

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

декабрь 2024



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

2

ТПУ. Комплексный подъезд

Одно из направлений развития Петербургской агломерации — появление транспортно-пересадочных узлов. Но пока все ограничивается архитектурными проектами

4

ТИМ пилотируют на М-12

Новая транспортная магистраль М-12 «Восток» стала настоящим полигоном для апробации новых решений в дорожной отрасли

20

Скорость, свобода и гибкость в одном «флаконе»

Отель «Игора. Времена года» в Ленобласти собрал несколько архитектурных наград благодаря применению деревянных конструкций и модульной технологии

23

Равнение — на стройку

Производители бетона и цемента, несмотря на ожидаемое падение ввода жилья, надеются сохранить текущие объемы выпуска своей продукции

6

На всех парах

Триста промышленных предприятий и тридцать тысяч специалистов в сфере строительства и проектирования будут задействованы в реализации одного из самых масштабных инфраструктурных проектов — ВСМ «Москва — Санкт-Петербург»

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

тематическое приложение

24 Новые ЖК Москвы и Подмосковья в ноябре: область перегоняет город

26 Столичное псевдожилье попало под запрет

Фото: Никита Крючков

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

комфорт-класса Санкт-Петербурга



ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Представительство на объекте:
ул. Александра Матросова д.8

(812) 670-01-01
www.newlessner.ru

ООО «Специализированный застройщик «Отделстрой». Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., участок 1. Проектная декларация №78-001772 размещена на сайте НАШ ДОМ.РФ.

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
ОГНИ
ЗАЛИВА

ГИБКАЯ
РАССРОЧКА
ДО КОНЦА
СТРОИТЕЛЬСТВА

Я ЖИВУ
У МОРЯ!
812 611 0550

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
НА [HTTPS://НАШ.ДОМ.РФ](https://наш.дом.рф). РАССРОЧКА
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ООО «ДУДЕРГОВСКИЙ
ПРОЕКТ». ИНФОРМАЦИЯ НА BFA-D.RU

РОСТЕРМ
С гордостью сделано в России!

БРЕНД ГОДА

2024

ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЯ
«ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ»*ИНИЦИАТИВА «БРЕНД-ЛИДЕРСТВО НА РЫНКЕ
ТРУБ ИЗ СЫВОТНОГО ПОЛИЭТИЛЕНА В ВСС
И В3В-СЕКТОРАХ»

ROSTERM.RU

Санкт-Петербург
Волхонское шоссе, д. 112

+7 (812) 425 39 30
info@rosterm.ru

ТПУ. Комплексный подъезд

Марина Лебедева / Одно из направлений развития Петербургской агломерации — появление транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Локаций для них достаточно, в новом генеральном плане города их создание предусмотрено; есть несколько стихийно возникших ТПУ. Однако все ограничивается рассуждениями и архитектурными проектами — дальше этого дело не движется. 📍

Главная задача ТПУ — стать драйвером для развития окружающей территории, интегрировать удаленные районы в городскую инфраструктуру. О значении ТПУ для развития Петербургской агломерации и препятствиях в этом развитии говорили участники конференции «Значение строительства ТПУ (транспортно-пересадочных узлов) в экоустойчивом градостроительном развитии агломерации», организованной секцией по зеленому строительству при Санкт-Петербургском Союзе архитекторов, АО «НИПИИ “Ленметроги-протранс”», РИА «Архитектурные сезоны».

Специалисты отметили необходимость комплексного подхода к созданию ТПУ на всех этапах — от выбора места до периода эксплуатации, обозначили целый ряд попутно возникающих проблем, а также указали на тянущиеся годами обсуждения и предложили переходить от слов к делу.

Речь шла о ТПУ на территории Петербурга и ближних районов Ленинградской области, образующие вместе Петербургскую агломерацию. **Алексей Косарев, начальник отдела стратегического планирования Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности правительства Ленинградской области**, отметил разбалансированность транспортного и градостроительного планирования на территории агломерации. Власти региона предпринимают попытки сдерживать расплозание массового строительства в зоне агломерации на границе Петербурга. Однако транспорт остается проблемой для жителей прилегающих к городу районов области.

Приоритет в областной стратегии развития отдается общественному транспорту. Даже разработана отдельная Стратегия действий Ленинградской области по развитию общественного транспорта.

Положительный эффект от реализации транспортно-коммуникационных узлов

- ✓ Увеличение мобильности населения
- ✓ Стимулирование экономического роста (долгосрочный экономический эффект)
- ✓ Развитие общественного транспорта
- ✓ Сокращение транспортных затрат
- ✓ Снижение экологического воздействия
- ✓ Улучшение безопасности
- ✓ Стимулирование социальной активности

Источник: INTERCOLUMNIUM



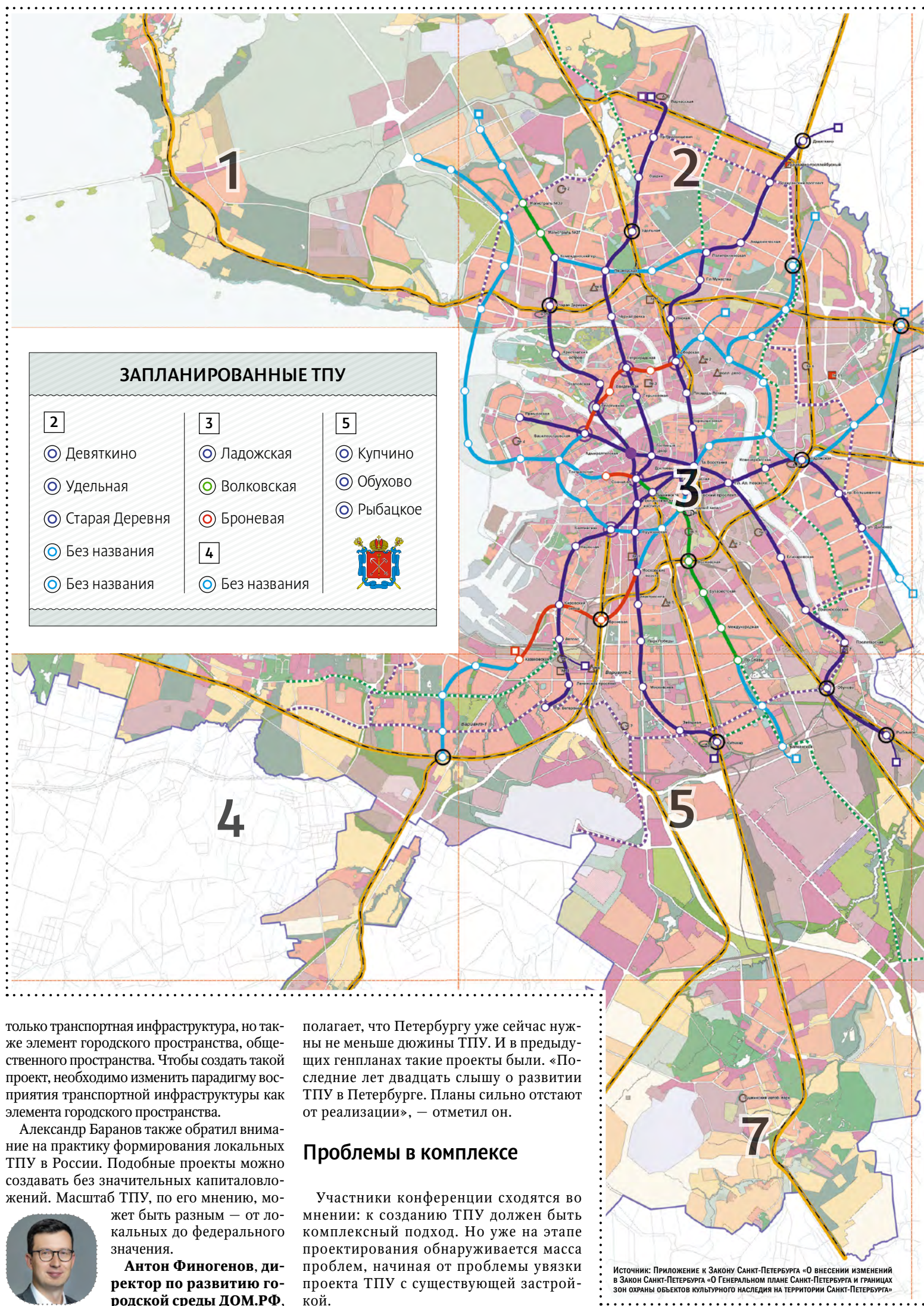
Александр Баранов, генеральный директор компании «Лабград», также отмечает «уже сформированную проблему» транспортного сообщения

и необходимость «сшивки города и агломерации», что позволит сократить время на дорогу. Однако, по его словам, город не ставит задачу создать ТПУ. Речь идет о рекомендациях.

«ТПУ — предложение, которое позволит перераспределить транспортные потоки, нагрузку на отдельные виды транспорта и сделать их более эффективными», — рассуждает Александр Баранов.

В то же время он подчеркивает: в Градкодексе понятие ТПУ — нормативное. В качестве примера выступает железнодорожная платформа Броневая с подземным переходом. Но ТПУ, по мнению Александра Баранова, — не

Схема размещения и развития на расчетный срок реализации генерального плана и прогнозируемый период основных объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры федерального, регионального и местного значений с выделением сооружений внешнего транспорта, городского транспорта, автомобильных дорог общего пользования (городской транспорт)



только транспортная инфраструктура, но также элемент городского пространства, общественного пространства. Чтобы создать такой проект, необходимо изменить парадигму восприятия транспортной инфраструктуры как элемента городского пространства.

Александр Баранов также обратил внимание на практику формирования локальных ТПУ в России. Подобные проекты можно создавать без значительных капиталовложений. Масштаб ТПУ, по его мнению, может быть разным — от локальных до федерального значения.



Антон Финогенов, директор по развитию городской среды ДОМ.РФ,

полагает, что Петербургу уже сейчас нужны не меньше дюжины ТПУ. И в предыдущих генпланах такие проекты были. «Последние лет двадцать слышу о развитии ТПУ в Петербурге. Планы сильно отстают от реализации», — отметил он.

Проблемы в комплексе

Участники конференции сходятся во мнении: к созданию ТПУ должен быть комплексный подход. Но уже на этапе проектирования обнаруживается масса проблем, начиная от проблемы увязки проекта ТПУ с существующей застройкой.

Источник: Приложение к Закону Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга»



Сергей Ветлугин, первый заместитель генерального директора АО «НИПИИ "Ленметрогипротранс"», обозначил несколько специфических

моментов. Все начинается с разработки обосновывающих документов. На этом этапе проводится анализ, выполняется проект планировки территории и т. д. Но затем выясняется, что на участке есть инженерные сети, которые монополисты не разрешают переносить. Например, такая ситуация сложилась при разработке участка для станции метро «Горный институт». А чтобы запустить уже построенную станцию «Театральная площадь», нужно выкупить здание, находящееся в частной собственности. Это не вписывается в экономику проекта, поэтому город получит транзитную станцию, которая будет работать на прогон, — войти или выйти пассажиры не смогут.

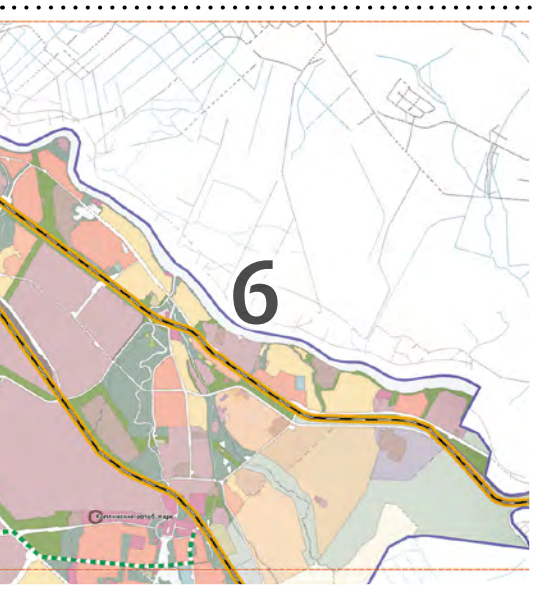
Второй специфический момент — расчеты, связанные с потоками транспорта и пассажиров.



Сложные увязки с собственниками не позволяют реализовать проекты. Необходим единый заказчик, который бы состыковал все ведомства и частного заказчика

Если предварительная работа уже сделана, начинаются согласования. И у каждого комитета — свои требования, которые иногда невозможно совместить. Есть разработанные концепции, которые не получается сдвинуть с места.

Если и этот этап пройден, начинается работа с Главгосэкспертизой, когда надо увязать в проекте вокзалы, железную дорогу, объекты внутри ТПУ. На этом этапе, подчеркивает Сергей Ветлугин, «любые пограничные вопросы могут превратиться в тупиковые».



«Проекты должны быть комплексными, под руководством единого заказчика — отдельные проекты будут десятилетиями притираться друг к другу», — убежден он.



Дмитрий Бойцов, главный архитектор АО «НИПИИ "Ленметрогипротранс"», прямо указывает на необходимость единой координирующей структуры, приводя в пример Москву, где увязка проектов происходит на уровне вице-мэров. В столице, по его сведениям, построены десятки ТПУ, при строительстве задействованы большие участки, привлекаются частные инвесторы для

строительства коммерческих площадей. «Для реализации проектов должно быть административное курирование на уровне вице-губернаторов, потом должны быть конкурсы. И в рамках ТЭО в конкурсной документации надо ответить на вопросы по выносу сетей, усилению зданий и прочее», — полагает Дмитрий Бойцов.

Координация, по его словам, необходима, поскольку в условиях плотной городской застройки нужна интеграция на всех уровнях, включая подземный. «Сталкиваемся с перечнем проблем — усиление зданий, мониторинг, переход на временное движение транспорта... Если все пошагово делать — каждый раз весь перечень, в разы дороже получается», — пояснил Дмитрий Бойцов.

Помимо этого, отмечает он, остается открытым вопрос сроков: строительство ТПУ необходимо синхронизировать со строительством транспортных артерий — ТПУ нельзя рассматривать отдельно.

Упоминания о подземном строительстве звучало на конференции неоднократно. Чаще всего упоминалась площадь Восстания, в подземной части которой завяз не один проект.



Алексей Шашкин, генеральный директор компании «Геореконструкция», подтвердил: монополисты, владеющие сетями, строить не дают. По его словам,

согласовывая проекты, монополисты требуют оставить три метра им.

Алексей Шашкин убежден: для развития подземного строительства надо все сети упаковать в проходные коллекторы. «Никаких сложностей, чтобы сделать проходные коллекторы, нет. А тогда и можно развивать подземное пространство. Не строить под землей для Петербурга расточительно», — говорит он.



Илья Филимонов, главный архитектор бюро Intercolumnium, предлагает рассмотреть варианты, когда можно не только уходить под землю, но в новых

районах подняться на верхние уровни. Это не менее сложный вариант, поскольку есть разные собственники. У архитекторов был опыт частных заказов на ТПУ, но сложные увязки с разными собственниками не позволили реализовать проекты. «Для комплексной работы необходим единый заказчик, который бы состыковал все профильные ведомства и частного заказчика», — подчеркнул он.

Одна из инициатив властей Ленобласти вызвала нечто вроде локальной бури. Алексей Косарев привел пример комплексного планирования: внесены изменения в градостроительные документы в логике ТОР (территория опережающего развития) — сокращение числа парковочных мест в жилых комплексах.

При сохранении существующего движения, в том числе по железной дороге — восемь тысяч пассажиров в день, решено сократить обеспеченность парковочными местами для новых ЖК: в зоне железной дороги в радиусе 1 км — на 15%, в зоне ТПУ — на 20%, автотрасс в радиусе 400 метров — на 10%. Документ появился 15 августа 2024 года.

По оценке Алексея Косарева, документ, скорее, запретительный.

Из зала посыпались вопросы и реплики. — А что люди об этом думают? — Мало автодорог, автобусов... — Не хватает общественного транспорта, чтобы сократить частный. — Сдача транспортных объектов отстает, транспортных узлов практически нет... — Это ужасно!

Алексей Косарев возразил: «Надо сначала найти локации, где эти нормы можно применить. Пока таких локаций мы не видим».

Отрицательный эффект от реализации транспортно-коммуникационных узлов

- ✗ Экологическая нагрузка
- ✗ Финансовые затраты
- ✗ Ухудшение эстетического восприятия
- ✗ Увеличение транспортных проблем
- ✗ Сложности при проектировании и строительстве
- ✗ Провоцирование роста жилых районов, не обеспеченных местами приложения труда

Источник: INTERCOLUMNIUM

Александр Баранов поддержал: «Сокращение парковочных мест — мотивирующий инструмент, чтобы девелоперы развивали не только жилую функцию».

Еще одна проблема касается всех регионов, кроме Москвы. ТПУ — дорогостоящий объект. Но в регионах нет инвесторов — нужно бюджетное финансирование. «История с переездом административной функции в ТПУ ложится на плечи региональных бюджетов. Переезд — драйвер, но бюджеты ограничены. Проекты вне Москвы появляются крайне редко», — констатирует Антон Финогенов.

По его словам, вне Москвы не найдены механизмы, которые бы позволили ускорить появление ТПУ и на их базе — общественно-деловых центров. Сейчас процесс начинает сдвигаться с мертвой точки: в двухстах городах разрабатываются мастер-планы. Однако Петербург не входит в это число.

«Исключительно коммерческий путь не работает в регионах, нужны стимулирующие меры», — убежден Антон Финогенов.

Он утверждает: никаких мер поддержки коммерческой инфраструктуры в Петербурге никогда не было. Последние инвестиции были в территорию Пулковско-3, где последний объект введен уже пять лет назад. Частный бизнес самостоятельно развивается вдоль Кольцевой автодороги.

По его мнению, надо расширять инфраструктурное меню, нужны налоговые или иные меры поддержки, ГЧП. «Я бы предложил начать дискуссию про инструменты — что нужно, чтобы девелоперы, которые вкладывают миллиарды в строительство жилья, вложились в другие проекты», — говорит Антон Финогенов.

Реальные ТПУ

Несмотря на сложности в создании ТПУ, они все же есть в Петербурге, говорят эксперты.

Андрей Хилинский, врио первого заместителя председателя КГА, отметил: «Мы уже выявили несколько узлов — "Беговая" на Яхтенной в их



числе. Мы по максимуму увязали развитие железной дороги и метро, чтобы обеспечить бесшовную связь пассажиропотока».

Транспортный узел создается на базе станции метро «Купчино». Есть немало частных проектов. На базе Финляндского вокзала, где инвестор пытался создать ГЧП; ТПУ «Парнас» с автовокзалом, общественно-деловыми функциями; ТПУ в районе «Лахта Центра» «Лахтинский поток» — автовокзал, метро, железная дорога; на базе станции «Проспект Большевиков».

По мнению Александра Баранова, в городе есть неорганизованные ТПУ — как группа сконцентрированных объектов инфраструктуры с локальными элементами общественных пространств. Это «Старая Деревня», Ручьи, уже реализованный проект в Зеленогорске. «Площадь Восстания» можно считать ТПУ, равно как Балтийский, Ладожский вокзалы, Пулковско-3. «Там нет торговых центров или бизнес-центров, но есть удобство пересадки», — констатировал он.

Илья Филимонов резюмировал: «Существующие несформированные и дискретно развивающиеся транспортные узлы создают узкие места в городской инфраструктуре, что приводит к транспортным проблемам и снижению качества жизни».

По его словам, проектирование ТПУ как многофункциональных пространств, объединяющих транспортные функции с коммерцией, офисами и общественными пространствами, имеет положительное влияние на формирование полифункциональной структуры города и уменьшение суточной миграции, способствуют созданию архитектурных объектов, улучшающих архитектурную среду и культурную идентичность. А необходимость проектировать ТПУ с учетом зеленых технологий имеет долгосрочный эффект для городской экономики.

«ТПУ в агломерации должны рассматриваться как общая ответственность нескольких регионов, что требует гармонизации подходов и планирования для обеспечения единой транспортной стратегии, учитывая потребность всех вовлеченных территорий. Для совершенствования концепции совместного развития необходимо создание специализированного межрегионального развития, что позволит координировать инициативы по улучшению ТПУ и обеспечению системного подхода к развитию. Такой орган может содействовать совместным проектам и финансированию. Развитие транспортно-коммунальных узлов в Петербургской агломерации требует комплексного подхода, сочетающего архитектурные, градостроительные и экологические принципы. Это не только улучшит транспортные потоки, но и добавит ценности к городской среде, создавая удобные и комфортные пространства для жителей и гостей города», — заключил Илья Филимонов.

...SZMETAL.RU ...
 ...SZMREZKA.RU ...
 ...SZMMAG.RU ...
 фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ
 ...8 812 320 92 92 ...
 ... МЕТАЛЛОПОСТАВКИ ...
 ... МЕТАЛЛООБРАБОТКА ...

ТИМ пилотируют на М-12

Светлана Лянгасова / Новая транспортная магистраль М-12 «Восток» стала настоящим полигоном для апробации новых решений в дорожной отрасли. Здесь испытывают не только инновационные подходы в строительном процессе, но и технологии информационного моделирования на различных стадиях жизненного цикла объекта. 🗣️

В соответствии с поручением первого заместителя министра транспорта Российской Федерации А. А. Костюка от 11 марта 2021 года технологии информационного моделирования (ТИМ) решено использовать при возведении нового участка скоростной магистрали М-12. В общей сложности уже оцифрованы строящийся обход городов Нижнекамск и Набережные Челны и реконструируемый участок существующей трассы М-7 «Волга» до границы между Республиками Татарстан и Башкортостан. Речь идет о 177 километрах дороги, 22 наземных пешеходных переходах, 16 мостах, 16 многофункциональных зонах, 16 транспортных развязках и 22 путепроводах. При этом одним из самых сложных искусственных сооружений является мост через реку Кама.

Концепция строительства обхода Нижнекамска и Набережных Челнов протяженностью чуть более 80 километров разработана с учетом перспективного развития скоростного маршрута М-12 на участке от Казани до Екатеринбурга. Будущая четырехполосная трасса автомобильной дороги категории IB даст возможность автомобилям двигаться со скоростью до 120 км в час. Для обеспечения безопасности на участках примыканий в одном уровне и съездов транспортных развязок дорожники устраивают переходно-скоростные полосы, а также возводят путепроводы и мосты, устанавливая наружное освещение. Для электроснабжения объектов дорожной инфраструктуры здесь размещаются блочные комплектные трансформаторные подстанции, а в водоохранных зонах рек и ручьев специалисты оборудуют локальные очистные сооружения.

Информационная модель создана

«Была поставлена задача: все, что делается на стадиях «П» и «Р», объединить, чтобы можно было использовать в дальнейшем строительстве с переходом на эксплуатацию», — заявил **Андрей Зенкин, заместитель главного инженера ФКУ «Волго-Вятскуправтодор»**, выступая на XI Международной специализированной выставке «Дорога».

С применением двух вендорных программ (S-info и clever) дорожники создали единую информационную модель. И теперь с ее помощью все участники процесса могут в динамике видеть ход выполнения строительно-монтажных работ. Другими словами, нажав на любой элемент в модели, можно перейти к привязанной документации, которая вышла из Главгосэкспертизы, а также изучить атрибутику документов, утверждающихся в процессе строительства. При этом доступ к информационной модели обеспечен как через браузер стационарного компьютера, так и с мобильного устройства.



ТЕХНОЛОГИИ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ СКОРОСТНОГО ТРАНСПОРТНОГО МАРШРУТА КАЗАНЬ — ЕКАТЕРИНБУРГ



В частности, на текущий момент уже проработано и в тестовом режиме происходит рассмотрение проектной и рабочей документации. Кроме того, вендоры создали возможность внесения изменений в раздел «Рабочая документация» и их согласования с применением электронной цифровой подписи.

Сейчас IT-специалисты работают над тем, чтобы участники процесса могли утверждать производство работ внутри системы. И по завершении наладки модуля каждый получит возможность изучить весь объем рабочей документации и подписать электронной цифровой подписью. При этом будет реализована возможность идентификации каждой подписи. Наведя курсор на QR-код, человек сможет получить подтверждение, что данный лист документа был подписан конкретной электронной цифровой подписью в определенный период времени.

Готовые акты журналов авторского надзора и строительного контроля уже формируются внутри системы. Цифровые документы также связаны с контрактной ведомостью, с выполнением КС и позволяют набирать в полуавтоматическом режиме практически весь необходимый перечень работ. После прохождения всех стадий согласования на документе собираются все электронные цифровые подписи, которые так же легитимны, как и живые.

Исполнительная документация пока загружается в сканированном pdf-формате, но в дальнейшем при развитии платформы появится возможность получать все данные в цифровом формате без бумажных носителей.

Формы КС-2 и КС-3 на текущий момент подписываются в полномесном формате. При этом участники видят, к каким документам привязаны все работы, как связаны с исполнительной документацией, контрактной ведомостью и журналом общих работ. Впрочем, в тестовом режиме на нескольких подрядчиках протестировано подписание КС внутри системы. И сейчас ведется работа над тем, чтобы документы автоматически выгружались в машиночитаемом виде и интегрировались с общей системой.

Как резюмировал Андрей Зенкин, на данный момент удалось осуществить взаимодействие между всеми участниками процесса: заказчиком, подрядчиком, исполнителями авторского надзора и строительного контроля, а также наладить прохождение всех документов в электронном виде, начиная с рабочей документации, которую загружает проектировщик. В тестовом режиме пройдены полные согласования томов рабочей документации с рассмотрением и отклонением замечаний, а также подписание всеми участниками процесса рабочей документации — вплоть до утверждения производства работ.

Со строгой отчетностью

Отдельное внимание разработчики уделили способам получения информации из ТИМ-модели для контроля работ на строительной площадке на основании данных, вносимых в систему подрядными и субподрядными организациями. Во-первых, создана возможность формировать отчеты автоматически по заранее настроенным шаблонам. Такой файл содержит в себе три блока: информацию о ходе разработки рабочей документации, об этапах проведения строительно-монтажных работ с разбивкой на плановые и фактические показатели в сравнении с различными периодами (за год, месяц или неделю), а также визуализацию хода выполнения работ в 3D-формате и с отображением в цифровой модели с добавлением хронологии строительства. Помимо этого, специалисты предоставили возможность оперативно получать аналитические выборки и представлять их в виде настраиваемых интерактивных дашбордов с обобщенной информацией в виде таблиц, графиков, диаграмм и фотоматериалов.

«Внедрение технологии информационного моделирования позволяет обеспечить безбумажное взаимодействие и обмен информацией абсолютно всех участников строительного процесса с использованием сводной цифровой информационной модели, которая помогает

определять качество и объемы производимых работ в режиме реального времени. Кроме того, ТИМ повышает производительность труда за счет цифровизации производственных процессов в дорожной отрасли», — указал **Иван Жевжиков, заместитель директора департамента цифровой трансформации ФАУ «РОСДОРНИИ»**.

Впрочем, уйти от бумажной документации на сегодняшний день удалось лишь частично. Дело в том, что не все государственные структуры уже перешли на «цифру».

«Как уже сказали, с Ростехнадзором у нас пока нет договоренности, поэтому, к сожалению, электронный вид не отменяет бумажного. Надо все сдавать и хранить. А что делать с исполнительной документацией?

Ее надо в бумажном виде хранить в режиме "постоянно". Вопросов еще много», — обратил внимание **Константин Могильный, руководитель «Автодор-Инжиниринг»**.

Работа требует средств

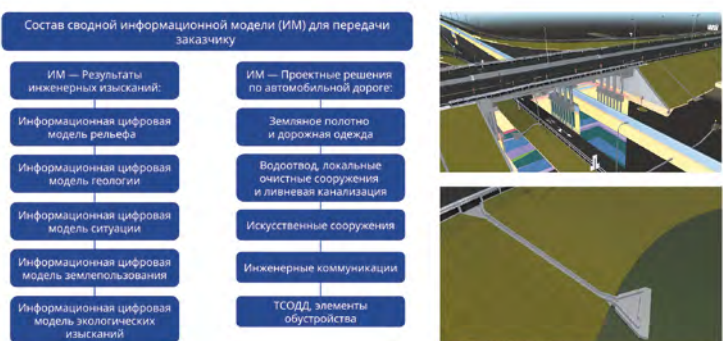
Еще один важный момент касается оплаты работ по содержанию и ведению информационной модели на этапах строительства и эксплуатации объекта. На текущий момент в сметы заложены только затраты, понесенные на стадиях «П» и «Р», так как работы идут с 2021 года, а учитывать стройку разрешили только в 2024 году согласно Приказу Минстроя России от 30 января 2024 года № 55/пр «О внесении изменений в Методику определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)». В состав значительного количества правок впервые вошел алгоритм расчета затрат застройщика, технического заказчика, лица, обеспечивающего или осуществляющего подготовку обоснования инвестиций, и (или) лица, отвечающего за эксплуатацию объекта капитального строительства; на формирование и ведение информационной модели при осуществлении строительства.

Метрика внедрения в деятельность субъектов инвестиционно-строительного цикла является одним из важнейших элементов использования технологии информационного моделирования. Утвержденные приказом положения позволяют отраслевым организациям использовать методологию определения затрат на технологии информационного моделирования при осуществлении строительства с учетом численности, заработной платы ТИМ-исполнителей, продолжительности строительства, коэффициента участия и индекса квалификации ТИМ-исполнителей, стоимости лицензии и поддержки ТИМ-системы, накладных расходов и сметной прибыли. «Работа по урегулированию вопросов ценообразования и сметного нормирования технологий информационного моделирования, а также по совершенствованию принципов и подходов к цифровой информационной модели будет продолжена», — подчеркнул **Константин Михайлик, заместитель министра строительства и ЖКХ России**.

По заявлениям дорожников, на данный момент методика дает возможность покрывать около 70% понесенных затрат.



СОСТАВ ИНФОРМАЦИОННОЙ МОДЕЛИ



КОМПЛЕКСНОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ СОПРОВОЖДЕНИЯ ТИМ

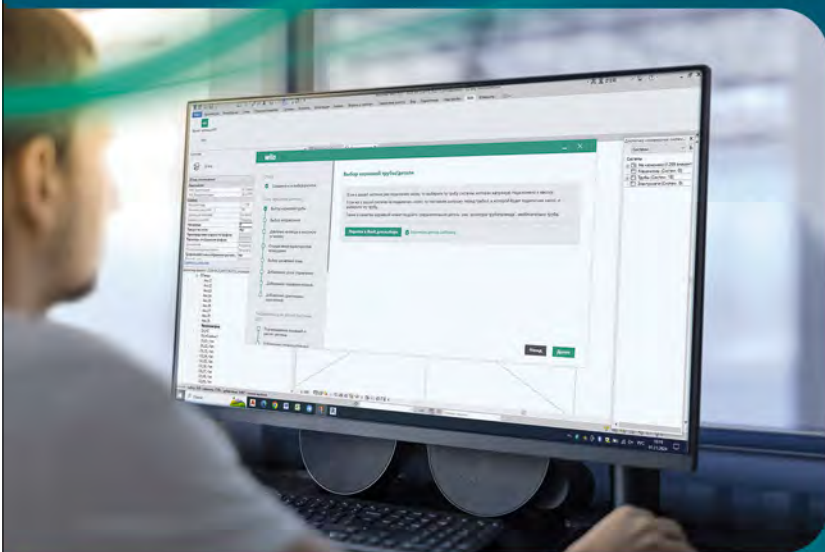
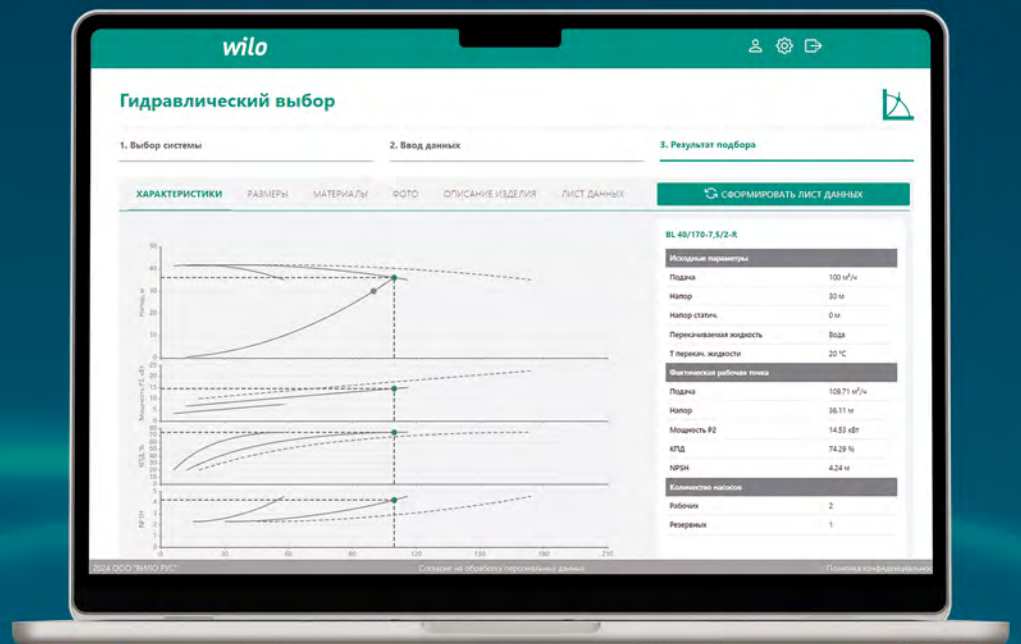


Цифровые сервисы Wilo для каждого клиента

Select Online: Программа подбора насосного оборудования

Select Online поможет вам оперативно подобрать насосы, в точности отвечающие вашим требованиям.

selectonline.ru



Плагин Wilo FFS для Revit: Гидравлический расчет установок водяного пожаротушения

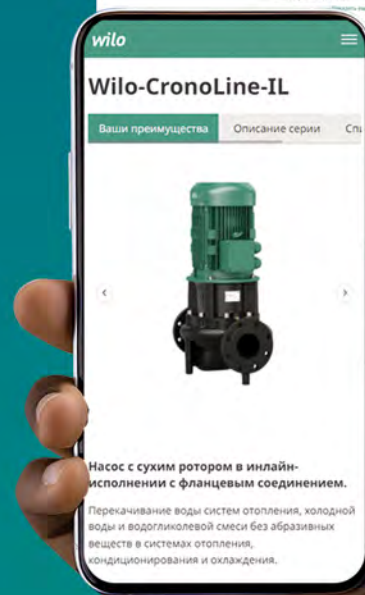
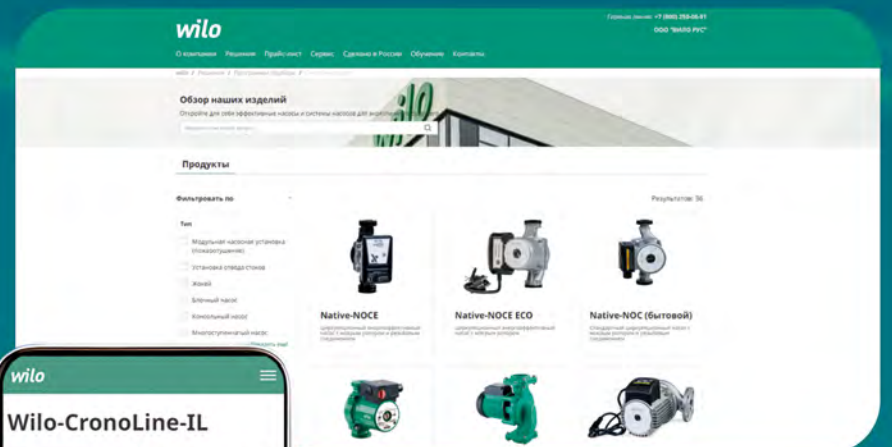
Автоматический гидравлический расчет систем водяного пожаротушения.

Подробнее о плагине и запрос на установочные файлы на сайте wilo.ru в разделе Программы подбора.

Все о насосах и не только всегда под рукой

- Онлайн-каталог насосного оборудования Wilo и Native со всей необходимой технической информацией и документацией.
- Библиотека BIM и CAD-чертежей.
- Каталоги, брошюры.
- Актуальный прайс-лист.
- Технологии производства насосов Wilo.

wilo.ru



wilo

На всех парах

Светлана Лянгасова / Триста промышленных предприятий и тридцать тысяч специалистов в сфере строительства и проектирования будут задействованы в реализации одного из самых масштабных инфраструктурных проектов стоимостью 2,349 трлн рублей. Детали возведения высокоскоростной магистрали между Москвой и Санкт-Петербургом приоткрыли на полях Транспортной недели в рамках XVIII Международной выставки и форума «Транспорт России».

Максимальное ускорение



«Весной был дан старт строительству высокоскоростной магистрали Москва — Санкт-Петербург. Первые поезда нового поколения должны по планам выйти на линию уже через четыре года. А значит, от всех участников кооперации требуется высочайшая собранность и, конечно, строгое соблюдение графика», — указал **Михаил Мишустин, премьер-министр России**.

В общей сложности при возведении высокоскоростной магистрали Москва — Санкт-Петербург будут задействованы примерно 30 тысяч специалистов из области строительства и проектирования. В настоящий момент часть из них работает над проектной документацией. Как стало известно на полях Транспортной недели, решение для участка от Москвы до Твери уже находится в высокой степени готовности, а работа над остальными отрезками переходит в активную фазу. При этом к работе подключена команда из 25 иностранных специалистов, представляющих пять стран мира. Ожидается, что с их помощью удастся локализовать технологии и в будущем использовать при строительстве новых высокоскоростных линий.



«ВСМ даст рывок в технологиях, промышленности, образности и науке», — заявил **Роман Старовойт, министр транспорта России**. — Когда проект будет реализован, Россия войдет в элитарный клуб государств, где запущено высокоскоростное движение».

Полное импортозамещение

В отличие от иностранных коллег, российским специалистам предстоит сразу запустить отечественный высокоскоростной поезд, а проект строительства реализовать, опираясь исключительно на отечественные технологические решения. По сути, в стране должны быть созданы абсолютно новые технологическая, научно-образовательная платформы вместе с промышленными площадками. И эта амбициозная задача полного импортозамещения, по словам Романа Старовойта, кратно усиливает вызов.

Напомним, высокоскоростные магистрали существуют в Китае, Франции, Испании, Турции, Германии, Италии, Великобритании, Австрии, Бельгии, Швейцарии, Нидерландах, Саудовской Аравии, Республике Корея и Японии. При этом в мире есть всего несколько компаний, обладающих ключевыми компетенциями производства подвижного состава для скоростей свыше 250 км/ч, а большинству стран приходится импортировать технологии. Даже Китай

интересный факт

Впервые о создании высокоскоростной железнодорожной магистрали в нашей стране задумались в середине 1970-х годов. Вдохновившись удачным примером Японии, руководство СССР выбрало два перспективных маршрута: Москва — Ленинград и Москва — Харьков — Лозовая с последующей развилкой на Крым и Краснодарский край. Однако в 1980-е ветку на юг уже не рассматривали, и в числе перспективных осталась линия между Москвой и Северной столицей. Тогда же была разработана первая проектная документация на ее строительство. В 1991 году создана компания РАО «Высокоскоростные магистрали», однако, едва начавшись, строительство было остановлено.

СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА ВМС МОСКВА — САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

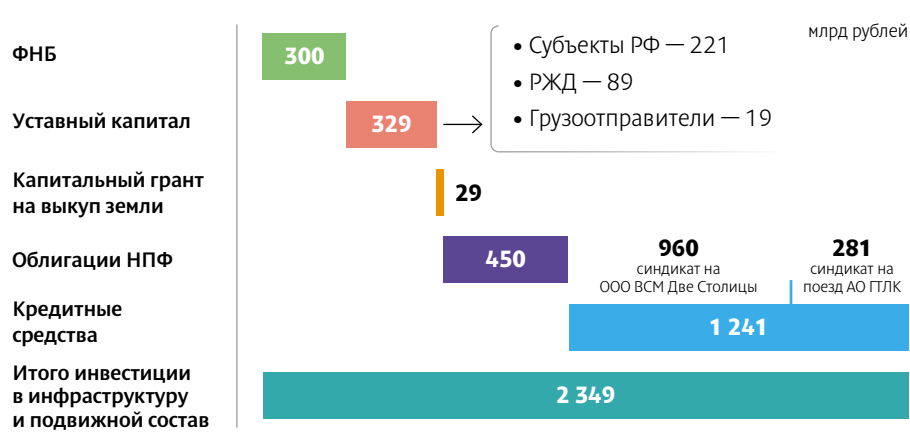


Иллюстрация: РАО «СБЕРБАНК»

с разветвленной сетью ВСМ смог запустить собственный поезд только через пять-семь лет после старта движения по магистрали.

Работа над российским подвижным составом уже идет полным ходом. Технологический заказчик работ в лице института развития АО «ГТЛК» уже сформировал базовый запрос на 41 серийный поезд, и еще два подобных тестовых состава машиностроители должны изготовить непосредственно по заказу РЖД.



«Сейчас мы переходим на совершенно новый технологический уровень — строим новый поезд, и даже представить нельзя, сколько трудностей и проблем необходимо преодолеть для того, чтобы он получился», — отметил **Евгений Дитрих, глава «ГТЛК»**, добавляя, что работа идет совместно с компанией «Синара», которая этот поезд проектирует и разрабатывает.

Если вдаваться в детали, то российским инженерам предстоит создать поезд завтрашнего дня с обработкой поверхностей 7-го класса, какой в России пока еще никто не делал. Помимо экипажной части, необходима разработка тягового привода, токосъема, систем управления и кондиционирования при соблюдении жестких весовых ограничений — нагрузка на ось не должна превышать 17 тонн.



По словам **Дмитрия Пумпянского, президента Свердловского областного союза промышленников и предпринимателей**, предстоит создать более 30 тысяч узлов, деталей и комплектующих, из которых 1400 требуется разрабатывать вновь. В работу уже вовлечено около 300 предприятий. В результате с производства выйдет подвижной состав, на 80–85% состоящий из отечественных комплектующих.

Отличается от традиционного и само железнодорожное полотно высокоскоростной магистрали. Как отмечают аналитики

Центра экономики инфраструктуры (ЦЭИ), подобные конструкции дороже в строительстве, но позволяют снизить расходы в период эксплуатации, требуют меньше технического обслуживания и дольше сохраняют проектное положение при интенсивном движении. Однако для достижения подобных эффектов строителям предстоит использовать инновационные технологии, чтобы трасса имела высокую точность. Если говорить в цифрах, то допустимая просадка на всем протяжении срока эксплуатации в 50 лет не должна превышать 15 мм.



«С таким технологически сложным проектом мы (индустрия в целом) сталкиваемся впервые», — говорит **Роман Пивовар, заместитель генерального директора по стратегии и развитию АО «Группа компаний Нацпроектстрой»**. — Вес одной балки, которую будем укладывать, чтобы обеспечить подобного рода устойчивость, составляет 740 тонн. Их станут отливать на 12 заводах, которые предстоит построить вдоль железнодорожного полотна. И каждая из этих площадок займет примерно 20 гектаров с идеально ровной поверхностью наподобие взлетно-посадочных полос».

Кроме того, «Нацпроектстрой» необходимо будет создать два завода по производству плит. Один из них расположится в районе Великого Новгорода, а второй — возле Твери.

С экономической эффективностью

Обычно концессии подобного рода финансируются государством. Однако при строительстве данной ВСМ все произойдет иначе: 75% используемых средств поступят из негосударственных источников, а все, что вложит бюджет, в будущем будет полностью возвращено государству.

Одним из главных выгодополучателей станет РЖД. Во-первых, компания выступит генеральным подрядчиком большой стройки. Во-вторых, получит подвижной состав нового поколения вместе со значительным приростом пассажиропотока. И, в-третьих, обращает внимание **Юрий Бакерин, заместитель**



Новые технологии и материалы для ВСМ

- общее проектирование магистрали;
- производство рельсовых плит;
- производство скреплений для безбалластного пути;
- мостовые балки для пролетного строения;
- импортозамещение полимерных компонентов ВСП;
- контактная сеть КС 400;
- стрелочные переводы для высокоскоростного движения;
- устройство автоматики и телемеханики.

генерального директора компании «Российские железные дороги», все это делается с привлечением банковского сектора. Наконец, при реализации уникального проекта за счет строительства пассажирской инфраструктуры будут созданы возможности для дополнительной перевозки грузов в направлении портов Северо-Запада в размере порядка 30 млн тонн.

Согласно отчету ЦЭИ, выделенная линия для высокоскоростного движения позволит разгрузить существующую линию. Дело в том, что запуск «Сапсанов» между Москвой и Санкт-Петербургом привел к необходимости практически полностью ликвидировать грузовое движение на главном ходу Октябрьской железной дороги, а также кардинально сократить количество пригородных электропоездов. Грузовые поезда теперь следуют через Сонково в Тверской области или Ярославль, а это большие перебеги, финансовые и временные потери для грузоотправителей. Создание специализированной линии решит эту проблему, также перестанет возникать «конфликт ниток трафика», когда для пропуска одного скоростного поезда требуется снять несколько медленных грузовых или пригородных. В результате провозные мощности вырастут на 70%.



Кроме того, ожидается развитие территорий в зоне притяжения новой магистрали. По словам **Владимира Косога, президента Центра экономики инфраструктуры**,

подобный эффект наблюдался в Московской области при пуске линии МЦД: уже на старте проекта был зафиксирован рост среднегодового ввода площадей в 2,5 раза. Например, инвесторы начали активно застраивать пустующие земли вблизи станции Перерва на МЦД-2.

В сухих цифрах расчеты эффективности проекта ВСМ, полученные по методике № 1512, показывают: каждый рубль, вложенный в строительство, даст 1,5 рубля прироста; суммарный прирост бюджетных доходов от всех видов эффектов составит 2,7 трлн рублей; прирост ВВП за период стройки и первых 20 лет эксплуатации в ценах соответствующих лет — 10,5 трлн рублей. Кроме того, на 5% увеличится производительность труда в агломерации при удвоении численности населения.

2,349
трлн рублей —
стоимость
реализации проекта
высокоскоростной
магистрали



РFFS - УСТАНОВКИ ПОЖАРОТУШЕНИЯ

НОВИНКА
В 2025 ГОДУ*



ПОСТАВКА
ОТ 1-2 НЕДЕЛЬ



РОССИЙСКОЕ
ПРОИЗВОДСТВО



ПРОГРАММА
ПОДБОРА



5 ЛЕТ
ГАРАНТИИ

* Обновленная линейка стандартных насосных установок РFFS для пожаротушения. Следите за новостями компании на сайте **CNPRUSSIA.RU**

Реставрация — удел меценатов

Ирина Карпова / Спасением зданий-памятников в Петербурге занимаются городские власти, но все чаще в реконструкции и реставрации исторического наследия участвуют девелоперы. Работа с объектами культурного наследия в составе жилых комплексов сопряжена с рядом рисков и серьезными затратами. Однако нередко это делается не ради корысти. 📌

Центр Петербурга почти целиком состоит из исторических зданий, в том числе объектов культурного наследия. Немало их и за пределами центра, в том числе на старых промышленных территориях. А примерно 20% всех ОКН в Петербурге — жилые дома. Город проводит масштабную программу реставрации фасадов исторических зданий. Планируется привести в порядок 225 зданий со сложными архитектурными изысками в 2022–2032 годах. В частности, в текущем году работы идут на 45 зданиях, проектная документация разрабатывается на 33 дома. В бюджете на это заложено 2,8 млрд рублей.

Кроме того, за счет городского бюджета идет реставрация Московских триумфальных ворот, Гатчинского и Аничкова дворцов, Спасо-Преображенского собора, памятников деревянной архитектуры.

В 2024 году начались работы в домах Невского проспекта. Бюджет проекта — 2,5 млрд рублей. В течение четырех лет планируется привести в порядок 85 фасадов и 62 крыши.

Частная филантропия

Реставрация и реконструкция исторических зданий — недешевое и рискованное удовольствие, особенно в рамках проектов редевелопмента промышленных земель. Девелоперу необходимо не только провести реставрационные работы, но также учесть современные требования к техническим параметрам зданий. Возможно, именно по этой причине в реставрацию вписываются опытные устойчивые компании. Интересными и сложными проектами отметились Группа RBI, Холдинг Setl Group, Холдинг ААГ, «Балтийская коммерция», РСТИ и некоторые другие.

Как правило, затраты на реставрацию — серьезная статья расходов. Так, затраты на реконструкцию Левашовского хлебозавода, приспособленного под культурно-деловое пространство, Группа RBI оценивает более чем в 1 млрд рублей. Деловой центр «Крюммель Хаус» в здании бывшего гаража фирмы Карла-Людвига Крюммеля стоил свыше 9 млн долларов. Здание газгольдера, приспособленное под паркинг, обошлось примерно в 10 млн долларов.

Холдинг ААГ вкладывает порядка 19 млрд рублей в проект на территории бывшей трикотажной фабрики «Красное знамя», в том числе реконструирует бывшие

фабричные корпуса, приспособивая их под современное использование.

Setl Group оценивает реставрацию канатного цеха с водонапорной башней завода «Красный гвоздильщик» в 3 млрд рублей.



Серьезные расходы возникают почти сразу. **Иван Донкин, директор департамента заказчика компании ААГ**, указывает на «некую неопределенность», если в составе проекта ЖК

есть объект культурного наследия. По его словам, прежде надо определиться с будущей функцией ОКН. «Если сначала выполняются работы по реставрации, а поиск коммерчески привлекательного назначения объекта откладывается на потом, скорее всего, отреставрированный объект будет стоять без дела. А когда решат его под что-то приспособить, придется выполнять новую нарезку, привлекать дополнительные ресурсы, из-за чего снизится инвестиционная эффективность всего проекта», — рассуждает он.



Как отметил **Александр Бойцов, вице-президент по производству Группы RBI**, в перечне главных «каменных преткновения» для потенциального инвестора — плохое состояние памятников и исторических зданий, строгие ограничения охранных ведомств, которые делают проблемным приспособление зданий под новый функционал.

«Из-за этого сложные все процессы — проектирование, согласование, не говоря уже про собственно строительство. Трудно бывает даже спрогнозировать сам объем предстоящих работ, оценить внутренне состояние здания. Многие детали выясняются уже "в процессе"», — отметил он.

По словам Александра Бойцова, плохое состояние памятника обычно подразумевает необходимость замены и усиления значительной части конструктива. А иногда речь может идти и о пересадке всего сооружения на новое свайное основание, как это было с водонапорной башней на Пискаревском проспекте.

«В RBI "проходили" это при реконструкции Левашовского хлебозавода — после расчистки от старой внутренней отделки пришлось переосценить состояние внутренних конструкций. А это значит — новое проектирование, новые затраты, что, конечно, сказывается на бюджете и сроках реализации проекта», — пояснил он.

«На этапе внешней оценки невозможно выявить все дефекты и сложности. Компания, которая берется за такую работу, должна убедиться, что проект будет рентабельным и по себестоимости, и по срокам», — подчеркивает Иван Донкин.

Так, по его словам, ярким примером неопределенности стали работы по реставрации деревянного особняка Бремме в составе ЖК «АМО». Сначала было проведено техническое обследование особняка, по результатам которого состояние здания было признано удовлетворительным. Но уже в ходе производства работ дополнительные исследования показали, что для реставрации необходимо куда больше трудозатрат, чем нам представлялось вначале.



Как отмечает **Владислав Шипунов, руководитель дирекции специальных проектов Setl Group**, самый известный памятник Петербурга в стиле конструктивизма достался компании в удручающем состоянии. Основной сложностью при реставрации был материал

заполнения стен: это молилитный шлакобетон, и он местами был разрушен. Пришлось разработать специальный метод для его реставрации.

Также Александр Бойцов указывает на дополнительные риски для инвесторов, связанные с активностью градозащитников. Девелоперу удавалось переубедить граждан, однако история знает и менее удачные примеры, когда перед проектами загорался красный свет. Эти случаи на слуху, и многих это отпугивает, полагает Александр Бойцов. «Здесь важно сохранять открытость и готовность широко презентовать собственный проект общественности, обсуждать его. Тогда появляется возможность создать проект, который и городу принесет пользу, и для девелопера станет поводом для гордости», — заключил он.

Из любви к искусству

Хотя сложностей в процессе реставрации возникает немало, девелоперы не отказываются от подобных проектов. ААГ продолжает реставрацию особняка Бремме на Васильевском острове, текстильной фабрики Эриха Мендельсона в Петроградском районе.

Холдинг Setl Group приобрел на Васильевском острове участок, где расположен

ансамбль «Кожевенный завод А. А. Парамовна». Два объекта культурного наследия и исторические здания будут отреставрированы и приспособлены под социальные и деловые объекты.

Стартовал филантропический проект ВТБ — банк выступил заказчиком реставрации Дома Радио, где по окончании реставрации будет организован многофункциональный культурный центр.



Девелоперу необходимо и провести реставрационные работы, и учесть современные требования к техническим параметрам зданий

«В работе над Домом Радио нам очень важно сохранить исторические слои и раскрыть подлинные элементы архитектуры этого здания. Сейчас строители уже демонтировали элементы, не представляющие исторической ценности, разобрали устаревшие инженерные сети, обустроили временную кровлю. Сегодня в здании раскрыты исторические проемы и ниши. Мы видим подлинные объемы и конструкции, какими они были задуманы создателями Дома Радио. В здании достаточно декоративных элементов, и сейчас реставраторы приступают к расчистке и восстановлению живописи и лепнины в аванзале и других помещениях», — рассказала **Дарья Филиппова, управляющий директор — вице-президент банка ВТБ**.

Петербургские компании и впредь собираются заниматься реставрацией исторических зданий Петербурга, хотя к имиджу это мало что прибавляет — не всем клиентам это интересно.

«Желание повторить опыт есть, и мы будем его повторять, — уверен Иван Донкин. — В любом случае плюсов в реставрации объектов культурного наследия больше, чем минусов. Берясь за такую работу, девелопер демонстрирует преемственность поколений, свою социальную ответственность, свои возможности и то, как он ценит и сохраняет историческое наследие города. Это очень созидательное дело, которое приносит вдохновение».

Фото: Дмитрий Егоров / ПРЕСС-СЛУЖБА ВТБ



Дом Радио



Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА ААГ



Кожевенная линия, строение 3

Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА RBI



Левашовский хлебозавод

Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА SETL GROUP



Кожевенная линия, строение 3



Экономия до 30% в отопительный период: миф или реальность?

Конденсационный двухконтурный котел с принудительным дымоудалением City Class K обладает наивысшими показателями экономичности и КПД в сравнении с конвекционными котлами. Конденсационные котлы Italtherm вырабатывают тепло не только при сжигании газа, как большинство традиционных котлов, но и при процессе испарения жидкости с последующим охлаждением и конденсацией паров, отходящих в дымоход, что дает от 10% до 30% дополнительной экономии за отопительный период.

Котел предназначен для настенной установки. В комплекте поставляются два дюбель-винта. Трехсторонняя крышка котла открывает полный доступ к узлам и агрегатам. Так как конструктивно это довольно массивный элемент, то чтобы придать ему дополнительную жесткость и избавиться от паразитной вибрации при работе котла, инженеры Italtherm снабдили крышку корпуса двумя боковыми магнитными фиксирующими дорожками. Внутренняя часть крышки отделана звукоизолирующим материалом. Как результат — практически бесшумная работа котла.

Теплообменник Condevo

Это спиралевидный теплообменник нового поколения. Выполнен в виде свернутой в змеевик цельной бесшовной трубы из нержавеющей стали. Обладает высокой пропускной способностью и низким гидравлическим сопротивлением. Прост в обслуживании и надежен в эксплуатации.

Газовая горелка Polidoro

Высокотехнологичная однорожковая газовая горелка лучевого горения от итальянской фабрики Polidoro. Благодаря своей конструкции обеспечивает равномерное горение пламени по всему радиусу камеры сгорания, что дает максимально возможный КПД. Выполнена из высокопрочной жаростойкой нержавеющей стали.

Гидрогруппа Kramer

Гидравлический узел, связующий контур отопления и ГВС. Производится на итальянской фабрике Kramer. Является критически важным с точки зрения надежности элементом котла, так как содержит механизм с движущимися частями — трехходовой клапан. По этой причине гидрогруппа во всех котлах Italtherm выполнена из максимально надежных материалов — латуни и меди.

Циркуляционный насос Grundfos

Многоскоростной насос от ведущего мирового производителя насосного оборудования — датского концерна Grundfos. Является важным элементом котла, так как работает практически в постоянном режиме и содержит вращающиеся механизмы — ротор, рабочее колесо, подшипники и т. д. Изготовлен из самых надежных материалов.

Проточный теплообменник ГВС Zilmet

Проточный теплообменник ГВС на основе спаянных друг с другом пластин из нержавеющей стали. Производится на итальянской фабрике Zilmet. Способен оперативно нагревать воду в системах ГВС за счет тепловой энергии котла.

Расширительный бак Zilmet

Важный элемент безопасности котла и системы отопления. Мембранный бак — современное оборудование для компенсации изменений объема теплоносителя системы отопления. Конструкция, материалы, уровень производства Zilmet гарантируют повышенную надежность, увеличенный ресурс данной продукции.

Кран подпитки Kramer

Кран заполнения предназначен для подпитки системы отопления. Принцип крана подпитки таков, что при падении давления в трубопроводе открывается и впускает дополнительную жидкость, когда система заполнится, кран закрывается.

Газовый клапан Bertelli and Partners

Современный и высокотехнологичный газовый клапан с электронным управлением. Выполняет функции безопасности и эффективной подачи газа в камеру сгорания котла. Способен подстраиваться под работу на сжиженном газе через настройку электронной платы котла без необходимости замены жиклеров на газогорелочном устройстве.

Электронная плата Bertelli and Partners

Электронная плата с цифровым управлением поддерживает подключение как простых комнатных термостатов, так и более сложных внешних устройств с управлением по протоколу OpenTherm. Имеет встроенный график погодозависимого регулирования, активируемый с подключением уличного температурного датчика. Из платы уже выведен кабель предустановки термостата.


Данный котел является энергозависимым. Для его работы требуется подключение к электрической сети 220 В.

На нижней панели котла имеются следующие элементы:

- патрубок подачи системы отопления;
- патрубок выхода горячей воды системы водоснабжения;
- патрубок подключения газа;
- патрубок входа холодной воды системы водоснабжения;
- патрубок возврата системы отопления;
- дренажная трубка аварийного клапана;
- кран подпитки;
- манометр;
- трубка сброса конденсата;
- конденсатосборник.

Котел имеет гарантию два года. Все газовые котлы Italtherm проходят тестирование на заводе, что обеспечивает дополнительные гарантии надежности и качества.

Тепла и комфорта вашему дому

Ирина Карпова / При всей широте спектра классов энергоэффективности зачастую дома, построенные в прошлые века, относятся к низким классам C, D, F. Но ситуацию можно поправить и более рационально расходовать тепло, свет, воду, в том числе чтобы экономить на коммунальных платежах. 



Класс энергоэффективности зависит от конструктива дома, использованных при строительстве материалов, состояния инженерных сетей и оборудования. Чтобы улучшить «материальную базу», требуется провести так называемые энергосберегающие мероприятия.



«Стандартного решения нет — каждое здание индивидуально, техническое состояние разное, — говорит **Сергей Костычев, первый заместитель директора СПб ГБУ «Центр энергосбережения»**.

— Соответственно, для каждого дома требуется свой перечень мероприятий. Поэтому для начала необходимо провести энергоаудит — обследование технического состояния дома».

Центр энергосбережения проводит энергоаудит и составляет программы энергосбережения на коммерческой основе. Кроме оценки технического состояния здания и разработки комплекса мероприятий, энергоаудит подразумевает перечень рекомендаций по возможным источникам финансирования и подбору подрядчиков, а также помощь в оформлении необходимой документации для внедрения новых технологий. В официальном Реестре квалифицированных подрядных организаций, ведущемся в Петербурге, — более 3,5 тыс. компаний, которые могут провести капитальный ремонт.

Инициировать ремонт в доме может общее собрание собственников — так указано в ст. 189 Жилищного кодекса РФ. При этом решение о капремонте должно быть принято двумя третями голосов от общего количества голосов в доме.

В свою очередь управляющая компания обязана регулярно предлагать собственникам какие-либо меры, способные сократить энергопотребление в доме и, соответственно, расходы на оплату коммунальных услуг с помощью внедрения энергоэффективных технологий.

Что поможет утеплиться

Рекомендации по повышению энергоэффективности в многоквартирных домах есть в Приказе Минстроя России от 15.02.2017 № 98/пр «Об утверждении примерных форм перечня мероприятий, проведение которых в большей степени



В официальном Реестре квалифицированных подрядных организаций, ведущемся в Петербурге, — более 3,5 тыс. компаний, которые могут провести капитальный ремонт

способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов в многоквартирном доме». Приказ утвердил примерный перечень мероприятий в ходе капитального ремонта многоквартирных домов, которые наиболее полезны для энергосбережения и повышения энергоэффективности.

«Чем эффективнее мероприятие, тем оно дороже в реализации, — отмечает Сергей Костычев. — Дороже всего обходятся мероприятия по сбережению тепла. Но они, как правило, в приоритете. Так, энергоэффективность дома за счет повышения теплового

Фонд капитального ремонта по решению городских властей имеет право профинансировать следующие виды работ:

- услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых установлен Жилищным кодексом Российской Федерации;
- замена и (или) восстановление отдельных элементов несущих строительных конструкций аналогичными или иными улучшающими показатели таких конструкций элементами и (или) восстановление указанных элементов в связи с опасностью их обрушения, когда основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 25.12.2018 № 797-179);
- разработка и (или) экспертиза проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (в случае, если подготовка и (или) экспертиза проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- ремонт отдельных элементов систем противопожарной защиты со сроком службы более 20 лет (при наличии указанных систем в проекте многоквартирного дома);
- осуществление строительного контроля;
- погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами;
- установка узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа (абзац введен Законом Санкт-Петербурга от 13.04.2016 № 153-24);
- утепление фасада (абзац введен Законом Санкт-Петербурга от 19.05.2017 № 260-45).

сопротивления ограждающих конструкций можно увеличить в среднем на 30%. Устранение мостиков холода в стенах и примыканиях окон снижает теплопотери на 2–3%. Остекление балконов и лоджий дает эффект в 10–12%. Облицовка наружных стен, подвальных перекрытий специальными теплоизоляционными материалами может дать эффект в 40%».

Повысить энергоэффективность системы отопления можно, если установить термостаты и регуляторы температуры, применять контроллеры при управлении работой теплосчетчика, выполнить теплоизоляцию труб в подвале и на чердаке, использовать неметаллические трубопроводы, регулярно промывать отопительную систему, а также установить фильтры сетевой воды на входе и выходе отопительной системы.

Но если в доме не сделана балансировка отопления, то есть температура в квартирах очень различается, заниматься энергосбережением бесполезно: предварительно необходимо уравнивать температурные режимы в жилых помещениях.

Получить эффект от 10% до 30% можно, проведя мероприятия по экономии электроэнергии: заменить обычные или люминесцентные лампы в местах общего пользования светодиодными энергосберегающими; установить компенсаторы реактивной мощности; применять энергоэффективные циркулярные насосы, частотно-регулируемые приводы, фотоакустические реле для управляемого включения источников света.

Воду можно экономить, если установить стабилизаторы давления, систему подогрева холодной воды (например от теплового насоса) и провести теплоизоляцию трубопроводов горячего водоснабжения.

Дело рук утопающих...

В квитанциях, которые ежемесячно оплачивают жильцы, есть специальная строка «Взносы на капитальный ремонт». Общее собрание может решить в любое время: пора делать ремонт. Но для этого надо накопить требуемую сумму. Деньги можно копить на специальный счете дома, если ремонт понадобится еще не скоро, или в Фонде капремонта, который не только аккумулирует средства, но может частично профинансировать некоторые работы. Самый крайний случай — кредит.

Старый дом невозможно сделать энергоэффективным одновременно — слишком велики затраты. В ТСЖ «Ручьевское» начали проводить энергосберегающие мероприятия с 2008 года. Сейчас, по данным ТСЖ, экономия в денежном выражении с учетом сегодняшних цен составила

→ по электроэнергии:

$5,5 \times 61\,453 = 337\,991$ рубль;

→ по холодной воде:

$(39,72 + 39,72) \times 19\,252 = 1\,529\,378$ рублей;

→ по горячей воде:

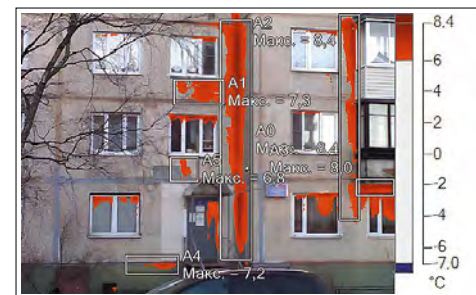
$139,1 \times 6600 = 918\,060$ рублей;

→ по тепловой энергии:

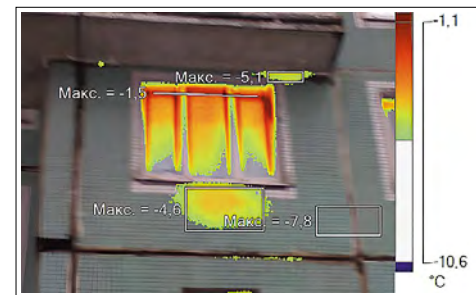
$2318,32 \times 566 = 1\,312\,169$ рублей.

Суммарная экономия для жителей дома в год составила 4 097 598 рублей.

По данным Центра энергосбережения



Красные вертикальные линии на термограмме указывают на существенные теплопотери через межпанельные швы



Старое окно. И батарея, которая греет стену



Неутепленная дверь в подвал

Кроме того, владельцы квартир теоретически имеют возможность вернуть до 80% стоимости работ на энергоэффективный капремонт, но не больше 5 млн рублей. Для этого надо подать заявку в Фонд капремонта и доказать наличие экономии по результатам энергоэффективного капремонта.

Возможность участвовать в программе прописана в Постановлении Правительства РФ от 17.01.2017 № 18 (ред. от 07.09.2022) «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов». Однако сейчас, по данным специалистов, механизм не работает из-за нехватки средств. Основным источником финансирования капитальных ремонтов в Петербурге остаются взносы граждан.

Возможности цифровизации обсудили на конгрессе «Энергоэффективность. XXI век»

Лидия Туманцева / XXIII Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Архитектура. Инженерия. Цифровизация. Экология. Саморегулирование» прошел в Санкт-Петербурге 21 ноября 2024 года. По традиции форум собрал ведущих профессионалов энергетической и строительной отраслей, представителей власти, профильных администраций, чтобы обсудить вопросы энергосбережения, повышения энергоэффективности, импортозамещения, а также продвижения цифровых технологий в современных экономических реалиях. 📍

Деловая программа конгресса включала много мероприятий (это и работа тематических секций, и мастер-классы, и круглые столы, и выставка, и конференция «Коммерческий учет энергоносителей»), но, безусловно, центральным событием форума является пленарная сессия. Дискуссия пленарки задает векторы для обсуждений на всех деловых мероприятиях конгресса.

Спикеры озвучили самые актуальные вопросы и темы, предложили практические решения, поделились опытом и новинками производств. К слову, регистрация на пленарную сессию — самая ранняя и самая многочисленная.

Дискуссия пленарной сессии XXIII Международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век» была посвящена теме «Цифровизация в современных условиях». Обсуждение открыл доклад **вице-президента НОСТРОЙ Антона Мороза**.

— Цифровизация охватывает многие сферы жизни, открывая огромные возможности для ускорения процессов, снижения издержек и повышения качества услуг в сфере строительства, — отметил в своем выступлении Антон Мороз. — Цифровизация сферы



саморегулирования в строительстве приобретает особую важность в условиях стремительно развивающейся цифровой экономики.

Далее спикер отметил, что цифровизация сферы саморегулирования в строительстве становится все более актуальной в условиях стремительно развивающейся цифровой экономики.

— За счет внедрения передовых технологий упрощается контроль над проектами, — заявил Антон Мороз.

Отметим, что национальные объединения на протяжении многих лет всецело поддерживают форум, связывая с его проведением реализацию многих своих целей и идей.

В частности, этой осенью НОСТРОЙ разработал и запустил в промышленную эксплуатацию сервис «Система оценки опыта и деловой репутации строительных компаний» (он позволяет хранить портфолио каждой организации и оценивать их по перечню критериев, что дает заказчику возможность выбрать наилучшего подрядчика. — Примеч. ред.). Данная тема была обсуждена участниками форума, и уже сейчас в оргкомитет конгресса начала поступать обратная связь от профессионалов.

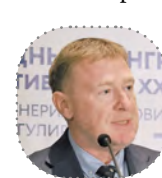
— Использование цифровой модели, цифровых технологий позволяет осуществлять



контроль объектов капитального строительства на протяжении всего жизненного цикла, — подчеркнул модератор пленарной сессии, вице-президент

НОПРИЗ Александр Гримитлин. — Это не только минимизирует возможность возникновения ошибок в проектах, но и позволяет вовремя выявить деструктив в работе какого-либо технического узла и предотвратить аварии.

В ходе конгресса был отмечен также стремительный прорыв цифровых технологий и их быстрое внедрение в практику.



— Совсем недавно система учета энергоресурсов работала на самописцах, — констатировал в своем докладе генеральный директор АО НПФ «ЛОГИКА» Павел Никитин.

— Сегодня перед нами — задача внедрить в практику применения технологии искусственного интеллекта, скоординировать работу дронов, IoT-датчиков и информационных систем. Прогресс — стремительный и колоссальный! Отдыхать некогда.

Следующий конгресс пройдет в Санкт-Петербурге в 2025 году.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

Издатель и учредитель:
Общество с ограниченной ответственностью «Агентство строительных новостей и информации»

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



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

Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова

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

Над номером работали:
Светлана Васильева, Максим Еланский, Елена Зубова, Елена Кузнецова, Светлана Лянгасова

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

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

Технический отдел: Анатолий Конюхов

Отдел дизайна и верстки: Владимир Кузнецов

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

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

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

Типография:
ООО «Техно-Бизнес». 194362, Санкт-Петербург, п. Парголово, ул. Ломоносова, 113

Тираж — 9000 экземпляров. Заказ № 89
Подписано в печать по графику 18.00 02.12.2024
Подписано в печать фактически 18.00 02.12.2024

		
СТРОИТЕЛЬ ГОДА Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)	ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)	
		
СТАНДАРТ КАЧЕСТВА Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)	КАИССА Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)	JOY Региональное издание года (лауреат 2017, 2018, 2021 гг.)
		
CREDO Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)	КАИССА Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)	СТРОЙМАСТЕР Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)

Оконный клапан RADIANT

Свежий воздух без теплопотерь

- Простая интеграция в оконные системы любого типа.
- Решение для жилых и коммерческих зданий.
- Надёжная защита от шума, пыли и влаги.

RADIANT — технологии для здорового и комфортного дома.

Узнать подробнее:
radiant-tech.ru
+7 (916) 577-44-10

ВЕРТИКАЛЬ



ТИМИ-2024: курс на Восток

Виктор Краснов / Компания «СиСофт Девелопмент» совместно с партнером провела практическую конференцию ТИМИ (Технологии информационного моделирования и инжиниринга) во Владивостоке. 📍

Региональная практическая конференция «Технологии информационного моделирования и инжиниринга» (ТИМИ) состоялась во Владивостоке 6 ноября. В ее рамках обсудили опыт и возможности применения программного решения Model Studio CS российскими компаниями, а также актуальные вопросы в сфере цифровизации проектирования и инновационных технологий. Организатором конференции стали компания «СиСофт Девелопмент» и ее партнер-эксперт — Группа компаний «Русский САПР».

Напомним, «СиСофт Девелопмент» — российский разработчик инженерного программного обеспечения САПР и ТИМ, комплексных решений для гражданского и промышленного строительства, архитектурного проектирования, машиностроения, электроэнергетики и т. д. С 1989 года компанией создано более 60 программных решений, которые применяются крупными, средними и малыми предприятиями в России и за рубежом. В настоящее время количество выданных лицензий превысило 1,5 млн, размер коммерческой базы инсталляций составляет порядка 600 тыс. рабочих мест.

Конференция во Владивостоке — это одна из составляющих частей региональных мероприятий ТИМИ, подготовленных «СиСофт Девелопмент» вместе с партнерами. Данный проект был запущен в 2023 году. Цель конференций — собрать на одной площадке пользователей, разработчиков, партнеров, интеграторов, представителей госструктур. В этом году мероприятия уже прошли в Тюмени, Казани, Санкт-Петербурге, Самаре. Встреча во Владивостоке, одном из самых восточных городов нашей необъятной страны, также предоставила отличную возможность для обмена опытом, представления новых технологий и укрепления партнерских связей.

Получая знания и опыт



Мероприятие открывал генеральный директор Группы компаний «Русский САПР» Игорь Караулов. Он отметил несколько тем повестки дня:

импортозамещение, повышение производительности труда при переходе на российское программное обеспечение, а главное — доверие между российскими разработчиками и интеграторами, с одной стороны, и конечными пользователями — с другой.

Участники конференции во Владивостоке ознакомились с последними достижениями в сфере информационного моделирования и инжиниринга, которые можно незамедлительно внедрить в свою практику. Они узнали, как цифровизация проектной деятельности и современные IT-решения могут оптимизировать процессы на их предприятиях и увеличить производительность труда. Практическим опытом импортозамещения, внедрения и развития технологий информационного моделирования поделились представители АО «Гипровостокнефть», АО «ВНИИ Галургии», АО «ВНИПИнефть», АО «СиСофт Девелопмент», АО «Бюро САПР», ООО «ГазСерф», МУП «Водоканал» города Подольска.

Эксперты подробно осветили преимущества использования цифровых двойников для анализа инженерных данных и проведения экспертизы. Применение таких технологий способствует повышению точности и эффективности проектирования, улучшению контроля за эксплуатацией объектов,



600 тыс.
рабочих мест —
размер коммерческой
базы инсталляций
«СиСофт
Девелопмент»

а также обеспечению возможности удаленной диагностики. Кроме того, цифровые двойники позволяют моделировать различные сценарии и тестировать гипотезы без воздействия на реальные объекты, что существенно снижает риски и затраты.

Выбирая отечественное

Участников ТИМИ во Владивостоке также заинтересовал доклад экспертов об угрозах, связанных с использованием нелицензионного программного обеспечения (ПО). Данная тема приобрела особую актуальность после решения американской компании — разработчика популярного ПО AutoCAD — запретить его использование в России, включая блокировку пиратских версий. Были предложены практические решения по переходу на лицензионное ПО и использование альтернативных инструментов, которые обеспечивают необходимую функциональность и безопасность. Обсуждались и возможность использования отечественного ПО, способного заменить зарубежные аналоги.

Познавательным стал доклад об обработке данных 3D-сканирования с использованием программы папоCAD «Облака точек». Этот инструмент предлагает инновационные решения для инженеров и проектировщиков, позволяя значительно повысить

точность и эффективность работы. В программе папоCAD Облака точек задействованы передовые инструменты для обработки 3D-сканированных данных. Она позволяет инженерам импортировать облака точек, визуализировать их и проводить анализ. Благодаря этому можно создавать точные модели объектов, что особенно полезно в строительстве, архитектуре и промышленности. Кроме того, использование папоCAD Облака точек значительно ускоряет процесс обработки данных и повышает их точность. Это особенно важно в условиях сжатых сроков и сложных проектов, где каждый элемент имеет значение. Программа также поддерживает интеграцию с другими инструментами папоCAD, что обеспечивает комплексный подход к проектированию.

Быть полезной

В рамках конференции эксперты презентовали ее участникам и другие достижения в области информационного моделирования и инжиниринга, которые они могут применить в своей работе, оптимизировать ее и улучшить бизнес-процессы в организации. Конференция была признана успешной и полезной для всех участников, способствуя тем самым дальнейшему развитию отрасли информационного моделирования и инжиниринга.



Конференция во Владивостоке — это одна из составляющих частей региональных мероприятий ТИМИ, подготовленных «СиСофт Девелопмент» вместе с партнерами. Данный проект был запущен в 2023 году

Подводя итоги ТИМИ во Владивостоке, генеральный директор ГК «Русский САПР» Игорь Караулов отметил, что участников конференции интересовали в основном два вопроса: как правильно осуществить переход к работе с ТИМ и как с помощью САПР повысить производительность труда проектировщиков по выпуску проектной документации. «Могу сказать нашим потенциальным пользователям, что технология создания и работы с ТИМ уже заложена в программных продуктах семейств папоCAD и Model Studio CS. Используя это ПО, вы выполняете заложенные последовательности операций, результатом которых станет информационное моделирование. Говоря о росте производительности труда, важно обратить внимание на то, что программные продукты семейств папоCAD и Model Studio CS надо приобретать вместе с сервисом по обучению, которое мы предоставляем. Это курсы, адаптированные под задачи наших клиентов, чтобы инженер в короткие сроки научился правильно и эффективно использовать программные продукты в своей работе. В заключение хочу отметить, что процесс импортозамещения не представляет никаких рисков для организации, когда она делает это планомерно, с помощью интегратора с хорошей историей и с подтвержденным практическим опытом работы в таких проектах, например с нашей компанией. Мы благодарим всех участников конференции за активное участие и интерес к мероприятию. Рассчитываем, что полученные знания и опыт помогут вам быть на шаг впереди в мире информационного моделирования и инжиниринга», — подчеркнул он.



В другой среде

Виктор Краснов / ГК «АРАСАР» поделилась опытом проведения подводных демонтажных работ при реконструкции Верхне-Свирской ГЭС. Уникальный по сложности проект стал знаковым не только для компании, но и для всей демонтажной отрасли. 📌

Промышленный демонтаж считается одним из самых сложных в своем сегменте. Для успешной реализации работ необходима их тщательная организация, специализированное оборудование и высокая квалификация специалистов. В особенности сложен такой демонтаж, когда работы проводятся под водой. ГК «АРАСАР» в 2023 году реализовала такой проект, приняв участие в своем этапе реконструкции Верхне-Свирской гидроэлектростанции в Подпорожском районе Ленинградской области.

“**Специалистам ГК «АРАСАР» пришлось учитывать не только технические аспекты, но и влияние погодных условий**”

Верхне-Свирская ГЭС начала возводиться в 1932 году. Гидроагрегаты запущены в работу в 1951–1952 годах. Промышленная постройка является объектом культурного наследия России регионального значения и в настоящее время продолжает работать. Решение о реконструкции Верхне-Свирской ГЭС было принято для улучшения безопасности ее эксплуатации и повышения работоспособности. Одним из ключевых этапов реконструкции стал демонтаж монолитного железобетонного массива, расположенного под водой.



Проведенные нами работы, рассказывает **основатель ГК «АРАСАР» Александр Штарев**, стали настоящей проверкой на прочность. Особенность проекта заключалась в условиях его выполнения. Верхняя кромка железобетонного массива находилась на глубине около 10 метров, нижняя — на глубине 20 метров. Подводное пространство полностью лишено видимости, что значительно осложняло любые работы, особенно связанные с точным демонтажем. Специалистам пришлось учитывать не только технические аспекты, но и влияние погодных условий: суровая карельская зима внесла свои коррективы.

«Это абсолютно уникальные по своей сложности работы даже в мировой практике. Представьте себе: действующая гидроэлектростанция, подводные работы, зима с температурами до минус 35 градусов и необходимость демонтажа железобетонного массива объемом более 500 кубометров. Такой проект требует тщательной подготовки, профессионализма и инновационного подхода», — отмечает Александр Штарев.

Для выполнения задачи компания задействовала собственное оборудование, включая канатную гидравлическую машину мощностью 45 кВт. Она была специально разработана для этого проекта и не имеет

аналогов в России. Без такого оборудования компания бы не смогла справиться с задачей в срок. Техника позволила работать точно, безопасно и эффективно. Помимо гидравлической машины, были задействованы технологии, адаптированные к экстремальным зимним условиям. Важно было не только выполнить задачу, но и обеспечить безопасность рабочих и стабильность гидроэлектростанции в процессе реконструкции.

Работы проходили в течение нескольких месяцев. Каждая их стадия требовала высочайшей точности, ведь любая ошибка могла привести к непредсказуемым последствиям. Слаженная работа команды и использование современных технологий позволили завершить демонтаж в срок, несмотря на все сложности.

«Этот проект стал для нас знаковым. До него мы не сталкивались с задачами такой сложности, и я уверен, что подобные работы крайне редки даже в мире. Это действительно важный для нас опыт, которым мы гордимся», — резюмирует основатель ГК «АРАСАР».

Стоит добавить, что демонтаж подводных монолитных конструкций Верхне-Свирской ГЭС, проведенный ГК «АРАСАР», был удостоен премии Russian Demolition Awards-2023 в категории «Промышленный демонтаж». Профессиональные эксперты по достоинству оценили сложность и нестандартность проекта, а также принятые инновационные решения в его реализации.

500
кубометров
железобетонного
массива было
демонтировано
в работах
под водой

NEW GROUND акционерное общество
НЬЮ ГРАУНД
С нами строить легко!

- **Строительство**
 - подземные парковки
 - гидротехнические сооружения
 - новые территории
- **Усиление фундаментов и оснований**
- **Геомассив**
- **Выполнение работ на объектах культурного наследия**
- **Усиление грунтов и оснований на мерзлых грунтах**
- **Проектирование подземных частей зданий и сооружений**

подземный паркинг
ограждение котлованов
стена в грунте
закрепление грунтов

Контакты:
614081, г. Пермь,
ул. Кронштадтская, д. 35
тел.: +7 (342) 236-90-70 (многоканальный)
+7 (342) 236-90-64
Office@new-ground.ru
www.new-ground.ru

Москва (495) 643-78-54
Ижевск (3412) 56-62-11
Казань (843) 296-66-61
Нижний Новгород (831) 410-68-66
Уфа (917) 378-07-48
Самара (912) 059-30-83
Краснодар (861) 240-90-82

Ростов-на-дону (863) 311-36-36
Крым (978) 939-38-33
Санкт-Петербург (812) 923-48-15
Тюмень (3452) 74-49-75
Екатеринбург (912) 059-30-83
Красноярск (391) 203-68-20
Новосибирск (383) 286-12-83

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЭП ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ

**ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ,
ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ**

**ПРОВЕРКА РАБОЧЕЙ И ПРОЕКТНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ**

**ЭКСПЕРТНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
И СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ**

www.spb-exp.ru
info@spb-exp.ru
/812/ 241-60-07
/812/ 241-60-14
/812/ 242-81-01

г. Санкт-Петербург,
проспект Шаумяна, д. 8 корп. 1, Лит Е,
офис 226

В Екатеринбурге открылся новый завод по производству тротуарной плитки



На территории особой экономической зоны «Титановая долина» в Свердловской области начал работу новый завод по производству тротуарной плитки «Поревит. Екатеринбург» холдинга «Партнер». Объем инвестиций в проект оценивается в 1,5 млрд рублей, сообщает пресс-служба правительства Свердловской области.

Проектная мощность предприятия — до 900 тыс. кв. м плитки.

Строительство завода сопровождало Агентство по привлечению инвестиций Свердловской области. Для завода подобрали подходящую площадку и оптимальные меры поддержки, включая промышленную ипотеку и льготный кредит. Также предоставлена информация о возможных поставщиках — цемент, песок и щебень будут закупаться у местных производителей.

По словам генерального директора холдинга «Партнер» Геннадия Разницына, рынок сегодня диктует тренд на высокотехнологичные эффектные поверхности: на заводе будет выпускаться в том числе плитка с многоцветными поверхностями и разным составом камней.

Продукцию предполагается поставлять не только в Свердловскую область, но также в соседние регионы.

Фото: официальный сайт правительства Свердловской области

Под Ростовом запущено производство оборудования для солнечных электростанций



Электротехнический завод БНК («Юнигрин Энерджи») приступил к серийному выпуску инверторов для солнечных электростанций номинальной мощностью 2500 кВт на российской компонентной базе. Новый продукт завода уже включен в Реестр производителей российской продукции Минпромторга РФ, сообщает пресс-служба «Юнигрин Энерджи».

Теперь производство всего основного оборудования электростанций — солнечных модулей, коммутационных шкафов, инверторов и подстанций — локализовано на территории РФ.

В рамках подготовки к выпуску инверторов на заводе были внедрены новая система автоматического проектирования, система управления инженерными данными и жизненным циклом изделия, которые позволяют автоматизировать процессы на этапах конструкторской и технологической подготовки производства и обеспечивают полный цикл проектирования и создания конструкторской документации. Также расширен станочный парк по металлообработке и смонтирован испытательный стенд, позволяющий практически полностью имитировать работу инвертора в полевых условиях на солнечных электростанциях.

Новый продукт БНК изначально интегрирован в общую систему дистанционного управления и мониторинга всех параметров работы солнечных электростанций.

Инвертор используется на солнечных электростанциях для преобразования постоянного тока, вырабатываемого солнечными модулями, в переменный (с регулированием напряжения и частоты) и позволяет передать электроэнергию от солнечной электростанции в общую электрическую сеть с частотой 50 Гц.

Фото: сетевое издание DONNEWS.RU

В ДНР начато производство специальных видов цементных смесей



На заводе ООО «ПИК-Цемент» в Амвросиевском районе Донецкой Народной Республики запущена новая технологическая линия по производству специальных видов цементных смесей. Об этом сообщает глава ДНР Денис Пушилин в соцсетях.

Инвестиции в производственную линию составили около 1 млрд рублей.

Производительность завода составит 500 тыс. тонн готовой продукции в год.

Кроме выпуска продукции, предприятие утилизирует вредные отходы металлургической промышленности — доменный шлак, а также отходы со Старобешевской и Зуевской ТЭС (так называемой сухой золой унос).

Продукция используется для производства бетонов при строительстве объектов в агрессивных средах — гидротехнических сооружений и химических предприятий, а также при строительстве дорог и при берегоукреплении.

Продукция востребована не только в Донецкой Народной Республике, но и в Ростовской области, Ставропольском крае, близлежащих регионах, указано в сообщении.

Фото: Денис Пушилин, «ВКонтакте»

Компания «Северсталь» разработала типовой проект многоэтажного жилого дома на стальном каркасе



Компания «Северсталь» разработала эффективные решения для гражданского строительства и презентовала типовой проект для строительства многоэтажных жилых домов, в которых стоимость строительства «коробки» здания, включающей в себя фундамент, каркас, ограждающие конструкции и внутренние перегородки, не будет превышать 35 тыс. руб. за кв. м продаваемой площади.

По данным производителя стальных конструкций «Северсталь Стальные Решения», технически можно реализовать до 130 типовых многоэтажных домов массового сегмента в год.

Попутно компания развивает сеть партнерских заводов металлоконструкций, которые осуществляют поставку основного каркаса на объекты строительства даже в удаленных регионах РФ для оптимизации логистических затрат.

Фото: ПАО «Северсталь»

В Брянске готовится к запуску серийное производство грейдеров нового поколения



Компания «СДМ инжиниринг» на заводе «Брянский арсенал» (оба входят в машиностроительный холдинг UMG) до конца текущего года намерена завершить заводские испытания и запустить производство грейдеров нового поколения с гидромеханической трансмиссией,

сравнимой с автоматической коробкой передач в автомобиле.

Для улучшения рабочих характеристик машин и обеспечения эффективной работы в различных условиях специалисты завода в настоящее время проводят испытания технических возможностей моделей грейдеров серии АГ. После завершения заводских испытаний в 2024 году спецтехника будет реализована и поступит в подконтрольную эксплуатацию в реальных условиях. С 2025 года начнется серийное производство новых автогрейдеров, планируется выпускать около 400 машин в год.

В рамках модернизации производственного цикла завод «Брянский арсенал» уже внедрил комплектацию спецтехники современными трансмиссиями. В новой серии было выпущено четыре автогрейдера АГ-140 и пять автогрейдеров АГ-180, оснащенных гидромеханической коробкой передач (ГМП).

Отечественные комплектующие выпускаются «Брянским арсеналом» и Чебоксарским заводом силовых агрегатов. В частности, модернизированная трансмиссия включает балансирную тележку, изготовленную в Брянске, и редуктор заднего моста, произведенный в Чебоксарах.

Фото: ЗАО «Брянский арсенал»

В Подмоскovie введено в эксплуатацию производство комплектующих для грузового автотранспорта и спецтехники



Компания «УДТ-Техника» построила импортозамещающее предприятие в подмосковном городском округе Долгопрудный. Сейчас предприятие закупает и налаживает оборудование. Инвестиции в реализацию проекта составляют 135 млн рублей, сообщает правительство Московской области.

На предприятии будут выпускаться рукава высокого давления (РВД), которые используются в гидравлических системах различных видов техники и оборудования. Также компания будет производить ремкомплекты — наборы деталей для проведения технического обслуживания гидравлического оборудования, используемого в дорожно-строительной, буровой, карьерной, сельскохозяйственной, коммунальной и лесозаготовительной технике.

Новое производственное здание было построено на участке 0,99 га, который компания получила в аренду по льготной ставке — один рубль в год. В соответствии с условиями программы «Земля за один рубль» компания «УДТ-Техника» сможет выкупить участок за 15% от его кадастровой стоимости.

Фото: Министерство инвестиций, промышленности и науки Московской области

ПАО «КАМАЗ» и АФК «Система» представили прототип грузовика на водороде



ПАО «КАМАЗ» и Центр водородных технологий АФК «Система» представили совместную разработку — грузовик КамАЗ-53193 «Чистогор» с силовой установкой на водороде.

Научно-технологическое партнерство двух корпораций предполагает создание серии изделий на водородном топливе. Первым опытным

образцом стал экологически чистый грузовик КамАЗ-53193 «Чистогор» с силовой установкой на водороде, благодаря которой электромобиль грузоподъемностью свыше 20 тонн может проехать на одной заправке до 500 км. До конца года планируется протестировать прототип на полигоне, после чего грузовая техника на водороде, в том числе беспилотная, может появиться на дороге. Предполагается, что водородные грузовики будут оснащены блоками топливных элементов российского производства, которое планируется наладить уже в следующем году.

В начале следующего года планируется также увеличить целевой запас хода «Чистогора» на одной заправке до 1000 км и изготовить несколько экземпляров водородных грузовиков для сертификации и испытаний в реальных дорожных условиях.

Фото: газета «Вести КАМАЗа»

В Петрозаводске начал работу экологичный завод камнеобработки



В Южной промзоне Петрозаводска запущен камнеобрабатывающий завод компании «Цветные граниты», сообщает портал «Республика». Объем инвестиций составил 160 млн рублей.

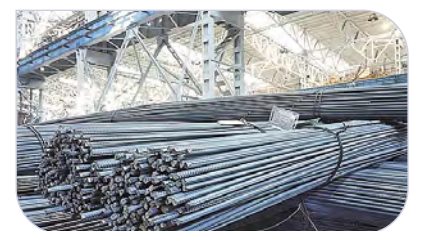
На площадке построили цех и установили высокотехнологичное китайское оборудование для пиления и обработки камня. Технику готовили к запуску специалисты поставщика. Станки позволят выпускать как строительную продукцию (брусчатку, облицовочные плиты, вентфасады и прочее), так и элементы интерьера (столешницы, фарфур, раковины).

«В Карелии семимильными шагами развивается производство по переработке камня, в том числе благодаря поддержке правительства региона. Проект от местных инвесторов увеличит объемы производства в регионе, и мы сможем выполнять заказы на достойном уровне и в полном объеме. Это в первую очередь стройка. Техника позволяет проводить различные виды обработки, а цветная палитра гранитов безумно широка, и нигде нет такой цветности, как у нас», — отметила исполнительный директор Ассоциации камнеобрабатывающих производственных организаций Карелии Анна Позднякова.

Весной компания планирует запуск еще одного цеха по производству гранитных плит с объемом инвестиций в 70 млн рублей.

Фото: официальный интернет-портал Республики Карелия

На ММК начат выпуск нескольких новых видов арматурного проката



На Магнитогорском металлургическом комбинате (ММК) в Челябинской области освоено производство нескольких видов арматурного проката классов А400С и А500С, соответствующих ГОСТ 34028-2016.

Новые виды арматуры предназначены для армирования сборных железобетонных конструкций, возведения монолитного железобетона, применения в конструкциях, подвергающихся многократно повторяющейся нагрузке. Областью применения продукции могут быть промышленные здания и сооружения, атомные и гидроэлектростанции, здания и сооружения специального назначения, жилищное строительство в сейсмически активных районах.

Фото: ММК

CNP Aikon обновляет продуктовую линейку пожарных установок PFFS в 2025 году

Современные темпы урбанизации требуют применения эффективных систем водяного пожаротушения, способных поддерживать давление в протяженных сетях трубопроводов и подавать на значительную высоту большие объемы воды. Поэтому сегодня на российском рынке особенно востребованы универсальные решения, применимые как в системах внутреннего противопожарного водопровода, так и в составе автоматических систем пожаротушения. Одним из таких решений являются многофункциональные автоматические насосные установки пожаротушения CNP Aikon PFFS.

Универсальная платформа построена на базе всасывающих и напорных коллекторов собственной разработки, которые выпускаются на базе производственных площадок CNP Aikon в Есипове (Московская область), включающая от двух до шести вертикальных многоступенчатых насосов CDM/CDL, подключенных по схеме с резервированием. Конструкция коллекторов CNP Aikon PFFS обеспечивает совместимость как со спринклерными, так и с дренчерными системами пожаротушения. В качестве иницилирующих устройств могут использоваться встроенные датчики давления либо внешние устройства. Система также включает поворотные затворы с концевыми выключателями и обратные клапаны, установленные после каждого насоса. Также в состав системы входят шкафы управления, которые, помимо контроля состояния комплектного оборудования, могут управлять работой внешних устройств, например жокей-насоса, поддерживающего постоянное давление в системе.



Фото: пресс-служба CNP

Высокопроизводительные энергоэффективные насосы мощностью до 37 кВт обеспечивают подачу воды в систему пожаротушения в объеме до 300 м³/час и более и развивают напор до 160 метров водяного столба, что соответствует современным требованиям к оборудованию для пожаротушения. Благодаря использованию нержавеющей стали для всасывающих и напорных коллекторов, гидравлических частей и рабочих колес насосов, а также применению запорной арматуры с современными уплотнительными материалами установки способны длительное время находиться в режиме ожидания без ущерба техническому состоянию.

Обновленная линейка оборудования будет доступна для заказа в 2025 году. Подробные технические характеристики новых насосов представлены на сайте www.cnprussia.ru

КОТТЕДЖНЫЕ И ДОМАШНИЕ ЛИФТЫ

технические и дизайнерские решения любой сложности



г. Москва, Ленинградский пр-т, 37/12
TRASTLIFT.RU
mail@trastlift.ru
+7 (499) 394 17 78

TRAST
ЛИФТ



МОГИЛЁВЛИФТ
С нами путь быстрее!

SINCE 2005

openy

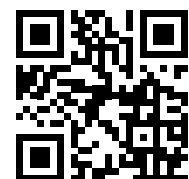
СИСТЕМА БЕСКЛЮЧЕВОГО
ДОСТУПА



**Создаем комфортные условия
для жизни и работы**

РЕШЕНИЯ ДЛЯ

- ЖИЛЫХ ДОМОВ
- ОФИСОВ
- ПАРКОВОК, СТОЯНОК И ПАРКИНГОВ
- ЛИФТОВ
- ПРОИЗВОДСТВА
- ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА
- ФИТНЕС-КЛУБОВ
- СФЕРЫ ОБРАЗОВАНИЯ
- АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ
- ЛЮДЕЙ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ



mogilevlift.ru

Выбраны победители конкурса «Строитель года — 2024»

Лучших из лучших в своих номинациях отбирали профессиональные эксперты и горожане

Виктор Краснов / В Санкт-Петербурге 28 ноября состоялась финальная церемония награждения победителей конкурса «Строитель года». Напомним, этот конкурс зародился в год трехсотлетия Санкт-Петербурга и в 2023 году отметил свое двадцатилетие. За время существования «Строитель года» менял формат и номинации, оставаясь всегда интересным для профессионального сообщества. 📌

Главная цель конкурса — привлечение внимания общественности и органов государственной власти Санкт-Петербурга к наиболее актуальным и отвечающим современным тенденциям проектам на строительном рынке, к самым надежным компаниям-застройщикам, к эффективным и уважаемым топ-менеджерам отрасли. Благодаря четкой и прозрачной организации выбора победителей независимым экспертным жюри и неравнодушными горожанами конкурс «Строитель года» стал одним из самых узнаваемых и престижных для Санкт-Петербурга. Он живет и преобразуется вместе с городом, становится символом успехов и достижений в строительстве.

Инициатором и организатором проведения конкурса является СРО А «Объединение строителей СПб».

Стимул для развития

В 2024 году в конкурсе «Строитель года» было заявлено восемь номинаций. Победителей в трех номинациях определяли петербуржцы. Голосование горожан осуществлялось на портале «Фонтанка.ру». В нем приняли участие более 25 тыс. горожан. Финалистов еще пяти номинаций определяло профессиональное жюри, в числе которых есть представители профильных сообществ и ведомств города.

Перед началом церемонии награждения президент СРО А «Объединение строителей СПб», координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» Александр Вахмистров рассказал историю возникновения конкурса. По его словам, идея его проведения возникла в 1998 году, когда на государственном уровне было принято решение отпраздновать 300-летие основания Санкт-Петербурга. Власти Северной столицы к обозначенному сроку поставили перед собой цель решить ряд важных задач, в том числе возродить угасающий в то время интерес к профессиональным состязаниям, поощрению строительных организаций, развивающих город. Так год трехсотлетия Санкт-Петербурга стал годом рождения крупнейшего профессионального соревнования, призванного служить мощным стимулом для компаний строить не только больше, но и качественнее.



«Всем собравшимся в этом зале — большое спасибо за участие в конкурсе. Все вы — достойные претенденты, серьезные профессионалы в своем деле. Желаю вам больших успехов и побед в вашей нелегкой деятельности на благо развития нашего города!» — подчеркнул Александр Вахмистров.

По словам вице-губернатора Санкт-Петербурга Николая Линченко, конкурс «Строитель года» сразу же получил поддержку правительства Санкт-Петербурга, а в 2006 году — статус официального

соревнования между профессионалами. Сегодня застройщики уделяют особое внимание созданию не только комфортной среды проживания, но и полноценной социальной и транспортной инфраструктуры. «Особенностью конкурса «Строитель года» является система отбора победителей.

За лучших представителей отрасли голосует не только экспертное жюри, но и местные жители», — напомнил он.

Определяя лучших

«Лучшим проектом социальной инфраструктуры» по выбору горожан стала ГБОУ школа № 142 Выборгского района в ЖК «Северная долина» (Девелоперская компания «Главстрой Санкт-Петербург»). Образовательное учреждение на 825 мест

было построено в 2023 году и является первым корпусом будущего образовательного кластера. До конца 2025 года школу дополнят еще два объекта на 550 и 825 мест, которые возводят рядом.

Лучшим в номинации «Ожидание года», также по мнению горожан, стал проект реконструкции здания бывшего кинотеатра «Прибой» для размещения Центра современного искусства им. Сергея Курехина (ООО «ПСБ «ЖилСтрой»). Современное общественное пространство, расположенное на Среднем проспекте В. О., очень ждут многие петербуржцы. Завершение проекта запланировано на декабрь 2024 года.

Детскую игровую территорию в космическом стиле, созданную по методу Монтессори (Setl Group), жители города признали «Лучшим проектом благоустройства». Необычное детское пространство расположено на территории ЖК «Солнечный город».

По мнению профессионального жюри, «Лучшим проектом транспортной инфраструктуры» является дорога с берегоукреплением L8 (ЗАО «Балтийская жемчужина»). В том числе при выборе победителя номинации эксперты учитывали реализацию в проекте различных инновационных

решений, обеспечивающих эффективное функционирование транспортных систем и повышение качества жизни граждан.

Особой номинацией конкурса «Строитель года» можно считать «Лучший проект в области сохранения культурного наследия». В этом году победителем стал проект реставрации Канатного цеха в водонапорной башне завода «Красный гвоздильщик» (Setl Group). Девелопером были проведены уникальные работы по приспособлению объекта культурного наследия, находившегося в плохом состоянии, под современное административно-деловое здание.

Одной из главных номинаций конкурса является «Компания года». В ней за время проведения премии отметились многие ведущие застройщики Северной столицы. В этом году победителем в данной номинации стала компания Setl Group. Холдинг является одним из лидеров строительной отрасли. За тридцать лет работы компания построила сотни жилых домов, десятки социальных объектов. Член совета директоров Setl Group Илья Еременко отметил, что гордится наградой, которую они заслужили благодаря слаженной работе всего коллектива холдинга. «В этом году мы сдадим шесть школ и семь детсадов, — сообщил он. — Мы рады быть полезными городу».

В конкурсе «Строитель года — 2024» было и два персональных финалиста. В номинации «За заслуги перед строительной отраслью» лучшей среди самых уважаемых и достойных руководителей крупнейших компаний отрасли стала генеральный директор холдинга «РСТИ» Валентина Калинина. Она

благодарила организаторов конкурса и членов жюри за высокую оценку ее деятельности. «Коллеги, большое спасибо! Это очень волнительно и неожиданно для меня», — подчеркнула она.

Также жюри определило «Менеджера года». Лучшим управленцем, наиболее ярко проявившим себя за последний год, был признан директор по строительству Setl Group Виталий Ершов. Выйдя на сцену, он выразил признательность за полученную награду в статусном профессиональном конкурсе.



РОСТерм празднует два года с открытия нового цеха ПВХ в Санкт-Петербурге

С гордостью сделано в России!

Последние годы мы все наблюдали растущий спрос на трубы из сшитого полиэтилена — именно это направление требовало максимального внимания компании РОСТерм. 🇷🇺



Сегодня РОСТерм является уникальным современным производством, которое выпускает аксиальную систему РЕ-Ха (трубы РЕ-Ха и фитинги PPSU/PVDF) на одной площадке, а также полный ассортимент труб и фитингов PP-R.

За прошедшие годы производимые компанией РОСТерм трубы РЕ-Ха доказали свою эффективность и стали очень популярны на рынке. Завод уже обеспечил своими трубами РЕ-Ха не одну сотню крупных жилых комплексов комфорт-,

бизнес- и элит-классов, построенных в Москве, Санкт-Петербурге и других регионах страны.

Успех компании основан на плодотворном сотрудничестве с потребителями из различных сегментов рынка.

Являясь экспертом в переработке полимерных материалов, компания в 2022 году построила новый цех площадью 2,5 тыс м², где было торжественно запущено производство ПВХ-изделий и электротехнической продукции: гофрированных кожухов, распределительных коробок и кабель-каналов под брендом MIRKL.

MIRKL стал новым брендом РОСТерм в системах прокладки кабелей.

Имея девятилетний опыт работы в производстве полимерной продукции для рынка внутренних инженерных систем, РОСТерм предлагает системные высококачественные продукты и решения с оптимальным соотношением цены и качества, не уступающие европейским аналогам.

Гофрированные трубы и клипсы MIRKL



Трубы гофрированные из ПВХ и ПНД MIRKL выпускаются в диапазоне d 16–50 мм и предназначены для защиты электрических сетей от механического воздействия, а также для обеспечения электро- и пожаробезопасности сетей.

Распределительные коробки MIRKL



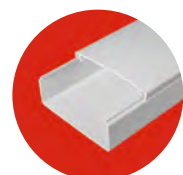
Модели распределительных коробок MIRKL для электропроводки содержат круглые, квадратные и прямоугольные поперечные сечения.

Первые чаще используются для установки в монолитных конструкциях.

Квадратные и прямоугольные коробки применяются чаще для наружной установки. Каждая коробка оборудована заглушками.

Крышка с защелкой надежно закрывает соединения электропроводки, защищает от попадания пыли и влаги и обеспечивают быстрый доступ к ней.

Кабель-каналы MIRKL



Основное назначение данных изделий — свободное размещение токопроводящих коммуникаций. Если в помещении проводка смонтирована открытым способом, то коробка дополнительно выполняют декоративную роль.

В качестве материала для производства кабель-каналов используется поливинилхлорид.

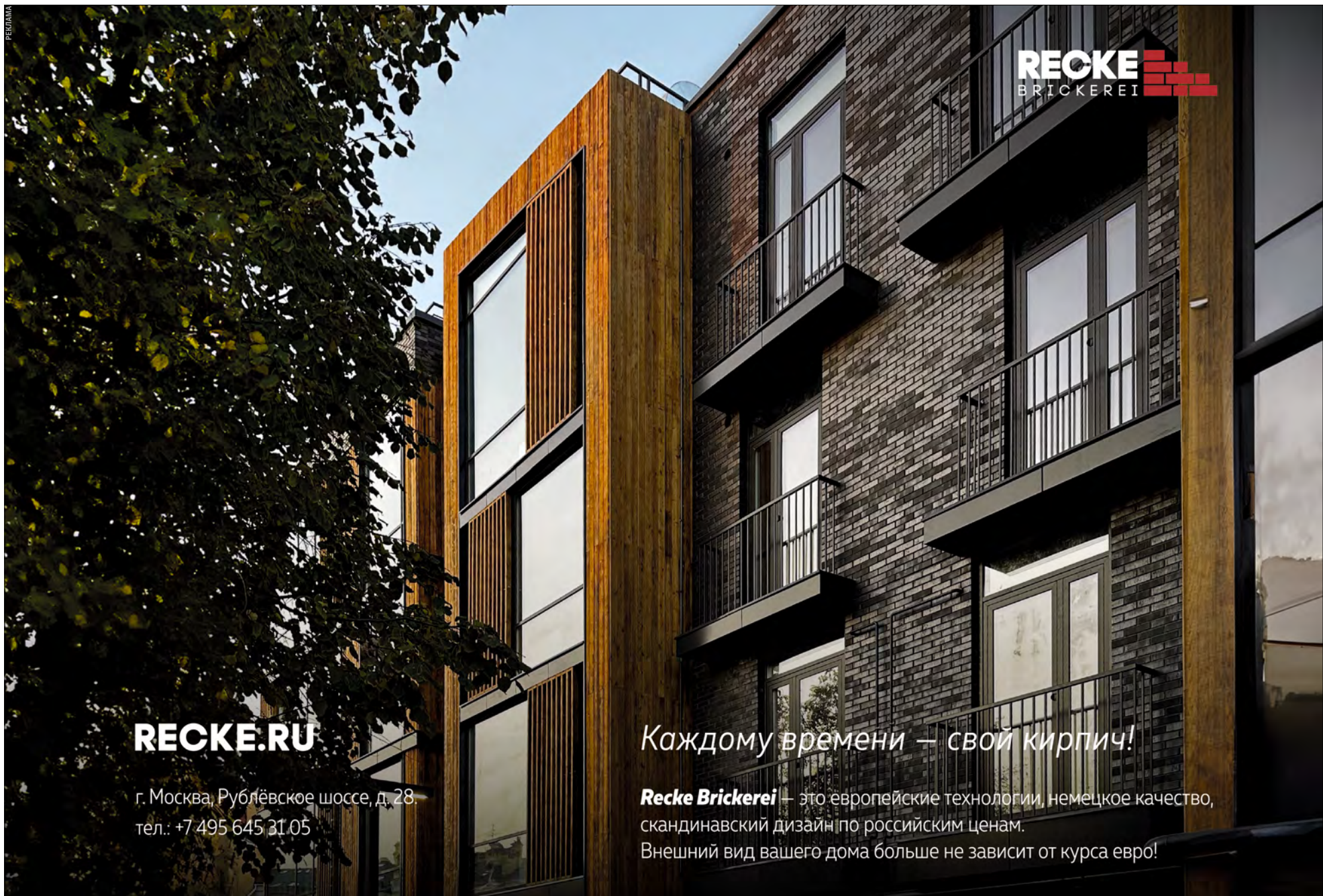
Компания РОСТерм отпраздновала два года с открытия нового цеха ПВХ 22 ноября 2024 года. С такими производственными результатами стартовали в третий год:

- клипсы — 22,5 млн штук;
- распределительные коробки — 3 млн штук;
- кабель-каналы — 2,4 млн метров;
- гофрированные кожухи — 17 млн метров.

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА РОСТЕРМ

РОСТЕРМ

С гордостью сделано в России!



RECKE
BRICKEREI

RECKE.RU

г. Москва, Рублёвское шоссе, д. 28
тел.: +7 495 645 31 05

Каждому времени — свой кирпич!

Recke Brickerei — это европейские технологии, немецкое качество, скандинавский дизайн по российским ценам. Внешний вид вашего дома больше не зависит от курса евро!

XXII Съезд строителей: рынок ждет позитивных сигналов

Союз строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга 11 декабря проведет XXII Съезд строителей. Это крупнейший ежегодный отраслевой форум, в рамках которого не только подводятся итоги уходящего года, но также обсуждаются профессиональные вопросы, строятся планы на будущее. 📍

Строительный комплекс переживает не лучшие времена, хотя участники строительного рынка бодрятся и не жалуются. Но ждут позитивных сигналов Центробанка и новых предпочтений — и на федеральном, и на региональном уровнях.

Накануне съезда газета «Строительный Еженедельник» попросила участников строительного рынка оценить итоги работы отрасли и задала вопрос: **что вы относите к успехам, а что стало для вас проблемой в 2024 году?**

Некоторые участники опроса сосредоточились на собственных успехах, игнорируя проблемы — как в компании, так и в отрасли в целом.

Михаил Саленко, директор СРО А КСК «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»:



— Основные трудности уходящего года для отрасли — сокращение внешних инвестиций, продолжающееся удорожание заемных средств и — что прежде всего касается предпринимательского сегмента жилищного строительства — сворачивание программы льготной ипотеки. Последнее с учетом существенного роста цен на рынке первичной недвижимости не могло не сказаться на спросе, в особенности

в категории жилья эконом-класса, а, соответственно, и на компаниях, специализирующихся на жилищном строительстве.

Вместе с тем, несмотря на все трудности, включая рост ключевой ставки, отрасль развивается. Ведется строительство многоэтажного жилья, домов ИЖС. Продолжается возведение и сдача в эксплуатацию социальной инфраструктуры, что особенно важно для комфортной жизни в густонаселенных районах. Кроме того, осуществляется работа над такими важными и масштабными проектами, как развитие метрополитена: строительство новых линий (в частности, долгожданной Калининско-Красносельской), подходят к концу работы на станции «Горный институт».

Не всегда городу нужны крупные имиджевые проекты, на мой взгляд, сегодня Петербургу необходимо развивать комфортную среду, и, несмотря на все сложности как последних лет, так и этого года, такая работа идет на хорошем уровне.

Владимир Марков, генеральный директор ППК ТЕХНОКОЛЬ:



— Начало 2024 года было для строительной отрасли достаточно успешным. Производство демонстрировало рост по многим группам материалов. Так,

например, ПВХ-мембраны в первом квартале 2024 года показывали 20-процентный рост по сравнению с аналогичным периодом 2023 года, схожие значения — у каменной ваты, мастик. Со второй половины года темпы начали замедляться, причем еще до отмены льготной ипотеки. Связано это, скорее всего, с усталостью рынка, который в 2022–2023 годы переживал бурную активность. Но при этом, несмотря на удорожание кредитов, начатые стройки продолжены, что крайне важно.

Конечно, высокая ключевая ставка повлияет на рынок. Будет замедление, производство использует этот период для модернизации мощностей. В течение двух последних лет ажиотажный спрос не оставлял даже шанса провести плановые ремонты, более того, приходилось работать на пределе мощностей. Поэтому замедление темпов мы рассматриваем не как проблему, а как способ использовать время в свою пользу.

Александр Саразов, директор по продажам компании «Современные технологии нагрева» («СТН»):

— Главным положительным фактором уходящего года для нашего бизнеса стал ввод в строй



в России значительных площадей нового жилья: по состоянию на 1 сентября 2024 года — 71,3 млн кв. м, в том числе МКД (многоквартирные дома) — 21,6 млн кв. м и ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) — 49,7 млн кв. м, что на 18,2% выше показателя аналогичного периода 2023 года. Это огромный потенциальный рынок сбыта для нашей продукции — систем архитектурного обогрева для ИЖС и электрических теплых полов для МКД. Так что сейчас спрос опережает предложение, и мы постоянно расширяем производство, чтобы производить и отгружать нагревательные кабели нашим партнерам — монтажным организациям.

Но есть и отрицательный момент в национальной экономике: повышение ключевой ставки и снижение покупательной способности населения. Частные лица вынуждены брать ипотеку и кредиты на строительные работы под высокие проценты или временно отказываться от приобретения и улучшения недвижимости. Для нас это означает уменьшение объемов отгрузок в частном сегменте. Но, как я уже сказал, это компенсируется увеличением сбыта в корпоративном секторе за счет поставок застройщикам и управляющим компаниям МКД и поселков под ИЖС.

Северо-Запад подводит итоги в НОПРИЗ

Лидия Туманцева / Год пролетел незаметно, и в преддверии новогодних праздников архитектурно-проектное сообщество по традиции подводит итоги. 📍

Статистика года

В 2024 году под эгидой НОПРИЗ и при участии Аппарата координатора нацобъединения по Северо-Западному федеральному округу было организовано и проведено 28 мероприятий.

Среди них — две окружные конференции, два комитета, пять круглых столов, три международных конференции, два конгресса, а также заседания окружной контрольной комиссии при координаторе.

За сухими цифрами — реальные действия, направленные на выполнение задач, поставленных НОПРИЗ перед регионом.

Завершая статистический обзор, отметим, что в 2024 году в составе НОПРИЗ работали 46 саморегулируемых организации, из которых 33 проектных и 13 изыскательских.

Векторы года

Работа НОПРИЗ по СЗФО охватила ряд направлений: организация, разъяснения, практическая проблематика, ценообразование, цифровизация, качество, а также коммуникации.



— В округе мы стараемся всегда по максимуму охватить векторы работы Национального объединения изыскателей и проектировщиков, — комментирует работу Аппарата координатора НОПРИЗ по СЗФО Александр Вихров. — С другой стороны, очень важным

направлением при планировании деятельности региона является донесение мнения наших членов до профильных комитетов властных и административных структур.

Для организации прямого диалога с властью представители НОПРИЗ СЗФО принимали активное участие в российских и региональных мероприятиях профильной и околопрофильной направленности, таких как ПМЭФ, инаугурация губернатора Санкт-Петербурга, День строителя.

— Большое внимание в регионе продолжает уделяться кадровому направлению, — продолжает подводить итоги года **Александр Вихров**. — Уже несколько лет подряд под эгидой НОПРИЗ, и в том числе при участии и по поручению **президента нацобъединения Анвара Шамузафарова**, в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете Образовательным центром цифровых компетенций проводится ВМ-чемпионат. Вопросы подготовки и переподготовки кадров и других нормативов, вопросы



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА НОПРИЗ



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА НОПРИЗ

ценообразования, цифровизации и ряда актуальных тем проходят на тематических круглых столах, организованных НОПРИЗ, в рамках Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс» и Международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век. Архитектура. Инженерия. Цифровизация. Экология. Саморегулирование».

Продолжает свою деятельность и Окружная контрольная комиссия. В этом году НОПРИЗ пополнила Ассоциация «Объединение проектировщиков "Национальный проект"», став 47-й СРО региона.

Поздравления года

К новогодним праздникам принято готовиться заранее: выбирать и приобретать подарки, придумывать поздравления и загадывать желания. В НОПРИЗ по СЗФО к этому вопросу подошли разносторонне.

В частности, поддержали презентацию книги **Татьяны Савиной** «Профессия — архитектор», приняли участие во встрече ветеранов строительства Байкало-Амурской магистрали. А еще собрали гуманитарный конвой для беженцев Курской области. При этом все СРО региона приняли в этой акции самое активное участие.

— Новый год приходит ко всем, и у всех он разный. Но в наших силах сделать его более позитивным, наполнить интересными делами, новыми проектами. Добавить в жизнь немного чуда по силам каждому. Не унывайте, не опускайте руки. И у вас обязательно найдутся помощники. Только вместе мы сможем и дальше проектировать и строить новые города, соединять современными трассами и магистралями населенные пункты, благоустраивать дворы и делать нашу жизнь ярче и насыщеннее. С Новым годом!

Александр Вихров,
координатор НОПРИЗ по СЗФО

Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development:



— К сожалению, проблем у отрасли в этом году было много. Прежде всего, это рост цен на строительные материалы и увеличение издержек на фоне постоянно повышающейся ключевой ставки. Как следствие — текущая ставка Центробанка привела к удорожанию ипотечного кредитования и проектного финансирования, что снизило покупательскую способность для населения и рентабельность проектов для застройщиков. Также в городе по-прежнему существует дефицит подходящих участков в центре с готовой документацией.

На фоне этих сложностей мы довольны нашей работой. Нам удалось продать более 80% лотов в нашем готовом апарт-отеле «VIDI» на Синопской набережной, провести ребрендинг в связи с расширением бизнеса, а главное — запустить продажи в элитном проекте на улице Моисеенко, 10, напротив Невской ратуши.

Алексей Муравьев, директор по маркетингу NOVOSELIE DEVELOPMENT:



— Несмотря на повышение ипотечных ставок, ГК NOVOSELIE DEVELOPMENT удалось нарастить продажи по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Связано это с трендом на смещение покупательского спроса в Ленинградскую область, в частности в Новоселье.

Стоимость квартир в Санкт-Петербурге в два-три раза выше стоимости сопоставимых по площади квартир в Ленобласти. Люди просто не могут позволить себе купить квартиру в Санкт-Петербурге с использованием ипотечного займа по текущим ипотечным ставкам.

Рост популярности локации Новоселье вызван выгодным предложением — более низкой ценой относительно предложения в городе и одновременно более высоким качеством жизни.

Хочу отметить, что у нас выросла доля инвестиционных сделок, так как локация Новоселье имеет большой инвестиционный потенциал.

Елена Соловьева, директор по продажам TIBRGROUP (девелопер апарт-отеля «Alba del Mare»):



— Наш главный успех — завершение строительства первой очереди апарт-отеля «Alba del Mare», нашего главного объекта на полуострове Крым, а также старт строительства второй очереди апартаментов, которые вместе создадут новый туристический кластер в Евпатории.

Безусловно, основными сложностями в этом году, как и у всех девелоперов, была отмена льготной ипотеки и постоянно растущая ключевая ставка. Однако нам повезло, поскольку сегмент коммерческой недвижимости бизнес-класса пострадал в меньшей степени: здесь традиционно больше распространены рассрочки от застройщика.

При этом продолжался рост цен по мере увеличения готовности объекта, благодаря чему инвесторы, купившие курортные апартаменты, смогли приумножить свои вложения.

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



— Год 2024-й стал для всех очередным испытанием, но мы с этими вызовами вполне успешно справились. Первое — срочные поставки в новые регионы, и здесь главная проблема — очень

сжатые сроки: лифты каждый раз производятся под конкретные условия, а не отгружаются со склада. Нам пришлось максимально интенсифицировать производство, даже немного пересмотреть технологию, и мы справились, все лифты были отгружены вовремя, сейчас они уже работают в детских садах, школах и больницах Мариуполя.

Вторая проблема, с которой мы продолжаем бороться перманентно, — засилье некачественной продукции, которая попадает на рынок из-за несовершенства нашего технического законодательства, недостаточности госрегулирования ситуации и невнимания со стороны заказчиков. Но наше кредо — высокое качество лифта, здесь никаких изменений!

А достижение этого года — расширение линейки лифтов. Теперь наши малые грузовые лифты будут изготавливаться с увеличенными размерами кабины и грузоподъемностью до 500 кг, сохраняя все преимущества малых лифтов. Но фактически это уже не «мальш», а полноценный помощник по перевозке грузов.

Ольга Аршанская, директор по развитию ООО «Инжиниринговая корпорация "ИРБИС"»:



— К успехам мы относим рост компании — численный и географический. Во-первых, в 2024 году мы зарегистрировали предприятие под нашим брендом «Ирбис-Восток» на востоке страны. И уже работаем на Дальнем Востоке и на Камчатке. Данный опыт оказался очень непросто и интересным. Мы открыли для себя много нюансов, часть которых лежит на поверхности, — например временной лаг, а кроме этого, неочевидные вызовы: отсутствие специалистов, природные, климатические и бытовые особенности.

В численном отношении компания выросла на 30%. Это гигантский рост для предприятия среднего бизнеса.

Во-вторых, успешно завершились масштабные проекты, которые наша компания сопровождала на протяжении всего периода их реализации: агропромышленный комплекс на Сахалине и новая логистическая площадка ПМК. До нового года мы ждем завершения еще одного интересного проекта.

В-третьих, впервые за последние несколько лет мы приняли участие в качестве экспонентов в Международной промышленной выставке «ИННОПРОМ» в Екатеринбурге.

Но были также и сложности. Одна из основных, с которой столкнулись почти все компании, — дефицит квалифицированных кадров. В ответ на этот вызов мы проявили креативность и гибкость — разработали новые проекты и инструменты для поиска талантливых специалистов, что позволило нам значительно увеличить численность нашей команды.

Еще одна сложность, которую нужно принимать во внимание, — рост ставки рефинансирования, установленной Центробанком. Пока проблема не проявилась в полном объеме, но мы готовы к ее возможным последствиям.

Александр Штарев, основатель ГК «Арасар»:



— За этот год мы выполнили ряд сложных проектов, где потребовался нестандартный подход. Например, в Забайкальском крае мы завершили демонтаж аварийного объекта на металлургическом комбинате за рекордные четыре месяца. Работы велись круглосуточно под строгим контролем ИТР и специалистов по охране труда. Аварийное состояние конструкций потребовало поэтапного демонтажа с использованием экскаваторов-разрушителей, чтобы минимизировать риски обрушений. В горных условиях на высоте три тысячи метров было демонтировано более десяти тысяч тонн металлоконструкций и сохранены две тысячи тонн технологического оборудования.

Также отмечу комплекс работ для ПАО «ГМК "Норильский никель"» в экстремальных погодных условиях с трудностями логистики и персонала. Проект по реконструкции Верхне-Свирской ГЭС — для нас уникальный: работы выполнялись под водой на глубине до 20 метров в условиях нулевой видимости и частично зимой.

Каждый проект — это новые задачи, которые мы решаем. Этот год стал для нас этапом роста и генерации идей, которые задают ориентиры для будущих успехов.

НОВОЕ НАЗВАНИЕ ВЫСТАВКИ
AQUATHERM MOSCOW

aquaflame
by Aquatherm Moscow

4-7.02.2025

МОСКВА, КРОКУС ЭКСПО,
ПАВИЛЬОН 3

ПОЛУЧИТЕ БИЛЕТ
БЕСПЛАТНО
НА САЙТЕ ВЫСТАВКИ,
ИСПОЛЬЗУЯ ПРОМОКОД:
AVOKSZ

aquaflame-expo.ru

**29-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
БЫТОВОГО И ПРОМЫШЛЕННОГО
ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ОТОПЛЕНИЯ,
ВОДОСНАБЖЕНИЯ,
ИНЖЕНЕРНО-САНТЕХНИЧЕСКИХ
СИСТЕМ, БАССЕЙНОВ, САУН И СПА**

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
СЕКТОР

ОДНОВРЕМЕННО С ВЫСТАВКОЙ
ОБОРУДОВАНИЯ И ТЕХНОЛОГИЙ
ДЛЯ ВЕНТИЛЯЦИИ
И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ

ОРГАНИЗАТОР
ORGANISER

Скорость, свобода и гибкость в одном «флаконе»

Лариса Петрова / В России пока только набирает популярность модульное строительство. Отель «Игора. Времена года», спроектированный бюро Rhizome на территории всесезонного курорта «Игора» в Ленинградской области, собрал в 2023 году несколько архитектурных наград благодаря необычной архитектуре, применению деревянных конструкций и модульной технологии. 📍



Отель «Игора. Времена года» располагается на 54-м километре Приозерского шоссе. Само строительство заняло девять месяцев, открылся отель в сентябре 2022 года.

В 2023 году отель получил Гран-при фестиваля «Архитектон» и победил в номинации «Лучший реализованный объект общественной функции» фестиваля. Объект также получил премию ARCHWOOD как лучшее общественное сооружение. Архитектурное бюро Rhizome награждено в рамках номинации «Проект туристического объекта или туристической инфраструктуры» конкурса креативных индустрий G8 Creative Awards.



Хотя отель отмечен «деревянной» премией ARCHWOOD, по мнению **Павла Слепнева**, генерального директора проектной мастерской «ПЕТЕРГОФ» (генеральный проектировщик), главная «фишка» — не деревянные конструкции, а модульное строительство: «Деревянные балки — не несущий конструктив здания, а пристройка к модульному зданию».

Участники проекта

- ✓ Опытный завод строительных конструкций (Гатчина)
- ✓ Компания RamFjord (Норвегия)
- ✓ Проектная мастерская «ПЕТЕРГОФ»
- ✓ Архитектурное бюро Rhizome

Свобода и гибкость



Для бюро Rhizome «Игора. Времена года» — очередной пример комбинирования пространственных модулей с конструктивом из клееной древе-

сины, отмечает **Евгений Решетов**, партнер Архитектурного бюро Rhizome. По его словам, «Времена года» — это сотня видовых номеров, дополненных зданием ресепшн и лобби-бара.

«Будучи ограниченными высотой двух этажей и необходимостью разместить 200 постояльцев, мы сжали, изломали и искривили планировки корпусов. Мы расположили корпуса отеля на участке наподобие протяженной изгибающейся ленты. Так, чтобы из каждого номера открывался выразительный вид на поросший мхом еловый лес.

Используя современные и экологичные решения, мы стремились вступить в диалог с лучшими северными образцами архитектуры гостеприимства и здоровья середины XX века — будь то финский функционализм или советский модернизм. Отсюда — выбор примененных цветовых и формальных решений», — рассказал Евгений Решетов.

Все постройки на территории отеля сформированы из стандартных модулей площадью 20 кв. м и 40 кв. м, которые можно собирать по-разному — от обычного прямоугольного дома до сложных объемов.

Именно так собрана «змейка» корпусов, которая позволила сделать все номера видовыми.

В отеле — четыре корпуса, выносное лобби и отдельно административно-бытовой корпус — все не как в стандартном отеле, подчеркивает Павел Слепнев. По его словам, сложно выделить какие-либо нестандартные решения, их много. «Например, номера, которые состоят из двухэтажных модульных построек и снаружи — деревянная конструкция. Получается, что эта конструкция накрывает модули, то есть у нас идет двойная крыша: крыша модулей, потом полуметровое пространство, далее общая крыша, которая накрывает и модули, и террасу. Или, например, лобби сделано по совмещенной схеме: половина — из модулей, половина — традиционным способом», — поясняет Павел Слепнев.

Состав проекта

- ✓ 7 тыс. кв. м
- ✓ 4 корпуса на 100 номеров: «Лето», «Осень», «Зима», «Весна»
- ✓ Здание ресепшн с лобби-баром и помещениями администрации
- ✓ Здание административно-бытового комплекса

погонажа. Это сочетание позволило как выполнить объект в логике высокой заводской готовности, так и избежать излишней скованности при оперировании «кубиками» модулей номерного фонда. Дерево дает нужную свободу и гибкость», — пояснил Евгений Решетов.

Сборка проекта

Модульные технологии имеют целый ряд преимуществ. Например, не зависят от погодных условий, поскольку сборка модулей происходит заводским способом. После заезда на стройплощадку остается только правильно собрать готовые модули, что заметно сокращает сроки самого строительства.

Строительство отеля «Игора. Времена года» длилось меньше года. «Применение компонентов высокой степени заводской готовности сделало возможным производство и сборку отеля за девять месяцев», — говорит Евгений Решетов.

Генеральным подрядчиком выступил Опытный завод строительных конструкций из Гатчины.

«Выгода от модульных технологий — сроки и качество; отличие от традиционных технологий — возможность перекрывать большое пространство и решать нетиповые задачи», — утверждает Павел Слепнев.

Кроме того, модульная технология позволяет сохранять в относительной чистоте строительную площадку и не производить много шума. Это было важно, поскольку строительство велось на действующем курорте.



Корпуса соединяет галерея, выполненная из клееной древесины. Поставщик — норвежская компания RamFjord. Между блоками корпусов расположены лестницы.

«Неординарным решением является само сочетание пространственных модулей на базе металлического каркаса с «обвесом» зданий из клееной древесины и деревянного





Возникали также сложности иного рода, касающиеся внутренней планировки отеля. Павел Слепнев пояснил: «По законодательству при эвакуации из номера надо попасть сначала в коридор, потом на закрытую лестничную клетку и только потом уже на улицу. А вариант эвакуации сразу на улицу из номера в нормах не прописан, поэтому пришлось идти за СТО и эту историю прописывать. Хотя решение, которое реализовано, более безопасно».

Но каких-либо чрезвычайных, выходящих за рамки обычного процесса проектирования и строительства нового объекта сложностей в этом проекте не было, говорит Евгений Решетов. По его словам, проект

«Игора. Времена года» является последовательным развитием методов и технологий, которые отработаны в предыдущих отельных проектах сети «Точка на карте».

«Команда проектировщиков и подрядчиков также была сработанной, все знакомы как с процессами, так и друг с другом», — уточнил он.

Назад, в будущее

Деревянное строительство на протяжении многих лет считалось делом индивидуального строительства. Однако теперь появились нормы, которые позволяют строить не только частные домики.

Определенные требования к деревянному строительству, конечно, есть. «Главная специфика, разумеется, — в повышенном внимании к соответствию нормам пожарной безопасности здания, но, на наш взгляд, проектная вводная — одна из многих, влияющих на проект, но не определяющая его. Важным моментом, разумеется, является понимание дерева как материала, его

внутренней логики и свойств. Как в “сыром” виде, так и в виде изделий из клееной древесины. Эстетика работы с деревом для нас органична, мы не приходили в деревянную архитектуру из других дисциплин (железобетона или металла), для нас архитектурное проектирование с самого начала работы нашего бюро во многом и есть проектирование из дерева. Это наша стихия, наша среда», — говорит Евгений Решетов.

По его словам, в настоящее время уже работают новые нормативные документы, позволяющие реализовывать из древесины как жилые многоквартирные дома, так и общественные здания большой площади и емкости при соблюдении рационально необходимых подходов к проектированию и эксплуатации таких объектов. «К сожалению, пока не произошло взрывного

Авторский коллектив (бюро Rhizome)

Ответственный партнер, ведущий архитектор — Евгений Решетов

Ответственный партнер — Татьяна Синельникова

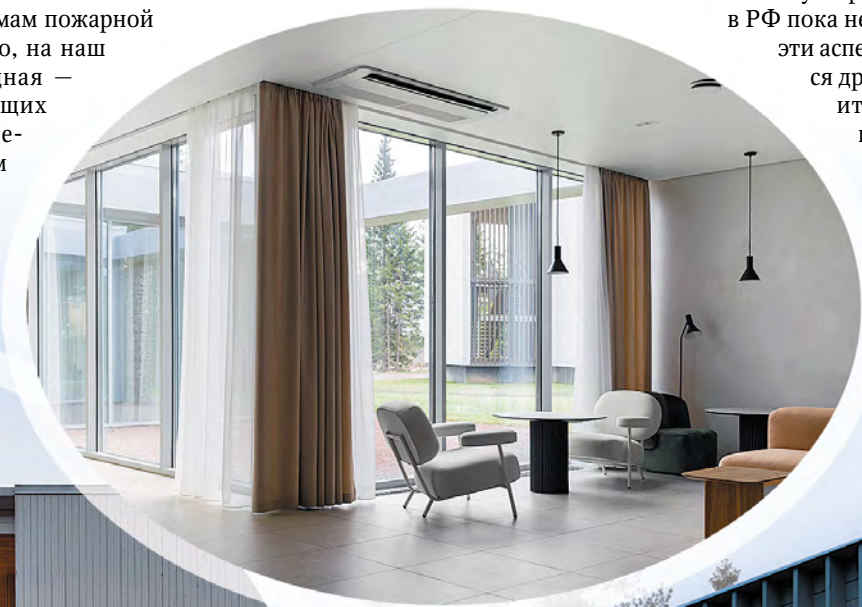
Ведущий архитектор, ГАП — Яна Демина

Архитекторы — Илья Беляков, Карина Зимица, Ольга Маркина, Анна Черноярва

роста в количестве реализованных проектов с использованием конструктива из клееной древесины, так как такие конструкции обычно дороже, чем более традиционные решения, а законодательного или общественного давления в разрезе экологичности, устойчивости и ограничения углеродного следа в строительстве в РФ пока не наблюдается; однако именно эти аспекты в первую очередь являются драйверами роста объемов строительства из возобновляемых источников в Европе и других передовых в отношении внедрения дерева в строительство странах», — заключил Евгений Решетов.

ФОТО: RHIZOME

“**Выгода от модульных технологий — сроки и качество, возможность перекрывать большое пространство и делать нетиповые решения**”



Тур по предприятию ООО «КНАУФ ГИПС»

Фатима Алиева / С момента приобретения акций бывшего советского комбината ТИГИ КНАУФ на инвестиционном конкурсе собственник вложил в свое красногорское предприятие более 450 млн евро. В последние годы никакие новые инвестиционные проекты в России не финансируются из штаб-квартиры в Германии. Местное подразделение сосредоточилось на поддержании текущей деятельности, ремонте и модернизации мощностей уже построенных предприятий, расширении ассортимента продукции. 📍

Подмосковное предприятие «КНАУФ ГИПС» расположено на окраине Красногорска в стороне от основного жилого массива, в той его части, что примыкает к Ильинскому шоссе. Слева от него — остаток деревни, справа — городская застройка. Между ними и производственными корпусами — значительное расстояние, предусмотренная нормами санитарная зона. По отзывам, КНАУФ поддерживает с жителями ближайших домов добрососедские отношения: сотрудники реагируют на официальные обращения, состоят в районных чатах и отвечают на возникающие вопросы. Самым частым из них на протяжении многих лет остается вопрос о происхождении пара, который в холодное время года поднимается над цехом по производству гипсокартонных листов. Некоторые ошибочно принимают его за дым. Служба охраны труда и экологии ООО «КНАУФ ГИПС» терпеливо объясняет, что такой эффект создает горячий воздух, выходящий из трубы сушила, где при высокой температуре удаляются остатки влаги из ГКЛ.

Предприятие расположено практически на берегу Москвы-реки, что накладывает на него дополнительную ответственность по соблюдению природоохранного законодательства. ООО «КНАУФ ГИПС» — крупнейшее предприятие по производству строительных материалов в Московской области, площадь которого составляет около 32 га. Вместе с тем это один из крупнейших налогоплательщиков городского округа Красногорск и крупный работодатель для его жителей, здесь работают более 500 сотрудников.



«На территории "КНАУФ ГИПС" работают пять производств различных видов продукции: гипсокартонных листов, сухих гипсовых смесей, сухих цементных смесей и грунтовок, металлических профилей. Здесь же расположен цех по производству изоляционных материалов из пенополистирола под маркой "КНАУФ Терм". Предприятие в Московской области стало первым собственным производством в России международной компании Knauf Gips KG», — рассказывает **руководитель корпоративных коммуникаций предприятия Леонид Лось**.

Пройдя через проходную предприятия, перед которой есть небольшая гостевая парковка для легковых автомобилей и огромное пространство с разметкой для грузовиков, вы увидите перед собой длинный корпус. Там помещается линия по производству гипсокартонных листов протяженностью 350 метров.

«Выпуск гипсокартонных листов 40 типов и размеров составляет основу деятельности предприятия. Особое внимание КНАУФ уделяет продуктам со специальными

свойствами. К ним относятся в том числе рентгенозащитные, звукоизоляционные и влагостойкие листы. Все они производятся в Красногорске в основном из местного российского сырья», — поясняет **начальник управления по производству Александр Требуновский**.



Природный гипс на производство поставляется железнодорожным транспортом из Тульской области с крупнейшего в Европе месторождения гипсового камня, где расположена принадлежащая КНАУФ шахта по его добыче. На территории «КНАУФ ГИПС» есть склад гомогенизации. Оттуда через систему галерей, как кровь по сосудам организма, гипс подается в гипсовый цех для размола, обжига и дальнейшего использования в гипсокартонных листах и сухих строительных смесях.

КНАУФ бережно относится к главному ингредиенту в их составе — внутри производственных помещений стоят системы, улавливающие частицы гипса и возвращающие его в производственный цикл. Это сохраняет здоровье работников и делает производство экономически более эффективным.

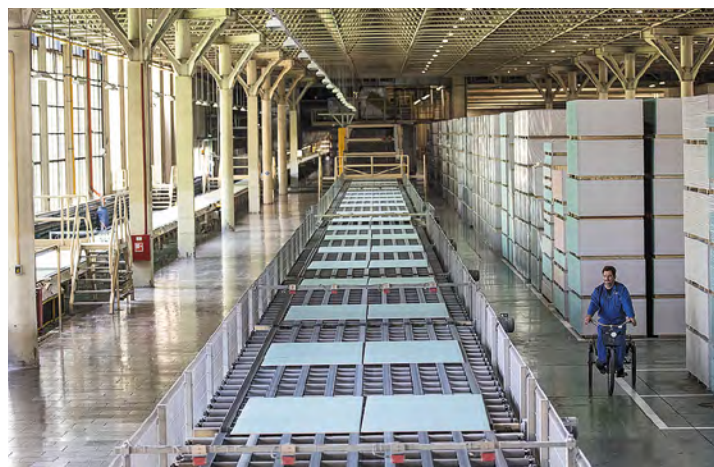
Облицовочный картон для своих листовых материалов «КНАУФ ГИПС» получает из Ленинградской области с предприятия «КНАУФ ПЕТРОБОРД» — крупнейшего в стране утилизатора макулатурного сырья, перерабатывающего по 260 тысяч тонн макулатуры ежегодно. С 2023 года на этом картоне стоит знак сертификации ответственного отношения к лесным ресурсам «Лесной эталон», добровольно полученный всеми предприятиями КНАУФ в России, использующими такое сырье.

КНАУФ не разрешает вести фото или видеосъемку внутри своих производственных помещений, но регулярно проводит дни открытых дверей и экскурсии для детей и взрослых, на которых подробно рассказывает и показывает, как выстроен производственный процесс. На линии по выпуску гипсокартонных листов, начиная с участка формовки, где на лист лицевого картона распределяется модифицированное гипсовое вяжущее, можно заметить многочисленные датчики, много автоматик. Все это позволяет выпускать ровный и прочный гипсокартон — простой в обработке и с уникальными свойствами.

Высушенные и нарезанные по заказанному размеру листы складываются в пачки на участке, который в КНАУФ, помня о немецких корнях международной компании, принято называть «бюндлером». Затем пачки упаковываются в полиэтиленовую пленку, ставятся на колодки, изготовленные из обрезков тех же гипсокартонных листов, отбракованных в процессе контроля качества. Далее продукцию отгружают автомобильным и железнодорожным транспортом и доставляют силами организаций-партнеров.

В 2024 году в Красногорске открылся склад комплектации с особыми стеллажами, где и собираются сложные заказы, а на погрузке грунтовок и сухих смесей тестируется робот-погрузчик.

Купить продукцию КНАУФ непосредственно на предприятии частному лицу или небольшой строительной компании, к сожалению, нельзя. Прямые поставки идут только дилерам и на крупные строительные объекты.



Равнение — на стройку

Виктор Краснов / Производители бетона и цемента остаются зависимыми от общей ситуации в строительной отрасли. Несмотря на ожидаемое падение ввода жилья, они надеются сохранить текущие объемы выпуска своей продукции. 📌

По данным Росстата, производство товарного бетона в стране за январь — сентябрь 2024 года составило 53,5 млн м³. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года рост объемов выпуска продукции составил 3,7% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Схожую динамику показали и производство цемента. За девять месяцев текущего года было выпущено 50,9 млн тонн продукции, что на 3,6% больше в сравнении с годом ранее.

Напомним, по итогам всего 2023 года объем производства товарного бетона в России составил чуть более 67 млн м³, что на 10,4% лучше аналогичного показателя 2022 года. Цементной продукции было выпущено 62,9 млн тонн, что на 3,1% больше в сравнении с 2022-м.

В целом производство бетона и цемента крайне сильно зависит от общей ситуации в строительной отрасли, активности реализуемых проектов. Из-за высокой ставки ЦБ, заградительных ставок по ипотеке застройщики могут поставить на паузу запуск новых проектов, что приведет к снижению объемов ввода жилья и, соответственно, к падению производства бетонной продукции. Пока участники рынка заняты реализующимися проектами девелоперов и надеются, что будет принято какое-то решение, которое сохранит активность стройки.

На текущих показателях

По словам **научного руководителя Научно-исследовательского института строительных материалов и технологий НИУ МГСУ Андрея Пустовгара**, производители бетона и цемента рассчитывают сохранить текущие объемы выпуска продукции: «Думаю, что ожидаемого снижения жилищного строительства государство не допустит, по крайней мере, до 2027 года. Соответственно, оптимистичный сценарий для бетонной отрасли — рост в районе 1–2% в год. Реалистичный сценарий, который можно ожидать, — стабилизация производства на текущих показателях. Пессимистичный — падение на 2–4%. Этого можно ожидать в целом по РФ, но в отдельных регионах ситуация может сильно отличаться».

Сейчас ситуация в отрасли действительно сложная, считает **коммерческий директор ООО «Группа ЦЕМ-МИКС» Вадим Спицын**. Характеризуется ростом цен на сырье, энергоресурсы, топливо и другими негативными факторами. «Можно сказать, что отрасль находится в предкризисном состоянии из-за снижения объемов жилищного строительства. В ближайшие годы ситуация будет только усугубляться. Одним из поддерживающих факторов производства бетона можно считать заказы Минобороны для различных нужд. Но, опять же, касается приграничных регионов, а не России в целом», — отмечает участник рынка.

Руководитель департамента по техническому маркетингу АО «ЦЕМРОС» Наталья Стржалковская более оптимистична. По ее словам, высокая стоимость финансирования проектов, завершение крупнейших инфраструктурных проектов и неопределенность планов государства относительно новых масштабных государственных программ

строительства негативно влияют на стабильное и поступательное развитие бетонной отрасли. «Мы, цементники, видим это и чувствуем на себе. Жизнь, однако, показала, что строительство в целом демонстрирует умение выживать и развиваться в самых сложных условиях, а бетон, как и прежде, остается одним из лидеров рынка строительных материалов, способных заменить в конструкции не только природные ресурсы — дерево, камень, но и дорогой металл. За каждым кубом бетона стоят целые отрасли смежных производителей, которые также заинтересованы в росте и развитии. Уверена, что вместе мы сможем преодолеть сложности, которых, безусловно, следует ожидать. Думаю, необходимо готовиться к изменению привычной картины роста активности строительства в столичных регионах, в Крыму, Поволжье и смещению фокуса на развитие Урала, Сибири, Татарстана, Алтайского края. В целом снижение объемов будет временным и ситуационным, потому что без роста строительства экономика страны будет существенно ослаблена».

Иные факторы

Конечно, на ситуацию в бетонной отрасли влияет не только активность строительства, но и общеэкономические трудности. Также в зависимости от вида продукции есть и специфические сложности. По мнению Андрея Пустовгара, актуальные проблемы для бетонной отрасли — ценовое давление потребителей и недобросовестная конкуренция. Для цементной промышленности — рост цен на энергоносители, логистические проблемы, рост транспортных тарифов, сезонность и неравномерность спроса, рост производственных издержек, износ производственного оборудования и ужесточение экологических требований со стороны государства. Для строительной химии — рост цен на сырье и энергоносители, дефицит отдельных сырьевых компонентов малотоннажной химии, экспорт строительной химии из Китая по демпинговым ценам, что может привести к банкротству зарождающихся отечественных производителей строительной химии.

Менеджер бетонного завода «Аргумент» Артем Гиннатуллин отмечает, что в настоящее время наблюдается очень низкая маржинальность бизнеса, несмотря на значительные трудозатраты. Становится проще быть дилером бетонного завода, чем производителем, так как на работу влияет множество негативных факторов: «Застройщики просят отсрочки на уже поставленную продукцию. Лизинг также невыгоден при текущих рыночных ставках на доставку. В лучшем случае автобетоносмесители выкатывают в ноль, остается только на топливо и зарплату водителю. Налоговая нагрузка также становится все

более удушающей. Наверное, единственный положительный фактор последнего времени — в технологическом плане: запчасти для завода местные токари научились производить самостоятельно по чертежам».

Процесс регуляции

Стоит добавить, что представители бетонной отрасли и эксперты по-разному оценивают регулирование бетонной отрасли органами власти. По словам Андрея Пустовгара, государство особо не занималось полноценным регулированием данных отраслей до настоящего времени, только в 2024 году сделаны определенные шаги в этом направлении, но, судя по направлению этого движения, они оторваны от реальности и могут привести только к ухудшению ситуации.

«На наш взгляд, отрасль достаточно хорошо зарегулирована. Ничего нового делать не нужно. Есть строгий контроль в соответствии с законом как качества проводимых работ, так и качества используемых материалов. Все участники рынка об этом знают. В том числе любой человек при заказе бетона может отправить продукцию в лабораторию на экспертизу и предъявить претензии, если выявятся нарушения», — отмечает Вадим Спицын.

По словам Натальи Стржалковской, в свое время снижение административных барьеров и излишнего контроля производителей строительных материалов были признаны необходимыми, чтобы развивать альтернативные решения, инновации и в конечном счете дать возможность бизнесу выбирать направления

его развития. «Цели благие, но отсутствие государственного надзора за деятельностью, возможности использования любой нормативной документации, в том числе иных государств, отсутствие обязательной системы подтверждения соответствия бетонных смесей и изделий требованиям государственных нормативов сыграли максимально негативную роль и снизили общую культуру производства и развития бетонов и цементов. Поэтому уверена, что дополнительная регуляция и оздоровление отрасли с помощью деятельности органов инспекции госнадзора и возвращение обязательной сертификации ответственными аккредитованными органами отвечает интересам отрасли. В целом это приведет к укрупнению предприятий, восстановлению системы контроля качества, возрождению науки и росту инвестиций и станет мощнейшим толчком для очищения отрасли от недобросовестной конкуренции», — резюмирует участник рынка.



17–19 ДЕКАБРЯ 2024

XXVI МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

ЦЕМЕНТ · БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ

ЦВК ЭКСПОЦЕНТР ■ МОСКВА

Более 4500
посетителей выставки

100 экспонентов

15 стран мира

450
участников деловой программы

70 докладчиков

+7 812 335 09 92

info@alitinform.ru

www.infocem.info

Новые ЖК Москвы и Подмосковья в ноябре: область перегоняет город

Ирина Карпова / В ноябре 2024 года на рынок Москвы и Московской области вышло более десятка новых жилых комплексов, в том числе один комплекс апарт-отелей. Причем в Подмосковье появится больше новостроек — и по количеству проектов, и по площадям. 📍

Все новые ЖК, выведенные на рынок новостроек Москвы, относятся к высокому сегменту.

R4S Group вывела на рынок элитный ЖК «**Никитский 6**» в районе Арбат. Застройщик — СЗ «Третий Рим». Дом возводится на месте снесенной усадьбы XVIII века, в которой жил композитор Александр Алябьев — автор известного романа «Соловей», из-за чего усадьба получила название «Соловьиный дом». Компания КБФ АСТ планировала возвести на месте здания люксовый апарт-отель, потому снесла исторический дом. Затем участок перешел к Международному банку Азербайджана, который продал его структуре, связанной с R4S Group.

Проект нового здания разработало архитектурное бюро «Цимайло Ляшенко и Партнеры». Концепцией облика стали колонны — они меняются на каждом этаже, придавая фасаду динамику. На нижних уровнях колонны основательные, далее они становятся более элегантными, на верхних этажах — самые тонкие и изящные.

Дом в плане — квадратный, с «вписанным квадратом» — внутренним двором, где планируется зеленый бульвар с фонтаном.

Также R4S Group открыла продажи в элитном ЖК «**Большая Никитская 17**» в Пресненском районе. Это проект реконструкции особняка купца Булошникова, построенного в 1820-х в стиле классицизма. Реконструкция и реставрация завершены. Фасады восстановлены и облицованы стеклофибробетоном. Фасад оформлен широкими наличниками, сандриками, пилястрами, рустами, первый этаж остеклен и оформлен лепниной. В интерьерах использованы только натуральные материалы: мрамор, природный камень, дерево.

Стартовали продажи в элитном ЖК «**Большая Никитская 16**» в Тверском районе. Этот проект также связан с R4S Group: учредитель застройщика, компания «Спецжилремонт», — партнер основного владельца группы.

ЖК появится в результате реставрации доходного дома М. Г. Коровина 1906 года постройки. Реконструкция подразумевает, в том числе, надстройку одного этажа и организацию подземного. В доме запроектированы всего четыре квартиры, но также два ресторана.

Открыты продажи в элитном ЖК **МИРА** от MR Group в Алексеевском районе.

Концепцию комплекса разработало архитектурное бюро Kleinewelt Architekten. Для фасадов каждого из трех корпусов выбран определенный оттенок облицовочного материала: темно-серый, нежно-розовый и светло-серый. Архитектурная доминанта — пепельно-розовая башня-маяк в торце одного из корпусов, выходящем на набережную. Второй корпус имеет форму волны и фасад с полукруглыми колоннами. Он выходит на проспект Мира. Третий корпус расположен в глубине квартала. Его внешний облик перекликается с соседним «домом на ножках» советской постройки. Корпус также будет опираться на подобные опоры.



ЖК «МИРА»

Фото: ПРЕС-СЛУЖБА MR GROUP

Во дворе запроектированы детская площадка, чайный домик, спортивная зона, площадь с фонтаном.

Стартовали продажи в ЖК бизнес-класса, у которого есть три названия: «**Ecotower Крылатское**», KRL33, клубный квартал «Крылатская 33». ЖК расположится, разумеется, в Крылатском районе на Крылатской улице. Застройщик — СЗ «Сияние», девелоперы Capital Group и Five Development.

Площадь застройки — 1,4 га. Проект разработало архитектурное бюро «Остоженка». В составе комплекса — дома высотой до 150 метров, большой объем внутренней инфраструктуры.

Много внимания застройщик обещает уделить зелени: запланирован гипоаллергенный сад с крупномерными деревьями и кустарниками, насчитывающими более 50 видов растений. Также появятся декоративные пруды и сухие фонтаны.

Областной комфорт

Большинство ЖК, выведенных на рынок в Московской области, относятся к комфорт-классу, но есть также ЖК бизнес-класса. Многие новостройки располагаются на значительном удалении от Москвы.

Компания «ОМ Девелопмент» вывела на рынок квартал бизнес-класса «**Станиславский**» в деревне Поздняково Красногорского района. Несмотря на адрес, местоположение позиционируется как престижное — Новая Рига. Застройщик — СЗ «Менеджмент Систем Консалтинг».

В составе комплекса — несколько корпусов, у каждого — собственное имя: «Премьер», «Феерия», «Фокус», «Бенефис», «Мистерия». Светлые и красно-коричневые фасады, а также форма корпусов, похожих на барнхаусы, отсылают к стилю Дании

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В НОЯБРЕ 2024 ГОДА

Название ЖК	Однцово сити	Речной	Легенда Марусино	Олива	Никитский 6	Большая Никитская 17
Класс ЖК	Бизнес	Бизнес	Комфорт	Комфорт	Элитный	Элитный
Застройщик	Атлантик Скай Сити	ГК Инфинити	Некрасовка Девелопмент	ГК Вектор	R4S Group	R4S Group
Энергоэффективность	Класс С	Класс В	Класс А+	Класс В	Класс А	Класс А
Адрес	МО, Одинцово, микрорайон 6-6А, корпус № 23	МО, Химки, улица Кирова, в районе дома 11А	МО, Люберецкий район, деревня Марусино	МО, Одинцовский городской округ, микрорайон «Восточный», дачный поселок Лесной Городок	Арбат, Никитский бульвар, вл. 6/20	Пресненский район, Большая Никитская улица, 17, стр. 1
Ближайшая станция метро	Юго-Западная, 20 мин. езды	Речной вокзал, 25 мин. езды	Некрасовка, 10 мин. езды	Парк Победы, 30 мин. езды	Арбатская, 5 мин. пешком	Арбатская, 8 мин. пешком
Материал стен	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Реконструкция, кирпич
Кол-во этажей	25	32-33	4-7	7	8	4
Выведено корпусов	1 (1-й этап)	1	4	1	1	1
Всего корпусов в проекте		1	4	1	1	1
Выведено лотов	306	1209	50	156	61	19
Всего лотов в проекте	306 (1-й этап)	1209	347	156	61	19
Квартирография	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 25-85 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 27,3-90,6 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 20,9-84 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 28,8-76,9 кв. м	От одно- до пятикомнатных площадью 85,4-582,5 кв. м	Свободные планировки с одной, двумя спальнями площадью 64,1-185,7 кв. м
Особые квартиры	Варианты с балконами, лоджиями	Варианты с балконами, лоджиями, гардеробными, дополнительными санузлами	Варианты с антресолями, балконами, лоджиями		Пентхаусы с каминами и террасами, варианты с окнами в ванной, панорамным остеклением	Варианты с дополнительными санузлами
Потолок, м	2,7	2,7	2,82-4,99	3,0	3,2-4,0	3,2
Варианты отделки	✓ без отделки	✓ предчистовая ✓ чистовая	✓ без отделки	✓ чистовая ✓ предчистовая ✓ без отделки	✓ дизайнерская ✓ меблировка	✓ чистовая
Цена лота, руб.	7,4 млн — 20,8 млн	2,8 млн — 8,3 млн	4,4 млн — 15 млн	7,2 млн — 17 млн	250 млн — 1,5 млрд	115,4 млн — 334,3 млн
Опции ЖК	✓ лобби ✓ школа ✓ детский сад ✓ колысачные	✓ зоны отдыха	✓ колысачные ✓ комната охраны ✓ ФОК ✓ почта	✓ кладовые ✓ лобби ✓ колысачные	✓ лобби ✓ кладовые ✓ колысачные ✓ лапомойки	
Парковка	Подземная, 47 м/м (1-й этап); закрытые, 1000 м/м; гостевые, 200 м/м	Подземная, 143 м/м	Подземная, 156 м/м, гостевая	Гостевая, 140 м/м	Подземная, 135 м/м	Подземная, 15 м/м
Срок сдачи выведенных объектов	III квартал 2026 года	II квартал 2029 года	IV квартал 2026 года	II квартал 2026 года	IV квартал 2026 года	Сдан
Срок сдачи проекта		II квартал 2029 года	IV квартал 2026 года	II квартал 2026 года	IV квартал 2026 года	Сдан

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В НОЯБРЕ 2024 ГОДА

Название ЖК	Большая Никитская 16	MIRA	Большевик	Green Park	Крылатская 33	Квартал Станиславский
Класс ЖК	Элитный	Элитный	Комфорт	Апартаменты комфорт	Бизнес	Бизнес
Застройщик	Спецжилремонт	MR Group	ГК Архитектор	ГК Элемент	СЗ Сияние	ОМ Девелопмент
Энергоэффективность	Класс D	Класс А+	Класс В	Класс А	Класс А	Класс А+
Адрес	Тверской район, Большая Никитская улица, 16	Алексеевский район, проспект Мира	МО, г. Дмитров, Большевикская улица	МО, г. Дубна, улица Программистов	Крылатское, Крылатская улица, 33	МО, Красногорский район, деревня Поздняково
Ближайшая станция метро	Александровский сад, 10 мин. пешком	ВДНХ, 15 мин. пешком	Алтуфьево, 60 мин. езды	Октябрьское Поле, 2 ч. 20 мин. езды	Крылатское, 11 мин. езды	Тушинская, 30 мин. езды
Материал стен	Монолит-кирпич, реставрация	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит
Кол-во этажей	4	22	17	11	10-14-18-21-33-41	4-6
Выведено корпусов	1	3	1	3	2	2
Всего корпусов в проекте	1	3	1	3	2	5
Выведено лотов	4	150	592	340	755	366
Всего лотов в проекте	4	762	592	340	755	366
Квартирография	Трехкомнатные площадью 139,4-234 кв. м	От одно- до пятикомнатных площадью 28-135,6 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 26,9-88,4 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 29-81,2 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 29-410 кв. м	От студий до пятикомнатных, включая евроформат, площадью 29-103 кв. м
Особые квартиры		Варианты с гардеробными, мастер-спальнями, постирочными, пентхаусы с террасами	Варианты с лоджиями, балконами, гардеробными, нишами, кладовыми	Варианты с дополнительными санузлами, гардеробными, нишами, кладовыми	Варианты с балконами, лоджиями, патио-террасами, пентхаусы	Варианты с верандами, террасами, патио, каминами, вторым светом, французскими балконами, двухуровневые, с окном в ванной, гардеробными, постирочными, мастер-спальнями
Потолок, м	3,12-3,73	3,3-3,75	2,71	3,0	3,15-3,25	3,0-7,5
Варианты отделки	✓ без отделки	✓ без отделки ✓ предчистовая	✓ без отделки	✓ без отделки		✓ дизайнерская ✓ предчистовая ✓ без отделки
Цена лота, руб.	По запросу	17,2 млн — 80 млн	3,8 млн — 9 млн	6 млн — 16 млн		7,5 млн — 25,2 млн
Опции ЖК	✓ два кафе	✓ автостоянка ✓ кладовые ✓ лобби ✓ переговорная ✓ библиотека ✓ лаунж-зоны ✓ кофейные ✓ лапомойки ✓ комнаты доставки	✓ спортзал ✓ офисы ✓ кофейные	✓ кладовые ✓ офисы ✓ лапомойки	✓ детский сад ✓ панорамный ресторан ✓ детское кафе ✓ гостиная ✓ коворкинг ✓ переговорные ✓ библиотека ✓ wellness-центр ✓ кладовые ✓ комната доставки ✓ кофейные ✓ лапомойки	✓ лобби ✓ физкультурно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и СПА ✓ детский сад ✓ ресторан ✓ кладовые
Парковка	Отсутствует	Подземная, 330 м/м, гостевая	Многоуровневая, 410 м/м, гостевая	Гостевая	Подземная, 271 м/м, гостевая	Подземная, 247 м/м, гостевая
Срок сдачи выведенных объектов	III квартал 2027 года	II квартал 2027 года	I квартал 2027 года	I квартал 2027 года	II квартал 2027 года	II квартал 2027 года
Срок сдачи проекта	III квартал 2027 года	II квартал 2027 года	I квартал 2027 года	I квартал 2027 года	II квартал 2027 года	

и Голландии. Стилистически проект поделен на два типа домов: в голландском стиле со скатными кровлями и неомодернизмом.

Благоустройство по проекту ландшафтно-бюро Устро займет 70% территории квартала: гипоаллергенные растения, бульвары, природные тропы, интерактивные зоны, центральная площадь с подиумом для мероприятий, соседский огород. Для занятий спортом предусмотрен всепогодный спортивный кластер, включающий в себя воркаут, игровое поле, скалодром для теплого времени года, каток и снежные горки — для зимы.

Компания «Атлантик Скай Сити» открыла продажи в ЖК бизнес-класса «Одинцово сити» в микрорайоне 6-6А города Одинцово. Застройщик сообщает о предстоящем строительстве нескольких 25-этажных корпусов. Однако на участке есть дома, которым предстоит снос с предшествующим расселением, поэтому о точном количестве корпусов и сроках реализации проекта пока говорить рано. Свободна лишь часть участка, где начато строительство.

Фасады зданий застройщик планирует облицовывать керамогранитом, балконы и лоджии получат панорамное остекление.

ГК «Инфинити» открыла продажи в ЖК бизнес-класса «Речной» в Химках, на берегу канала им. Москвы. Проект разработало бюро «Афина». Основной «фишкой» станет максимальная площадь остекления, которая к тому же в вечернее время получит подсветку. Фасады будут облицованы керамогранитом и оформлены в светлых тонах.

Главная «изюминка» проекта — благоустроенная набережная с причалом для яхт, кафе у воды и места для отдыха.

ГК «Архитектор» вывела на рынок ЖК комфорт-класса «Большевик» в подмосковном Дмитрове. Имя комплекса происходит от названия улицы, на которой он расположится.

Архитектура проекта лаконична. Фасады будут облицованы коричневым и бежевым кирпичом, декоративной составляющей послужат функциональные корзины под кондиционеры.

Единственный комплекс апартаментов, где открылись продажи в ноябре, — апартамент-комплекс комфорт-класса «Green Park» в Дубне от ГК «Элемент». Застройщик — «Строй-Макс СЗ». Между застройщиком и руководством особой экономической зоны «Дубна» подписано соглашение о намерениях. Как сообщает местная пресса, ввод в эксплуатацию новых площадей для проживания позволит эффективно решать вопросы с предоставлением жилья сотрудникам предприятий-резидентов особой экономической зоны, среди которых одно из крупнейших — ООО «Энкор» — также подписало соглашение о намерениях с застройщиком.

Площадь участка под строительство — 1,6 га. Он располагается на левом берегу Волги.

Компания «Некрасовка Девелопмент» вывела на рынок ЖК комфорт-класса «Легенда Марусино» в деревне Марусино Люберецкого района. Застройщик — СЗ «Марусино». Проект предельно прост:

корпуса переменной этажности, коммерческие и торговые площади. Фасады выполнят в спокойных тонах. Входы в парадные будут стеклянными, первый этаж — стеклянные витрины торговых помещений.

Неподалеку от ЖК протекает река Чернавка.

Открыты продажи в семейном доме «Олива» в микрорайоне Восточный города Одинцово, в дачном поселке Лесной

Городок. ЖК комфорт-класса возводит ГК «Вектор». Здание имеет в плане букву «Г». В проекте много стекла — прозрачные входные двери, панорамное остекление тамбура или холла входной группы.

Вблизи ЖК расположен сосновый лес с зонами для пляжного отдыха на берегах озер и прудов, а также храм, что, в том числе, позволяет позиционировать ЖК как семейный дом.



ЖК «Квартал Станиславский»

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

11-14.03.2025

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

Международная специализированная выставка RosBuild 2025

Международная специализированная выставка «Мир стекла-2025»

Форум «Строим будущее России вместе»

12+

Реклама

www.rsn-expo.ru

Организатор

Фото: пресс-служба ОМ Девелопмент

Столичное псевдожилье попало под запрет

Лариса Петрова / Власти Москвы больше не будут согласовывать строительство апарт-отелей в столице. Рынок апарт-отелей законодательно не урегулирован, каждый регион вправе самостоятельно это делать. Формально апарт-отели — нежилые помещения, однако столичные девелоперы нередко придают им жилую функцию. В отличие от Петербурга, где на рынке преобладают сервисные апарт-отели.

На Международном жилищном конгрессе столичные власти объявили, что перестают согласовывать строительство апарт-отелей. **Владимир Ефимов, заместитель столичного мэра**, перечислил причины решения: «Почему мы прекратили принимать такие градостроительные решения? Это вопрос обеспечения социальной, необходимой инфраструктурой. Апарт-отели — это не жилье, в них нельзя прописаться. Соответственно, нельзя по месту жительства получить необходимые услуги — например социальные и образовательные. Это сдерживает в качестве жизни реализуемые проекты».



По его словам, есть жалобы потребителей; к апарт-отелям нельзя предъявить требования санитарно-эпидемиологических норм; у застройщиков нет обязательства по строительству социальной инфраструктуры.

Текущие проекты, подчеркнул Владимир Ефимов, будут завершены, но девелоперов убедительно попросят по возможности перевести проекты апарт-комплексов в жилые.

Арендного жилья много не бывает

Как отмечали СМИ еще несколько месяцев назад, девелоперы притормозили вывод на рынок апарт-комплексов — не исключено, что уже были проинформированы о предстоящем решении властей. Тем более что претензии к девелоперам стали предъявляться уже в первом квартале.

Аналитики bnMAP.pro отмечают устойчивый тренд на сокращение предложения апарт-отелей в столице: на конец третьего квартала в старых границах Москвы на первичном рынке к продаже предлагалось 114 проектов апарт-отелей (156 корпусов), лотов в экспозиции — 7573. За год количество проектов сократилось на 6% (в конце третьего квартала 2023 года — 121 проект). Число корпусов снизилось на 12,2% (180). Количество лотов в экспозиции уменьшилось на 11,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (8566).

По подсчетам нашего издания, с начала года продажи стартовали в восьми проектах.

Cosmos Hotel Group, структура «АФК Система», вывела на рынок премиальные апарт-отели под маркой «Cosmos Selection Arbat Apartments» на Новом Арбате. Апарт-отели — часть гостиничного проекта «Cosmos

Регион	Апартменты	Первичные квартиры	Насколько апартменты дороже первичных квартир, %	Вторичные квартиры	Насколько апартменты дороже вторичных квартир, %
Москва	9,2	10,9	-15,7%	11,7	-21,8%
Санкт-Петербург	8,9	7,9	11,6%	7,7	14,5%
Московская область	7,8	8,9	-13,0%	7,1	10,0%
Краснодарский край	7,7	6,7	15,0%	5,4	42,0%
Тюменская область	5,7	6,5	-11,8%	4,8	20,1%
Челябинская область	5,3	5,0	6,3%	3,5	53,7%
Республика Башкортостан	5,0	5,9	-15,1%	3,4	47,5%
Свердловская область	4,5	5,9	-23,3%	3,4	32,7%
Новосибирская область	4,5	6,0	-25,3%	4,2	7,3%
Алтайский край	4,2	5,6	-25,8%	3,1	36,3%
РФ	7,6	6,9	11,2%	4,6	67,3%

*Данные основаны на ипотечных сделках Сбера

Selection Moscow Arbat», рассчитанного на 265 номеров.

Palladio Group открыла продажи в клубном доме — элитном комплексе апарт-отелей «ДОМ 1913» в Хамовниках.

Компания Vesper и Сбер вывели на рынок премиальные апарт-отели «Levenson» («Левенсон») в Тверском районе.

Компания West Wind Group продает апарт-отели бизнес-класса в составе многофункционального комплекса «Arkenston» в Хамовниках.

СЗ «Айгрин» открыл продажи апарт-отелей бизнес-класса в комплексе «Сигма Силино» в Зеленограде.

Компания «ВМС Девелопмент» вывела на рынок «Stoleshnikov 7» («Столешников 7») — комплекс апарт-отелей класса «делюкс» в Тверском районе.

Тюменская ГК «СтройМир» (LIRAX) открыла продажи в многофункциональном комплексе бизнес-класса «DIUS» в районе Аэропорт.



Как отметил **Руслан Сыртцов, управляющий директор компании «Метриум»**, до введения запрета предложение этого формата недвижимости на столичном рынке росло. По его словам, нельзя игнорировать тот факт, что апарт-отели имеют свою целевую аудиторию. «Решение о дальнейшей судьбе апарт-отелей и их правовом статусе должно быть взвешенным. С одной стороны, статус апарт-отелей требует регулирования. С другой — они помогли решить жилищные проблемы определенным категориям покупателей с ограниченными бюджетами или

специфическими потребностями, которые искали временное жилье в столице. Также апарт-отели послужили основой для развития цивилизованного рынка долгосрочной и краткосрочной аренды в Москве, что актуально для большого города. И с этой точки зрения апарт-отели могут сохранить свою роль, решая проблему дефицита арендного жилья в период высоких ипотечных ставок», — резюмировал он.

Николай Антонов, председатель правления Межрегиональной Ассоциации Апарт-отелей (МААО), отмечает: «Принцип Москвы — строить квазижилье, поэтому нормы и критерии определения статуса объекта девелоперы изобретали сами — кто во что горазд. Им было выгодно строить псевдожилье, потому что от этого зависели, в том числе, нормы продаж и прибыли».

По его словам, в любом регионе остается все меньше участков под застройку, не слишком много выдается разрешений на строительство. Вакуум в законодательстве в отношении апарт-отелей заставляет местные власти собирать специальные комиссии, которые определяют статус проекта и выдают разрешения на строительство апарт-комплексов, если есть субъективное соответствие. «Эти моменты не ускоряют рынок, только тормозят. Разрешений выдается мало, земельных участков мало, в результате — замедление темпов вывода на рынок апарт-отелей», — констатирует Николай Антонов.

В то же время в Москве, указывает он, всегда есть потребность в жилье, покупают любое. «Если в топовых локациях подходящих

Как правило, апарт-отели стоят дешевле обычных квартир — разница достигает 30%. В то же время коммунальные платежи больше — примерно на те же 30%. Налог как на коммерческую недвижимость — выше. Под программы господдержки покупка апарт-отелей не подпадает, но ипотечный заем взять можно. Санитарные нормы для жилья при строительстве не соблюдаются — в апарт-отелях могут быть низкие потолки, встречаются объекты с площадями 12 кв. м. Прописаться в апарт-отеле нельзя — следовательно, невозможно устроить детей в ближайшую школу, нет доступа к районной поликлинике.

участков под жилье нет, хитрые девелоперы строят квазижилье на промышленных территориях. И как можно больше объектов вводят, потому что в Москве арендное жилье пользуется спросом», — заключил Николай Антонов.

Не хватает всего



Лариса Петрова, управляющий партнер Intermark Residence.

«Мне кажется, произошло какое-то мощное смешение понятий, которое грозит периодом смуты и застоя, пока все не разрешится», — опасается **Карине Шмарева, управляющий партнер Intermark Residence.**

По ее мнению, нужно разделять понятие «апартаменты», когда девелоперы обходят закон о строительстве жилья, и «апарт-отели», которые призваны развивать туристический кластер путем, по сути, соинвестирования граждан в туристические объекты.

Законодательство действительно не дает ответов на многие вопросы. С 2016 года в повестке дня Госдумы периодически появляется тема апарт-отелей, однако статус у этого вида недвижимости не обновляется.

«В связи с введением моратория на строительство апарт-отелей в Москве и Махачкале, а также отсутствием правового статуса апарт-отелей в законодательстве снова встает вопрос о рассмотрении и введении аналогичных ограничений в других городах страны, который обсуждается с 2016 года», — предполагает **Светлана Московченко, заместитель директора Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость».**

По словам Николая Антонова, депутаты несколько лет назад пытались провести законодательную инициативу о переводе апарт-отелей в многофункциональные комплексы с возможностью перевода части из них в жилье. «Это утопия по нескольким причинам. Во-первых, нарушается принцип генплана. Те участки, на которых должна находиться нежилая застройка, не будут соответствовать этой функции, и, наоборот, жилье может оказаться там, где его быть не должно. Таким образом, могут быть нарушены права граждан на социальное обеспечение. Во-вторых, при переводе в жилую функцию, например,

ДИНАМИКА ВЫВОДА В ПРОДАЖУ ПРОЕКТОВ/КОРПУСОВ АПАРТАМЕНТОВ, ШТ., МОСКВА В «СТАРЫХ» ГРАНИЦАХ



ЦЕНЫ НА АПАРТАМЕНТЫ БИЗНЕС-КЛАССА, МОСКВА В «СТАРЫХ» ГРАНИЦАХ, ТЫС. РУБ./КВ. М



инсоляцию не изменить. А апарт-комплексы строятся без учета инсоляции. Также могут быть нарушены и другие санитарные нормы. Поэтому сам продукт не может быть жильем априори: не те нормы, не те требования, не те правила, не та подоснова земельного участка», — объясняет Николай Антонов.

По его словам, обеспеченность социальной инфраструктурой ответственными застройщиками апарт-отелей вообще не обсуждается, потому что апарт-отель — это все-таки отель, а не жилой комплекс. «Госдума от этой концепции отказалась. Переводить апартаменты в жилье никто не собирается», — полагает Николай Антонов.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», также полагает проблемой отсутствие законодательной базы: «Все разговоры вокруг статуса — жилье, не жилье, апартаменты, некая новая юридическая категория и тому подобное — исключительно по причине отсутствия нормативной базы определенных. Попытки подойти к этой проблеме и решить ее уже были, но пока неудачные. Что в этом контексте делать с апартаментами, появившимися в большом количестве, например, в Москве (как правило, с обозначением МФК) — пока непонятно».

Пока консенсуса по статусу апартаментов нет, власти ряда регионов не хотят, чтобы они строились. Но туристический бизнес нуждается в апартаментах

Он уверен: уже построенные апарт-отели нельзя просто перевести в жилье. «Это как если рассуждать о потенциальном переводе в жилье классических гостиниц — разные назначения и разный подход к проектированию. Невозможно. Это — во-первых. Во-вторых, это совершенно ненужная процедура, поскольку апарт-отели работают на рынке гостеприимства. В отличие от классических гостиниц, они гораздо в большем объеме имеют дело с долгосрочным размещением. Если сводить к базовому отличию, то апарт-отель — это отель с собственной кухней в номере. Отсюда и большой спрос на долгосрочное проживание. В данном формате это просто удобнее. Переводить же в жилье гостиничный фонд бессмысленно», — полагает Сергей Софронов.

Ты — Москва, я — Питер

Рынки апартаментов в Москве и Петербурге заметно отличаются друг от друга: в Москве основная доля приходится на несервисные апартаменты для постоянного проживания, есть немного сервисных для сдачи в аренду, рекреационных комплексов нет совсем. В Петербурге преобладают сервисные апартаменты.

По данным NF Group, до конца 2024 года в Петербурге появятся 18 апарт-отелей на 4,9 тыс. юнитов. Ввод всех анонсированных объектов может увеличить долю сервисных апартаментов в структуре предложения городских средств размещения с 35% до 46%.

«В Петербурге апартаменты — в первую очередь инвестиционный продукт, который используется для сдачи в аренду через управляющую компанию и получение гарантированного дохода. Так, в 2023–2024 годах ежеквартальная доля предложения сервисных апартаментов занимала в среднем 70% от общего объема экспозиции на рынке. В третьем квартале текущего года доля составляла 75%. При этом из 70 комплексов апартаментов, находящихся в продаже, больше



половины (36) — сервисные. Таким образом, в Петербурге апартаменты являются популярной и качественной альтернативой местам размещения туристов, бизнесменов и командировочных, что повышает темпы развития города как туристического направления. Именно поэтому вопрос о возможных запретах или ограничениях в Петербурге на данный момент не является актуальным. Также нет предпосылок о переводе апартаментов в жилую недвижимость, несмотря на ранее поднимаемые дискуссии. В первую очередь это связано со сложностью формирования подобного законопроекта», — указывает Светлана Московченко.

По мнению Сергея Софронова, опасений о запрете строительства апартаментов в Петербурге нет — апарт-отели с каждым годом наращивают свою долю в структуре средств размещения гостей города.

В строительстве апарт-комплексов Петербург тоже идет своей дорогой. Сергей Софронов узрел здесь «нечастый пример, когда сравнение Петербурга и Москвы в пользу первого».

По его словам, необходимые шаги предприняли уже все — и власти, и девелоперы. Кроме того, на девелоперов всегда возлагаются социальные обязательства. Наконец, в Петербурге псевдожилья немного, поэтому речь идет не о запретах и ограничениях, а о выполнении фактически существующих требований при согласовании новых проектов апарт-отелей.

Перспектива без консенсуса



Федеральные власти не собираются сидеть сложа руки. Вопрос о статусе апартаментов планируется обсудить в очередной раз в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни».

Об этом заявил **Марат Хуснуллин, вице-премьер РФ**, в ходе Международного жилищного конгресса. По его словам, пока консенсуса нет, и в регионах позиция на сей счет разная. В частности, власти ряда регионов не хотят, чтобы строились апарт-отели из-за гипотетической социальной нагрузки.

Однако туристический бизнес, напротив, нуждается в апартаментах. «С одной стороны, мы развиваем внутренний туризм, с другой — у нас пока нет конституциональных инвесторов, которые могут себе позволить построить целый апарт-отель. Более того, мы провозглашаем Год семьи, а размещение с детьми в отеле крайне затруднено. А если их двое-трое, то невозможно в принципе. Получается, таким семьям надо искать в аренду квартиры, которые тоже запрещают к краткосрочной аренде. То есть туризм для семей с детьми — пока тема очень непроработанная», — подчеркивает Карине Шмарева.

Межрегиональная Ассоциация Апартаментов намерена участвовать в разработке законодательных актов по апартаментам. «Ассоциация как раз и создана, чтобы помочь властям разбираться, где сервисные, а где несервисные апарт-отели, где отель, а где жилье. Эта структура намерена лоббировать принятие закона, который позволит легко разграничить категории на апартаменты и жилье; прописать методологию выдачи разрешений, чтобы такое разрешение не включало в себя лишние обременения для добросовестных застройщиков, строящих апарт-отели с привлечением профессиональной управляющей компании или гостиничного оператора», — заключил Николай Антонов.

XXII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

11 декабря 2024 года
Исторический парк «Россия — моя история»
Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 32
Начало в 15.00

Генеральные партнеры: РСТИ ЭТАЛОН

Информационные партнеры: ИЖИМОСТЬ ПЕТЕРБУРГА, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, НАВИГАТОР, ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, BN.RU

Партнеры: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ БИРО», RBI THE ART OF REAL ESTATE, БФА, ЦСБ ЖИЛСТРОЙ, ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ, ФОРМУЛА CITY, Группа Ассес, GloraX, BS.RU

Предварительная регистрация участников
ssoo_pr@mail.ru, ssoobux@mail.ru

#строителипитера | www.stroysoyuz.ru

Торжественная церемония чествования победителей Санкт-Петербургских конкурсов профмастерства

5 декабря 2024 года
Дворец труда (пл. Труда, д. 4), 16:00

Генеральный информационный партнер: НСП НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕТЕРБУРГА

Информационные партнеры: ASN INFO.RU, Ktostroit.ru, Вестник, ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

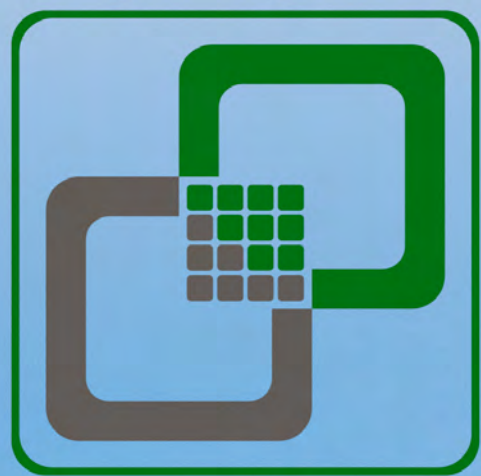
Интернет-партнеры: Стройка, BN.RU, Площадь Труда

Деловые партнеры: ЭКОЮРУС, ВЕНТО, ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ, ПОС

Генеральный оператор проекта — Петербургский строительный центр (812) 324-99-97

INFSTROY Петербургский Строительный Центр

Группа компаний



КРАШМАШ



ЗА 18 ЛЕТ

компания выполнила работы
на сотнях промышленных, военных
и гражданских объектах России

ГК «КрашМаш» владеет парком
специализированной техники
и оборудования, включающим около

300 ЕДИНИЦ

БОЛЕЕ 1 МЛН М³

строительных отходов в год
в среднем перерабатывает
ГК «КрашМаш»

**ДЕМОНТАЖ ПРОМЫШЛЕННЫХ,
ВОЕННЫХ И ГРАЖДАНСКИХ ОБЪЕКТОВ
РАЗНОЙ СТЕПЕНИ СЛОЖНОСТИ**

8 800 511 08 08

www.crushmash.ru