



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



3

Стройку одолевает фальсификат

Участники рынка выступают за более жесткие меры контроля

6

Евгений Барановский, заместитель председателя правительства Ленобласти:

«Главный показатель — качество жизни граждан»

8

Такие разные фасады

Эксперты — о трендах в фасадных решениях

18

Владимир Болдырев, начальник Службы госстройнадзора и экспертизы Петербурга:

«Госстройнадзор продолжает курс на снижение административных барьеров»

26

В центре Петербурга возрождается промышленная архитектура

По словам архитектора Никиты Явейна, выразительная башня существующего исторического заводского здания стала камертоном для проекта ЖК

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ тематическое приложение

20 Москва ориентируется на высокий бюджет

22 Конец прекрасной строительной эпохи

24 Новые ЖК столичных агломераций в декабре-январе: предложение оскудевает

Фото: Архитектурное бюро «Студия 44» и Группа компаний «Балтийская коммерция»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА
комфорт-класса Санкт-Петербурга

Новый Лесснер
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ URBAN 2024

ЗАПОМНИ ЭТУ МАРКУ!

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.

БФА DEVELOPMENT

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!

НОВИНКА!
Гибкая подводка для воды

rosthern.ru

Санкт-Петербург
Волхонское шоссе, д. 112

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

Ввод жилья попал под сокращение

Марина Лебедева / Ввод жилья в России по итогам 2024 года сократился. Вместе с сокращением льготной ипотеки. Однако чиновники кивают на беспрецедентные показатели ввода предыдущего, 2023 года и на рост объемов индивидуального строительства. 📌



На прошедшем совещании президента с членами правительства **Марат Хуснуллин, заместитель председателя правительства РФ**, объявил:

«В прошлом году мы ввели 107,4 млн кв. м жилья — это всего лишь на 2,7% ниже, чем рекордный 2023 год. Но при этом у нас введен рекордный объем индивидуального жилищного строительства — 62 млн кв. м. Это в 1,6 раза больше, чем в 2019 году».

В 2023 году в России было введено 110,1 млн кв. м жилья — очевидный рекорд за всю историю страны. В 2022 году объем ввода составил 102,7 млн кв. м.

Одна из причин снижения ввода — сокращение плановых объемов в регионах. Так, в Петербурге годовой план по вводу перевыполнен: сдано 2,67 млн кв. м. Однако в 2023 году было введено около 3,5 млн кв. м. То есть объем ввода по итогам 2024-го сократился примерно на 24%.

Ленобласть также перевыполнила план по вводу жилья: по прогнозу объем составил около 4 млн кв. м при плане 3,3 млн кв. м. Большая часть построенного — индивидуальные дома, 2,5 млн кв. м. На XXII Съезде строителей Петербурга **Евгений Барановский, заместитель председателя правительства Ленинградской области**, отметил: «По итогам года покажем около 4 млн кв. м общего ввода. По вводу многоквартирных домов — снижение, оно будет плановое и будет идти дальше».



В Москве прогнозируемый объем ввода жилья — 6,6 млн кв. м при плане 5,2 млн кв. м. «Если мы говорим про жилье, то здесь, безусловно, темпы строительства сильно зависят от наличия либо отсутствия специальных программ, которые стимулируют спрос. На данный момент город видит определенное замедление выхода на этап стройки по новым площадкам. Это разумная реакция девелоперов на ситуацию чуть более сдержанного спроса», — отметил в интервью РБК **Владимир Ефимов, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

Вторая, а по значимости, скорее всего, первая, причина сокращения объемов ввода — сворачивание льготных ипотечных программ. Почти сразу после прекращения программы

Место	Компания	Кол-во регионов	Объем, кв. м
1 (0)	Группа Самолет, Москва	12	5 207 284
2 (0)	ГК ПИК, Москва	15	4 336 048
3 (+3)	ГК Точно, Краснодарский край	4	2 144 967
4 (0)	DOGMA, Краснодарский край	5	2 065 595
5 (-2)	ГК ФСК, Москва	7	2 013 457
6 (-1)	Группа ЛСР, Санкт-Петербург	4	1 962 471
7 (+1)	Брусника, Свердловская обл.	8	1 419 186
8 (-1)	ГК А101, Москва	2	1 403 365
9 (+2)	ГК ССК, Краснодарский край	4	1 315 072
10 (+3)	ГК Страна Девелопмент, Тюменская обл.	5	1 145 157

Источник: ЕРЗ

Место	Компания	Кол-во регионов	Объем, кв. м
1 (0)	ГК ПИК, Москва	13	1 678 792
2 (0)	Группа Самолет, Москва	3	1 314 974
3 (+8)	ГК ЮгСтройИнвест, Ставропольский край	3	682 862
4 (-1)	Группа ЛСР, Санкт-Петербург	3	583 770
5 (+1)	ГК ФСК, Москва	4	571 359
6 (-1)	Холдинг Setl Group, Санкт-Петербург	2	511 552
7 (-3)	Фонд реновации, Москва	1	433 532
8 (+34)	MR Group, Москва	2	345 326
9 (+17)	Брусника, Свердловская обл.	5	312 572
10 (+15)	Группа Аквилон, Санкт-Петербург	4	270 206

Источник: ЕРЗ



Источник: ARENATOR.RU, URBANUS.RU



Ирек Файзуллин, глава Минстроя РФ, указывал на сокращение льготных программ как на предпосылку для снижения объемов ввода жилья. На тот момент ввод жилья шел опережающими темпами. «Но мы не обольщаемся, что все время так эффективно будем действовать. Есть и предпосылки для снижения — это снижение льготной ипотеки», — отметил министр в интервью телеканалу «Россия 24».

Показатель мастерства

Между тем крупные девелоперские компании продолжают активно возводить жилье. И если первые места уверенно удерживают

Группа «Самолет» и ГК «ПИК» — и по объемам ввода, и по объемам текущего строительства, — то в топ-10 девелоперов по версии портала ЕРЗ присутствуют застройщики из разных регионов.

Поскольку работы на стройплощадке занимают порой не один год, сдача у компаний идет неровно, год на год не приходится. Так, на несколько позиций в рейтинге по итогам 2024 года поднялись MR Group, ГК «ЮгСтройИнвест», Группа «Аквилон», «Брусника».

При этом крупные застройщики работают сразу в нескольких регионах. Однако если Группа «Самолет» сейчас возводит жилье в 15 регионах, ввод состоялся только в трех.

По данным рейтинга крупнейших продавцов первичной недвижимости, под-

готовленного Arendator.ru и Urbanus.ru, целый ряд компаний улучшили позиции в регионах, кратно нарастив объемы готовых к реализации квартир и апартаментов. «Резкое ужесточение условий на рынке недвижимости, которым запомнится сезон-2024, одновременно распахнуло окно возможностей для многих игроков. Накопленные за предшествующие годы резервы они направили на агрессивное расширение корпоративной экспозиции, все сильнее оттесняя конкурентов на периферию рынка», — отмечают составители рейтинга.

DOGMA и ГК «ПИК» остаются лидерами, хотя объем предложения у них сократился — на 15,5% и на 24,2% соответственно.

Хотя Группа «Самолет» — в числе лидеров по объему ввода и объемам строительства жилья, предложение в компании сократилось на 18,6%. ГК А101 сократила предложение на 39,8%. В то же время ГК ФСК, Группа ЛСР, Группа «Аквилон», MR Group, «Страна Девелопмент» и другие значительно нарастили предложение.

По оценке экспертов Arendator.ru и Urbanus.ru, в южных регионах в свободной продаже есть около 120 тыс. квартир и апартаментов — почти 20% всех запасов жилья в стране. 55% объема контролируют восемь участников рейтинга: DOGMA, ГК «Точно», «ЮгСтройИнвест», ССК, ГК «НВМ», AVA Group, «Неометрия» и СК10. «Страна Девелопмент» контролирует 26% тюменского рынка, ГК «Развитие» — 16% рынка Воронежа, компания «Талан» — 32% рынка Хабаровске, компания «Комосстрой» — 34% в Ижевске, «АПРИ» — 42% в Челябинской области, Группа «Аквилон» — 42% в Архангельской, ГК «Единство» — 20% в Туле и 56% в Рязани.

Команда, состоящая из ГК «ПИК», Группы «Самолет», Группы ЛСР, ГК ФСК, ГК А101, Группы «Аквилон» и MR Group, аккумулировала 45% предложений в Московском регионе. Почти тот же состав — без MR Group, но с компанией «Мавис», контролирует 33% предложения Петербургской агломерации.

Согласно прогнозам Аналитического центра ДОМ.РФ, по итогам года в России сократится также число зарегистрированных договоров долевого участия относительно 2023-го: 554 тыс. против 773 тыс. Мало того, на 2025 год аналитики прогнозируют 446 тыс. ДДУ. Рост ожидается только в 2026 году.

Место	Компания	Объем, кв. м
1 (0)	Группа Самолет	858 360
2 (+4)	ГК ФСК	326 796
3 (-1)	ГК ПИК	265 175
4 (0)	ГК Гранель	199 464
5 (+20)	MR Group	113 112

Источник: ЕРЗ

Место	Компания	Объем, кв. м
1 (+7)	Фонд ЛО	219 733
2 (-1)	Группа ЦДС	139 836
3 (-1)	ГК ПИК	81 246
4 (-1)	ЕвроИнвест Девелопмент	78 771
5 (new)	ГК АО Банк ДОМ.РФ	59 055

Источник: ЕРЗ

Место	Компания	Объем, кв. м
1 (0)	ГК ПИК	1 071 089
2 (0)	Фонд реновации	433 532
3 (0)	Группа Самолет	367 819
4 (+7)	MR Group	232 214
5 (+3)	ГК ФСК	221 106

Источник: ЕРЗ

Место	Компания	Объем, кв. м
1 (0)	Холдинг Setl Group	509 002
2 (0)	Группа ЛСР	423 167
3 (+18)	GloriaX	137 362
4 (+21)	РСТИ	124 207
5 (+7)	ГК КВС	116 594

Источник: ЕРЗ

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, Антон Жарков, Елена Зубова, Елена Кузнецова, Светлана Лянгасова

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

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

Технический отдел: Анатолий Коныхов
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 (специальности — по отдельному графику)
Распространяется бесплатно

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

Тираж — 9000 экземпляров. Заказ № 06
Подписано в печать по графику 18.00.03.02.2025
Подписано в печать фактически 18.00.03.02.2025



Стройку одолевает фальсификат

Лариса Петрова / Примерно четверть строительных материалов, применяемых при возведении различных зданий, — фальсификат или контрафакт. Рост доли таких материалов в строительстве заставил власти обратить внимание на подделки. Однако участники рынка выступают за более жесткие меры контроля. 🗨️

По оценке комиссии по вопросам индустрии стройматериалов и технологий при Общественном совете Минстроя, доля фальсификата на строительном рынке достигает 25%. При этом в разных сегментах цифры отличаются: в сегменте полимерных труб для сетей газо- и водоснабжения доля составляет 10–20%, сухих строительных смесей — 30–40%, электротехники — 50–60%, в том числе кабельной продукции — до 70%.

«Статистика складывается из данных Государственной комиссии по противодействию незаконному обороту промышленной продукции, для контроля за ситуацией на местах созданы комиссии в субъектах Российской Федерации. Также мониторинг регулярно ведут отраслевые ассоциации производителей отдельных видов строительной продукции и оборудования, которые есть почти в каждом сегменте рынка промышленной стройматериалов, о случаях подделок сообщают в Роспотребнадзор и сами потребители», — пояснил **Антон Глушков, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)**.



По подсчетам отраслевых объединений производителей стройматериалов, совокупный объем рынка строительной продукции, в отношении которой не осуществляется государственный надзор за соблюдением требований технических регламентов, превышает 1,8 трлн рублей. Соответственно, ущерб от фальсификата составляет более 250 млрд рублей ежегодно.

По мнению участников рынка, контрафакта на рынке немного — он появляется в основном там, где прежде было много иностранных брендов. Фальсификат — другое дело. Изготовление подделок дает экономию на производстве в 50–60%. А цены на такую продукцию ниже, чем у качественных аналогов, на 10–15%.

Опасно!

Фальсифицированные стройматериалы опасны для жизни людей. «Основной и, безусловно, главной опасностью является повышение вероятности негативного влияния на жизнь и здоровье граждан в результате использования некачественных и не соответствующих нормам строительных материалов как в процессе производства работ, так и эксплуатации. Есть факты, когда применение контрафактной продукции приводило к пожарам, обрушениям, отравлениям, в результате которых гибли и теряли здоровье люди. Второстепенными факторами опасности являются снижение доверия на рынке к продукции, убытки добросовестных



производителей и строительных компаний», — указывает **Антон Солон, исполнительный директор Ассоциации НОПСМ (Национальное объединение производителей строительных материалов и строительной индустрии)**.

«Некачественные полимерные трубы, например, приводят к ухудшению качества газо- и водоснабжения, увеличивают риски коммунальных аварий, использование некачественного цемента существенно снижает долговечность и надежность конструкций, подделки электротехнических изделий и кабельной продукции повышают вероятность возникновения пожаров и других аварийных ситуаций из-за неисправностей, фальсифицированные строительные смеси ставят под угрозу качество отделочных и ремонтных работ, а иногда напрямую влияют на здоровье, не говоря уже о том, что весь фальсификат наносит существенный ущерб окружающей среде, поскольку состав его никому не известен и никем не проконтролирован», — уточнил Антон Глушков.

Заслоны фальсификату

В ходе семинара о противодействии фальсификату Ассоциация производителей трубопроводных систем выявила некоторые «формулы», по которым можно распознать фальсификат. Первый признак — цена, которая складывается из стоимости сырья плюс 27% прочих расходов.

По словам Антона Глушкова, у всех строительных компаний должно быть железное правило: проверять качество продукции, которая попадает на стройплощадку. Согласно СП 48.13330.2019 «Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004» при входном контроле применяемые материалы должны проходить лабораторные испытания в собственной или привлеченной лаборатории.

Крупные девелоперы могут содержать лаборатории или платить привлеченным. Но у небольших компаний средств на проверку иногда нет. «Большинство строительных компаний не располагает техническими средствами и персоналом, которые позволили бы оценить качество продукции», — говорит Антон Солон.

В то же время, указывает Антон Глушков, деятельность лабораторий не регламентирована.

Пока добровольно

С 15 марта по 1 декабря 2024 года в России проходил добровольный эксперимент по маркировке стройматериалов. В конце ноября правительство продлило его до 28 февраля 2025 года. Но Минпромторг предлагает продлить его до 31 августа.

По подсчетам участников рынка, к серьезным расходам маркировка не должна привести. «НОСТРОЙ первым в России внедрил добровольную цифровую маркировку на рынке строительных материалов, ей уже больше года. И сегодня мы можем говорить, что к удорожанию стоимости данная маркировка не привела», — отмечает Антон Глушков.

По его словам, согласно постановлению Правительства РФ от 12.03.2024 № 287, которое устанавливает правила проведения эксперимента, ЦРПТ (оператор государственной системы маркировки «Честный знак») как оператор эксперимента

НОСТРОЙ реализовал задачу Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года по созданию системы допуска и контроля деятельности строительных лабораторий, организовав Лабораторный кластер, где работают только проверенные лаборатории. Это уникальная возможность для любого заинтересованного лица подать заявку на проведение испытаний, измерений и обработку их результатов для проверки качества строительной продукции (подтверждения характеристик материалов, конструкций и изделий), а для лабораторий-участников заявить о себе как о добросовестном участнике рынка и найти новых клиентов. Чистота результатов достигается за счет стопроцентного видеонаблюдения за процессом испытаний, чтобы исключить торговлю фальшивыми заключениями. Проверяется уровень образования сотрудников лабораторий, оснащенность оборудованием, возможность в принципе проводить испытания, на которые она заявляется. Если результаты проверки положительные, лаборатория появляется в системе, получает «Личный кабинет» и возможность через этот кабинет работать на рынке и получать заказы на проведение испытаний. Если раньше в лаборатории обращались только производители стройматериалов, то теперь у подрядчиков и заказчиков есть возможность выбрать лабораторию, исходя из оптимальных сроков и цены проведения экспертизы.

предоставляет производителям коды маркировки на безвозмездной основе, так что на стоимости это не должно сказываться никак.

Не факт, что обязательная маркировка будет бесплатной.

По словам Антона Солона, практика применения специальной маркировки на алкогольной продукции, молочных продуктах, бутылированной воде продемонстрировала: введение маркировки, позволяющей однозначно идентифицировать товар как качественный, составляет не более 1,5–2% от его стоимости.

Меры ожидаются

Антон Солон убежден: «Значимых и работающих мер по борьбе с контрафактной продукцией в сфере производства строительных материалов в стране нет. Требуется введение нормативно-правовых актов, ужесточающих меру ответственности за производство контрафактной продукции, и усилению мер контроля со стороны государства».

По мнению девелоперов, качество материалов следует проверять еще до того, как они поступают на рынок. Маркировка — первый более-менее серьезный шаг. Но пока все происходит в режиме эксперимента.

Профессиональные союзы и ассоциации пытаются самостоятельно бороться с фальсификатом. НОСТРОЙ при поддержке Минстроя России, Минпромторга России и Федеральной налоговой службы создал Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков строительных ресурсов, в который входят только те субъекты предпринимательской деятельности, которые соответствуют критериям добросовестности, а их продукция успешно прошла

лабораторные испытания на платформе Лабораторного кластера. «Мы будем впредь беречь и всячески выделять те компании, которые присутствуют в нашем реестре», — подчеркнул он.

Производители получают Знак качества НОСТРОЙ, соответствие которому нужно ежегодно подтверждать.

В конце прошлого года **Артем Кирьянов, заместитель председателя Комитета по экономической политике Госдумы**, обратился с письмом к первому вице-премьеру

Денису Мантурову с предложением вернуть госконтроль за оборотом рынка стройматериалов. Такой контроль проводил Росстандарт до июля 2021 года, но сейчас Росаккредитация контролирует качество сертифицированной продукции, а строительство — Госстройнадзор. «Однако практика показывает, что этих мер явно недостаточно. Только в 2021–2022 годах доля незаконного оборота, например цемента, увеличилась втрое», — пишет Артем Кирьянов.

В январе правительство РФ утвердило «дорожную карту» по защите рынка полимерных труб от обращения на нем фальсифицированной, контрафактной, не соответствующей обязательным требованиям продукции.

«Согласно базовому сценарию реализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года доля фальсифицированных строительных материалов к 2030 году должна сократиться на 50% и к 2035 году — на 80%, и мы уверенно движемся в этом направлении», — прокомментировал Антон Глушков.



Макроэкономические индикаторы, при которых возможно возникновение фальсификата

- ✓ высокая доля импорта
- ✓ низкая загрузка производственных мощностей
- ✓ несбалансированность спроса и предложения
- ✓ низкий уровень стоимости основных фондов
- ✓ устаревающие основные фонды
- ✓ низкий уровень рентабельности в отрасли

Источник: Ассоциация производителей строительных материалов, оборудования и сырья Евразийского экономического союза



РОСТерм запустил производство гибкой подводки для воды



Татьяна Смирнова / Компания смонтировала оборудование для выпуска изделий, необходимых для систем водоснабжения, на новых производственных площадях в Санкт-Петербурге. 📍

Крупнейший производитель труб и фитингов из полимерных материалов РОСТерм в Северо-Западном округе продолжает следовать курсу страны на импортозамещение и наращивает свои мощности.

В декабре 2024 года на площадке РОСТерм в Санкт-Петербурге прошел монтаж оборудования для выпуска гибкой армированной подводки для воды на новых производственных площадях. В рамках этого проекта было установлено современное оборудование для намотки проволоки, а также организован полный цикл по установке фитингов.

Гибкая подводка, изготовленная из высококачественной нержавеющей стали, обеспечит надежную защиту и долговечность, расширяя ассортимент продукции РОСТерм. Профессиональный подход к производству и использование инновационных технологий позволит компании предложить клиентам продукцию, соответствующую самым высоким стандартам качества и безопасности.

Гибкая подводка для воды — в современном мире одно из самых популярных, простых и оптимальных устройств для соединения смесителя с водопроводом или водонагревателем. Гибкий шланг для подвода воды сочетает в себе пластичность и прочность, отличается удобством монтажа и может устанавливаться даже в самых труднодоступных местах.

Ожидается, что новый проект укрепит позиции компании РОСТерм на рынке и позволит удовлетворить растущий спрос на российские надежные решения в области водоснабжения.

Напомним, весной 2024 года компанией РОСТерм введены в эксплуатацию еще две высокоскоростные линии для производства трубы из сшитого полиэтилена РЕ-Ха. Общие мощности составили 50 млн метров в год. Ввод новых термопластавтоматов дал возможность расширить номенклатуру PPSU и PP-R фитингов. Также в начале 2024 года начали производство радиальной системы фитингов ЛАЙТ: фитингов PPSU ЛАЙТ (Q&E), монтажных колец. Таким образом, РОСТерм на конец 2024 года имеет в парке 33 единицы современного высокотехнологичного оборудования. Эти мощности позволяют выпускать более 100 млн метров всех полимерных труб и 50 млн фитингов в год.

Кроме того, в 2024 году компания в два раза увеличила производственные мощности нового цеха по выпуску коллекторных узлов для систем отопления и водоснабжения, которые комплектуются балансировочными клапанами. Значительно расширила ассортимент продукции в сфере электрики. Теперь в ассортимент включены новые распределительные коробки, клипсы и цветные кабель-каналы.

Бренд РОСТерм вошел в число значимых и узнаваемых брендов, а также стал лауреатом проекта «Рейтинг брендов 2024» по версии издания «Деловой Петербург» в номинации «За бренд-лидерство на рынке труб из сшитого полиэтилена в b2c и b2b-сегментах».

33 единицы современного высокотехнологичного оборудования имеет в парке РОСТерм на конец 2024 года



Фото: пресс-служба РОСТерм

Поздравляем генерального директора ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» Николая Николаевича Олейника с награждением Почетной грамотой Министерства строительства и ЖКХ России за вклад в развитие строительной отрасли.

Это заслуженная награда, которая подтверждает Ваш высокий профессионализм, стремление двигаться вперед и побеждать. И пусть эта награда будет далеко не последней на Вашем счету!

Желаем Вам новых побед, достижений и дальнейших успехов в профессиональной деятельности!

Сотрудники ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»

Cabex

23-я Международная выставка кабельно-проводниковой продукции, оборудования и материалов для ее производства

18–20 марта 2025
Москва, ЦВК «Экспоцентр»

Получите билет по промокоду: **asninfo**

- Кабели и провода
- Материалы для производства кабелей и проводов
- Оборудование для производства кабелей и проводов
- Электромонтажное оборудование

Организаторы: **IVK** (Инженерно-выставочная компания), **ИЭК** (Индустриальный электротехнический кабель), **АЭ** (Ассоциация электромонтажников)

Генеральный информационный партнер: **RusCable.Ru** (Электротехника, Электроинженерия, Кабели, Провода, Оборудование для производства кабелей и проводов)

PFFS



УНИВЕРСАЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ СИСТЕМ ПОЖАРОТУШЕНИЯ

Собственное
производство
в Подмосковье

Одно решение
под все задачи

В наличии
на складе



CNP  aikon

Евгений Барановский: «Главный показатель — качество жизни граждан»

Ирина Карпова / 2024 год стал по-настоящему насыщенным и продуктивным для строительной сферы Ленинградской области. Высокие объемы ввода жилья, активное строительство социальных объектов, завершение борьбы с проблемными долгостроями — вот только несколько ключевых достижений. О том, как удастся удерживать лидерские позиции в стране, привлекать застройщиков из других регионов и решать самые болезненные вопросы отрасли, в интервью рассказал **Евгений Барановский, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству и ЖКХ.** 📍



— **Ленобласть традиционно перевыполнила годовой план по вводу жилья. Помнится, собирались вводить меньше 4 млн кв. м. В чем причина больших объемов ввода?**

— В 2024 году мы вышли на впечатляющие показатели — более 4 млн кв. м жилья, из которых почти две трети находятся в частном секторе, — это результат как высокого спроса, так и грамотной организационной работы с застройщиками. Регион стал привлекательным благодаря выгодному расположению, экономическим возможностям и поддержке строительного сектора. Но основной акцент в 2025 году мы сделаем на развитие инфраструктуры и сокращение дефицита социальных объектов, сосредоточив усилия на улучшении качества жизни наших жителей. Это поможет сохранить общие объемы строительства и поддержит наши региональные предприятия. Тем более что с

решением проблемы обманутых дольщиков у нас появилась качественная возможность направить больше сил и ресурсов на важные инфраструктурные проекты.

— **Сколько соцобъектов введено в эксплуатацию в 2024 году? Каков был объем финансирования? Какие объекты считаете наиболее значимыми?**

— В 2024 году мы ввели 24 социальных объекта, из которых 16 выполнены по адресной инвестиционной программе Комитета по строительству. Среди ключевых объектов — две крупные поликлиники в Новоселье и Мурине, культурно-досуговый центр в Новом Девяткине и ледовый каток во Всеволожске. Эти проекты особенно ценны, так

4,06
млн кв. м
жилья сдано
в 2024 году
в Ленинградской
области

как напрямую влияют на уровень комфорта и доступность служб здравоохранения, образования и спорта.

В планах на 2025 год — ввести в строй поликлиники, спорткомплексы, культурные центры, школы, детские сады и даже бизнес-инкубатор. Это именно та инфраструктура, которая нужна жителям Ленинградской области. Поручил держать эти работы под особым контролем, чтобы не снижать темп. Стоит задача спроектировать и построить 27 новых объектов: новый корпус музея «Прорыв», стадион в Луге, культурные центры в поселке Тельмана и Токсове, поликлинику в Буграх, а также реконструировать семь исторических зданий в центре Гатчины.

— **Правительство Ленинградской области готовится к последнему этапу программы расселения аварийного жилья. Какие задачи предстоит решить к 1 сентября 2025 года?**

— С осени 2021 года для расселения аварийного жилья мы построили и ввели в эксплуатацию 28 многоквартирных домов. Это сложные проекты, которые находятся преимущественно далеко от Петербурга. К 1 сентября предстоит ввести еще девять многоквартирных домов в Луге, Вознесенье, Большой Пустомерже, Рошине и Винницах.

Последний год проведем продуктивно: обеспечим новым жильем около четырех тысяч граждан, построим девять многоквартирных домов и составим четкий план реализации следующей программы расселения, чтобы минимизировать время на проектирование новых объектов.

Жесткие сроки научили нашего регионального оператора строить качественно и быстро, сократив технологический процесс с двадцати до десяти и даже до пяти месяцев. Это позволило менее чем за три года обеспечить новым комфортным жильем свыше 12,5 тысячи человек.

“

Администрация получила право заключать договоры о КРТ по инициативе правообладателя. Это позволит выстроить единые правила работы и контролировать исполнение договоров

— **Несколько лет назад Ленобласть была одним из лидеров по количеству проблемных объектов. По итогам года из реестра исключены все 423 областных долгостроя. Как удалось этого добиться?**

— Можно сказать, что это наша стратегическая победа — достижение, которым мы действительно гордимся. Мы восстановили права более 40 тысяч обманутых дольщиков и исключили 423 объекта из списка проблемных. Это стало возможным благодаря ежедневному контролю и высокой вовлеченности губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко, поддержке Фонда развития территорий, Министерства строительства и наших инвесторов.

На этом не останавливаемся. Впереди еще много работы по поддержке пострадавших, будем выполнять гарантийные обязательства и активно сотрудничать с правоохранительными органами, чтобы заранее





— В 2024 году на территории Ленобласти девелоперы приобрели под застройку 709 га. В область пришли новые компании из других регионов. На ваш взгляд, региональные структуры пытаются «зацепиться», чтобы войти на петербургский рынок, или их интересует именно Ленобласть? Тогда чем она привлекает новых игроков?

— Прозрачные и одинаковые условия абсолютно ко всем застройщикам притягивают новые инвестиции и расширяют географию партнерских отношений. Ленобласть привлекает новых игроков не только из-за близости к Петербургу, но и за счет экономических перспектив, развитой инфраструктуры и высоких темпов роста.

За прошлый и уже в нынешнем году к нам пришли работать инвесторы из семи регионов России. Люди активно едут в Ленинградскую область, чтобы строить. Это качественный показатель серьезной привлекательности нашего региона.

— С 1 января 2026 года минимальная площадь квартир в новостройках Ленобласти должна быть не менее 28 кв. м. Что подвигло регион на такие требования?

— Решение основано на стремлении обеспечить население более комфортными условиями проживания. Однако наш стройкомплекс выступил с просьбой дать отсрочку. С учетом динамики продаж квартир и новых решений по льготному кредитованию такая норма позволит застройщикам адаптироваться без резких изменений. Губернатор поддержал инициативу. В текущих условиях переходный период даст возможность перестроиться и сохранить стабильность на рынке.

— Регион всегда заботился об участниках строительного рынка. Сейчас определены новые меры поддержки застройщиков. Какие именно?

— Работа с инвесторами — это улица с двусторонним движением, и мы не обращаемся к нашим партнерам только с требованиями. Активно внедряем новые региональные механизмы поддержки.

В прошлом году выкупили 17 новых образовательных учреждений и полностью закрыли долги перед застройщиками по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». После этого изменили пропорцию выкупа для учреждений, введенных в эксплуатацию с 1 января 2024 года. Теперь инвестор имеет право на выкуп здания за 50% от стоимости строительства, если заключил соглашение с областным правительством и участвовал в других инфраструктурных проектах, в том числе по договору о комплексном развитии территории.

выявлять объекты, которые могут стать проблемными. Такая работа требует особого внимания и усилий, и мы готовы к этому.

— Есть ли опасность появления новых долгостроев — рынок пугают банкротствами застройщиков?

— С 2022 года Ленинградской области удается не допускать появления новых долгостроев. Сегодня практически все проекты жилищного строительства реализуются с помощью механизма эскроу. Помимо этого, усилен контроль со стороны Госстройнадзора и правоохранительных органов, организована работа с гражданами, информирование и разъяснение.



Конечно, риски полностью исключить нельзя, но рынок Ленинградской области сегодня стабилен. Мы усилили контроль и мониторинг финансовой устойчивости застройщиков, что помогает вовремя предотвратить сложности.



Помимо того (и это важно!), 1 января 2025 года администрация Ленинградской области получила право заключать договоры о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя. Это позволит выстроить единые правила работы с механизмом КРТ и контролировать исполнение условий договоров. Напомню, что ранее мы позволили застройщикам получить до 30% отклонений по плотности застройки при заключении договора КРТ.

— Недавно вы рассказали, что регион готовится к реализации нового национального проекта «Инфраструктура для жизни». Где, что и с помощью какого инструментария планируется реализовывать?

— Национальный проект «Инфраструктура для жизни» создан, чтобы объединить усилия по улучшению характеристик жилья, социальной, инженерной, транспортной и дорожной инфраструктур. Мы хотим не просто строить, а улучшать качество жизни людей.

Работу региональных стройкомплексов будут оценивать не только по количеству квадратных метров. Теперь главный показатель — качество жизни граждан. Для этого мы будем использовать подходы комплексного развития



— Каковы еще планы на 2025 год?

— Ленинградская область ставит перед собой четкие приоритеты: качественный рост инфраструктуры, устойчивое развитие строительной сферы и поддержание уровня доверия граждан к застройщикам. В 2025 году акцент будет сделан на проектировании и строительстве новых социальных объектов: школ, поликлиник, культурных центров и сохранении исторического наследия.

Жилищный сектор продолжит развиваться, но основное внимание будет уделено точечной работе с инфраструктурными проектами. Область уверенно поддерживает приток инвестиций, вход новых девелоперов и государственное регулирование отрасли. Уверен, что мы справимся с задачами 2025 года.

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

“
Работа с инвесторами — это улица с двусторонним движением, и мы не обращаемся к нашим партнерам только с требованиями. Активно внедряем новые региональные механизмы поддержки



Такие разные фасады

Виктор Краснов / В современном строительстве все более актуальными становятся фасадные решения, которые не только придают зданиям привлекательный внешний вид, но и значительно усиливают защитные функции внешних конструкций и энергоэффективность. 📍

Фасад здания — это его лицо, отражение архитектурного стиля и вида объекта. Он может быть как лаконичным и строгим, так и выразительным, и запоминающимся, демонстрируя широкое разнообразие визуальных подходов. В настоящее время фасадные системы продолжают эволюционировать, адаптируясь к новым потребностям и технологическим требованиям. Они выступают не просто архитектурным элементом, но и важным компонентом, обеспечивающим долговечность и функциональность зданий. О трендах в фасадных решениях рассказывают эксперты «Строительного Еженедельника».

На новом технологическом уровне



Фасады многоквартирных домов играют ключевую роль как в эстетическом, так и в функциональном аспекте, отмечает **ведущий архитектор WE-ON Анна Копылова**. Чаще всего используется технология вентилируемых фасадов с различной облицовкой (керамическая плитка, керамогранит, композитные панели и т. д.). Также популярным решением при проектировании фасадов является система «мокрых фасадов». В последнее время набирают популярность стеклянные фасады.

Каждый из перечисленных видов фасадов имеет свои особенности, что делает их подходящими для различных проектных решений: «Например вентфасады в силу широкого выбора видов облицовки позволяют реализовать любые дизайнерские идеи. «Мокрые фасады» — относительно недорогое решение для выполнения, но обладает ограниченным выбором фактур. Стеклянные фасады позволяют обеспечить помещения максимально возможным притоком солнечного света, придают современный вид зданию и обеспечивают максимальную энергоэффективность за счет энергосберегающих стекол».

В последние годы фасады многоквартирных домов, добавляет Анна Копылова, все больше следуют современным тенденциям в области архитектуры, технологий и устойчивого развития. Это и экологичность, энергоэффективность, технологичность, дизайнерская индивидуализация и т. д. Современные фасады играют ключевую роль в городской жилой архитектуре, оказывая значительное влияние на различные аспекты жизни в городе.

Главный архитектор проекта компании «Метрополис» Евгений Галабурда считает, что последние тенденции в оформлении и наружной отделке жилых зданий представляют собой как бы возрождение старых технологий и материалов, но на



совершенно новом техническом уровне. Так, старый добрый кирпич теперь способен выполнить почти все прихоти архитектора, включая любые фасадные формы, наклонную кладку и даже облицовку больших горизонтальных плоскостей. Сейчас его имеется огромное разнообразие по размерам и цветовой гамме, в том числе



Фото: «Метрополис»

отечественных производителей. «По-прежнему актуальны навесные фасадные системы с облицовкой натуральным камнем. Правда, в целях экономии выше пятого-шестого этажей дорогую натуральную облицовку часто заменяют визуально похожим, но более дешевым керамогранитом. В любом случае современная технология монтажа вентилируемых фасадов позволяет выполнить надежное и полностью скрытое крепление облицовочных плит».

Возвращаются на фасады, отмечает Евгений Галабурда, такие необычные материалы, как стеклоблоки и стеклопрофилит, однако не самостоятельно, а в составе многослойной ограждающей конструкции из-за недостаточных теплотехнических характеристик. Давно перестали быть эксклюзивом облицовки из нержавеющей стали, листовой меди и анодированного алюминия. «Увеличенная плотность застройки, сокращение зеленых насаждений в крупных городах, к сожалению, часто характеризует современное строительство. Один из вариантов улучшить ситуацию — это вертикальное озеленение, которое становится все более популярным. Об этом свидетельствует вступление в силу нового национального стандарта ГОСТ Р 71332-2024 «Зеленые стандарты. Вертикальное озеленение фасадов зданий и сооружений. Технические и экологические требования», — подчеркивает эксперт.



Александр Савельев: «Фасадные ламели становятся все более популярными»

Антон Жарков / Генеральный директор компании «АФК Лидер» Александр Савельев рассказал об особенностях и преимуществах алюминиевых фасадных ламелей в контексте современной архитектуры. 📍

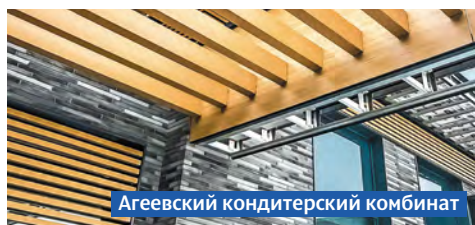
— Фасадные ламели становятся все более популярными благодаря тренду в архитектуре, который сегодня четко просматривается. Люди обращают больше внимания на внешний облик домов, и многие покупатели недвижимости стараются выбрать для жилья здание не серое и однообразное, а изящное, с интересным архитектурным декором.

— **Вы полагаете, что архитектура в какой-то степени возвращается ко временам богатого убранства зданий, когда каждый дом имел собственное лицо за счет своего неповторимого декора?**

— Возможно. Архитекторы все чаще проектируют фасады объемными, а не плоскими, как в эпоху массового жилищного строительства. При этом декор выполняется в формах XXI, а не XIX века. Сегодня вместо пышных вензелей дома украшают строгие, геометрически правильные детали. Большие возможности для декорирования современных зданий предоставляют фасадные ламели.

— **У многих понятие «ламель» ассоциируется прежде всего с интерьером. Что такое фасадная ламель и чем она отличается от интерьерной?**

— Компания «АФК Лидер» производит оба вида ламелей. Фасадная — это в первую очередь декоративный профиль. Устанавливается на фасаде здания. Предназначена для декорации, создания объемности фасада, выделения каких-то определенных черт здания. От интерьерной фасадная ламель отличается прежде всего толщиной. Оба вида этих



Агеевский кондитерский комбинат



Москва-Сити



Технопарк, Новороссийск

изделий разные, потому что воспринимаются под различным углом зрения в буквальном смысле. На внутренний — допустим, потолочный — профиль мы смотрим с расстояния меньшего, чем высота потолка, а фасадный обозреваем с гораздо большей дистанции. Поэтому у фасадных и интерьерных ламелей разные принципы производства и применения. Профили для внутреннего декорирования выполняются из тонколистового проката.

— **Расскажите о материалах для производства фасадных ламелей.**

— Мы используем алюминий трех марок: АД31, 6060 и 6063. Считаем этот материал наиболее подходящим. Некоторые производители



Академия единоборств, Сочи

пытаются изготавливать ламели из оцинкованной стали, но они менее долговечны. Алюминиевые фасадные ламели служат по меньшей мере полвека, стальные оцинкованные — в полтора-два раза меньше.

— **Алюминий предпочтителен ввиду его долговечности?**

— А также надежности и технологических возможностей. Методом экструзии из алюминия можно выполнить практически любую форму, которую спроектирует архитектор для декорирования современного фасада. Наша компания это делает и является одной из ведущих на российском рынке по ассортименту продукции. Больше ни у кого нет такой широкой номенклатуры изделий, как у нас.

На складе компании всегда имеется большой запас продукции различных видов. Если заказчику необходимо уникальное изделие или того, которого нет на складе, то мы готовы выполнить заказы в срок от десяти календарных дней.

— **Приходится ли разрабатывать что-то новое по запросу заказчиков?**

— Заказчики обычно не дают нам готовые проекты для реализации, поэтому разрабатываем

проект на фасадные изделия внутри компании. Мы предлагаем клиенту и узлы крепления, и альтернативные решения, которые могут упростить, удешевить конструкцию.

— **Как часто «АФК Лидер» расширяет ассортимент продукции?**

— Каждый год. Мы обязательно добавляем новые позиции, выпускаем на рынок новинки, которых еще ни у кого нет. Компания все время анализирует запросы клиентов. Наши конструкторы находятся в постоянном поиске новых идей, придумывают необычные технические решения, для которых разрабатывают документацию. «АФК Лидер» не стоит на месте, а постоянно развивается.

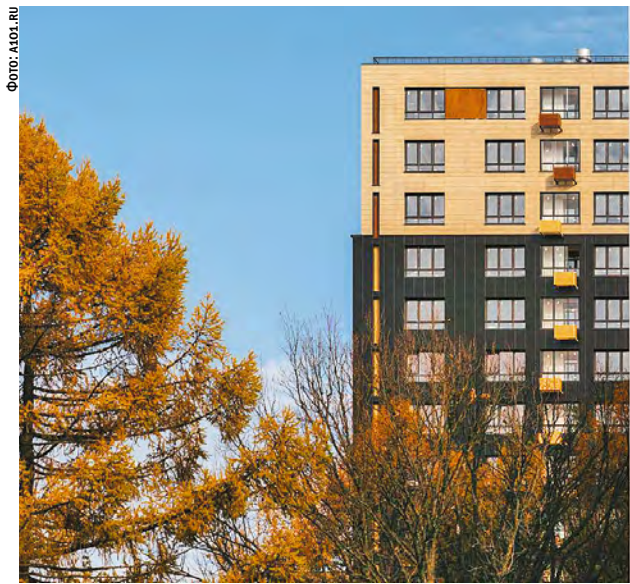
— **Какие новые изделия нас ждут в нынешнем году? Можете поделиться достижениями?**

— Новинки наступившего года мы представим в апреле на MosBuild 2025.

AFK LEADER



afkleader.ru



В современной городской архитектуре одно из главенствующих мест занимает экономическая составляющая проекта, в связи с этим в большом количестве применяются так называемые «мокрые фасады», делится своими выводами **руководитель отдела концепций Проектной мастерской ИТЕМ Егор Согрин**. Это наружное утепление дома под штукатурку с применением качественных клеевых составов. Данная система отделки позволяет убрать точку росы из внутренних помещений, которая выводится наружу. Если внутри и снаружи имеется значительное различие температур, в доме с «мокрым фасадом» не будет накапливаться конденсат. Но такой фасад дает некоторое ограничение по архитектурной выразительности. Возможно его разнообразие путем местного увеличения утеплителя, что дает создание приема так называемой «подсечки», рельефности на плоском фасаде. Многие

архитекторы пользуются этим незамысловатым, но эффективным приемом. «Также применяются комбинированные фасады, где, к примеру, «мокрый фасад» применяется на верхних этажах, которые находятся далеко от человека и воспринимаются общей массой. Первые же этажи, а также этажи, визуально достижимые для взгляда человека, до четвертого, выполняются по системе «вентилируемый фасад», при которой отделочные материалы крепятся на стальной или алюминиевый каркас. По зазору между облицовкой и стеной свободно циркулирует воздух, который убирает конденсат и влагу с конструкций. Такой фасад имеет более широкую линейку отделки, это керамогранит, HPL-панели, алюминиевые кассеты и прочее. Данное решение развязывает руки архитекторам, позволяя сделать более интересную и детализированную форму, приятную для жителей города. Также этот тип фасадов более устойчив к внешним факторам во время эксплуатации», — отмечает эксперт.

В единой среде



Меняется в настоящее время и фасадная архитектура общественных и офисных зданий, промышленных объектов. По словам **креативного директора Генпро Евгения Зеленова**, фасад всегда играл неотъемлемую роль при проектировании, ведь недаром фасад как оболочка говорит об архитектуре больше, чем об ее начинке. Когда мы представляем фасады офисов, конечно, преимущественно видим стекло. Габариты остекления тут играют важную роль. В торговых центрах совершенно иначе — там остекление используется только на входных группах и подчеркивает визуально главное лобби, в основном фасад глухой, делится только на зоны с вывесками и логотипами арендаторов. Промышленные объекты — совершенно противоположный мир, в фасадной пластике практически нет декора, а весь фокус — на общепролетности форм и внутреннего каркаса. «Однако город не разделяет между собой типологию архитектуры и ее строения, поэтому сказать, что фасады промышленных объектов требуют меньше внимания, мы не можем, использование современных материалов, цветов и паттернов позволяет сделать такие объекты уникальными».

Схожие выводы делает и **главный архитектор компании MARKS GROUP Елена Мызникова**. На сегодняшний день фасады городских зданий должны соответствовать самым строгим требованиям независимо от их функционального назначения — будь то жилые дома, общественные здания или объекты промышленной архитектуры. Каждое новое здание должно иметь свое лицо.

Каждый девелоперский проект — это уникальный продукт с собственной идеей, где необходимы выразительность и оригинальность фасадов. Качественная средовая архитектура, безусловно, имеет место, но в основном в объектах реновации.

«Для офисных зданий характерно большое количество стеклянных поверхностей, что дает возможности для лучших видовых характеристик, а также позволяет сделать здание легким, открытым, современным. В промышленной архитектуре, как и прежде, решения зависят от технологии производства, и часто используются быстровозводимые конструкции. Интеграция объектов искусства в архитектуру фасадов промышленных зданий, такие как муралы или печать на фасадах, становится рекомендацией города и частым явлением. Это делает производственные объекты привлекательными. В итоге каждый проект, будь то жилой дом или промышленное сооружение, становится не только функциональным объектом, но и значимым элементом городской среды», — резюмирует Елена Мызникова.

Подстроиться под тренды



За отраслевыми трендами внимательно следят и производители фасадных систем и их элементов. По словам **менеджера по продукту «Фасадные системы VFH» бренда UTECH Алексея Тюрин**, в UTECH под термином «фасады» подразумеваются навесные фасадные системы. Они считаются самыми передовыми из всех фасадных систем, разработанных на сегодняшний день, так как способны защитить здание на срок не менее пятидесяти лет. Однако стоит учесть, что это также одна из наиболее дорогостоящих фасадных технологий.

ПРОДОЛЖЕНИЕ НА СТР. 10

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!

Продолжение. Начало на стр. 8

Если смотреть шире, упомянутые системы НВФ составляют около 30% от всех фасадов, возводимых в России. Еще примерно 35% фасадов создаются с использованием технологии СФТК (система фасадная теплоизоляционная композитная), также известная как «мокрый фасад». Оставшиеся 35% — это все другие варианты, например панель.

При строительстве современных многоквартирных домов, отмечает специалист, можно выделить несколько очевидных трендов. Это — «кирпич». Архитекторы часто используют настоящую кирпичную кладку или ее имитацию на большом количестве новых объектов с навесными вентилируемыми фасадами. Для этого применяют как полноразмерные кирпичи, так и многочисленные варианты их имитации: клинкерную, бетонную, керамическую, терракотовую плитку, панели из СФБ (стеклофибробетона) и других материалов. Другой тренд — «крупный формат». Все более популярными становятся традиционные в жилищном строительстве облицовочные панели из керамогранита, фиброцемента, металлокассеты, тонкой керамики, слоистого пластика (HPL). В тренде — использование натуральных материалов. К ним относятся натуральный камень, терракотовые панели или материалы, их имитирующие: СФБ, керамогранит различных типов, архитектурный бетон, полимербетон и т. п.

По словам Алексея Тюрина, огромное влияние на отрасль оказывает острый дефицит рабочих многих специальностей, например фасадчиков, каменщиков. Это приводит к необходимости внедрения новых технологий и оптимизации процесса строительства. «Так, например, благодаря этой тенденции появилась технология возведения фасада из предсобранных на заводе фасадных модулей. Отметим также тренд на энергоэффективность, направленный на повышение энергоэффективности фасадов благодаря снижению потерь тепла через элементы фасадной системы. А также в тренде всегда — «фишки», то есть вечное стремление архитекторов украсить свой проект необычным уникальным решением. Все вышеупомянутые факторы находят свое отражение в развитии фасадных систем НВФ и наших новых технических решений», — подчеркивает представитель UTECH.

Если говорить о современных фасадах с точки зрения применения навесных вентфасадных систем, отмечает **технический директор ООО «Ньютон Системс» Дмитрий Арташин**, то тут прослеживаются следующие тенденции. Стало больше уделяться внимания эстетике производственных построек. Особенно актуально стоит вопрос, если промышленные объекты находятся в черте города или вдоль основных городских трасс, где попадают в поле зрения тысяч людей. Дизайнерские акценты, декоративные элементы, в том числе обыгрывание логотипа компании, выполняются на навесной фасадной системе. Повышение культуры производства оказало прямое влияние на внешнее облагораживание административных зданий



на производственных территориях. Очень много запросов — на расчет вентфасадов из легких видов облицовок со сложными дизайнерскими решениями с применением больших вылетов (более чем на три метра).

«Появилась интересная архитектура административных зданий, возводимых с нуля. Для ТЦ, ТРЦ и БЦ просматривается следующая тенденция: переход от простых форм и дешевых видов облицовок на вентфасаде к сложным плавным и выпуклым формам. То есть если раньше были популярны фиброцемент, металокассеты, композит и керамогранит в качестве облицовочных материалов, то сейчас применяются стеклофибробетон, стеклокомпозит для создания объемных форм фасадов. Причем строительство новых объектов сведено к минимуму, основные объемы отданы на реконструкцию. Сложность новых фасадов и, соответственно, их реализация выросли в разы», — добавляет эксперт.

Металлический интерес

Больше в фасадных решениях становится и металла. Так, по словам **руководителя направления «Архитектурные системы» компании «ВидналПрофиль» Олега Маркина**, алюминиевый профиль — настоящая находка для современных фасадных систем. Сложно переоценить его многофункциональность. Рынок предлагает огромное разнообразие видов профиля, позволяющих воплощать в жизнь самые смелые архитектурные замыслы. К примеру, профильные системы Vidnal в ассортименте имеют структурные, псевдоструктурные или классические стоечно-ригельные фасадные профили. С их помощью архитекторы создают и впечатляющие полностью стеклянные фасады, и комбинированные варианты с разными способами крепления стеклопакетов.

«Алюминиевые фасады уже стали привычной частью городского пейзажа. Высотки, торговые центры, жилые комплексы — везде, где требуются прочность, небольшой вес и современный дизайн, алюминий оказывается идеальным решением. Их преимущества в первую очередь — высокая коррозионная стойкость и поразительная долговечность,

срок службы таких фасадов, согласно последним данным, превышает 50 лет. Кроме того, алюминиевые конструкции обеспечивают максимальную светопропускаемость, визуально расширяя пространство. При условии профессионального монтажа и регулярного ухода алюминиевые фасады десятилетиями сохраняют свои эксплуатационные характеристики», — отмечает Олег Маркин.

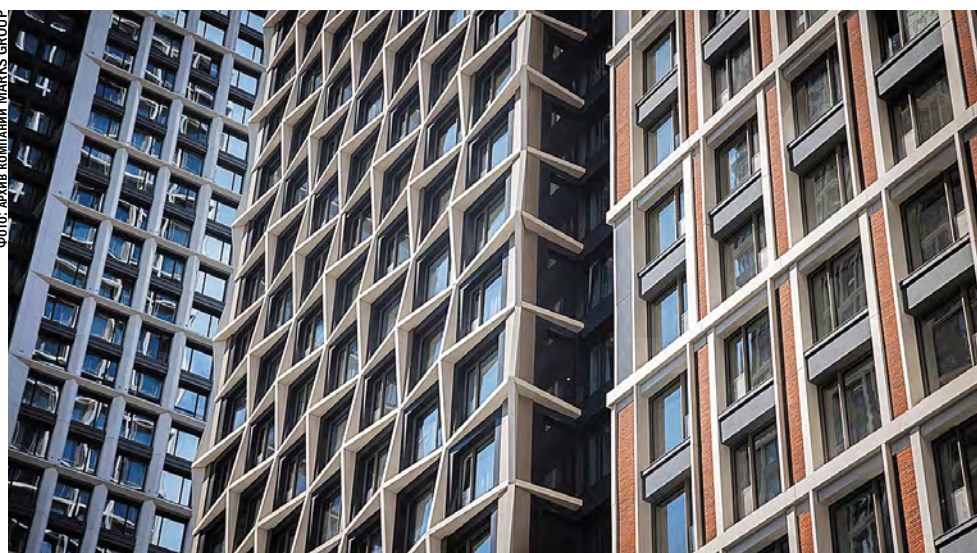
По словам **руководителя отдела маркетинга компании «Алкотек» Натальи Щербаковой**, в настоящее время в фасадных системах востребованы алюминиевые и стальные композитные панели. Они применяются в качестве облицовки благодаря своим защитным, декоративным, теплоизоляционным функциям, имеют высокую степень пожаробезопасности, но экономически выгоднее алюминиевых фасадов. Такие панели используются при строительстве и реконструкции многоквартирных домов, торговых центров и промышленных объектов. Для

фасадов применяют композитные панели с классом горючести Г1, имеющие в составе системы класс пожарной безопасности К0. Среди их преимуществ — долговечность (25–35 лет), эстетичность, небольшой вес, легкость монтажа, устойчивость к внешним воздействиям и энергоэффективность.

Генеральный директор компании «АФК Лидер» Александр Савельев рассказывает, что востребованы рынком и фасадные ламели. Они выполняют декоративную функцию.

Основное назначение ламели — красота, которая создается путем применения изысканных геометрических форм, а также различных способов декорирования: покраски, анодирования, имитации поверхности под камень, дерево и др. Фасадные ламели различаются по типу конструкции и функции крепления. Конструктивно они могут быть прямоугольными, круглыми, каплевидными, Z-образными и т. д. По функции крепления фасадные ламели могут применяться на стоечно-ригельной системе на светопрозрачные конструкции. Могут устанавливаться на отдельные каркасы по зданию, на сэндвич-панели с дополнительным усилением, на стойку-ригель с большим относом и шагом крепления более трех метров.

«Ламели могут задействоваться на любом объекте, где важен внешний облик. Сейчас многие архитекторы стараются проектировать каждый свой объект уникальным с визуальной точки зрения. Придумывают интересные решения, в том числе как раз с применением ламелей, которые можно устанавливать на фасаде с разной частотой, разным шагом. Мы производим фасадные ламели из алюминия — материала, который не выцветает, не выгорает на солнце, не деформируется и не корродирует на воздухе. Срок службы алюминиевых фасадных ламелей составляет 50 лет, а, например, у стальных оцинкованных — 20–30 лет», — подчеркивает глава «АФК Лидер».



Мосстрой-31 группа компаний ЛУЧШИЙ УТЕПЛИТЕЛЬ ДЛЯ ВАШЕГО ДОМА

ПЕНОПОЛИСТИРОЛ
Эффективный теплоизоляционный утеплитель с противопожарной добавкой



Пенополистирол, благодаря своим свойствам, обеспечивает необходимые теплотехнические характеристики строящихся или реконструируемых объектов. Пенополистирол применяется при утеплении фасадов, кровель, перекрытий, фундаментов, цоколей, перегородок, лоджий.

Отличная теплоизоляция
Долговечность утеплителя
Устойчивость к биологической среде
Не поддерживает горение
Не является пищей для грызунов

ФАСАДНЫЙ ДЕКОР
Архитектурно-декоративные элементы для оформления фасадов зданий



Производимые фасадные архитектурно-декоративные элементы предназначены для декорирования фасадов городских и загородных зданий и сооружений, реставрации старых зданий без нагрузки на стены и фундамент, обновления фасадов построенных зданий.

Широкий выбор декор элементов
Легкий вес и прочность изделий
Скорость и легкость монтажа
Разнообразие защитного покрытия
Не поддерживает горение

г. Москва
Северное Чертаново, 4а
тел.: +7 (495) 797-31-31
e-mail: sales@ms31.ru
www.ms31.ru

TEBO®

Radena®

БОЛЕЕ 20 ЛЕТ

СОПРЕВАЕМ

ДОМА ПО ВСЕЙ РОССИИ

www.alterplast.ru

ТРУБЫ PE-X

ТРУБЫ PE-RT

ТРУБЫ PP-R

РАДИАТОРЫ

РЕШЕНИЯ ДЛЯ ЛЮБОГО ПРОЕКТА

производство | продажа | инжиниринг



АЛЬТЕРПЛАСТ

ВОДОСНАБЖЕНИЕ · ОТОПЛЕНИЕ · КАНАЛИЗАЦИЯ



+7 495 287-96-96



www.alterplast.ru



info@alterplast.ru



Дмитрий Кучай: «Мы акцентируем внимание на оптимизации всех процессов сопровождения инвестиционных проектов»

Виктор Краснов / О цифровизации отрасли проектирования и строительства, особенностях применения в работе собственных ИТ-решений и партнеров «Строительному Еженедельнику» рассказывает генеральный директор бизнес-юнита «Рекорд Девелопмент и Консалтинг» группы компаний WE-ON Дмитрий Кучай.



— Как оцениваете текущую ситуацию в цифровизации проектирования в нашей стране? Какие тренды можете отметить?

— Если говорить только о проектировании, то уровень цифровизации в целом достаточно высок, и это признано на мировом уровне. Речь здесь, например, — о жилых комплексах высокого класса, общественных и торговых зданиях, офисных и деловых центрах и даже транспортно-пересадочных узлах. Цифровизация сегодня — это уже не просто BIM-модели, но и программные комплексы, интеграция систем и создание единой информационной среды. На мой взгляд, немаловажную роль в цифровизации проектирования играет не только стремление к конкуренции, но и внимание к теме государства в рамках стратегии поддержки технологического суверенитета.

— А как оцениваете цифровизацию всей строительной отрасли? Где активнее, где слабее применяется цифра?

— В целом в строительной отрасли ситуация, к сожалению, немного хуже, чем в проектировании. Несмотря на то, что карта цифровизации уже давно насчитывает более 100 решений, темп цифровизации не такой высокий, как хотелось бы. Из самых популярных ответов на вопрос о готовности к внедрению цифры можно отметить модную сейчас тему кадрового дефицита, банальное сопротивление изменениям и высокую стоимость внедрения. Но если погрузиться в тему глубже, то достаточно четко формулируются более реальные причины, в том числе отсутствие единых стандартов, недостаточность информации о процессе цифровизации и доступных продуктах, а также неочевидность результатов.

Проведенный нами анализ более тысячи объектов в разных регионах показывает: уровень цифровизации этапов строительства и эксплуатации существенно ниже проектирования. При этом самый высокий эффект от «цифры» кроется именно там.

Если позволите, немного цифр реального практического опыта: сокращение сроков реализации проектов до 10–15% и снижение прямых затрат на строительство 8–12%. Это существенные значения для каждого конкретного проекта. А с учетом того, что строительная отрасль в 2024 году — это более десяти триллионов рублей, то эффект от внедрения цифровых инструментов выглядит, мягко говоря, впечатляюще.

Кроме этого, цифровые продукты являются одним из эффективных инструментов борьбы с кадровым дефицитом, позволяя оптимизировать численность как инженерного, так и рабочего персонала.

— Какие инструменты вы задействуете в ТИМ-проектировании? Используете ли отечественное ПО? Если да, то сложным ли для вас был переход на российский продукт? С какими партнерами-разработчиками работаете?

— WE-ON как один из лидеров проектирования постоянно совершенствует свои подходы для развития и усиления своей позиции как компании, которая активно использует технологии информационного моделирования в повседневных задачах.



Проведенный нами анализ более тысячи объектов в разных регионах показывает: уровень цифровизации этапов строительства и эксплуатации существенно ниже проектирования

Находясь в условиях того, что основная часть ТИМ-процессов у нас исторически сформирована на зарубежном ПО, мы изучаем, внедряем и эффективно используем отечественные разработки. Например, для качественного взаимодействия между различными участниками проекта используем решения по формированию среды общих данных: Sarex и Signal DOCS. В качестве инструментов для автоматизации работаем с ModPlus, MiraCAD, TeslaBIM, а также применяем наши собственные разработки Nika® Motion и Nika® RD.



Еще одним отечественным ПО, которое не только послужило заменой Navisworks, но в части задач даже превзошло зарубежный аналог, стал Tangl — облачная платформа для проверки моделей и автоматического получения сводных ведомостей объемов работ.

Мы внимательно наблюдаем за тенденциями рынка и активно участвуем в жизни профессионального сообщества, поэтому всегда одними из первых узнаем о появлении новых продуктов, детально рассматриваем и внедряем их. Кроме того, мы развиваем партнерские отношения, в частности оформлено партнерство с Tangl, идут переговоры еще с несколькими компаниями.

Сейчас трудно однозначно сказать, сможем ли мы со временем полностью построить все наши процессы применения технологии BIM/ТИМ исключительно на отечественном ПО, но можем констатировать, что доля отечественного ПО плавно растет. Мы не ставим перед собой



Участие человека все еще требуется, но нужно отметить, что меняются требования к квалификации тех, кто анализирует результат работы ИИ, то есть проблема переходит из количественной в качественную плоскость.

Если говорить о разработке проектной документации, то говорить о возможной передаче ИИ ответственности за само проектирование еще очень и очень рано, тем не менее определенные элементы или точечные задачи уже можно пробовать поручать нейросети, и мы активно обучаем сеть в некоторых направлениях и наблюдаем положительную динамику.

Еще к одной из тем для применения ИИ я отношу генеративное проектирование, то есть использование ее аналитических способностей для комплексной оценки всех параметров реализации проектов — не только мастер-планирование, но и вариативность реализации с учетом всего набора параметров: от сроков и стоимости до смежных областей, например прогнозы динамики загрузки транспорта, дорожной сети, инфраструктуры ресурсоснабжения, учета социальных и иных задач.

С учетом роста интереса и бизнеса, и государства к реализации проектов КРТ ощутимых результатов в этом направлении мы можем ожидать уже в обозримом будущем.

— Как настраиваете взаимодействие с заказчиками по цифре, обозначаете ее значимость для проекта?

— Независимо от того, какой масштаб проекта в нашей работе, мы всегда обсуждаем с заказчиком цифровые решения. И даже несмотря на то, что многие крупные компании-заказчики зачастую уже используют определенные цифровые продукты, стараемся оценить возможность их оптимизации и предложить альтернативные решения для организации оптимального и эффективного взаимодействия на всех уровнях в режиме реального времени.



Но то, с чем мы — и я уверен, не только мы — сталкиваемся гораздо чаще — это либо совсем ограниченный набор решений, либо полное их отсутствие. Наш анализ подходов к реализации проектов и эксплуатации объектов показывает принципиально разные результаты, причем следует отметить, в некоторых регионах мы отмечаем уровень цифровизации государственных услуг выше, чем в бизнесе.

Тем не менее общая тенденция, скорее, положительная. И я уверен, что те компании, которые будут быстрее во внедрении цифры, просто обречены на высокий темп роста и лидирующие позиции.

— В каких еще решениях, кроме ТИМ, используете цифру?

— Мы — современная и технологичная компания, и, разумеется, много наших внутренних процессов уже в цифре.

И то, что мы предлагаем рынку, — тоже основано на цифре. Это и решения по настройке и оптимизации бизнес-процессов для компаний различных отраслей, и управление реализацией строительных проектов.

«Управление проектами 2.0» — по своей сути это переосмысление подхода к популяризации цифры и оптимальное использование BIM-модели как «ядра» информации не только на всех циклах проекта, но и при эксплуатации объектов. Архитектура продукта включает в себя все основные элементы планирования, оценки и контроля в единой информационной среде.

— На ваш взгляд, какова роль ИИ в проектировании?

— Как и в отрасли в целом, потенциал искусственного интеллекта сегодня ограничивается примитивными и рутинными задачами. Тем не менее это большой успех, и мы видим эффект от сокращения затрат и сроков выполнения задач за счет скорости обработки массивов данных и повышения качества машинного зрения.

В Татарстане начал работу завод по производству гибких композитных труб



Компания «Татнефть» запустила в Елабуге на заводе «Татнефть-Пресскомполит» производство гибкой композитной трубы. Это новый продукт для нефтегазовой промышленности, который можно укладывать быстрее и с меньшим количеством стыков, чем металлические трубы. Композитная труба может использоваться для транспортировки нефти, газа, воды и многофазных жидкостей. Продукт также будет актуален в условиях сложного климата и ландшафтов.

Всего за несколько месяцев построен цех площадью 10 тыс. кв. м и выпущена первая продукция. Проектная мощность — до 800 км гибкой трубы в год. Запуск нового производства позволил увеличить проектные мощности предприятия «Татнефть-Пресскомполит» почти до 2 тыс. км трубы в год.

Фото: «ТАТНЕФТЬ»

В Воронежской области началось производство теплоизоляционных материалов



Воронежский комбинат теплоизоляционных материалов запустил производство минераловатного утеплителя на территории ОЭЗ промышленно-производственного типа «Центр» в Воронежской области — в индустриальном парке «Масловский».

Объем инвестиций в проект — 7,4 млрд рублей.

Проектная мощность завода на начальном этапе — 57,6 тыс. тонн в год. Предприятие будет выпускать специальные полотна на основе экологически чистого базальтового волокна.

Реализация проекта в целом заняла три года, два из них — фаза активного строительства усилиями ГУ «ПрофиСтрой».

Фото: ГК «ПрофиСтрой»

В Ростовской области увеличился выпуск башен для ветроэнергетики



Волгодонское предприятие в Ростовской области «ВестроСтройДеталь» завершило реализацию инвестиционного проекта в рамках специального инвестиционного контракта (СПИК), что позволило нарастить выпуск модульных стальных башен для ветроэнергетических установок.

За время реализации проекта в экономику Ростовской области инвестировано более 1,2 млрд рублей.

Предприятие выпускает импортозамещающую продукцию в рамках госпрограммы развития ветроэнергетики, в частности поставки осуществляются для Госкорпорации «Росатом».

Фото: «ВЕСТРОСТРОЙДЕТАЛЬ»

Новый деревообрабатывающий цех заработал в Курганской области



В Курганской области на базе индустриального парка «Территория областного развития» предприятие «Леспромпресс» открыло новый цех по производству клееного и профилированного бруса.

Объем выпуска вырастет до 2 тыс. кубометров обрезной доски в месяц. Инвестиции в реконструкцию предприятия оцениваются в 1 млрд рублей.

На предприятии внедрено безотходное производство: собственная котельная работает на опиле и других пиломатериалах, оставшихся от переработки древесины.

Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА ГУБЕРНАТОРА КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ

В Челябинской области началось производство стеклянных изоляторов



Компания «ЗСИ» (производственное объединение «Форэнерго») запустила в Южноуральске завод по производству стеклянных изоляторов. Предприятие построено на территории обанкроченного Южноуральского завода радиокерамики (ЮЗРК), имущество которого ПО «Форэнерго» приобрело в 2023 году.

Проектная мощность — более 5 млн изделий в год. При выходе завода на полную проектную мощность «Форэнерго» становится номером один в мире по производству стеклянных изоляторов: совокупный объем выпуска ПО — 11 млн штук стеклянных изоляторов в год.

Объем инвестиций — 886 млн рублей. Источник инвестиций — собственные средства ПО «Форэнерго».

Фото: «ФОРЭНЕРГО» / ИА «ПЕРВОЕ ОБЛАСТНОЕ»

Серпуховский завод поставил первые лифты нового поколения от Артемия Лебедева



Серпуховский лифтостроительный завод (СЛЗ, входит в ГК «Садовое кольцо») начал поставки лифтов нового поколения. Первые восемь кабин установлены и введены в эксплуатацию в ЖК «Достояние» (застройщик — компания «ЮгСтройИнвест»).

Инженеры и проектировщики завода совместно со Студией Артемия Лебедева создали уникальный для России «интерактивный лифт», который не только доставит на нужный этаж, но и сделает комплимент, а еще поделится полезной информацией о погоде, пробках на дорогах или биржевых котировках. Система, основанная на технологиях интернет-вещей (IoT), разработана Студией Артемия Лебедева. Модельная линейка включает лифты грузоподъемностью (г/п) 400, 630 и 1000 кг. СЛЗ представляет просторную кабину г/п 1000 кг. Эта первая отечественная разработка лифтовой техники следующего поколения, управляемой искусственным интеллектом и технологиями интернет-вещей.

Фото: СЛЗ

РОСТерм начинает производство гибкой армированной подводки для воды



На новых производственных площадях завода РОСТерм произведен монтаж оборудования для производства подводки. В рамках этого проекта установлено современное оборудование для намотки проволоки, а также организован полный цикл по установке фитингов.

Гибкая подводка для воды — одно из самых оптимальных устройств для соединения смесителя с водопроводом или водонагревателем.

Фото: РОСТЕРМ

Разработан умный комплекс для предиктивной диагностики оборудования



Компания «РТ-Техприемка» (Госкорпорация «Ростех») разработала интеллектуальный автоматизированный прогностический комплекс оборудования (ПКО). Система позволяет существенно повысить эксплуатационный ресурс промышленной техники и сократить расходы на ее обслуживание. По своим функциональным характеристикам разработка не имеет аналогов.

Автоматизированный высокотехнологичный комплекс предназначен для диагностики оборудования в любой отрасли промышленности, включая ТЭК.

Комплекс объединяет в себе несколько систем: мониторинговую, интеллектуальную и информационную. Мониторинговая система собирает данные о ресурсе оборудования. Интеллектуальная система делает анализ и строит прогноз по обслуживанию и ремонту. Информационная формирует отчет, включая указания по своевременному обслуживанию, и передает его по различным каналам связи на устройства пользователей.

Комплекс безошибочно определяет ресурс техники и прогнозирует оставшийся срок службы с точностью не менее 99%. При этом автоматически выявляет дефекты на ранних стадиях их возникновения и отслеживает отклонения от заданных условий

эксплуатации, включая контроль эффективности режима смазки и возможность качественного подбора смазочных материалов под динамическую нагрузку.

Пока система проходит апробацию на ведущих предприятиях «Ростеха». После ее завершения ПКО будет внедряться на различных предприятиях промышленности.

Фото: «РТ-ТЕХПРИЕМКА»

В Ульяновске начал работу завод лопастей для ветровых электростанций



Компания «Русатом Ветролопасти», входящая в композитный дивизион Госкорпорации «Росатом», запустила в Ульяновске производство композитных ветролопастей для ветроэнергетических установок (ВЭУ).

Ветролопасти — последний основной компонент ветроэнергетических установок, серийный выпуск которого до этого отсутствовал в России. Благодаря запуску их производства в Ульяновске уровень локализации российских ВЭУ возрастет с 68% до 85%.

Проектная мощность — до 450 лопастей в год, что позволит комплектовать ежегодно до 150 ветроустановок.

Инвестиции в создание нового производства составили 1,67 млрд рублей, из которых 1,3 млрд рублей в виде льготного займа предоставил федеральный Фонд развития промышленности (ФРП).

Предприятие «Росатома» будет изготавливать композитные ветролопасти собственной разработки длиной 51 метр и весом 8,5 тонны. Первые отечественные лопасти из Ульяновской области планируется поставить на Новолакскую ветроэлектростанцию в Дагестане.

Фото: ФОНД РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

В Приморье создан шредер, способный переработать строительный мусор



Участник регионального проекта «Развитие» Илья Голдаев (холдинговая компания «ДальСнаб») при поддержке центра «Мой бизнес» Приморского края разработал первый в России аналог немецкой машины по переработке крупногабаритного, в первую очередь строительного, мусора.

Производительность устройства — до 50 тонн мусора в час.

Строительные отходы, образованные после сноса многоэтажных зданий, шредер перерабатывает во вторичный щебень, который можно снова использовать в строительстве. А измельченный старый асфальт пригоден для дорожного строительства.

Кроме строительного мусора, шредер перерабатывает крупные бытовые отходы и может использоваться в составе оборудования полигонов ТКО России. Он также способен перерабатывать металлолом, используется для измельчения угля и многих других целей.

Фото: ЦЕНТР «МОЙ БИЗНЕС» ПРИМОРСКОГО КРАЯ

Стройкомплекс Санкт-Петербурга: акцент смещается в сторону транспортной инфраструктуры

Антон Жарков / Вице-губернатор Северной столицы Николай Линченко и главы органов региональной власти рассказали об итогах развития строительного комплекса Санкт-Петербурга в 2024 году и планах на 2025 год. 🗨️



— Прорыв в части строительства социальной инфраструктуры нам уже удалось совершить. Мы доказали это результатами своего труда и сегодня во главу

угла ставим развитие транспортного каркаса: улучшение текущего состояния имеющейся улично-дорожной сети и строительства важных реперных объектов. На дорожной инфраструктуре будет сделан сейчас акцент, — заявил вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко.

Возможно, наступивший, 2025 год профессиональное сообщество строителей города на Неве назовет годом транспортной инфраструктуры, которая и в прошлом году интенсивно развивалась, как, впрочем, жилищное, социальное и другие сферы строительства. Но — обо всем по порядку.

Градостроительство: первый год реализации нового генплана



— 2024 год был логическим продолжением 2023-го, в котором завершились глобальные работы по принятию нового Генерального плана

Санкт-Петербурга, — отметила председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (КГА) Юлия Киселева. — В 2024 году мы перешли к конкретным практическим действиям в рамках нового генплана.

В частности, на базе нового генплана были утверждены проекты планировок территорий для строительства таких крупных и важных стратегических объектов, как Широкая магистраль скоростного движения (ШМСД), высокоскоростная железнодорожная магистраль Санкт-Петербург — Москва. В развитие идеи совершенствования промышленных зон Петербурга была утверждена планировочная

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ В 2024 ГОДУ



Более 3700 градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) выдано в Санкт-Петербурге



52 проекта планировки территорий (ППТ) — 28 площадных, 24 линейных — принято в Санкт-Петербурге

документация по многим промышленным зонам, в первую очередь зоны «Ржевка».

В сфере градостроительства была проведена большая работа по изменению региональной нормативной базы — подготовлены 13 нормативно-правовых актов, восемь из них уже утверждены постановлениями правительства Санкт-Петербурга. Наиболее значимые, по мнению председателя КГА, — направленные на реализацию федерального законодательства. Речь идет о проекте закона Санкт-Петербурга, направленного на приведение процедуры организации общественных обсуждений в соответствие с федеральным законом. Этим же документом предусмотрено разграничение полномочий между ЗАКСом и правительством Санкт-Петербурга по вопросу подготовки и утверждения программ комплексного развития. Также был принят документ, касающийся порядка разработки проектов планировки территорий.

— Мы оказались в ситуации, когда федеральное законодательство изменилось, но очень многие планировочные документы уже были в разработке, — рассказывает Юлия Киселева. — Понимая, что не можем останавливать работу проектировщиков, мы приняли в ноябре 2024 года постановление правительства о порядке утверждения документации по планировке территорий с учетом переходных положений, позволивших завершить многие проекты, несмотря на федеральные изменения.

Большое количество принятых линейных ППТ свидетельствует о том, что мы отдаем приоритеты транспортному развитию города, — подчеркивает Юлия Киселева. — На сегодняшний день у нас в разработке — 418 ППТ, перешедших с прошлого года. Из них 245, то есть значительно больше половины, — по линейным объектам.

Была утверждена документация для кольцевой линии метрополитена с электродепо «Ладожская», продолжения набережной Макарова с мостом через реку Смоленку, нового трамвайного депо и трамвайной линии в районе Балканской улицы. В разработке находятся такие объекты, как, например, железнодорожная линия Лигово — Пулковско — Шосейная, транспортно-пересадочный узел «Южный» в Обухове, железнодорожное депо в районе станции Парнас ну и, конечно, документация по развитию объектов метрополитена.

Год мегапроектов

Новый генплан задал мощный импульс развитию крупных инвестиционных проектов, которые в минувшем и нынешнем годах набирают обороты. Они получили название «Мегапроекты XXI века» и охватывают многие отрасли экономики: транспортную

инфраструктуру, логистику, промышленность, науку и образование, культуру и туризм.



— Мегапроекты являются локомотивом развития Санкт-Петербурга на многие годы вперед. В 2024 году мы значительно продвинулись в их реализации, — отметил председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Иван Складчиков.

По его словам, эти и другие крупные инвестиционные проекты позволяют существенно улучшить инвестиционную привлекательность города. Так, в прошлом году на XXVII Петербургском международном экономическом форуме были заключены 69 соглашений на общую сумму 1 трлн 227 млрд рублей. Город повысил свои позиции в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата, в том числе благодаря разработанному комплексу мер поддержки инвесторов и внедренному региональному инвестиционному стандарту.



3266 объектов Петербурга были рассмотрены с точки зрения архитектурно-градостроительного облика в 2024 году

Архитектура: новые здания, новые памятники и обновленный Невский

Для одного из красивейших городов России, а многие считают Петербург самым красивым городом страны, первостепенное значение имеет внешний вид зданий и сооружений. В прошлом году был согласован архитектурно-градостроительный облик только одной трети объектов из 3266, представленных на утверждение главному архитектору Северной столицы.

Двенадцать объектов, важнейших с архитектурной точки зрения, были вынесены на заседания Градостроительного совета Санкт-Петербурга — всего в минувшем году состоялись семь таких мероприятий. Наиболее значимым проектом, по мнению Юлии Киселевой, стал пассажирский терминал высокоскоростной ж/д магистрали (ВСМ) Москва — Петербург.

В городе постоянно появляются новые памятники. В 2024 году были установлены три объекта — произведения монументального искусства: памятники выдающимся юристам-правоведам Анатолию Кони и Владимиру Спасовичу, а также непобедимому флотоводу Федору Ушакову.

«Нет ничего лучше Невского проспекта, по крайней мере в Петербурге...», — сказал классик. В нынешнем году главная магистраль исторического центра города станет еще краше.

— Совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) мы провели кропотливую работу по согласованию фасадов и колерных бланков (документов, определяющих цветовое решение фасада здания и его конструктивных элементов. — Примеч. ред.) Невского проспекта, — рассказывает Юлия Киселева. — Были приняты концептуальные рекомендательные методические решения по таким элементам фасадов на исторических зданиях, как козырьки, которые теперь проектировщики могут принимать без получения дополнительных согласований.

В нынешнем году дорожное полотно Невского проспекта отремонтируют.

— Это будет сделано с минимальными неудобствами для горожан и туристов. Подойдем к работе максимально аккуратно, — пообещал Николай Линченко.

Жилищное и социальное строительство — стабильность и рекорды

По жилищному строительству город стабильно превышает плановые показатели, заданные Минстроем в рамках федерального проекта «Жилье». В 2024 году город выполнил план на 100,6%. Строители ввели в эксплуатацию более 2 млн 600 тыс. м² жилых площадей — это 986 домов с 56 063 квартирами. Среди них 833 индивидуальных на 152 тыс. м² и 153 — многоквартирных.

Социальные объекты возводятся в рамках Адресной инвестиционной программы (АИП) Комитета по строительству Санкт-Петербурга, а также за счет инвесторов.

— В 2024 году введены в эксплуатацию 118 социальных объектов. Это абсолютный рекорд, — отметил председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь Креславский. — Из них 37 — в рамках АИП, 81 — за счет внебюджетных средств.

2 666 152 кв. м жилья были введены в Петербурге в 2024 году



986 домов с 56 063 квартирами построили в Петербурге в 2024 году



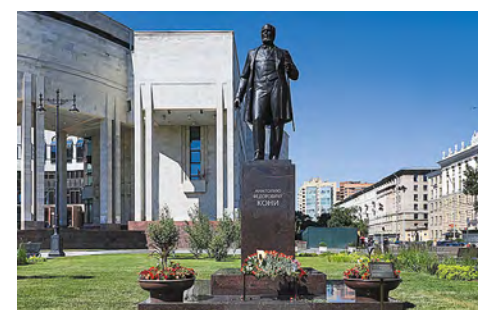
Станция метро «Горный институт»



Новый корпус больницы № 40



Проектируемый терминал ВСМ



Памятник А. Ф. Кони



118 социальных объектов
введено в СПб в 2024 г.
Это — абсолютный рекорд

Среди бюджетных объектов социальной инфраструктуры — восемь детских садов в общей сложности на 1320 мест, шесть общеобразовательных школ на 5894 места, один колледж и одно учреждение совместного образования на 290 мест. Кроме того, введены в строй шесть объектов здравоохранения, два спортивных и 13 — иного назначения. Игорь Креславский обратил внимание на новый высокотехнологичный лечебный корпус больницы № 40, построенный всего за один год.

— Под эгидой нашего Комитета по строительству объекты возводятся быстрее, чем предусматривают нормативные сроки, — добавил Николай Линченко.

За счет внебюджетных средств возведены 34 детских сада на 7295 мест, два совмещенных объекта образования на 676 мест, 27 школ на 27 835 мест, 14 учреждений здравоохранения и четыре объекта иного назначения.

Что касается бюджета, то Комстрой Петербурга исполнил бюджет на 98,8%, что составило свыше 115 млрд рублей.

115 млрд 196 млн 995,7 тыс. рублей
бюджетных средств освоено
Комитетом по строительству
Санкт-Петербурга



Петербургское метро — год перемен

Сегодня метрополитен Санкт-Петербурга включает 72 станции. Их список, составленный по датам ввода в эксплуатацию, пока замыкает «Горный институт», открытый 27 декабря минувшего года.

Для петербургской подземки, развитие которой всегда находится в центре внимания горожан и туристов, 2024 год ознаменован крутым поворотом — в феврале строительство метрополитена было передано в ведение Комстроя.

— Это знаковый год для петербургского метрополитена. Мы преодолели множество препятствий, выполнили ряд важнейших для города задач и, главное, сохранили коллектив метростроителей, — отметил Игорь Креславский. — Сейчас городская компания «Метрострой Северной столицы» ведет строительство сразу на трех ветках.

В прошлом году была реконструирована станция «Чернышевская», возведен вестибюль «Дунайской». Сегодня прокладывается тоннель на Невско-Василеостровской линии, строятся станции «Яхтенная», «Зоопарк», «Юго-Западная».

В области строительства метро у города большие планы на будущее.

— В 2025 году будет сделан акцент на наращивание объемов проектирования объектов метрополитена. Эта инициатива поддержана губернатором Санкт-Петербурга. В этом направлении сегодня будем прилагать максимум усилий, — пообещал Николай Линченко.

Маркер активности и успешной реализации проектов

В прошлом году Госстройнадзор Санкт-Петербурга выдал 335 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, что превысило показатель 2023 года.

— Увеличение количества выданных разрешений на ввод объекта в эксплуатацию говорит, наверное, о главном — об активности в строительной сфере и успешной реализации ранее запланированных проектов, — отметил **начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Владимир Болдырев.**



МЕГАПРОЕКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 2024/2025			
ПРОЕКТ	ЗАДАЧИ, ОСОБЕННОСТИ	ИНВЕСТИЦИИ, МЛРД РУБ.	СТАДИЯ РЕАЛИЗАЦИИ
ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
Витебская развязка, 1-й этап ШМСД	Улучшает связь между Московским, Фрунзенским районами и ЭСД	38,9	Открыто рабочее движение
ШМСД, 2–4-й этапы	Важное звено каркаса городских магистралей скоростного и непрерывного движения наряду с КАД и ЭСД	около 241,3	Проектная документация готова для прохождения госэкспертизы
Шкиперская развязка ЭСД	Связывает намывные территории Васильевского острова с его центральной частью и другими районами Санкт-Петербурга	12,9	Открыт 2-й съезд, завершение планируется в 2026 году
Трамвайная линия «Купчино — Шушары — Славянка»	Связывает метро с двумя крупными южными районами города. Ожидаемый пассажиропоток — не менее 13 млн человек в год	> 30	Выполняются 1-й и 2-й этапы строительства; 1-й этап планируется завершить к концу 2025 г.
Развитие аэропорта Пулково, 2-я очередь	Появятся новый пассажирский терминал и зона обслуживания. Пропускная способность аэропорта возрастет с 20 до 40 млн пассажиров в год	198,9	Ведется проектирование
ЛОГИСТИКА			
Комплекс «Адмирал» на пересечении Волхонского шоссе и КАД	Обеспечено обслуживание петербургских портов и предприятий региона, удовлетворены потребности в складских мощностях торговых и производственных компаний, создано 300 новых рабочих мест	6	Введен в эксплуатацию
Тыловой морской терминал в порту Бронка	Проект нацелен на усиление транзитного потенциала Санкт-Петербурга. Обеспечит 70 новых рабочих мест	4,257	Сроки реализации 2024–2034 гг.
Терминал «Петролеспорт»	Модернизируются существующие и создаются новые площадки для обработки различных видов грузов	4,195	Ведется строительство, окончание планируется в 2026 г.
Сеть автомобильных газонаполнительных компрессорных станций (АГНКС)	Расширение сервисной инфраструктуры для автомобилей, работающих на природном газе	5	Введены в эксплуатацию 15 станций. Ведется проектирование и строительство на шести участках
Нефтяной терминал в «Большом порту Санкт-Петербург»	Реконструкция и строительство новых капитальных объектов для перевалки и хранения нефтепродуктов	5,6	Ведется строительство, завершение планируется в 2029 г.
ПРОМЫШЛЕННОСТЬ			
Завод по производству лекарственных препаратов ООО «Гротекс»	Включен в список системообразующих предприятий России. Обеспечит лекарственную безопасность путем бесперебойного производства более 50 жизненно важных медицинских препаратов	8,7 во 2-й и 3-й очередях	1-я и 2-я очереди введены, 3-я строится, 4-я проектируется
Завод по производству промышленного фасовочно-упаковочного оборудования	Обеспечивает импортозамещение высокотехнологичной продукции	3,086	Ведется проектирование, завершение строительства планируется в 2027 г.
Самсон-Мед	Фармацевтический завод по выпуску готовых лекарственных форм препаратов, приоритетных с точки зрения импортозамещения	8,3	Завершаются внутренние и отделочные работы, ввод намечен на 2025 г.
ОБРАЗОВАНИЕ И НАУКА			
Пять общеобразовательных школ на 4950 мест	Обеспечение потребности в школах жителей Василеостровского, Выборгского, Красносельского, Невского, Пушкинского районов	> 12	Введены в эксплуатацию
Научно-образовательный центр «ИТМО Хайпарк»	Реализуется по поручению президента РФ. Способствует достижению технологического суверенитета страны	> 40	1-я очередь строится, 2-я очередь проектируется. Ввод планируется в 2027 г.
КУЛЬТУРА И ТУРИЗМ			
Круглогодичный морской курорт «Санкт-Петербург Марина» в Горской	Реализуется по поручению президента РФ в рамках федеральной программы «Пять морей и озеро Байкал» по национальному проекту «Туризм и гостеприимство». Повышает туристическую привлекательность Санкт-Петербурга, укрепляет статус города как международного центра туризма, культуры и спорта. Привлечет более 1,3 млн туристов в год, создаст более семи тысяч новых рабочих мест	250	Выданы градостроительные планы двух участков. Начато проектирование. Реализация планируется до 2030 г.
Остров фортов	Новый культурный кластер Кронштадта, посвященный истории Военно-Морского Флота России, несет просветительскую миссию и создает условия для отдыха и развлечения	90,1	Открыта 4-я очередь парка



Станция «Чернышевская» после реконструкции



Открытие Московско-Дунайской развязки



Развязка Петрозаводское — Лагерное шоссе

Также в 2024 году служба выдала 339 разрешений на строительство, провела в общей сложности 967 надзорных мероприятий, осуществляя контроль в отношении более 700 объектов.

Подведомственная организация службы — Санкт-Петербургское ГАУ «Центр государственной экспертизы» — в прошлом году выдало 811 заключений экспертизы, включая 690 положительных.

Наступивший, 2025 год для Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга становится в определенной степени поворотным. Федеральный закон № 404-ФЗ «О внесении изменения в статью 4.2 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», подписанный президентом РФ 23 ноября 2024 года, предоставил Санкт-Петербургу дополнительные полномочия проводить госэкспертизу в отношении ряда объектов, которые до этого времени подлежали государственной экспертизе исключительно в ФАУ «Главгосэкспертиза России».

339 разрешений на строительство

335 разрешений на ввод в эксплуатацию выдано Службой госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга

811 заключений экспертизы выдано СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»



Кроме того, с 1 января нынешнего года вступают в силу изменения в Федеральном законе 248-ФЗ «О государственном контроле и надзоре и муниципальном контроле в Российской Федерации». Частично утратило силу Постановление Правительства РФ № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля и надзора и муниципального контроля» — так называемый мораторий на проверки.

— С этой даты действует общее основание для проведения контрольно-надзорных мероприятий, установленное статьей 57 закона 248-ФЗ, — пояснил Владимир Болдырев. — То есть фактически законодатель, внося изменения в закон 248-ФЗ, утвердил на постоянной основе многие нормы постановления правительства № 336, которые носили временный характер и, как помните, неоднократно пролонгировались.

Транспортная инфраструктура — сфера особого внимания

В прошлом году в данной области велась работа по всем направлениям: строительство новых объектов и реконструкция существующих; капитальный и текущий ремонт дорог, искусственных сооружений и трамвайных путей; эксплуатация дорожных сооружений.

Строительство и реконструкция шли на 32 объектах общей протяженностью 76 км. Завершились работы на 12 объектах, среди них такие важные для города, как



32 объекта транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга строили и реконструировали в 2024 году. 12 выполнены

Московско-Дунайская развязка, развязка на пересечении Петрозаводского и Лагерного шоссе, участок Колпинского шоссе на въезде в Колпино и др.

В прошлом году ремонт автомобильных дорог был осуществлен более чем на 100 объектах, из них 49 — в рамках национального проекта «Безопасные качественные дороги».

— Благодаря финансовой поддержке федерального центра в Санкт-Петербургской агломерации приведено в нормативное состояние 85% дорог, — отметил **и.о. председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) Санкт-Петербурга Евгений Варов.**

В целом 2024 год стал для дорожного строительства временем интенсивного развития и новых достижений. Так, был установлен очередной рекорд по ремонту трамвайных путей — проложены 25 км одиночного пути.

Как уже было сказано, в 2025 году вектор развития города поворачивается в сторону транспортной инфраструктуры. Более подробно о достижениях в данной области строительства и планах на текущий год читайте в следующем номере.

Юрий Орленко: «Надежные транспортные объекты начинаются с качественного проектирования»

Елена Кузнецова / В январе 2025 года АО «Петербургские дороги» отмечает двадцатилетие. За это время предприятием реализовано множество проектов, география которых простирается от Северной столицы до Дальнего Востока. О пройденном пути и планах на будущее рассказал **генеральный директор компании Юрий Орленко**. 📍



— Юрий Александрович, мы встречаемся с вами в юбилейный для АО «Петербургские дороги» год. В сфере проектирования объектов транспортной инфраструктуры компания приобрела уникальный опыт. Давайте напомним нашим читателям, какие значимые проекты удалось воплотить за эти годы.

— Мы занимаем активную позицию на рынке проектирования объектов транспортной инфраструктуры с 2005 года. За это время компания участвовала в нескольких сотнях больших и маленьких проектов, поэтому выделить какой-то один сложно. Но если говорить о наиболее знаковых для Санкт-Петербурга и Ленинградской области, то это, например, участие по заказу АО «АБЗ-Дорстрой» в подключении общественно-делового комплекса «Лахта Центр» к улично-дорожной сети. Могу также отметить, что по выполненным нами проектам велись строительные работы на улицах Финляндская и Оборонная для подключения СИЗО «Кресты-2». Также созданы перехватывающие автостоянки в поселке Шушары и городе Ломоносове, несколько парковок в Кронштадте.

За годы существования у АО «Петербургские дороги» сложились крепкие отношения с городским Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга, ГКУ «Дирекция транспортного строительства», ГКУ Ленинградской области «Управление автомобильных дорог Ленинградской области» (ГКУ «Ленавтодор»), на которые приходится львиная часть контрактов, но есть заказы и со стороны строительных компаний. У нас установились тесные отношения с АО «Институт Гипростроймост — Санкт-Петербург», для которого выполняем большие объемы работ. Как правило, взаимодействие начинается с какого-то небольшого проекта, который мы стараемся выполнить качественно, с учетом всех пожеланий заказчика. После этого к нам обращаются вновь. Мы дорожим своей репутацией. В конечном счете от качества нашей работы зависят надежность и долговечность транспортных объектов.

— Помнится, АО «Петербургские дороги» являлось генеральной проектной организацией проекта линии легкорельсового транспорта (ЛРТ), соединяющей центр города с аэропортом Пулково. Как обстоят дела в этом направлении?

— Действительно, в 2010 году по заказу Комитета по инвестициям и стратегическим проектам мы выполнили данный проект. Но, к сожалению, пока он не реализован. Транспортный вопрос — один из самых сложных для Санкт-Петербурга и Ленинградской области. И сегодня вместе с партнерами мы активно занимаемся вопросами развития легкорельсового и скоростного трамвайного транспорта. Среди реализованных проектов — ЛРТ по направлению Санкт-Петербург — г. Всеволожск, а также участие в выполнении научно-исследовательской работы по теме «Обоснование потребности в развитии скоростного легкого рельсового транспорта на направлениях Санкт-Петербург — Ленинградская область (новые зоны развития городской агломерации) и формирование перечня приоритетных направлений». В данный момент специалисты компании задействованы в разработке разделов проектной документации трамвайной сети по маршруту станция метро «Купчино» — п. Шушары — Славянка. А в Саратове полным ходом идет строительство по нашему проекту «Трамвайная сеть от остановки Детский парк до остановки Завод Зуборезных станков» (маршрут № 9). Как видите, и в этом направлении мы активно развиваемся.

— Ваша компания — одна из немногих в своей сфере, которой удалось увеличить портфель заказов благодаря участию в проектах по всей стране...

— Если в начале своего пути мы были сконцентрированы только на Санкт-Петербурге и Ленобласти, то начиная с середины 2019 года активно осваиваем просторы нашей Родины. Удалось выиграть несколько интересных конкурсов в новых для нас регионах. Например, на разработку проектной документации на строительство связанной велосипедной инфраструктуры и концепции устойчивого развития велотранспортной системы города Пскова. А также на подготовку проектной документации на капитальный ремонт участков автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в нескольких муниципальных районах Республики Мордовия с проведением экспертизы проектов в части достоверности определения сметной стоимости.

В рамках национального проекта «Безопасные качественные дороги» в активе компании — уже пять успешно запущенных объектов в Москве и Московской области, Крыму, Краснодарском крае. Начиная с сентября 2020 года были выполнены работы по многим проектам федерального и регионального значения, среди которых М-12 Казань — Екатеринбург в составе скоростного международного транспортного коридора «Запад — Восток»; строительство и реконструкция автомобильной дороги Кучино — М-7 «Волга», включая транспортную развязку; реконструкция участка автомобильной дороги М-5 «Урал» — п. Володарского — Каширское шоссе. Реконструкция моста через реку Северский Донец (правый) на километрах 930+788 автомобильной дороги М-4 «Дон» в Ростовской области в сторону Москвы и т. д. Если говорить о совсем недавно реализованных проектах, то не могу не упомянуть о том, что 22 декабря 2024 года состоялось открытие автомобильной дороги А-289 Краснодар — Славянск-на-Кубани — Темрюк, в котором по видеосвязи принял участие Владимир Путин. Этот 120-километровый скоростной подход к Крымскому мосту в Краснодарском крае соединит трассы «Дон» и «Таврида». Таким образом, будет обеспечено беспшовное, бесшумное движение от Санкт-Петербурга через Москву, Краснодар, Симферополь до Севастополя. А значит, повысится транспортная доступность курортов юга России. Так вот, всю дорожную проектную часть на этом объекте выполняла как раз наша компания.

Также были сданы объекты с нашим участием в Сургуте, Владивостоке, Калининграде, Перми, Саратове и Севастополе.

— Расширился ли за эти годы спектр услуг, предоставляемых компанией?

— Как известно, мы начинали с проектов развития улично-дорожной сети Санкт-Петербурга. В настоящее время основные направления деятельности предприятия — проектирование автомобильных и городских дорог всех категорий, мостов, транспортных развязок и путепроводов, линий рельсового транспорта, проекты планировки, благоустройства, шумозащиты и озеленения территорий. При этом компания предлагает заказчикам полный комплекс услуг по проектированию объектов транспортной инфраструктуры, гарантированное качество исполнения заказов любой сложности и в самые короткие сроки. АО «Петербургские дороги» имеет все лицензии, необходимые допуски и может выступать генеральным проектировщиком. Все чаще оказываем консультационно-экспертную помощь различным региональным экспертизам в сфере строительства автодорог, мостов и других объектов транспортной инфраструктуры.

— Коснулся ли ваш сегмент с проблемой замены в проектах импортных составляющих отечественными?

— Вопрос импортозамещения при проектировании транспортных объектов встал с 2014 года: все государственные заказчики поставили задачи по плавному переходу на российские материалы. Мы оперативно, в короткий срок смогли перестроить работу, изучить рынок материалов и сейчас применяем в своих проектах только отечественные. В настоящее время на рынке достаточно всевозможных аналогов, заменивших ушедших иностранных производителей, а также наших российских разработок, которые по некоторым параметрам даже превосходят зарубежные. В 2020 году и мы запатентовали наше первое изобретение — «Способ прохождения водоотводных устройств (водоотводных лотков) через конструкцию однопрофильного деформационного шва на мостовых сооружениях». Данное решение отличается надежностью и простотой в исполнении. Вообще, я должен сказать, что у нас в компании собраны достаточно профессиональные, молодые и амбициозные люди со знанием рынка оборудования и материалов, способные предложить качественные инженерные решения для высокотехнологичного и оптимального по затратам строительства. Со своей стороны, я как руководитель всегда приветствовал новации и творческий подход к работе. Поэтому уверен, что это не последний наш патент.



Квалификация и опыт наших специалистов позволяют брать за нестандартные проекты

— Каковы планы компании на ближайшее будущее?

— Мы живем во время больших перемен и больших возможностей, наша задача — их не упустить. Активно трудимся, оптимизируем процессы внутри компании, налаживаем более эффективную работу с регионами. Участвуем как в местных, так и федеральных транспортных инфраструктурных проектах. Ну и, конечно, планируем продолжать осваивать новые рынки. В период бурного развития цифровых технологий внедрили BIM-технологии в нашей организации. Продолжается процесс переоснащения компании программными продуктами и переобучения сотрудников. Привлекаем к работе перспективных выпускников профильных вузов. Должен сказать, что кадры — наше основное преимущество. Квалификация и опыт специалистов компании позволяют брать даже за самые нестандартные транспортные проекты. Без сомнения, будем принимать участие в новых национальных проектах, объявленных президентом страны, в части развития транспортной инфраструктуры.

Пользуясь случаем, хочу поздравить всех сотрудников компании с юбилеем и выразить искреннюю благодарность за их труд, пожелать дальнейших успехов в профессиональной деятельности.



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

СИБИРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ
SIBERIAN BUILDING WEEK

ФОРУМ
«СТРАТЕГИИ УСКОРЕНИЯ
ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА»

11-14 ФЕВРАЛЯ 2025

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ:

- КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ
- КАДРЫ
- ЦИФРОВИЗАЦИЯ

СКАНИРУЙ ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

РЕКЛАМА 18+

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: **Русский Свет**

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ: **ЭТАЛОН**

ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ: **S7 Corp**

ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР РАЗДЕЛА ЛИФТЫ: **Aidea | LINVOL**

ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ | НОВОСИБИРЬ | МИНСТРОЙ НСО | НОСТРОЙ | НОПРИЗ | АСОНО

+7 (383) 363-00-63 | info@sbweek.ru | sbweek.ru

Новосибирск, ул. Станционная, 104 | ЦЕНТР ЭКСПО | НОВОСИБИРСК ЭКСПО ЦЕНТР

**УВАЖАЕМЫЕ ПАРТНЕРЫ,
ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!**

**Компания «Полипласт Северо-запад»
поздравляет вас
с Днем защитника Отечества!**

Пусть настоящая сила духа, мужество,
честь и отвага всегда помогают достигать
новых профессиональных высот!

Желаем вам крепкого здоровья,
мирного неба, интересных проектов,
оптимальных решений и ярких побед!

коллектив
ООО «Полипласт Северо-запад»

ПОЛИПЛАСТ®
ИДЕЯ. КАЧЕСТВО. МАТЕРИЯ

Владимир Болдырев: «Госстройнадзор продолжает курс на снижение административных барьеров»

Антон Жарков / О деятельности Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (Госстройнадзора Санкт-Петербурга), итогах работы в 2024 году, новых полномочиях в 2025 году, достижениях, внедрении в практику передовых технологий беседуем с начальником службы Владимиром Болдыревым. 📍

— На протяжении последних лет важнейшим направлением политики федерального правительства России по отношению к бизнесу является снижение административных барьеров, баланс интересов власти и предпринимателей, а также повышение прозрачности проведения контрольно-надзорной деятельности. Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин неоднократно в своих выступлениях заявлял о том, что меры по оптимальному регулированию бизнеса показали свою эффективность, и эту работу необходимо продолжать.

— **Владимир Геннадьевич, а как сегодня проявляется данный тренд на практике?**

— Законодательно это нашло выражение в изменениях Федерального закона № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», которые вступили в силу с 1 января 2025 года. В результате частично утратили силу положения Постановления Правительства РФ № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

— **В чем суть этих изменений?**

— Если отбросить юридические формулировки и говорить более простым языком, то это постановление ввело запрет на внеплановые проверки строительных площадок без веских на то оснований. Мы не имеем права в любой момент, когда нам захочется, приходить на строительную площадку и осуществлять там свою деятельность.



Пять-семь плановых проверок проводит Госстройнадзор в ходе строительства объекта

— **Расскажите чуть подробнее о проверках, которые уполномочена проводить ваша служба.**

— Получив разрешение на строительство, застройщик направляет в службу Госстройнадзора уведомление о начале работ на площадке, по получении которого мы разрабатываем и утверждаем программу плановых проверок на весь период строительства. В зависимости от сложности и масштабов объекта проверок может быть от пяти до семи.

— **В чем состоит логика проведения плановых проверок?**

— Мы проверяем, соответствуют ли возведенные конструкции проектной документации на каждом этапе строительства. Первая проверка проводится по завершении нулевого цикла, то есть, когда построены фундаменты. Я говорю упрощенно. Вторая — после возведения каркаса здания, третья — с появлением «теплого контура» (когда возведены стены, кровля, подведены инженерные коммуникации), четвертая — после проведения всех мероприятий и согласований, связанных с противопожарной безопасностью, охраной окружающей

среды и т. п. И, наконец, пятая, итоговая плановая проверка выполняется по завершении всех работ на площадке. Если она успешно пройдена, мы выдаем застройщику заключение о соответствии построенного (реконструированного) объекта капитального строительства требованиям проектной документации. Это ключевой документ, свидетельствующий о безопасности построенного здания или сооружения.

— **Как известно, основанием для внеплановой проверки служат индикаторы риска нарушения обязательных требований при осуществлении государственного строительного надзора. В 2024 году перечень таких индикаторов претерпел изменения. Расскажите об этом подробнее.**

— Напомню, что перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного строительного надзора на территории Санкт-Петербурга был установлен в 2021 году постановлением правительства города № 981. В прошлом году была проведена работа по актуализации индикаторов риска на основании правоприменительной практики и методических рекомендаций Минэкономразвития России. Обновленный перечень индикаторов риска введен в действие постановлением правительства Санкт-Петербурга № 370 от 23 мая 2024 года. Расскажу о двух наиболее значимых.

— **С чем они связаны?**

— С тем, что застройщики не всегда ведут себя идеально по отношению к требованиям при осуществлении контрольно-надзорных мероприятий. Первый значимый индикатор риска связан с разрешением на строительство. По получении этого документа застройщик имеет право приступить к работам и обязан приложить к уведомлению о начале строительства. К сожалению, бывает, что застройщик начинает работы без разрешения на строительство, или без уведомления нас об этом, либо не приступает к работам. Во всех этих случаях мы имеем право обращаться в прокуратуру за разрешением о проведении внеплановой проверки.

— **Получается, что застройщики могут внепланово проверить не только когда он нарушает закон, но и когда он не реализует свои права?**

— Да, это тоже может указывать на возможные нарушения обязательных требований при осуществлении государственного строительного надзора.

Второй значимый индикатор может проявиться по окончании строительных работ. После того как мы выдадим застройщику заключение о соответствии построенного (реконструированного) объекта капитального строительства требованиям проектной документации, он имеет право подать нам заявление о получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Если он этого не делает в течение четырех месяцев — есть основание подать запрос о внеплановой проверке.

— **Так называемый мораторий на проверки?**

— Совершенно верно. Мораторий был введен и продлевался каждый год. Естественно, можно было предполагать, что он когда-нибудь закончится, но произошло обратное. Теперь он стал не временной мерой, а постоянной практикой, и это прописано в законе № 248-ФЗ.



“ Санкт-Петербургский «Центр государственной экспертизы» первым в России выдал положительное заключение экспертизы с применением технологий информационного моделирования

— А какой смысл тянуть с началом эксплуатации объекта? Ведь неработающая недвижимость — это потеря денег.

— Верно. Однако перед началом эксплуатации объект должен быть зарегистрирован в Росреестре, и тогда он становится предметом налогообложения. Поэтому недобросовестные предприниматели оттягивают этот момент, некоторые пытаются эксплуатировать свою недвижимость неофициально.

Кстати, пользуясь случаем, хочу обратить внимание читателей на заблуждение, в которое вводит неосведомленного человека факт получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Некоторые полагают, что с данного момента объект автоматически становится пригодным для использования, и если это жилой дом, то покупатели квартир якобы могут вселяться в свое новое жилище и обустраивать быт.

— А это как раз тот случай, когда жизнь оказывается сложнее, чем наши представления о ней?

— Да. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию свидетельствует о том, что он безопасный, построен в соответствии с проектной документацией, успешно прошедшей экспертизу, к нему подключены все инженерные сети. Все это дает право застройщику проводить правовые процедуры, без которых жить в доме еще нельзя. Во-первых, нужно поставить дом на первичный кадастровый учет, иначе жильцы не смогут зарегистрировать право собственности на купленные квартиры. Во-вторых, жильцы должны в полной мере получать жилищные и коммунальные услуги. Для этого нужно выбрать управляющую компанию и заключить договоры на поставку энергоресурсов, вывоз мусора и т. п. Все это занимает время — практика показывает, что с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до возможности его использовать проходит два-три месяца для небольших простых

объектов, пять-шесть месяцев для крупных и сложных. Многоквартирные жилые дома относятся к сложным.

— Кстати, о крупных и сложных объектах. Подведомственное вашей службе учреждение — СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» (ЦГЭ) — получило новые полномочия по проведению госэкспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий для некоторых видов объектов, которые ранее проходили эту процедуру в ФАУ «Главгосэкспертиза России». Что это за объекты?

— Данные полномочия предоставлены Законом № 404-ФЗ «О внесении изменения в статью 4.2 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», который был подписан президентом России 23 ноября прошлого года.

Речь идет о зданиях высотой более 100 метров, гидротехнических сооружениях, зданиях и сооружениях морских портов, железнодорожных вокзалах вместимостью не более 900 пассажиров, мостах, железнодорожных тоннелях и мостовых переходах, высоковольтных линиях электропередач, а также скоростных магистралях и автомобильных дорогах федерального значения, расположенных на территории города. Отдельно хочу отметить объекты культурного наследия федерального значения, расположенные в нашем городе, и объекты петербургского метрополитена, что особенно важно.

бы один рубль из федерального бюджета, то проектную документацию нужно отдавать в «Главгосэкспертизу».

— Вы говорили, что ЦГЭ в прошлом году обеспечил экономию бюджета Санкт-Петербурга в размере 49,1 млрд рублей. Как именно?

— В ходе экспертизы проектной документации специалисты ЦГЭ предлагают оптимизировать то или иное техническое решение, если выбран не самый рациональный вариант. Например, советуют заменить заложенные в проекте дорогостоящие импортные материалы, оборудование или конструкции более дешевыми отечественными аналогами без снижения качества. Это подчас существенно снижает сметную стоимость проекта, которую также сокращают за счет выявления и устранения ошибок в расчетах.

СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» вносит весомый вклад в экономию бюджета Санкт-Петербурга благодаря профессионализму своих сотрудников. При этом на протяжении 15 лет своего существования центр не потратил ни одного рубля бюджетных средств, обеспечивая себя за счет оказания услуг по экспертизе, а также в сфере образования. Учебные программы, разработанные и внедренные ЦГЭ, весьма востребованы в профессиональном сообществе строителей.

— По каким направлениям «Центр государственной экспертизы» проводит обучение специалистов? Какие из них особенно популярны?

— Наиболее востребовано то, что связано с внедрением технологий информационного моделирования (ТИМ) и цифровой трансформации в строительную отрасль. К примеру, программа повышения квалификации «Технологии информационного моделирования» позволяет оперативно получить базовую информацию об основах ТИМ и практике их внедрения в проектных или строительных организациях. Практическая часть обучения по программе проводится совместно с ведущими проектировщиками Санкт-Петербурга, применяющими ТИМ, и разработчиками отечественного программного обеспечения (ПО). С 2020 года проведены десять таких программ, общее количество слушателей составило 205 человек.

Большой популярностью пользуется программа повышения квалификации «Актуальные вопросы ценообразования и сметного нормирования в строительстве». С 2023 года обучение по этой программе прошли 80 человек.

В декабре 2024 года учебный центр ЦГЭ запустил новую программу «Повышение

качества подготовки проектной документации». Специалисты ЦГЭ регулярно проводят обучающие мероприятия по вопросам применения действующего законодательства, в том числе ценообразования, стоимости строительных ресурсов, изменения требований пожарной, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности, определения стоимости работ по сохранению объектов культурного наследия.

— В заключение спрощу о приятном. ЦГЭ стал победителем российского конкурса «ТИМ-лидеры» в номинации «Лучшая ТИМ-идея года». Расскажите об этом подробнее.

— Лучшей ТИМ-идеей стал наш проект «Интерфейс взаимодействия с моделью на основе искусственного интеллекта». Интерфейс представляет собой специально разработанный сайт с чатом, в котором пользователь делает текстовый запрос и получает ответы, таблицы или графики, исходя из данных, заложенных моделью.

49,1 млрд рублей городского бюджета сэкономлено благодаря Санкт-Петербургскому «Центру государственной экспертизы»



— То есть ведет письменный диалог с моделью, как с Яндексом?

— Абсолютно точно, общается с моделью при помощи нейросети. Эта технология изначально разрабатывалась для медицинских баз данных, но ее можно адаптировать для строительных объектов. Внедрение данного проекта упростит использование ПО и сделает его доступным для специалистов без технической подготовки.

Победа ЦГЭ неслучайна. Центр идет в авангарде внедрения и применения ТИМ. Именно СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» первым в России выдал положительное заключение экспертизы с применением технологий информационного моделирования. Это было в сентябре 2020 года. По такому случаю нас даже посетил министр.

На мой взгляд, не за горами времена, когда станет обязательной разработка любой проектной документации с применением ТИМ. Наши специалисты к этому готовы.

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ГОССТРОЙНАДЗОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



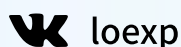
— Теперь проекты станций и линий нашего метро будут проходить экспертизу в ЦГЭ?

— Да, за развитие петербургского метрополитена взялись серьезно. Еще необходимо отметить, что проходить экспертизу в ЦГЭ могут только объекты, не имеющие федерального финансирования. То есть если на их проектирование или строительство потрачен или планируется потратить хотя



Управление государственной экспертизы Ленинградской области

- экспертиза проектной документации
- проверка сметной документации
- экспертное сопровождение
- технический и ценовой аудит обоснования инвестиций



Специальные условия для промышленных предприятий Ленинградской области в рамках 38-03



Москва ориентируется на высокий бюджет

Марина Лебедева / Прошедший год собрал на рынке новостроек множество негативных факторов, и началась перестройка. Девелоперы Москвы адаптируются к новой реальности, делая ставку на дорогостоящие проекты и пополняя инструментарий продаж. 📍



Главными негативными факторами для рынка стали отмена массовой льготной ипотечной программы и повышение ключевой ставки Центробанка. «Такая денежно-кредитная политика регулятора направлена на снижение инфляции, но при этом оказала логичное влияние на удорожание кредитов, в том числе ипотечных», — говорит **Виктор Тимофеев, коммерческий директор девелоперской компании «Сияние»**.



Как отмечает **Анна Соколова, коммерческий директор «ОМ Девелопмент»**, предпринятые властями меры привели к снижению объемов ипотечного кредитования

и, как следствие, к падению количества сделок во втором полугодии на 30–40% относительно первой половины, а к уровню 2023 года — почти вдвое. Из-за роста ключевой ставки банки также повысили стоимость проектного финансирования и ужесточили требования к новым проектам. «Все эти события дестабилизировали рынок новостроек во втором полугодии. В качестве основных последствий следует отметить снижение объемов ипотечного кредитования, падение количества сделок на рынке недвижимости, рост себестоимости проектов, снижение активности застройщиков и заморозка/продажа части проектов», — подчеркнула она.

В перечне событий, повлиявших на рынок, Анна Соколова также указывает введение минимальной площади квартир в проектируемых новостройках (не менее 28 кв. м для однокомнатных и 44 кв. м для двухкомнатных), а также минимальных размеров жилых комнат. «В итоге в прошлом году часть проектов, которые должны были заходить в экспертизу весной-летом как в Москве, так и в Московской области, ушли на перепроектирование, сдвинулись сроки получения разрешений и выхода

на реализацию. Эти ограничения приводят к росту площади квартир и, как следствие, увеличению минимального бюджета покупки. Соответственно, доступность жилья в прошлом году значительно снизилась», — уточнила она.

В Москве еще одним важным событием стало повышение требований со стороны Москомархитектуры к 3D-моделям проектов, которые проходят согласование архитектурно-градостроительных решений, добавила Анна Соколова.

Она также обратила внимание на введение обязательных эскроу-счетов для ИЖС при покупке. В прошлом году данная схема применялась только для сделок с семейной ипотекой, с марта 2025 года она распространится на все сделки ИЖС, что также повлияет на рынок жилья в целом.

«Все эти события привели к снижению деловой активности девелоперов: они не торопятся покупать новые проекты; часть из них продают площадки, которые считают недостаточно ликвидными или со сложной экономикой; одним из трендов уходящего года стало создание партнерств застройщиками для реализации отдельных проектов. Этот тренд наметился во втором полугодии 2024 года, но наиболее яркое развитие получит в 2025-м и последующие годы», — полагает Анна Соколова.



В новых условиях застройщики вынуждены адаптироваться и искать новые способы стимулирования спроса. «Застройщики будут активно разрабатывать новые модели продаж, в том числе в связи с запретом на субсидированные, траншевые и аккредитивные кредиты в рамках нового ипотечного стандарта», — уверен **Руслан Сырцов, управляющий директор компании «Метриум»**.

Кроме финансовых механизмов, застройщики работают над улучшением конечного продукта, отметил Виктор Тимофеев.

Ставка на дорогой сегмент

Спрос лишился главного драйвера — льготной ипотеки. Но в Москве за последнюю пару лет подрастал спрос на жилье бизнес-класса, а в течение последнего года покупатели были активны в высокобюджетном сегменте. Это топ-менеджеры и владельцы бизнеса, в том числе из регионов, которые рассматривают столичную недвижимость как надежный актив, в том числе альтернативу зарубежной недвижимости.

По данным компании «Метриум», по итогам 2024 года число сделок на рынке жилой недвижимости в Москве сократилось. Согласно данным Росреестра, количество сделок на рынке строящегося жилья снизилось на 25%, готовых квартир — на 16%. Число выданных ипотечных кредитов уменьшилось на 11%.

К концу года, отмечают аналитики «Метриум», наблюдалось восстановление спроса за счет скидок от застройщиков и программ рассрочек.

По подсчетам аналитиков, спрос на массовые новостройки в Москве упал на треть: именно в этом сегменте льготная ипотека была особенно популярна. Сокращение спроса на лоты бизнес-класса составило 3%. По мнению Руслана Сырцова, спрос на новостройки бизнес-класса проявил устойчивость за счет роста экспозиции, хотя предложений в этом сегменте было много.

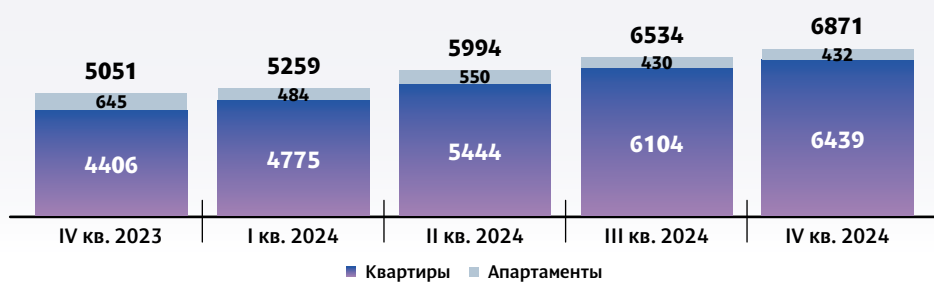


Девелоперы будут разрабатывать новые модели продаж, в том числе в рамках нового ипотечного стандарта

Но на высокобюджетные новостройки спрос вырос на 87%. По словам Виктора Тимофеева, застройщики премиального жилья намного устойчивее к кризису и гораздо увереннее смотрят в будущее. Это, полагает он, связано с тем, что сегмент менее подвержен риску и у него есть свой покупатель, который готов вкладываться в такую недвижимость, сохраняя и приумноживая свой капитал.

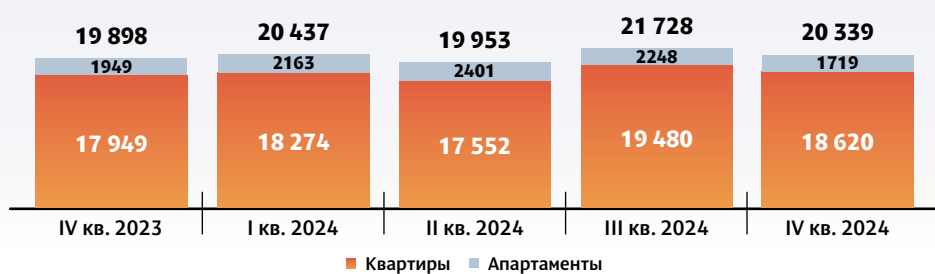
Предложение, как известно, тянется за спросом. Объем предложения в Москве, по данным «Метриум», по итогам года вырос на 7%. Совокупный объем предложения в массовом сегменте за год вырос на 2,2% (20 339 лотов), в классе «бизнес» — на +16,2% (23 194 лота), в премиальном сегменте — на +46,1% (6439 лотов), в элитном делюкс-классе — на +42,2% (1,79 тыс. лотов, включая апартаменты).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ. ПРЕМИУМ-КЛАСС



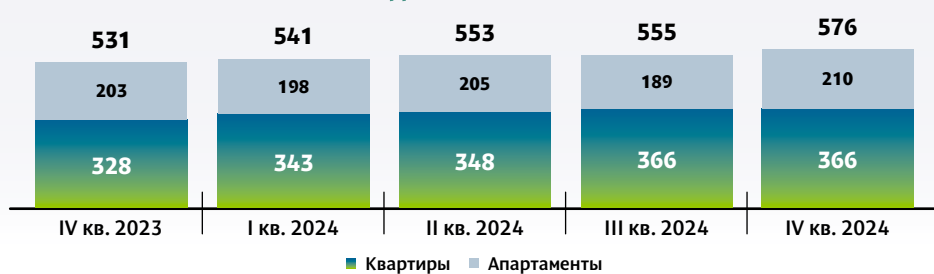
Источник: «МЕТРИУМ»

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ. МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ



Источник: «МЕТРИУМ»

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ. ДЕЛЮКС-КЛАСС



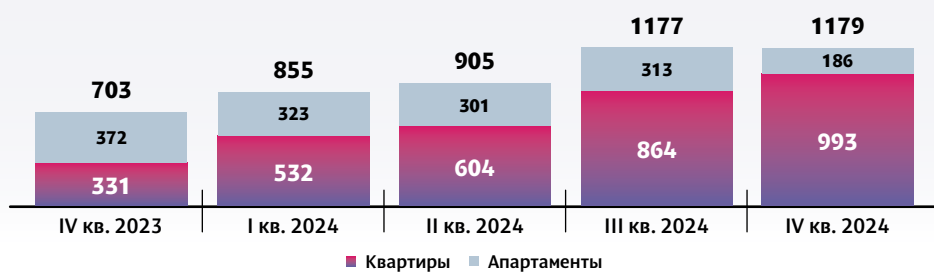
Источник: «МЕТРИУМ»

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ. БИЗНЕС-КЛАСС



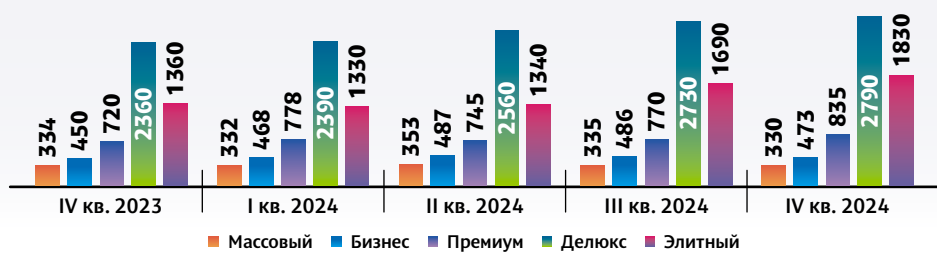
Источник: «МЕТРИУМ»

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ. ЭЛИТНЫЙ КЛАСС



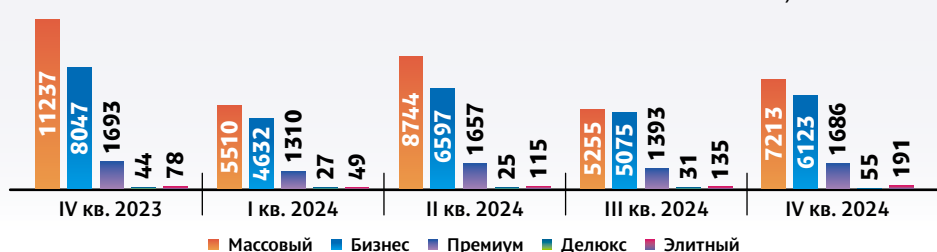
Источник: «МЕТРИУМ»

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ТЫС. РУБ. ЗА КВ. М



Источник: «МЕТРИУМ»

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.



Источник: «МЕТРИУМ»

Незначительное увеличение объема предложения в массовом сегменте аналитики объясняют в том числе переориентацией девелоперов на бизнес-сегмент.

Рост цен на столичные новостройки эксперты наблюдали в первой половине года. «С июля по ноябрь цены стабилизировались практически во всех сегментах, за исключением премиального и элитного», — отмечают аналитики «Метриум».

В массовом сегменте по итогам года средневзвешенная цена квадратного метра составила 333 010 рублей — снижение 1,1%. Лоты бизнес-класса за год подорожали на 5,2% — до 472 870 рублей за кв. м. В новостройках делюкс-класса цена квадратного метра достигла 2,79 млн рублей, прибавив за год 20,4%, в элитных — 1,83 млн рублей (+ 34,5%), в премиальных — 781 510 рублей (+ 21,4%).

Рынок надеется на снижение ставок

Уже очевидно: одна часть участников рынка и потенциальных покупателей жилья в течение 2025 года будут трепетно ожидать снижения ключевой ставки. Другая часть — возводить дорогостоящее жилье и, соответственно, выбирать на рынке высокобюджетные лоты.

Анна Соколова предполагает, что в течение года ключевая ставка будет варьироваться в пределах 19–23%. Но надеется, что выше 21% она все-таки не поднимется — ее размер влияет не только на строительную, но и другие ключевые системные отрасли страны.

«Участники рынка ожидают, что будет разработана программа по антикризисной поддержке как рынка недвижимости, так и экономики в целом. Ряд мероприятий по поддержке спроса на первичном рынке жилья анонсирован в 2024 году. Ждем, будут ли они реализованы в 2025-м. В частности, в условиях ужесточения условий по ипотеке нужно разработать правовую базу для предоставления покупателям рассрочек на длительный период. Это позволит повысить доступность жилья и немного сгладить текущий кризис. Девелоперы не слишком любят данный инструмент продаж, но в условиях отсутствия доступного ипотечного кредитования рассрочки позволяют хоть немного поддержать спрос», — полагает она.

В ходе онлайн-конференции «Эпоха высоких ставок на рынке недвижимости: как выжить и адаптироваться?» **Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU»**, объявил: «Даже если снижение ставок все же начнется в обозримом будущем, то вряд ли оно будет быстрым и сильным, а удешевление ипотеки с 25% годовых до 20% не спасет ситуацию. Все эти обстоятельства неизбежно вызовут структурную трансформацию рынка,

которая уже начинает происходить. Так что теперь застройщикам придется придумать, как продавать квартиры нормальной площади и без ипотеки. В принципе, это вполне возможно — в начале нулевых ипотека тоже была 20%, и квартиры неплохо продавались. Правда, тогда цены на них были другие».

«Альфа-Инвестиции» рассчитала ценовой прогноз. По подсчетам аналитиков, в среднем в 2025 году цены вырастут на 5–7%. По данным компании, факторов в пользу снижения цен больше, и они могут перевесить в любой момент, то есть на один-два позитивных сценария набираются три-пять негативных. Условный средний ориентир для цен на жилье в 2025 году — динамика официальной инфляции: около 6% в последнем обзоре ЦБ.

Однако всегда есть исключения: в отдельных ЖК и районах можно будет увидеть более быстрый рост, но также и снижение, которое уже сейчас достигает 30%, а значит, может быть и больше.

Застройщики премиального жилья намного устойчивее к кризису и гораздо увереннее смотрят в будущее

Эксперты пророчат активное развитие высокобюджетного сегмента. «В 2024 году элитный рынок Москвы продолжили пополнять качественные проекты в привлекательных локациях. Но эти комплексы были спроектированы в кардинально иных экономических условиях. Сегодня наблюдается лучший за несколько лет спрос на элитное жилье. Однако даже это не полностью нивелирует для девелоперов сложности, связанные с чрезвычайно дорогим проектным финансированием. Поэтому, на мой взгляд, темпы стартов в сегменте в наступившем году снизятся. Вместе с тем интерес потребителей сохраняется. Следовательно, будет происходить постепенное исчерпание предложения. Не исключено, что к концу года возникнет дефицит элитных новостроек, что дополнительно простимулирует рост цен», — полагает **Анна Раджабова, директор управления элитной недвижимости компании «Метриум Премиум»**.

«С учетом накопившегося отложенного спроса и стабилизации экономической ситуации в стране можно с уверенностью сказать, что в будущем мы ожидаем увеличение спроса на первичном рынке недвижимости. Надемся, что в 2025 году увидим улучшение ситуации в целом на рынке строительства жилья в стране», — резюмировал Виктор Тимофеев.

35 ЮБИЛЕЙНАЯ YugBuild

26 февраля – 1 марта 2025

Международная выставка отделочных и строительных материалов, инженерного оборудования и архитектурных проектов

Краснодар ВКК «Экспоград Юг»

14 разделов экспозиции
249 участников
10 428 посетителей

Организатор: **МVK** Международная Выставочная Компания
+7 (861) 200-12-34 yugbuild@mvk.ru

Получите электронный билет www.yugbuild.com по промокоду **ASNINFO**

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: **МИНИСТРОЙ РОССИИ**

ЖКХ РОССИИ
XXI МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

9-11 АПРЕЛЯ 2025

ВЫСТАВОЧНАЯ ПРОГРАММА | КОНГРЕССНАЯ ПРОГРАММА | ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЛОВЫХ ВСТРЕЧ

- ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, МАТЕРИАЛЫ, ОБОРУДОВАНИЕ
- ДОРОЖНО-КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- РЕСУРСОСНАБЖЕНИЕ. ЭНЕРГО- И РЕСУРСОСБЕРЕГАЮЩИЕ ТЕХНОЛОГИИ. ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ
- КОМФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПРИДОМОВЫХ И ГОРОДСКИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ
- ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ ОТРАСЛИ
- УМНЫЙ ГОРОД. ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ. АВТОМАТИЗАЦИЯ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

ОДНОВРЕМЕННО С ВЫСТАВКОЙ «ЖКХ РОССИИ» ПРОЙДУТ ОТРАСЛЕВЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.

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

ТЕЛ.: +7 (812) 240 40 40, ДОБ. 2622, 2245
GKM@EXPOFORUM.RU, GKM.EXPOFORUM.RU
САМАЯ АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ - В НАШЕМ TELEGRAM-КАНАЛЕ!
@ZHKHRUSSIA

18+

Конец прекрасной строительной эпохи

Марина Лебедева / Прошедший, 2024 год участники рынка новостроек Петербурга и Ленинградской области называют переломным. Однако сложившаяся на рынке ситуация заставляет девелоперов разнообразить формы работы и быть более осторожными. Тенденции, обозначившиеся во второй половине прошлого года, продолжат развиваться и в 2025-м.

Главными факторами, оказавшими наибольшее влияние на рынок строящегося жилья, девелоперы полагают отмену массовой льготной ипотеки и рост ключевой ставки Центробанка.



«Закончилась эпоха льготной ипотеки, ее сменил период рассрочек, высокой ключевой ставки и общего охлаждения», — констатирует **Дмитрий Фалкин, вице-президент по продажам и сервису Группы RBI.**

Дмитрий Ильченко, исполнительный директор Formula City, дополняет перечень: значительный рост цен на строительные материалы, дефицит кадров на строительном рынке.



«В начало года мы вошли в тех же реалиях, при этом девелоперы в прошлом году активно наращивали земельные портфели. В Петербурге и Ленинградской области, по данным NF Group, объем инвестиций в участки за 2024 год составил 132 млрд рублей, это на 74% больше, чем в 2023-м. На такую динамику значительно повлиял приход застройщиков из других регионов», — добавил он.



«Влияние ключевых макроэкономических факторов и решений регуляторов ощутимо изменило динамику рынка, заставив участников искать нестандартные подходы к работе», — отметил **Алексей Бондарев, генеральный директор АН «Прайд Групп».**

Алексей Бондарев, генеральный директор АН «Прайд Групп».

В условиях турбулентности

Отмена льготных ипотечных программ и перманентное повышение ключевой ставки вынуждают девелоперов расширять инструментарий продвижения и продаж, поскольку объем ипотечного кредитования стал ощутимо сокращаться. По словам Дмитрия Фалкина, доля ипотеки в среднем по рынку Петербурга еще на конец июля составляла 84%, а по итогам четвертого квартала снизилась до 49%. Из них более 90% сделок — семейная ипотека, остальные 10% — траншевые программы и субсидируемые девелоперами.

При этом выросла доля продаж в рассрочку. По данным Группы RBI, по итогам года доля рассрочек на петербургском рынке достигла 40%.



«Девелоперы активно развивают альтернативные инструменты продаж — рассрочки, трейд-ин, но их доля в объеме продаж не слишком высока», — добавила **Татьяна Халилова, директор департамента продаж GloraX.**



Как отметил **Вячеслав Немиц, руководитель кластера «Северо-Запад» дирекции продаж «Самолет Страна»,** после отмены льготных программ к началу осени ситуация стала нормализовываться. Активизация программ рассрочек, по его мнению, помогла рынку «продолжать функционировать даже в турбулентное время, а девелоперам — строить новые объекты».

Другие покупатели

Соответственно, отмена льготной ипотеки существенно изменила покупательские стратегии. «Высокая инфляция и увеличение себестоимости строительства привели к снижению покупательской способности. В результате спрос



сместился в сторону квартир меньшего метража», — указывает **Мария Тарасова, генеральный директор АН Мари Тарасовой.**

Покупатели, которые собирались приобрести двухкомнатные квартиры, чаще выбирали однокомнатные или студии.

Кроме того, усилились преимущества покупателей, готовых приобрести жилье без ипотечных кредитов. Они, говорит Мария Тарасова, чаще выбирают квартиры в готовых новостройках или на вторичном рынке, причем со скидками.

Часть потенциальных покупателей отложила приобретение жилья, ожидая улучшения условий по ипотечным программам. По данным агентства «Прайд Групп», таких оказалось около 60%.

Параллельно происходит адаптация девелоперов под покупательские запросы.

Девелоперы адаптировались к спросу, выпуская проекты с минимальными площадями, чтобы удерживать ценовую доступность, говорит **Алексей Бондарев.** По его словам, в компании создают собственные системы оценки платежеспособности клиентов, что позволяет частично компенсировать снижение покупательской активности.

Он также указывает на повышение себестоимости строительства, увеличение цен на стройматериалы, рост зарплат. Все это отрицательно сказалось на доходности проектов и подтолкнуло застройщиков к более консервативной стратегии управления объемами строительства.

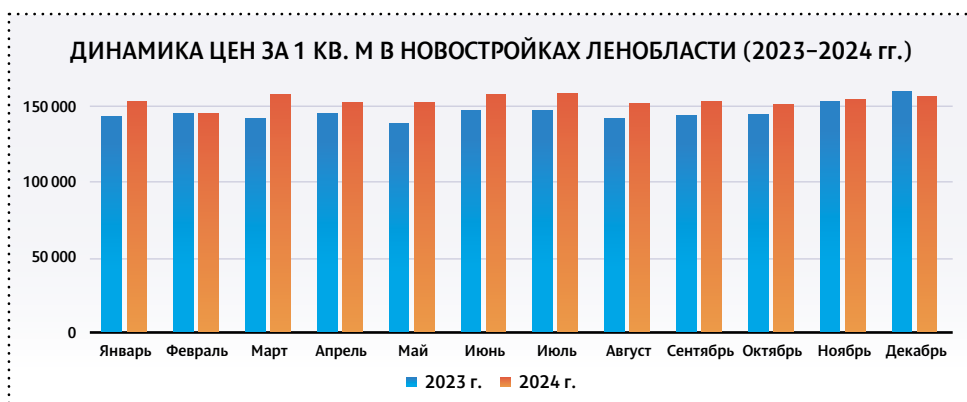
Предложение на спаде

Осторожные застройщики начали придерживать вывод новых проектов на рынок, что позволяет удерживать цены. По оценке «Прайд Групп», сокращение составило 50%.

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», это послужило причиной для сокращения предложения. В течение года на рынок Петербурга и ближайших пригородов выведено 1,6 млн кв. м, что на 35% меньше, чем в 2023 году и на 27% ниже спроса на новостройки (в Петербурге объем поглощения оценивается в 2,2 млн кв. м).

К концу 2024 года объем предложения по Петербургу и пригородам составлял 3,4 млн кв. м — на 16% меньше, чем в конце 2023-го.

По мнению экспертов КЦ, запуск новых проектов тормозит и недостаток инструментов продаж, в первую очередь ипотеки, а также рост стоимости строительства. «В городе эта тенденция в том числе усиливается за счет замедления динамики получения разрешений на строительство. При дальнейшем сохранении



этого тренда в Петербурге предложение продолжит сокращаться», — полагает **Ольга Трошева, директор Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (входит в холдинг Setl Group).**

Результаты продаж участники рынка оценивают как вполне приемлемые. По данным Группы RBI, объем продаж по региону составил 3,2 млн кв. м — на 11% ниже показателей предыдущего года.

По словам Татьяны Халиловой, в Петербурге за год реализованы 37 426 квартир на первичном рынке против 48 690 по итогам 2023 года. При этом средняя площадь проданных квартир также сократилась: 40 кв. м против 42 кв. м.

В Ленинградской области показатели скромнее: за год покупатели приобрели 16 697 квартир на первичном рынке. В 2023 году в регионе были проданы 19 604 квартиры. Средняя площадь составила 40 кв. м, как и в Северной столице.

Стагнация цен

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», в условиях стабилизации спроса и снижения объема предложения цены в классе «масс-маркет» с июля значительно не менялись и зафиксировались на уровне 247 тыс. рублей за кв. м в Петербурге и 152 тыс. рублей — в ближних районах Ленобласти. Но за счет роста в первой половине года по итогу подросли на 6% в Петербурге и на 3% в Ленобласти.

При этом в элитном сегменте цены выросли на 17%, в бизнес-классе — на 13%, в комфорт-классе — на 7%. Сокращающий свое присутствие в предложении в последние годы сегмент «эконом» не продемонстрировал существенных изменений (– 1%), что объясняется снижением интереса к эконом-классу, который за последние пять лет вымывается за счет

повышения качества продукта и стандартов строительства.

По подсчетам аналитиков GloraX, за год выросла также средняя стоимость квартир: в Петербурге с 9,9 млн рублей до 10,1 млн рублей, в Ленобласти — с 5,6 млн рублей до 6,1 млн рублей.

По мнению Марии Тарасовой, рост цен удерживали сами девелоперы, не выводя на рынок новые пулы квартир. Однако, полагает она, искусственное ограничение предложения стало одной из причин того, что выбор для покупателей оставался ограниченным.

«На динамике цен сказываются сразу несколько факторов. Во-первых, с сентября наблюдается небольшое ежемесячное увеличение спроса, которое подогревают как заканчивающиеся лимиты на семейную ипотеку, так и ввод ограничений на субсидирование ипотек застройщиками с 2025 года. В совокупности с сокращением вывода новых проектов на рынок это приводит к вымыванию бюджетного предложения в экспозиции, что естественным образом повышает средние цены. Сказываются также и структурные изменения спроса и предложения. Увеличивается доля более дорогих проектов, например доля комфорт-класса в общей структуре сделок по Петербургу в 2024 году выросла с 44% до 51%, элитный сегмент поднялся с 1% до 3%, а доля проектов экономкласса упала с 15% до 9%», — прокомментировал Дмитрий Фалкин.

По его словам, сейчас наступила стагнация цен. Но перспектив для долговременного снижения не видно, поскольку снизился объем вывода новых проектов в продажу, а также растет себестоимость строительства — не только за счет инфляции и удорожания стройматериалов, но и за счет роста фонда оплаты труда.

Прогнозы-2025

В 2025 году эксперты не ожидают приятных изменений. Большинство полагает, что тренды, возникшие на рынке в 2024-м, продолжатся в наступившем году. В первую очередь всех беспокоят действия регулятора, и на снижение ключевой ставки, от размера которой зависят ипотечные ставки и проектное финансирование, специалисты не рассчитывают.

«Политика Банка России — главный фактор. Все игроки рынка понимают, что при действующей ключевой ставке инвестиционная активность будет снижаться. Несмотря на активное пополнение земельных портфелей, многие застройщики прогнозируют снижение объемов строительства как по причине дорогого проектного финансирования, так в связи с падающей покупательской способностью населения. В этих реалиях в сегменте массового строительства останется рабочим механизмом реализация проектов с местными властями на основе проектов КРТ при условии государственной или муниципальной поддержки. Решением для девелопера может стать партнерство, привлечение институциональных инвесторов или уход в сегменты, которые почти не зависят от программ льготного кредитования. Так, среди жилой недвижимости мы видим

Месяц	Город			Пригород			Город	Город
	Масс-маркет	Эконом	Комфорт	Масс-маркет	Эконом	Комфорт		
Декабрь 23	234,8	178,9	244,9	147,0	128,0	157,2	349,6	525,4
Январь 24	236,3	181,8	245,7	146,4	128,7	156,0	353,2	527,4
Февраль 24	236,8	183,0	246,0	146,8	128,7	157,6	361,5	537,7
Март 24	236,8	183,0	246,2	148,4	129,9	159,4	362,5	547,0
Апрель 24	237,4	180,7	246,0	147,1	129,9	157,9	367,9	561,5
Май 24	241,2	182,4	249,9	147,3	129,6	157,9	376,8	559,0
Июнь 24	246,8	183,2	256,6	149,4	131,3	160,1	382,5	561,6
Июль 24	245,7	181,6	255,1	147,4	130,5	158,0	383,3	565,4
Август 24	245,4	182,9	254,7	147,0	130,7	157,6	384,6	575,1
Сентябрь 24	245,9	177,4	256,6	149,0	131,1	160,6	386,2	595,2
Октябрь 24	244,5	176,9	253,9	148,8	130,5	160,9	389,7	593,9
Ноябрь 24	247,2	176,3	258,4	151,3	132,5	162,8	395,1	613,8
Декабрь 24	249,0	178,8	259,5	152,1	134,6	162,6	398,8	625,3
Изменения с начала года, %	6,1	0,0	5,9	3,5	5,2	-0,1	14,1	19,0

Источник: КЦ «Петербургская Недвижимость»

АКТИВНОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ВЫВОДУ НА РЫНОК НОВЫХ ЖК НА 18% НИЖЕ СПРОСА В 2024 г., МЛН М²



Источник: ИЦ «Петербургская Недвижимость»

стабильность спроса в элитном сегменте», — говорит Дмитрий Ильченко.

По словам Ольги Трошевой, как минимум в первом полугодии рынок будет развиваться в достигнутых цифрах второго полугодия 2024-го с поправкой на сезонность.

В этих условиях продолжится работа застройщиков с банками по формированию индивидуальных ипотечных программ, а также предложение покупателям выгодных схем рассрочек (в том числе с перспективой перехода на ипотеку после снижения ключевой ставки). Также стимулировать спрос продолжит семейная ипотека. Лимиты на нее выделены, однако сохраняется риск их досрочного исчерпания по аналогии со второй половиной 2024 года.

«При этом высокая ставка ЦБ продолжит оказывать влияние и на проектное финансирование, увеличивая себестоимость проектов. В этих условиях формируются предпосылки для дальнейшего сокращения вывода новых объектов и предложения в целом», — уточнила Ольга Трошева.

Алексей Бондарев полагает, что в 2025 году крупные застройщики будут осторожнее запускать новые проекты: экономическая нестабильность и ужесточение банковской кредитной политики затрудняют привлечение финансирования. Это может привести к дефициту доступного жилья, особенно в проектах с высокой степенью готовности.

«Крупные застройщики адаптировались к условиям неопределенности, имея четкие планы

и осторожные стратегии. Наиболее уязвимыми остаются небольшие компании, которые пока справляются с текущей ситуацией», — подчеркивает он.

По мнению Дмитрия Фалкина, в наступившем году девелоперы будут развивать разнообразные акции, а также широко внедрять альтернативные инструменты, в частности новые рассрочки. «Да, объем рынка будет меньше. Но успешными будут именно те компании, которые умеют создавать превосходный продукт», — заявил он.

Татьяна Халилова все же ожидает снижения ключевой ставки. Тогда, по ее мнению, привлекательность банковских депозитов будет снижаться, и мы увидим постепенное перераспределение средств клиентов в недвижимость. Но в любом случае в 2025 году она ждет активной борьбы за клиента: «Девелоперы будут конкурировать продуктом, удобными инструментами и выгодными условиями продаж».

Вячеслав Немиц ожидает лояльности от властей в плане целевых программ и новых вариантов владения недвижимостью, надеется на появление новых опций для покупки жилья. «В современном мире девелоперу важно быть гибким, быстро реагировать на события и всегда ставить интересы людей на первое место. К этому относится как строительство современных жилых комплексов, так и улучшение или создание с нуля необходимой коммерческой и социальной инфраструктуры», — резюмировал он.



12+

RUSSIAN ELEVATOR WEEK

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЛИФТОВ И ПОДЪЕМНОГО ОБОРУДОВАНИЯ



2025
25.06 - 27.06

КРУПНЕЙШЕЕ СОБЫТИЕ
ЛИФТОВОЙ ОТРАСЛИ
РОССИИ И ЕАЭС

МОСКВА, ВДНХ, ПАВИЛЬОН №57

ВЫСТАВКА | ВСТРЕЧИ | КОНТАКТЫ | БИЗНЕС

lift.vdnh.ru

vdnh.ru

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА КВАЛИФИКАЦИИ

НОК

ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В НАЦИОНАЛЬНЫЕ РЕЕСТРЫ СПЕЦИАЛИСТОВ (НРС) НОСТРОЙ И НОПРИЗ



Инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование:
www.avoknw.ru
avoknw@avoknw.ru



Строительство:
www.spbnok.ru
info@spbnok.ru



ЦОК

+7 (812) 336-95-69

Наши преимущества:

- ✓ Работаем с 2015 года
- ✓ Гибкий график профессиональных экзаменов
- ✓ Возможность одновременной сдачи экзаменов для 10–12 соискателей
- ✓ Возможность сдачи экзаменов по направлениям: инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование и строительство на одной экзаменационной площадке

Квалификации:

- ✓ Главный инженер проекта (специалист по организации инженерных изысканий) (7-й уровень квалификации)
- ✓ Главный инженер проекта (специалист по организации архитектурно-строительного проектирования) (7-й уровень квалификации)
- ✓ Главный инженер проекта (специалист по организации строительства) (7-й уровень квалификации)



Место проведения НОК:
197342, г. Санкт-Петербург,
Сердобольская ул.,
д. 65, литера «А»

Новые ЖК столичных агломераций в декабре-январе: предложение оскудевает

Ирина Карпова / Конец декабря 2024 года и январь 2025-го не побаловали потенциальных покупателей жилья в новостройках: на рынок Москвы, Московской области, Петербурга и Ленинградской области вышли считанные проекты. 📍

В Подмоскowie новых жилых комплексов не случилось. В Москве в продажу вышли три ЖК.

СЗ «Парк развлечений» вывел на рынок ЖК премиум-класса «**Dream Riva**» в Нагатинской пойме на берегу Москвы-реки — на территории курортной зоны «Остров мечты». Концепцию проекта разработало архитектурное бюро ATRIUM. В составе проекта — три корпуса: «Аgia», «Аqua», «Тетга». Комплекс визуально будет выглядеть очень высоким благодаря прямым вертикалям и масштабному остеклению.

К корпусам прилагается ландшафтный парк, а также объекты «Острова мечты»: крупнейший пляжный клуб Dream Beach Club, премиальный яхт-клуб Dream Marine Resort и вейк-клуб.

В перспективе планируется строительство отеля и бизнес-центра. Кроме того, будет открыта станция метро «Остров Мечты».

ГК «Мангазея» открыла продажи в ЖК бизнес-класса «**Мангазея в Богородском**» в районе Богородское. Архитектурную концепцию разработало бюро СПИЧ. В основе концепции лежит идея горной цепи. Запланированы несколько корпусов разной этажности. Максимальная высота достигнет 144 метров. Высотные дома характеризуются ломаными линиями и асимметричными гранями, что придаст им визуальную легкость. Более низкие здания будут, напротив, нагружены деталями.

Интерьеры лобби разработало бюро ABOVE ARCHITECTURE. Каждое лобби будет соответствовать внешней архитектуре дома.

Концепцию благоустройства разработало DEREVO PARK. В основе — образ движущейся воды и мягкой травы, привязка к расположенному по соседству заповеднику «Лосиный остров».

Рядом с ЖК планируется построить ТРЦ «Открытый».

Стартовали продажи в ЖК бизнес-класса «**Родина Переделкино**» в районе Ново-Переделкино от Группы «Родина». Концепцию комплекса разработало бюро «Горпроект». В составе проекта — шесть зданий, в том числе офисный центр, расположенных по дуге. Пять жилых будут соединены парящим карнизом — антаблементом и общим стилобатом. Если смотреть на дома сверху, они похожи на части шестеренки. Формы зданий напоминают призмы.

Коммерческие помещения разместятся в стилобате. В деловом центре, кроме офисов, также запроектирована зона стрит-ритейла, перед зданием — бульвар с гастроулицей и функциональным коворкингом.

Центром кластера станет двухэтажная киберарена с медиафасадом, она объединит образовательные и развлекательные модули. На прилегающей территории площадью более двух гектаров появятся детские и спортивные площадки, зоны отдыха и медиаколонны.

Строительство разбито на три этапа, до 2029 года.

«Комфорт» по-петербургски

В Петербурге и Ленобласти в продажу вышли четыре проекта. Все — комфорт-класса.

Legenda Intelligent Development вывела на рынок ЖК «**Новая земля**» на намывных территориях Васильевского острова — в Невской губе. Участок приобретен у ПАО «Группа ЛСР».

Проект разработало архитектурное бюро «Студия 44». Комплекс состоит из вытянутых секций с крупноформатным остеклением. Фасады будут облицованы металлом, архитектурным бетоном и стеклом.

Строительство разбито на две очереди.

Стартовали продажи в ЖК «**Клюква. Парк**» от Группы «Эталон» в Пушкинском районе — в Шушарах.

Оштукатуренные фасады здания задуманы в контрастной цветовой гамме: белый, серый, светло-коричневый. Чередование остекленных лоджий и части фасадов придает им ритмичность. Нижняя часть фасада выделена визуально.

Двор будет разделен на несколько функциональных зон: игровые площадки для детей разных возрастов, места отдыха, площадка для настольного тенниса, воркаут-зона и велопарковка.

В ближайшие два года в Шушарах, возможно, будет запущена линия скоростного трамвая.

Краснодарская компания DOGMA открыла продажи в ЖК «**DOGMA Юкки**» во Всеволожском районе Ленобласти — в деревне

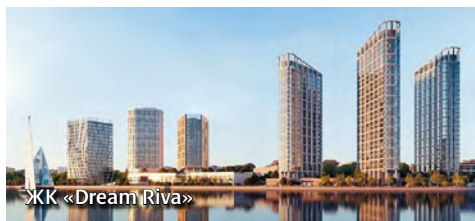
Порошкино. Это первый проект компании в Ленобласти, он реализуется в рамках экспансии в ключевые регионы страны.

Ранее участок под строительство площадью 7,4 га принадлежал компании «Норманн», которая планировала построить здесь ЖК «Морошкино». Из-за банкротства компании стройка остановилась. Строительство разбито на три очереди: пять жилых корпусов, четыре наземных паркинга, а также детский сад.

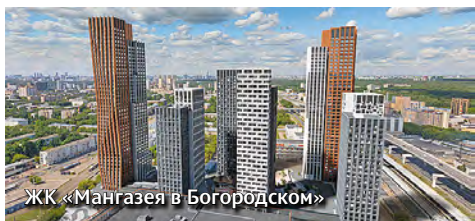
Для детей предусмотрены игровые зоны с сенсорными и тактильными элементами, батуты и велодорожки. Также в рамках благоустройства прилегающей территории запроектированы пешеходные маршруты, уличные тренажеры, озеленение дворов.

Открыто бронирование квартир в ЖК класса «комфорт+» «**Аквилон RekaPark**» во Всеволожском районе Ленобласти от Группы «Аквилон». Площадь участка под застройку — 11 га. Фасады выполнены в разных цветах. Нижние этажи будут облицованы коричневым кирпичом, основная часть корпусов будет светлых тонов, верхние этажи — серые, с применением декоративной штукатурки.

Благоустройство обещано очень разнообразное: набережная-променада вдоль реки Оккервиль, специальные площадки для выгула собак, велодорожки, спортивные и игровые площадки. Во дворе каждого корпуса будут расти четыре вида деревьев: кедр, клен, сирень, вишня. Соответственно, дворы получили названия «Кедровый», «Кленовый», «Сиреневый», «Вишневый».



ЖК «Dream Riva»
Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА СЗ ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ



ЖК «Мангазея в Богородском»
Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА ГК МАНГАЗЕЯ



ЖК «Новая земля»
Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT



ЖК «Аквилон RekaPark»
Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА ГРУППА АКВИЛОН

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ДЕКАБРЕ 2024-го — ЯНВАРЕ 2025 ГОДА

Название ЖК	Мангазея в Богородском	Родина Переделкино	Dream Riva
Класс ЖК	Бизнес	Бизнес	Премиум
Застройщик	ГК Мангазея	Группа Родина	СЗ Парк развлечений
Энергоэффективность	Класс А	Класс А+	Класс А
Адрес	Район Богородское, Открытое шоссе, 9	Ново-Переделкино, Боровское шоссе, 51	Нагатинская пойма, Проектируемый проезд № 4062
Ближайшая станция метро	Бульвар Рокоссовского, 4 мин. пешком	Новопеределкино, 4 мин. пешком	Технопарк, 25 мин. пешком
Материал стен	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Кол-во этажей	24-43	31	24-26-27
Выведено корпусов	1	3	3
Всего корпусов в проекте	6	5	3
Выведено лотов	120	220	790
Всего лотов в проекте	1833	1692	790
Квартирография	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 21,4-125,5 кв. м	От студий до пятикомнатных, включая евроформат, площадью 23,1-119,6 кв. м	От студий до семикомнатных, включая евроформат, площадью 28,9-395,3 кв. м
Особые квартиры	Варианты с мастер-спальнями, террасами, окном в гардеробной	Варианты с панорамными гостинными, террасами	Пентхаусы с террасами, варианты с мастер-спальнями, дополнительными санузлами
Потолок, м	2,85-3,25	2,8	3,0-4,5
Варианты отделки	✓ предчистовая ✓ без отделки	✓ без отделки	✓ предчистовая ✓ дизайнерская
Цена лота, руб.	8,8 млн — 32 млн	10,5 млн — 72 млн	15 млн — 175 млн
Опции ЖК	✓ детский сад ✓ кладовые ✓ торговый центр	✓ деловой центр ✓ детский сад ✓ мультифункциональная киберарена ✓ лобби ✓ колясочные ✓ лапомойки ✓ кладовые ✓ коворкинги ✓ лаунж-зоны	✓ детский сад ✓ кладовые ✓ лобби ✓ колясочные ✓ лапомойки ✓ клубная гостиная
Парковка	Подземная, 620 м/м; гостевая	Подземная, 363 м/м; гостевая	Подземная, 363 м/м; гостевая, 408 м/м
Срок сдачи выведенных объектов	II квартал 2028 года	IV квартал 2027 года	III квартал 2027 года
Срок сдачи проекта	II квартал 2028 года	I квартал 2029 года	

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ДЕКАБРЕ 2024-го — ЯНВАРЕ 2025 ГОДА

Название ЖК	Аквилон RekaPark	Новая земля	Клюква. Парк	DOGMA Юкки
Класс ЖК	Комфорт+	Комфорт	Комфорт	Комфорт
Застройщик	Группа Аквилон	Legenda Intelligent Development	Группа Эталон	DOGMA
Энергоэффективность	Класс В	Класс В	Класс В	Класс В
Адрес	ЛО, Всеволожский район, деревня Новосергиевка	Невская губа, участок 13 (западнее Васильевского острова, квартал 11)	Пушкинский район, Шушары, Школьная улица (зона 9)	ЛО, Всеволожский район, деревня Порошкино
Ближайшая станция метро	Улица Дыбенко, 20 мин. езды	Приморская, 20 мин. езды	Купчино, 20 мин. езды	Проспект Просвещения, 50 мин. езды
Материал стен	Монолит-кирпич	Монолит	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Кол-во этажей	9-10	11-22	12	12
Выведено корпусов	1	2	1	1
Всего корпусов в проекте	4	14	1	5
Выведено лотов	554	771	583	1068
Всего лотов в проекте	2500	4266	583	
Квартирография	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 23,9-82,5 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 18,7-74,8 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 21,0-74,2 кв. м	Студии и однокомнатные, включая евроформат, площадью 23,2-41,6 кв. м
Особые квартиры	Варианты с лоджиями, балконами, увеличенными окнами, дополнительными санузлами, нишами	Варианты с увеличенными окнами, витражным остеклением, встроенными гардеробными, террасами	Варианты с витражным остеклением балконов, лоджий	
Потолок, м	2,75-3,9	2,7-3,20	2,72	2,55
Варианты отделки	✓ чистовая ✓ предчистовая	✓ предчистовая ✓ без отделки	✓ без отделки ✓ квартиры с витражным остеклением балконов и лоджий, с просторными кухнями-гостинными	✓ без отделки ✓ чистовая
Цена лота, руб.	3,8 млн — 15,8 млн	7,2 млн — 20,9 млн	4,9 млн — 12,3 млн	3,5 млн — 6,5 млн
Опции ЖК	✓ кладовые ✓ коворкинг ✓ комьюнити-центр ✓ центр «Аквилон KIDS»	✓ школа ✓ детский сад ✓ лобби с библиотекой ✓ колясочные ✓ кладовые	✓ колясочные	✓ детский сад ✓ соседский центр ✓ школа ✓ кладовые
Парковка	Гостевая	Подземная, 1155 + 475 м/м; гостевая	Подземная, 100 м/м	Многоярусные, 422 м/м; гостевая
Срок сдачи выведенных объектов	II квартал 2027 года	IV квартал 2028 года	IV квартал 2028 года	IV квартал 2027 года
Срок сдачи проекта		II квартал 2032 года	IV квартал 2028 года	



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

www.y-expo.ru
Санкт-Петербург
Экспофорум

Всё о недвижимости на одной площадке!

городская недвижимость • инвестиции в недвижимость • загородная недвижимость • зарубежная и курортная недвижимость • интерьер и дизайн

выставка / семинары / биржа поставщиков

21 — 23 марта 2025



ПИТЕР FM 100.9 Коммерсантъ деловой партнер



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+



www.rsn-expo.ru

Организатор **ЭКСПОЦЕНТР**

33-я международная **ВЫСТАВКА ИНТЕРЬЕРНЫЙ САЛОН** 0+

19-20 апреля

ЭКСПОФОРУМ

Павильон G
Санкт-Петербург, Петербургское шоссе 64/1, с 11:00 до 18:00



BORZOVA DESIGN X DEVELOPMENT

Бизнес-партнер **ПЕРВАЯ МЕБЕЛЬНАЯ**

ДИЗАЙН · ДЕКОР
РЕМОНТ · ИНТЕРЬЕР

ПОЛУЧИТЕ БИЛЕТ ПО QR КОДУ

exposfera.spb.ru (812) 425-14-15



МИР КЛИМАТА

20-я юбилейная международная выставка
25 – 28 февраля 2025
Москва, ЦВК "Экспоцентр"

ВЕНТИЛЯЦИЯ

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ

ОТОПЛЕНИЕ



ЗАБРОНИРУЙТЕ СТЕНД НА ВЫСТАВКУ 2025 ГОДА

climatexpo.ru

В центре Петербурга возрождается промышленная архитектура

Ирина Карпова / Жилой комплекс «Мануфактура James Beck», построенный в Петроградском районе Петербурга, собрал множество наград — профессиональные жюри в первую очередь обратили внимание на уникальную архитектуру, вписанную в окружающую застройку, на цветовые решения фасадов, планировки квартир, инженерную начинку. 📍

Комплекс «Мануфактура James Beck» возвела ГК «Балтийская коммерция» по проекту архитектурного бюро «Студия 44» на участке между Петроградской набережной и улицей Чапаева (улица Чапаева, 17) в Петроградском районе Петербурга.

Комплекс получил название в честь английского купца первой гильдии Джеймса Бека — основателя бумагопрядильной мануфактуры своего имени. Здание фабрики с башней, построенное по проекту архитекторов Ф. Д. Миллера и Ю. Ю. Бенуа, считается одним из лучших образцов промышленной архитектуры, оставшихся на Петроградской стороне. Бывший корпус мануфактуры имеет статус вновь выявленного объекта культурного наследия.

На самом участке под застройку ранее располагались корпуса Тюлевой фабрики, от которых к моменту начала строительства остались только подсобные постройки. Они подверглись сносу.

Участок под строительство, таким образом, исторически относился к промышленной территории, что послужило отправной точкой для создателей проекта.

«Стиль здания продиктован традиционным для застройщика подходом застраивать исторический центр с учетом стилистики близлежащих зданий для создания гармоничного ансамбля с элементами новизны», — отмечает ГК «Балтийская коммерция».

Уникальная архитектура



Команда архитектурного бюро «Студия 44» создавала проект комплекса в контексте окружающей застройки, с учетом сохранившейся заводской трубы на границе участка. По словам **Никиты Явейна, руководителя «Студии 44»**, выразительная башня существующего исторического заводского здания стала камертоном для будущего комплекса. «Это камертон к пониманию дома, а заводская труба — акцент, к которому обращен двор-курдонер», — уточнил он.

Башню в проекте пришлось долго согласовывать — не проходила по высоте. Однако, отмечает Никита Явейн, вышел новый закон про архитектурные доминанты, и башню высотой 36,5 метра чиновники согласовали.

С окружающей застройкой проект роднит вертикальные оконные проемы — отличие исторической застройки Петербурга, внутренний курдонер, галерея в левой части комплекса, обеспечивающая проницаемость пространства, выходящего к историческому заводскому зданию.

Архитектурное бюро «Студия 44» (при участии «Маяк Архитектс»), авторский коллектив: А.П. Яр-Скрябин, Е.А. Бриллиантова, М.Ю. Блисс, Л. В. Герштейн, С.И. Жегера, А. Ю. Коровяев, Е.В. Коровина, А.М. Кошка, К.О. Кузнецова, А.А. Мешин, Д.Д. Соболева, К.П. Соколова, А.В. Соловьев, М.В. Фомина, Н.И. Явейн



Предполагалось, что проект будет реализован в третьем квартале 2025 года, однако разрешение на ввод в эксплуатацию было получено в апреле 2024 года

Геометрия «Мануфактуры» в числе прочего обусловлена необходимостью обеспечить инсоляцию. Заметное отличие проекта — абрис скатной кровли. Угол наклона, пояснил Никита Явейн, определила инсоляция соседнего дома.

Цветовое решение фасадов — дань окружающей застройке. По словам Никиты Явейна, цвет кирпичных фасадов примерно такой, как у соседнего заводского здания. В результате жилой комплекс приобрел уникальные черты и в то же время органично вписался в окружающую застройку.

Быстрая стройка

Разрешение на строительство ГК «Балтийская коммерция» получила в конце марта 2021 года. Предполагалось, что проект будет реализован в третьем квартале 2025 года, однако разрешение на ввод в эксплуатацию было получено накануне майских праздников 2024 года.

Для подготовки площадки под строительство снесли четырехэтажный корпус (Петроградская набережная, 34, литера В), торцом обращенный к улице Чапаева. Но сохранена и отреставрирована дымовая труба бывшей Бумагопрядильной мануфактуры как исторически значимый объект.

Трудностей при согласовании проекта не возникло, отмечают в компании: у застройщика более 27 лет экспертизы в области жилищно-строительства.





Но с общими для строительного рынка сложностями пришлось столкнуться. После 2022 года с рынка ушли зарубежные бренды, прекратились поставки импортного оборудования и комплектующих. Как и другим участникам строительного рынка, ГК «Балтийская коммерция» пришлось искать другие материалы. В первую очередь это касалось инженерных систем, фасадных материалов. Новых партнеров удалось найти в разных регионах страны.

Найти поставщиков инженерных систем было особенно важно: проект изначально был нацелен на суперсовременную инженерную начинку.

В результате в перечне достоинств комплекса, кроме уникальной архитектуры, можно отнести современные системы вентиляции, кондиционирования и отопления, собственную газовую котельную, погодное регулирование, систему контроля доступа, распознающую лица людей и номера автомобилей, и т. д.

“

Комплекс получил название в честь английского купца первой гильдии Джеймса Бека, основателя бумагопрядильной мануфактуры своего имени

Панорамные или увеличенные окна имеют встроенные клапаны проветривания с автоматическим регулированием. Эксплуатируемая кровля террас покрыта керамогранитной плиткой с повышенной толщиной. Особенность укладки плитки — на опорах, дает возможность эффективно отводить дождевую и талую воду. Установлены индивидуальные системы вентиляции и сплит-шахты для кондиционеров. Смонтирована система умного дома Clever Home — с мобильным приложением для жильцов, возможностью подключить опции умной квартиры, настроить индивидуальные сценарии.

Люди говорят

Впечатления от ЖК «Мануфактура James Beck» у всех разные. Кому-то не нравится локация с точки зрения транспорта, кому-то — архитектура, кому-то — окружающая застройка. Кто-то недосчитался машиномест в паркинге или кустов во дворе. Однако положительных отзывов немало. Вот что пишут «знатоки» разных уровней в соцсетях (по возможности орфография и пунктуация сохранены).
«Тихий район Петроградки, без толп туристов. Панорамные окна, что нечасто встретишь — дорого. Лучше поставить мелкие, зато из дуба. Стиль выбран идеально для данной локации. И хорошо, что нет такой убогой уплотнительки, как на Петровском острове».

«Здесь нет крупных заводов и промышленных объектов, которые могли бы негативно сказаться на качестве воздуха. Это создает спокойную и умиротворяющую атмосферу, что особенно важно для меня как для человека, который ценит тишину и комфорт. Я могу спокойно открывать окна и не переживать о том, что в квартиру будет поступать загрязненный воздух».

«Но архитектура, конечно, достойная, в лучшем стиле Северной Европы, неброско, но достойно и запоминающе».

«Никаких сожалений не имею по поводу приобретения квартиры в этом жилом комплексе и считаю, что стоимость вышла прямо полностью оправданная. Хорошее расположение, до работы добираться нет

Участники проекта

- ↳ Архитектурное бюро «Студия 44»
- ↳ ГК «Балтийская коммерция»
- ↳ Perfekta
- ↳ Специализированный застройщик «БалтКом»
- ↳ ООО «Алюстек Фасад»
- ↳ ООО «Балтинвестстрой»
- ↳ MIZANTIN
- ↳ «ТиссенКрупп Материалс»
- ↳ «Маяк Архитектс»

проблем. Здесь имеется много остановок и общественного транспорта. Также и магазинов в достатке. Все отлично».

Когда ЖК еще строился, свое мнение о нем высказали не «знатоки», а эксперты.

Роман Сивец, ведущий канала «Правильный выбор», брокер по недвижимости:

«Будущее украшение улицы Чапаева. Пока проект сильно недооценен».

Антон Мороз, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ):

«Очень необычная архитектура, приятная цветовая гамма, просторные планировки».



Награды в конкурсах

- ★ «Золотой Трезини» (2021 год) — финалист в номинации «Лучший строящийся объект жилого комплекса».
- ★ Конкурс газеты «Деловой Петербург» (2021 год) — победитель в номинации «Лучший архитектурный проект».
- ★ Urban Awards (2022 год) — победитель в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса Санкт-Петербурга».
- ★ Конкурс газеты «Деловой Петербург» (2022 год) — победитель в номинации «Лучший архитектурный проект».
- ★ «Доверие потребителя» (2024 год) — финалист в номинации «Лучший реализованный проект жилого комплекса бизнес-класса в Санкт-Петербурге».
- ★ Фестиваль «Зодчество» (2024 год) — Золотой знак в номинации «Многоквартирные жилые здания».
- ★ «Золотой Трезини» (2024 год) — победитель в номинации «Лучший реализованный проект капитального строительства в Санкт-Петербурге».
- ★ Выездное заседание Экспертного совета круглого стола по эстетике городской среды (октябрь 2024 года) — объект внесен в «Белую книгу» Всемирного клуба петербуржцев с присвоением Знака соответствия.

Параметры проекта

- ✓ Площадь земельного участка — **41 186,08 кв. м**
- ✓ Этажность — **6-9 этажей**
- ✓ Общая площадь комплекса — **35 886,3 кв. м**
- ✓ Общая площадь квартир — **22 988,38 кв. м**
- ✓ Количество квартир — **330**
- ✓ Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений — **2 215,27 кв. м**



Дом культуры ГЭС-2 — победитель
премии 100+ Awards-2023
в номинации «Лучшее инженерное
решение объекта строительства»



METROPOLIS

www.metropolis-group.ru

Генеральное проектирование объектов
гражданского строительства

Театр оперы и балета, г. Севастополь —
победитель премии 100+ Awards-2023
в номинации «Лучшая BIM-модель здания»

