозой разрушения. Перед нами встала серьезная задача создать проект, по которому можно было бы сохранить историческую значимость здания, соединить наследие с современными технологиями кинопоказа, а также интегрировать кинотеатр в городскую среду», — отмечает **Дарья Парамонова, генеральный директор архитектурного бюро Strelka SA**, которое сформировало видение проекта. «Возвращение к жизни исторического наследия само по себе очень важная и актуальная задача. Из заброшенного здания, полностью разрушенного внутри, находящегося в самом центре столицы, необходимо было создать место притяжения людей, еще одну достопримечательность города и культурную площадку», — добавляет **Антон Манцевич**.



«Художественный» мы застали в аварийном состоянии. Здание было под угрозой разрушения. Перед нами встала серьезная задача создать проект, по которому можно было бы сохранить историческую значимость здания, соединить наследие с современными технологиями кинопоказа, а также интегрировать кинотеатр в городскую среду», — отмечает **Дарья Парамонова, генеральный директор архитектурного бюро Strelka SA**, которое сформировало видение проекта. «Возвращение к жизни исторического наследия само по себе очень важная и актуальная задача. Из заброшенного здания, полностью разрушенного внутри, находящегося в самом центре столицы, необходимо было создать место притяжения людей, еще одну достопримечательность города и культурную площадку», — добавляет **Антон Манцевич**.

сети Picturehouse Cinemas, расположенные в исторических зданиях. После комплексных исторических исследований мы разработали концепцию проекта и организовали архитектурный конкурс на проект приспособления исторического кинотеатра. В дальнейшем мы сопровождали проектирование и реализацию», — рассказывает **Дарья Парамонова**. Архитектурную концепцию разработали немецкие архитекторы из бюро merz merz, имеющие большой опыт работы с историческими зданиями. Над проектом реставрации кинотеатра работали специалисты компании «Фарось». За интерьеры отвечало испанское бюро Lazaro Rosa-Violan, входящее в рейтинги лучших европейских дизайнеров.

«Когда мы получили объект, от оригинального проекта Федора Шехтеля почти ничего



оборудование жизнеобеспечения, кинопоказа, технологическое оборудование общественного питания. Решался данный вопрос путем подбора компактного, современного оборудования и ювелирной разводкой коммуникаций по зданию.

**Дарья Парамонова** добавляет, что дополнительную сложность проекту придавали архитектурные особенности кинотеатра. К примеру, изначально он предназначался для демонстрации немого кино, а значит, в нем не было предусмотрено пространство для размещения аудиосистемы. В результате благодаря уникальному инженерному решению современное оборудование удалось разместить в потолке здания.

«Также необходимо было решить вопрос обременениями, накладываемыми локацией: объект находится в технической зоне

метрополитена, рядом с Министерством обороны РФ и с федеральной правительственной трассой. Были скорректированы графики поставки материалов на строительную площадку и графики производства работ. Необходимо было учитывать незапланированные приостановки работ, связанные со вспышкой коронавирусной инфекции, пропускные режимы и пр.», — рассказывает **Антон Манцевич**.

По его словам, в ходе работ применялись современные решения, такие как технология усиления фундаментов посредством инъектирования и цементации основания, усиление стен методом торкретирования, использование звукопрозрачной штукатурки, позволившей возродить исторический облик главного зрительного зала.

Воссозданы некоторые интересные архитектурные решения. В частности, раскрыты заложенные оконные проемы и восстановлен исторический декор: надписи «Входъ» и «Выходъ» над парадными дверями, вывеска «Художественный электро-театръ», барельефы «Гелиос» и «Селена», мужской и женский маскароны. По эскизам архитектора также воссозданы исторические фонари, освещающие главный вход в здание. На этом фасаде теперь расположена афиша, состоящая из интегрированных в фасад точечных светильников, не нарушающая исторического облика кинотеатра. На первом этаже, рядом с большим витражом в фойе, снова заработал фонтан.

«Проект интересен также тем, что ценное историческое наследие удалось не только сохранить, но также оживить благодаря интеграции новых технологий и превратить в современный культурный центр. Старинный

кинотеатра. Это позволяет передать дух времени, сохранить историю места для новых поколений. Просторное фойе с кофейней и небольшой сценой для музыкантов появилось в "Художественном" еще в 1913 году. В ходе реконструкции объекта в наши дни для оформления барной стойки и декорирования зоны вокруг зеркала завод "ПентаКерамика" изготовил керамическую плитку: коллекцию "Прямоугольник" в оранжевом цвете и "Квадрат" белого цвета с неровной поверхностью. Прототипом для них послужили описания и образцы плитки, которая была использована в проекте Федора Шехтеля», — говорит **директор по продажам завода «ПентаКерамика» Иван Сафонов**.

По его словам, для зоны быстрого питания, санузлов и оформления центральной лестницы кинотеатра была изготовлена керамическая плитка прямоугольной, квадратной и ромбовидной формы. «Мы гордимся, что наши изделия стали частью значимого объекта искусства и культуры, имеющего столетнюю историю», — отмечает эксперт.

«Наша компания уже на протяжении пятнадцати лет занимается изготовлением и монтажом грузовых и грузопассажирских подъемников всех типов. На реставрацию кинотеатра "Художественный" нас пригласили для поставки двух сервисных подъемников: для ресторана и грузопассажирского. Для нас, конечно, это было ответственное задание, хотя мы участвуем в сложных проектах не в первый раз. У нас за плечами реставрация Государственной академической капеллы Санкт-Петербурга (там в 2010 году мы поднимали часть сцены с роялем), проект на телеканале НТВ "Дачный ответ" в 2012 году и множество других. Мы являемся разработчиками этого оборудования и на данный момент — локомотивом этого сегмента рынка. Наши уникальные ловители и другие конструкторские решения запатентованы. А грузопассажирские подъемники нашли применение во многих отраслях (больницы, рестораны, гостиницы и др.)», — сообщил **генеральный директор ООО «АрконСтрой» Максим Мишин**.

Светотехническое оборудование на объект поставила компания «Лайттех». «Кинотеатр "Художественный" для нас был особенным объектом на протяжении всего 2020 года. Будучи памятником архитектуры, он требовал к себе особо тщательного внимания и от авторов проекта реконструкции, и от подрядчиков. Это обуславливало сложность в реализации светотехнического наполнения здания. Большая часть светильников была изготовлена специально для этого проекта. Множество узлов креплений и светотехнических решений пришлось разрабатывать с учетом повышенных требований по безопасности, сохранению исторического облика здания. Дизайн светотехнических приборов во многом отсылает нас к исторической эпохе прошлого века, использованы натуральные материалы, стекло, латунь, бронза, пришлось сделать множество светотехнических расчетов и предложить авторам массу вариантов готовых изделий, прежде чем мы смогли согласовать все решения и приступить к их изготовлению. Для нас работать на данном проекте было удовольствием, и мы гордимся полученным результатом и поздравляем москвичей и гостей столицы с таким замечательным объектом», — говорит **руководитель «Лайттех» Антон Чашин**.



Фото: пресс-служба ООО «АРКОНСТРОЙ»



Фото: пресс-служба ООО «СБД»

кинотеатр теперь отвечает актуальным требованиям к кинопоказам. Например, исторические залы были оборудованы аудиосистемой Dolby Atmos и высококонтрастными лазерными кинопроекторами Varco (в мире их всего семнадцать). После реставрации функционал кинотеатра значительно расширился: "Художественный" стал полноценным общественным пространством с кафе, коворкингом и библиотекой. Посетить его будет интересно и в свободное от сеансов время. Трансформировать кинотеатр в активное городское пространство позволило открытие боковых входов в здание», — отмечает **Дарья Парамонова**.

### Детали

Реализация такого крупного и интересного проекта невозможна без самого пристального внимания к деталям.

«Воссоздание интерьеров и архитектуры — важный момент в реставрации исторического памятника, которым является здание



# BUILD SCHOOL 2021



**Выставка**



**Деловая программа**



**Архитектурный конкурс**



**01 – 03 октября**  
Выставочный комплекс «Гостиный двор»  
Регистрация на сайте:  
**buildschool.ru**

При поддержке:



Стратегический партнер деловой программы:

**САМОЛЕТ**  
Группа «Самолет»

## МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

# 8-12 НОЯБРЯ 2021

### САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

## ГЛАВНОЕ МЕРОПРИЯТИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



ОРГАНИЗАТОР



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР**



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР**



**ГЛАВНЫЙ ПАРТНЕР**



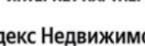
**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ БАНК-СПОНСОР**



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР**



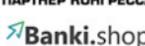
**ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР**



**ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР**



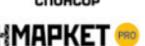
**ГЛАВНЫЙ DIGITAL ПАРТНЕР КОНГРЕССА**



**КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР**



**ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР**



**ОФИЦИАЛЬНЫЙ БАНК-ПАРТНЕР**



**СПОНСОР КОНГРЕССА**



**ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР**



СПОНСОРЫ И ПАРТНЕРЫ КОНФЕРЕНЦИЙ





**Российский форум  
изыскателей**

Организатор



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ

**МОСКВА**  
21-22 ОКТЯБРЯ  
2021 ГОДА

III МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ФОРУМ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ»

www.rusufo.ru  
info@rusufo.ru

В РАМКАХ ПРОВЕДЕНИЯ  
ОТРАСЛЕВОГО МЕРОПРИЯТИЯ

**«ДЕНЬ ИЗЫСКАТЕЛЯ»**

Место проведения: НИУ МГСУ (Москва, Ярославское шоссе, 26)  
Время начала мероприятия: 10:00  
Регистрация участников с 09:00

**AlumForum**  
21-23 сентября 2021  
II Международный форум  
«Алюминий в архитектуре  
и строительстве»  
[alumforum.ru](http://alumforum.ru)





**ArchGlass**  
21-23 сентября 2021  
III Международный форум  
индустрии архитектурного  
стекла  
[archglass.ru](http://archglass.ru)



Москва, Технопарк  
**СКОЛКОВО**

+7 (495) 691 86 60  
info@alumforum.ru  
info@archglass.ru

Организатор конференции



МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ  
ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Официальная поддержка



АО ЦНИИТС



НИЦ строительство

**21-23  
СЕНТЯБРЯ**  
2021

IV МЕЖДУНАРОДНАЯ  
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ  
КОНФЕРЕНЦИЯ

**«РОССИЙСКИЕ И ЗАРУБЕЖНЫЕ  
ТЕХНОЛОГИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
И СТРОИТЕЛЬСТВА МОСТОВЫХ  
СООРУЖЕНИЙ»**

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:  
МОСКВА, ХОЛИДЕЙ ИНН СУЩЕВСКИЙ  
УЛ. СУЩЕВСКИЙ ВАЛ, 74, 2 ЭТАЖ

Генеральный спонсор  
конференции



**ZINKER**

Спонсоры конференции



**МОСМУФТА**



акционерное общество  
**НЬЮ ГРАУНД**



**mageba**



**Северсталь**



ГК «ЛАРСЕН ГРУПП»

Генеральные информационные партнеры



[www.fc-union.com](http://www.fc-union.com), [info@fc-union.com](mailto:info@fc-union.com)  
тел. +7 (495) 66-55-014, моб. +7 925 57-57-810

**ЖДИТЕ!**

Санкт-Петербург



**ЯРМАРКА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

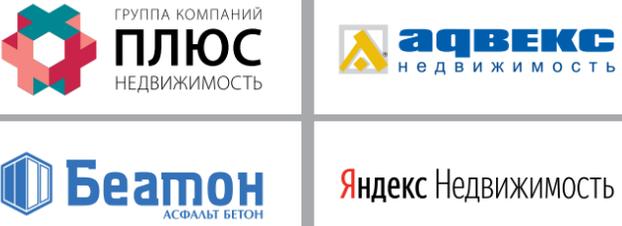
[WWW.Y-EXPO.RU](http://WWW.Y-EXPO.RU)

**29 - 31 ОКТЯБРЯ 2021**

**ЭКСПОФОРУМ**

Организатор:  
ООО «Форум «Ярмарка недвижимости»

СПОНСОРЫ И ПАРТНЕРЫ





ГОРОДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

ЗАГОРОДНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

ДОХОДНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАРУБЕЖНАЯ  
И КУРОРТНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИЗАЙН И ИНТЕРЬЕР  
ДОМОВ И КВАРТИР

# ЭЛИТНЫЙ ДОМ: ПРИВАТНОСТЬ ПЛЮС ОБЩЕНИЕ

**Ирина Карпова** / Состав инфраструктуры элитных жилых комплексов перманентно меняется, возникает и уходит мода на определенные сервисы. Свои коррективы внесла в том числе пандемия, совместив потребности в приватности и безопасности с нуждой в живом общении. ➔

## Базовый набор

Риэлторы отмечают: элитные дома — штучные изделия, но и покупатели здесь — «штучные». Никогда не угадаешь, какая именно опция станет решающей при выборе квартиры. Но некоторые запросы известны. Это приватность, безопасность по принципу «Мой дом — моя крепость», но также наличие инфраструктуры для общения — будь то зона отдыха, бар или другое помещение для переговоров.

Сегодня существует некий базовый набор внутренней инфраструктуры: подземный паркинг, охрана, кладовые. Но также помещения или уличные приспособления для занятий спортом — дань моде на здоровый образ жизни.

## Новые тренды

По мере развития рынка элитной недвижимости концепция жилых комплексов, их наполнение внутренней инфраструктурой менялись, рассказывает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg: «Так, в начале 2000-х было принято включать в состав элитного жилого дома максимальное число инфраструктурных объектов: фитнес-зал, массажный кабинет, бассейн, сигарные, бильярдные, зимние сады, комнаты для персонала и переговорные. Однако со временем девелоперы стали уходить от подобной концепции из-за повышенных эксплуатационных платежей и невостребованности большинства сервисных объектов у жильцов».

За последний год покупатели стали уделять инфраструктуре элитного проекта особое внимание — сказались последствия пандемии. Смена образа жизни, переход на удаленный режим работы привели к тому, что сегодня покупатели стремятся иметь в ближайшем распоряжении все необходимые сервисы и инфраструктурные объекты — чтобы экономить собственное время, отмечают в компании Capital Group. По словам Андрея Петрова, руководителя проектов премиум- и бизнес-классов компании «Петербургская Недвижимость» (Setl Group), среди новых веяний — появление в домах высокого класса комнаты матери и ребенка, а также оборудование отдельного помещения для корреспонденции/почты.

«На выбор жилья влияет общий масштаб и состав инфраструктуры, но все зависит от потребностей аудитории конкретного проекта. При этом в том числе в элитных

проектах могут развиваться концепции шеринга внутренней инфраструктуры. В элитных комплексах различных форматов собственный кинозал для жителей, профессиональная кухня и банкетный зал для приема гостей, тренажерный зал в будущем могут функционировать по модели гибкой аренды и определенно будут востребованы жителями», — заключили специалисты Capital Group.

Андрей Непомнящий, директор по продажам холдинга «РСТИ» в Москве, отмечает, что для покупателей жилья в элитных проектах сейчас важно наличие клубной инфраструктуры в комплексе: «Клиенты хотят спускаться в плавательный бассейн прямо из своей квартиры в халате и тапочках, заказывать столик в ресторане высокой кухни на первом этаже своего дома или встречаться с единомышленниками в сигарном клубе».

«За последний год вырос спрос на жилые комплексы с собственной богатой инфраструктурой, которая должна включать wellness, SPA, спортивные залы, клубные комнаты. Этот тренд давно назревал, но



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ГК «Еврострой»

мощным катализатором к активному спросу послужила пандемия. Покупатели ощутили острую нехватку в пространстве, и не только внутри квартиры, но и за ее пределами. Теперь особое внимание уделяется не только количеству спален, но и лобби, зоне ресепшен, холлам, прогулочным набережным. Благодаря изобилию рек и каналов у питерских архитекторов, в отличие от московских, появилась возможность добавить к инфраструктуре комплексов класса De Luxe частные прогулочные набережные, яхтенные марины и причалы. Сейчас тренд получил настоящее развитие: в строительстве элитного жилья с включенными в инфраструктуру SPA и особыми зонами отдыха происходит настоящая революция! — уверяют специалисты Международного агентства элитной недвижимости ENGEL & VÖLKERS.

«В жилых комплексах, расположенных у воды, одной из важных составляющих внутренней инфраструктуры являются собственная марина, причал для яхт», — указывает Светлана Московченко. Свой причал для яхт есть в «Олимпийской деревне», яхтенная марина — в комплексе «Императорский яхт-клуб». В ЖК «Леонтьевский мыс» организован яхт-клуб.

Как отмечает Иван Жемчугов, руководитель отдела маркетинга и рекламы АН «Мир квартир — элит», некоторые покупатели интересуются вертолетными площадками. По данным ENGEL & VÖLKERS Санкт-Петербург, единственный комплекс в Петербурге с собственной вертолетной площадкой — комплекс резиденций «Императорский яхт-клуб».

Если застройщик по какой-то причине вдруг не предусмотрел ту или иную опцию, на связи с жильцами в режиме 24/7 управляющая компания (служба консьержа), через которую можно заказать почти любые дополнительные услуги, подчеркнула Светлана Московченко.

## Место встречи

Год пандемии изменил режим жизни многих людей. В частности, востребованными стали места для встреч внутри жилых комплексов. «Сейчас в тренде лобби-бары — места, где жители элитного дома могут встретиться с посетителями, не приглашая их к себе домой, рассказывает Андрей Петров.

Иван Жемчугов, кроме того, указывает на моду на лаундж-зоны, где также можно провести встречу за пределами квартиры. Для этой же цели, по его словам, сегодня служат бары в жилых комплексах, при этом кафе не столь популярны.

Большинство дорогих столичных проектов ограничиваются лобби при входной группе. Но, например, ЖК «Бадаевский» предлагает аудиториум, коворкинг-зоны и переговорные; ЖК Carre Blanc — салон-гостиную, лаундж-зону. В ЖК Golden Mile Private Residence и «Дом на Тишинке» есть библиотеки, в ЖК «Лаврушинский» — beauty room с лаундж-зоной. В ЖК «Дом на Тишинке» местом для общения также служит гостиная с камином. А в ЖК Allegoria Mosca есть отдельное двухэтажное здание с коворкинг-пространством.

В Петербурге в проекте «Дом Балле» предусмотрены переговорная, винотека и сигарная комната, в комплексе «Резиденция на Каменном» — клубная комната с камином и баром, в ID Moskowskij — SPA-пространство

на последнем этаже одного из корпусов с баром, сауной, hot tub, лаундж-зоной. Первый этаж комплекса One Trinity Place отдан под лобби с ресепшен, общественные зоны, библиотеку. Лобби с каминами и роялем, а также зона ожидания предусмотрены в ЖК «Привилегия». Esper Club располагает входной группой с камином и лаундж-зоной. В лаундж-зону «Крестовский IV» входят хаммам, сауна, комната для медитаций, также есть помещение для личных переговоров. Библиотекой и лаундж-кафе можно пользоваться в ЖК «Резиденция на Каменном».

## Дань здоровому образу жизни

Еще одна тенденция — спортивные сооружения и приспособления. Так, Setl Group в новых проектах предложит будущим жильцам интегрированный в первый этаж спорткомплекс, который будет работать не только для жителей: как показал опыт, если ранее в домах размещали, например, бассейны только для жителей, то со временем стала очевидной их невостребованность, пояснил Петров.

«Дом Балле» — исторический особняк XIX века, имеет собственный wellness-центр, который включает в себя бассейн с озонированной водой, хаммам, сауну, массажный кабинет, тренажерный зал и салон красоты. «Императорский яхт-клуб» располагает бассейном, гидромассажными ваннами, фонтанами, баннным комплексом (бани на сухом и мокром пару), кабинетом SPA, фитнес-центром (тренажерный зал с кардиозоной и зал для занятий йогой). Клубный дом «Фонтанка, 76» оборудован wellness-центром, SPA-зоной с баннным комплексом, бассейном с гидромассажем. Круглосуточно работает фитнес-клуб с тренажерными премиум-классом и залом для индивидуальных тренировок.

Комплекс «Резиденция на Каменном» также располагает wellness-центром с бассейном, хаммамом, сауной, солярием и фитнес-залом.

В One Trinity Place оборудован спортивный зал, в ЖК «Приоритет» — тренажерный зал, в ЖК Stella Maris — спортивно-оздоровительный комплекс (бассейн, тренажерный зал, спа-комплекс). ЖК «Новая звезда» предлагает жильцам бассейн, бильярдную, тренажерный зал, ЖК «Привилегия» — СПА-центр, фитнес-клуб, банный комплекс и бассейн.

Теннисные корты есть в ЖК «Дом на Мичуринской» и ЖК «Олимпийская деревня». Многие московские проекты ограничиваются фитнес-центрами или SPA с бассейнами (ЖК One Tower, Victory Park Residence, «Дом с бассейном — Сретенка 13/26», «Дом на Тишинке» и др.). В ЖК «Лаврушинский» (Дом с видом на Кремль) спортивно-оздоровительная инфраструктура побогаче: фитнес-клуб, бассейн, сауна, хаммам и хот-таб, а также двор-парк с зонами для спокойного и активного отдыха, для занятий йогой, воркаут-зона. ЖК «Бадаевский» хвалится бассейном с панорамными окнами. Спортивные залы или центры есть в ЖК Golden Mile Private Residence, Carre Blanc, «Театральный квартал». ЖК Lucky предлагает новый для Москвы формат Fitness Market, который занимает отдельное историческое здание. Традиционный фитнес-клуб расположен в современном двухэтажном здании: тренажерные залы, wellness-зоны, бассейн внутри и бассейн с подогревом на крыше. В проекте дизайнерского дома ELEVEN построен собственный фитнес-клуб со СПА-зоной, где будет работать премиальный сетевой оператор.

Отдельная история — масштабный проект «Остров» на 12 тыс. квартир бизнес- и премиум-класса. Самостоятельный спортивный кластер планируется построить рядом с ЖК — с серфинг-парком «Волна», ледовым дворцом, футбольными полями, легкоатлетическим манежем, центром экстремальных видов спорта, центром керлинга, гребной базой и так далее.

## Оксана Кравцова,

совладелец и генеральный директор ГК «Еврострой»:

— Если речь идет о клубном доме или комплексе элит-класса, необходимо создавать объекты собственной инфраструктуры: рестораны, бары, переговорные, деликатесные лавки, салоны красоты и фитнес-студии. Причем назначение каждого подобного объекта планируется еще на этапе проектирования, так как клиенты, приобретающие элитное жилье на стадии строительства, очень трепетно относятся к заявленной инфраструктуре.

Кроме того, для покупателей элитной недвижимости крайне важны общественные пространства.

В последние годы в сегменте De Luxe значительно больше внимания стало уделяться персонализированному сервису и организации собственной службы портье.



**ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА**

**X ЮБИЛЕЙНЫЙ КОНКУРС  
«ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО  
КАЧЕСТВА - 2021»**

К участию в I-м этапе конкурса приглашаются производители и поставщики строительных материалов Северо-Западного Федерального округа.

**НОМИНАЦИИ**

- Строительные материалы
- Строительные изделия и конструкции
- Инженерные системы и оборудование

К участию во II-м этапе конкурса приглашаются строительные организации Северо-Западного Федерального округа независимо от форм собственности, имеющие допуски на строительство и право производства работ.

**НОМИНАЦИИ:**

- Лучший объект жилищного строительства
- Лучший объект коммерческого строительства
- Лучший объект промышленного строительства
- Лучший объект социально-гражданского строительства
- Лучший объект малоэтажного строительства

[www.lider-kachestva.ru](http://www.lider-kachestva.ru)

Официальный деловой партнер

Деловой партнер

Генеральный информационный партнер

Информационные партнеры

Интернет-партнеры

Генеральный оператор конкурса

(812) 324-99-97

adm@infstroy.ru

[www.infstroy.ru](http://www.infstroy.ru)

# 5-8 ОКТЯБРЯ 2021

## X ЮБИЛЕЙНЫЙ ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ГАЗОВЫЙ ФОРУМ

ПРИЗНАННАЯ ПЛОЩАДКА ДЛЯ ДИСКУССИИ  
О РАЗВИТИИ МИРОВОЙ ГАЗОВОЙ ОТРАСЛИ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

ПАРТНЕРЫ:

КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР  
**ЭКСПОФОРУМ**  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЕТЕРБУРГСКОЕ ШОССЕ, 64/1

+7 (812) 240 40 40 (ДОБ. 2626, 2122)  
GF@EXPOFORUM.RU

**GAS-FORUM.RU 18+**

В РАМКАХ X ПЕТЕРБУРГСКОГО МЕЖДУНАРОДНОГО ГАЗОВОГО ФОРУМА  
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

**XVIII МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ  
ВЫСТАВКА ПО ТЕПЛОЭНЕРГЕТИКЕ**

**КОТЛЫ И ГОРЕЛКИ**  
**BOILERS AND BURNERS**

**5-8 октября 2021**  
**Санкт-Петербург**

X МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС  
**Энергосбережение и  
энергоэффективность.**  
IT ТЕХНОЛОГИИ. ЭНЕРГОБЕЗОПАСНОСТЬ. ЭКОЛОГИЯ

Тел.: +7(812) 718-35-37  
st@farexpo.ru  
[www.farexpo.ru](http://www.farexpo.ru)

ОРГАНИЗАТОР:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР:

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: Санкт-Петербург,  
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»,  
павильон G ГАЗПРОМБАНК,  
Петербургское шоссе, 64/1

# 100+

## TECHNO BUILD

VIII Международный строительный форум и выставка

[forum-100.ru](http://forum-100.ru)

## ДИАЛОГ РЕГИОНОВ

5-7 октября 2021  
Екатеринбург

# Человек с большой буквы. Памяти Олега Островского

Ушел из жизни Олег Борисович Островский — известный эксперт строительного сообщества Санкт-Петербурга, замглавы оргкомитета конкурса «Доверие потребителя». «Строительный Еженедельник» предоставляет слово коллегам, друзьям и партнерам усопшего.

1955–2021

## Николай Линченко, вице-губернатор Петербурга:

— 17 августа 2021 года на 67-м году жизни скоропостижно скончался заместитель председателя оргкомитета общественного независимого конкурса «Доверие потребителя» Олег Борисович Островский.

С 1973 по 1993 год Олег Борисович находился на военной службе. Полковник запаса. С 1994 по 2014 год работал на различных должностях в строительной отрасли. В последние годы занимал должности начальника управления по реконструкции и строительству Высшей школы менеджмента Санкт-Петербургского государственного университета, начальника Управления контроля и надзора в области долевого строительства и заместителя председателя комитета. С 2010-го — по совместительству стал заместителем председателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей Петербурга и Ленинградской области и заместителем председателя оргкомитета общественного независимого конкурса на рынке недвижимости «Доверие потребителя».

Благодаря Олегу Борисовичу Островскому сформирована уникальная методика независимой оценки участников конкурса «Доверие потребителя» и выработана четкая, ясная и независимая система выбора его победителей. Прекрасное знание рынка недвижимости, бескомпромиссность, великолепное чувство юмора и умение всегда и во всем брать на себя ответственность — эти качества Олега Борисовича Островского позволили конкурсу собрать вокруг себя обширный круг единомышленников, заинтересованных в цивилизованном ведении бизнеса, в выстраивании прозрачных и корректных взаимоотношений с потребителями.

Ушел из жизни невероятно яркий, энергичный, творчески одаренный и разносторонне образованный человек, профессионал высочайшего уровня, искренне преданный любимому делу.

## Евгений Барановский, и. о. заместителя председателя Правительства Ленобласти по строительству и ЖКХ:

— Олег Борисович Островский был светлым, умным, профессиональным и при этом очень открытым и дружелюбным человеком. Да просто хорошим, настоящим человеком. С первого дня нашего знакомства я всегда чувствовал дружескую поддержку, которую он оказывал, всегда оставаясь твердым и принципиальным, но при этом очень человечным и доброжелательным.

Очень жаль, что такие люди уходят, причем уходят вот так, скоропостижно, в один миг. Очень хотелось бы с ним еще совместно поработать, посотрудничать да и просто пожать его крепкую мужскую руку. К сожалению, этого уже не случится. Но все мы, кто его знал, навсегда сохраним о нем самую добрую, самую светлую память.

## Владимир Болдырев, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга:

— Скоропостижно оборвалась жизнь замечательного человека и незаурядного руководителя, роль и значение которого трудно переоценить для строительного комплекса Петербурга. Несколько трудных для стройки лет он руководил серьезным блоком контроля и надзора в области долевого строительства. При непосредственном участии и под руководством Олега Борисовича реализовывался масштабный проект — конкурс «Доверие потребителя», который вышел далеко за рамки корпоративного мероприятия.

Олег Борисович для меня стал учителем. Он всегда был открыт новым предложениям, любил и ценил жизнь, щедро делился своим опытом и человеческим теплом с окружающими. Хорошо и тонко умел шутить. С ним было легко как в работе, так и на отдыхе. Я долго буду вспоминать бильярд, наши шутки, смех и разговоры по душам. Светлая тебе память, дорогой друг и учитель!

## Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, вице-президент РСС в СЗФО:

— С Олегом Борисовичем Островским нас связывали многочисленные и самые крепкие связи — профессиональные, партнерские, дружеские. Это был замечательный человек — ответственный, прямой, открытый, честный, как это принято говорить, Человек с большой буквы. Настоящий боевой офицер, человек чести и долга, человек твердых принципов, никогда не изменявший им из-за удобства или обстоятельств. Не могу даже представить себе кого-то, кто имел бы основания как-то негативно отозваться об Олеге Борисовиче.

Он был настоящим профессионалом, ответственно работал в Комитете по строительству Петербурга, решал проблемы пострадавших дольщиков, причем это было еще тогда, когда проработанной законодательной базы в этой сфере еще не было и вопрос этот стоял очень серьезно. Его честность, принципиальность и добросовестность особенно ярко проявились при формировании условий конкурса «Доверие потребителя», позволив создать действительно объективную и непредвзятую систему оценки заявленных проектов. По сути, он был тем связующим звеном, которому доверяли и городские власти, и девелоперы, и представители экспертного сообщества, и петербуржцы. И в значительной степени именно благодаря этому конкурсу сразу получил широкое признание и заслуженный авторитет.

Для всех нас его уход — большая потеря. Его энергии, оптимизма, умения решать самые сложные и ответственные задачи будет не хватать всему отраслевому сообществу.

## Вячеслав Захаров, заместитель начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга:

— Все, кто хорошо знал Олега Борисовича, работал с ним, отзывались о нем как о человеке, преданном своему делу, опытном и компетентном руководителе, настоящем лидере, способном вести за собой коллектив. Олег Борисович внес большой личный вклад в развитие строительной отрасли. На протяжении многих лет он занимался решением непростых вопросов долевого строительства, успешно справлялся со всеми вызовами времени. Во многом ему помогла военная закалка, а также твердый характер и чувство юмора.

Когда прощаешься с хорошими людьми, которые ушли внезапно, скоропостижно, сложно подобрать слова, которые бы выразили всю любовь и уважение к дорогому человеку, коллеге, товарищу. Хочу выразить искренние слова соболезнования родным и близким Олега Борисовича.

## Юрий Грудин, генеральный директор Formula City, председатель Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО, председатель оргкомитета конкурса «Доверие потребителя»:

— Олег Борисович был удивительным человеком — человеком слова, человеком дела. Он умел найти подход и слова к каждому, кто

встречался на его пути. Его слова сподвигали людей на новые свершения, поддерживали и утешали. В своем деле он был настоящим профессионалом.

Горько осознавать, что такие люди уходят. Сожалею, скорблю.

## Валерия Малышева, генеральный директор АО «Ленстройтрест»:

— В Петербурге, наверное, нет ни одного застройщика, который не знал бы Олега Борисовича Островского. Он принимал активное участие в развитии отрасли. С Олегом Борисовичем было сложно и легко одновременно. Сложно потому, что он был достаточно негибким, принципиальным, но легко — потому что всегда выстраивал диалог, слышал собеседника, уважал его позицию.

В рамках нашего сотрудничества по конкурсу «Доверие потребителя» можно отметить, что Олег Борисович всегда досконально изучал историю компании, какой подход она применяет при реализации своих проектов, какой предлагает продукт и как выстраивает коммуникацию с покупателями, соблюдает ли их права. И всегда выступал за то, чтобы девелопмент в Петербурге стал лучше, качественнее, более открытым и ориентированным на потребителя. И ради этой цели мог долго спорить с собеседником, настаивать на своем мнении, предлагать при этом эффективные решения для всех сторон. Обладая отличной памятью, он всегда возвращался к каким-то недочетам застройщиков в работе и интересовался — исправили ли они их. В нем сочетались военная строгость, дисциплина с ярко выраженным чувством справедливости и готовностью поддержать, помочь, вдохновить.

Было всегда очень отрудно, что за отрасль радеет за такой степени неравнодушный, убежденный и умеющий доносить свою позицию человек. Его уход в таком еще достаточно молодом возрасте — это огромная потеря. Впереди очень много дел и интересных событий, которые могли бы быть созданы с его участием и способствовать развитию рынка петербургского девелопмента.

## Александр Лелин, генеральный директор «Главстрой Санкт-Петербург»:

— Олег Борисович был настоящим профессионалом. Его многолетний опыт, требовательность и принципиальность в работе позволили создать уникальную, честную систему голосования премии «Доверие потребителя».

Он выступал инициатором и идейным вдохновителем главного конкурса рынка недвижимости и деловых мероприятий, направленных на повышение качества строительства в Петербурге и Ленобласти. Умело выстраивал отношения с коллегами и партнерами.

Выражаю глубокие соболезнования родным и близким. Это невосполнимая утрата для всего нашего рынка.

## Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург»:

— Олег Островский был очень общительным человеком, создавал возможности для общения бизнеса и власти, для развития в диалоге. Он создал уникальный для нашего рынка конкурс, в котором соединились видение профессионального жюри и, что особенно важно, мнение обычных жителей Петербурга. Его уход — большая потеря для профессионального сообщества.

## Валентина Нагиева, исполнительный директор оргкомитета конкурса «Доверие потребителя»:

— Олег Борисович — человек-глыба. Основательный, твердый, несокрушимый, принципиальный, не поддающийся компромиссам. Человек дела. Глобальных дел, значимых, несущих правду, важность и добро в мир. Он много сделал. Его тонкий юмор и острое слово всегда вызывали улыбки и вносили перчинку в общение. Жесткий, основательный и уверенный в том, что говорит и делает. И ему верили, доверяли.

Он умел дружить. Умел выстраивать отношения с коллегами. Был медиатором между сторонами. Он умел любить. Воспитал двух чудесных сыновей, был счастлив в семье. Восхищался, ценил, интересовался.

То дело, которым он занимался в последнее время, было важным и значимым для него. Повышать планку качества услуг и строительства, делать комфортнее жизнь наших горожан, считаться с людьми, верить в будущее — то, чем занимался конкурс «Доверие потребителей рынка недвижимости в СПб и ЛО» во главе с Олегом Борисовичем.

Его будет очень и очень не хватать нам всем! Но мы продолжим дело, которым он занимался. Олег Борисович так бы и хотел.

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

ASN INFO.RU  
Агентство строительных новостей



## 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 и информации»

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



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

Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова

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

Над номером работали: Максим Еланский, Елена Зубова,  
Оксана Корнюкова, Михаил Кулыбин, 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 Бордникова, Лариса Виrolайнен, Серафима Редута,  
Елена Савоскина  
Тел/факс +7 (812) 605-00-50  
E-mail: reklama@asninfo.ru

Технический отдел: Анатолий Конюхов

Отдел дизайна и верстки: Владимир Кузнецов

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

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

Свидетельство ПИ № ФС77-81786.  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит ежемесячно  
(специвыпуски — по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж — 12 000 экземпляров  
Заказ № 86

Подписано в печать по графику 18.00.03.09.2021  
Подписано в печать фактически 18.00.03.09.2021





Группа компаний  
**КРАШ МАШ**

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

#КРАШМАШ

#КРАШМАШ

г. Санкт-Петербург,  
Лиговский пр., д. 150,  
БЦ «Лиговский 150»



[www.crushmash.com](http://www.crushmash.com)  
+7 (800) 511-08-08

г. Москва,  
ул. Дубинская, 57, стр. 2,  
БЦ Brent City