



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

2 / 28

**Игорь Войстратенко
и Владимир Болдырев**

Главы служб Госстройнадзора двух
столиц подводят итоги прошедшего
года и делятся планами на текущий

4

**Михаил Малыхин:
«"Цифра" — это дешевле,
эффективнее, прозрачнее»**

Директор по развитию цифровых
технологий Setl Group — о преимуществах,
получаемых девелопером при разработке
собственного программного обеспечения

22

Эстетика большого стекла

Сложное крупноформатное остекление все
активнее задействуется в коммерческих и
жилых объектах. Увеличить качественный рост
таких проектов помогают новые технологии

6

Транспортная инфраструктура Петербурга: вчера, сегодня, завтра

Краткий обзор проектов строительства и реконструкции
объектов улично-дорожной сети и метрополитена

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

тематическое приложение

8 Льготная ипотека
подрезает
рынок апартментов

10 Бизнес-класс без границ

12 Новые ЖК Петербурга
и Ленобласти в марте:
столичные застройщики
наращивают объемы

13 Новые ЖК Москвы и
Подмосковья в марте:
бизнес-предпочтения

Фото: пресс-служба НРТИ СПб

Новый Леснер
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ГОРОД ВСЕ
ВЫ ОБОЙДЕТЕ,
ЛУЧШЕ* ДОМА
НЕ НАЙДЕТЕ!

**ЗАПОМНИ
ЭТУ МАРКУ!**

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.
* По мнению ООО «Специализированный застройщик
«Отделстрой».

БФА
DEVELOPMENT

**ВИДОВЫЕ
КВАРТИРЫ**
УЛ. МАРШАЛА ЗАХАРОВА
/ ПР. ГЕРОЕВ
ЗАСТРОЙЩИК
ООО «ДУДЕРГОВСКИЙ ПРОЕКТ»
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ

ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
+7 812 611 0550

РОСТЕРМ
НАРАЩИВАЕТ ПРОИЗВОДСТВО

СТР. 14
Новое
оборудование
для коллекторных
систем

rostherm.ru

РОСТерм - крупнейший
производитель труб и фитингов
из полимерных материалов в СЗФО

Санкт-Петербург
Волхонское шоссе, д. 112
+7 (812) 425 39 30
info@rostherm.ru



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА МОСГОССТРОЙНАДЗОРА

Игорь Войстратенко: «Взят курс на снижение административного давления»

Светлана Лянгасова / За последний год в Москве введено в эксплуатацию 13,3 млн кв. метров недвижимости. Показатель — один из самых высоких в стране, так же, как и стандарты строительства, принятые на этой территории. О том, как удается строить много и качественно, «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Мосгосстройнадзора Игорь Войстратенко. 📍

— Игорь Михайлович, в первую очередь хотелось бы поговорить об итогах прошлого, 2022 года. Он ознаменовался реформой контрольно-разрешительной деятельности согласно закону № 248 от 01.01.2022 г. Как оцениваете результаты прошедшего перехода?

— Мосгосстройнадзор успешно воплощает в жизнь реформу контрольно-надзорной деятельности, и мы сейчас уже можем констатировать, что законодательные изменения благотворно повлияли на столичную строительную отрасль. Как вы знаете, в настоящее время взят курс на снижение административного давления на бизнес и повышение ответственности застройщиков за качество и безопасность строительства. При этом подчеркну, что Законом № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» предусмотрено смещение акцента с проведения контрольно-надзорных мероприятий на профилактику и предупреждение нарушений. С января прошлого года мы начали проводить консультации застройщиков и организовывать профилактические визиты на стройплощадки. Для нас важно не количество штрафов, а качество строительства и безопасность при проведении работ. Именно поэтому в арсенале инспекторов появилось так называемое «предостережение о недопустимости нарушений». В итоге профилактика занимает уже более 60% от всего объема мероприятий, проводимых комитетом с застройщиками. Так, в 2022 году наши инспекторы провели почти десять тысяч (9981) профилактических мероприятий с застройщиками. В ходе реализации полномочий по государственному строительному надзору за этот же период Мосгосстройнадзор организовал 6603 контрольно-надзорных мероприятия. Сотрудники Мосгосстройнадзора тщательно выявляют недостатки при проведении строительных работ. В прошлом году зафиксированы почти 42 тысячи нарушений обязательных требований в строительстве. Практически все они были оперативно устранены под надзором специалистов комитета.

— Если говорить об итогах работы, то можете привести в цифрах количество выданных разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, количество введенных объектов в динамике: сократилось или увеличилось их количество?

— Несмотря на непростой год и ограничения, обусловленные внешним санкционным давлением, можно говорить о том, что Москва уверенно удерживает взятые темпы строительства. За 2022 год сдано 13,3 млн кв. метров недвижимости, в том числе 6,8 млн кв. метров жилья. При этом годовой план по вводу недвижимости, определенный «Стройкомплексом» (8,5 млн кв. метров), был перевыполнен на 56%. Традиционно больше всего сдано на территории Новой Москвы — 3,5 млн кв. метров. В границах Старой Москвы тройку лидеров по сданным площадям сформировали Западный (1,9 млн кв. метров), Юго-Восточный (1,5 млн кв. метров) и Северный (1,06 млн кв. метров) административные округа.

Положительная динамика выдачи разрешительной документации на строительство также свидетельствует о том, что отрасль продолжит развиваться, на территории города будут появляться новое жилье, объекты социальной,

промышленной и транспортной инфраструктуры. На протяжении прошедших 12 месяцев Мосгосстройнадзор оформил документацию, которая позволяет построить в столице 606 объектов общей площадью около 15,7 млн кв. метров (15,3 млн кв. метров в 2021 году).

— Расскажите о знаковых объектах, сданных в эксплуатацию.

— Знаковыми объектами для столицы, сданными в прошлом году, можно назвать Центр самбо и Центр бокса в Лужниках, колесо обозрения «Солнце Москвы» на ВДНХ, детский зоопарк и павильон «Ластоногие» на территории Московского зоопарка, стадион «Москвич», новый технопарк «Руднево», ультрасовременный легкоатлетический манеж в районе Алтуфьева, киноконцертный комплекс и новый съемочный павильон «Мосфильма», а также множество других локаций. Также в течение прошедшего года в Москве построены свыше 50 школ и детских садов, 19 лечебно-оздоровительных объектов и 21 спортивно-рекреационное сооружение, культурно-просветительские и религиозные объекты. Отдельного внимания заслуживает завершение беспрецедентного по масштабу проекта, позволившего улучшить транспортное обслуживание 15 млн жителей Москвы и Московской области, — строительства Большой кольцевой линии Московского метрополитена. Официальный запуск движения состоялся в марте текущего года. При этом основная часть объектов, входящих в состав БКЛ, была сдана в 2022 году. Специалисты Мосгосстройнадзора уделяли повышенное внимание всей инфраструктуре БКЛ на каждом этапе строительства.



Важно не количество штрафов, а качество и безопасность при проведении работ, поэтому в арсенале инспекторов появилось «предостережение о недопустимости нарушений»

— Обычно состояние отрасли и объемы работ оценивают именно по показателям выданных разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию. По вашему мнению, насколько объективную картину они показывают? И на какие дополнительные важные параметры также стоит обратить внимание?

— Сданные квадратные метры действительно наглядно демонстрируют масштабы строительства. Однако при оценке состояния отрасли необходимо учитывать и другие факторы. Строительный сектор — локомотив, который движет за собой другие сферы хозяйственной деятельности в Москве. Важно понимать, насколько частные инвесторы готовы вкладывать средства в стройку, чтобы стимулировать развитие города в целом, и какой объем финансирования выделяется из бюджета для реализации социальных проектов. В столице доля инвесторских объектов в сфере строительства традиционно высока, от года к году она меняется, но в среднем мы фиксируем долю в 80–85% от общего объема сданных «квадратов». И это, на мой взгляд, один из индикаторов, который объективно характеризует состояние отрасли.

При этом частные девелоперы строят не только жилые метры на продажу, но и создают необходимую социальную инфраструктуру, школы, сады, спортивные объекты. Такой подход очень важен для комплексного развития города и создания комфортной среды для жизни.

— Как оцениваете качество строительных работ в Москве?

— Стандарты строительства на территории Москвы — по-прежнему одни из самых высоких в стране. Столичные застройщики прекрасно осведомлены, что инспекторы Мосгосстройнадзора досконально проверяют качество и безопасность зданий и сооружений на всех этапах их возведения. Одновременно с этим идет постоянная работа по выявлению нарушений требований охраны труда на строительных стройках: сотрудники комитета оценивают, насколько безопасно организовано строительное производство, выполняются ли на площадке правила техники безопасности. Инструментальный контроль соответствия применяемых материалов и строительных работ заявленным в проектной документации характеристикам осуществляется силами подведомственного Центра экспертиз (ГБУ «ЦЭИИС»). Благодаря комплексу лабораторно-инструментальных исследований нарушения и дефекты, которые невозможно определить визуально, выявляются на стадии строительства, их устранение находится на строгом контроле инспекторов комитета. В настоящее время Центр экспертиз проводит более 370 видов испытаний, постоянно совершенствуя методы исследований.

— Уже не первый год говорят о массовом переходе на ТИМ. Как в Мосгосстройнадзоре выстроена работа по контрольно-разрешительной деятельности в части объектов?

— Применение технологий информационного моделирования (ТИМ) становится все более популярным инструментом в строительной отрасли. Инспекторы Мосгосстройнадзора регулярно повышают свою квалификацию в области применения ТИМ-решений в своей деятельности. Я надеюсь, что в ближайшие годы данная технология получит широкое распространение, поскольку имеет очевидные плюсы для всех участников строительства. Существенно упростится и наша работа, поскольку мы сможем в режиме реального времени контролировать ход строительства, используя цифровую модель здания. Например, инспекторы смогут указать на виртуальной схеме здания перечень выявленных нарушений, что позволит застройщику оперативно приступить к их устранению.

— В отношении принятия инноваций Москва — всегда впереди остальных регионов. Расскажите об экспериментальной площадке для ТИМ, которая действует в столице. Что на ней возводят и над чем именно экспериментируют? А также о результатах в части надзора за ней, если таковые уже есть.

— Действительно, часть объектов в городе уже возводится с применением информационных моделей. Элементы ТИМ были использованы при строительстве некоторых станций Большой кольцевой линии метрополитена, на данный момент в Нагатинском затоне строится дом по программе реновации, имеющий трехмерную цифровую модель.

— Какие планы перед Мосгосстройнадзором стоят на этот год?

— Нашей главной задачей традиционно остается государственный надзор за объектами капитального строительства и оперативная выдача разрешительной документации застройщикам. Одна из ключевых целей на этот год уже выполнена — в марте мы завершили проведение контрольно-надзорных мероприятий на оставшихся объектах БКЛ и выдали разрешения на их ввод в эксплуатацию. Новая линия стала крупнейшим в мире подземным кольцом. Транспортная сеть города будет развиваться и дальше. Ожидается ввод в эксплуатацию Южного участка МСД (Юго-Восточная хорда). Естественно, продолжается строительство социальных объектов, детских садов и школ, больниц и поликлиник в новых районах города. Заработают знаковые для города объекты. В том числе готовится к открытию многофункциональный спортивно-тренировочный комплекс «Динамо» на Ленинградском проспекте, павильон «Атомная энергия» на территории ВДНХ, роботизированный комплекс Главархива в Новой Москве, ледовый дворец «Кристалл» на территории «Лужников», дворец спорта в районе Некрасовки и другие важные для города объекты.

С учетом беспрецедентных масштабов строительства на территории столицы и в стране в целом роль органов стройнадзора в качестве единственной и безальтернативной формы участия государства в обеспечении качества и безопасности не только продукта заверщенного строительства, но и самого строительного процесса сложно переоценить.

С заделом на будущее

Виктор Краснов / Единая транспортная инфраструктура московской агломерации формируется с учетом развития улично-дорожной сети в долгосрочной перспективе. Такой подход, считают эксперты, можно и нужно задействовать в реализации дорожных проектов в крупных городах страны. 📌

К 2024 году должен быть сформирован единый транспортный каркас российской столицы, включающий в себя метро, железные дороги и хордовые магистрали. Об этом в конце прошлого года сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев. Единая транспортная система формируется на десятилетия вперед с учетом дальнейшего развития улично-дорожной сети (УДС) Москвы, Новой Москвы (территории, присоединенные к Москве в 2012 году), городов ближайшего Подмосковья.

Стоит отметить, что поэтапное создание современной единой дорожно-транспортной инфраструктуры московской агломерации началось еще в 2011 году. При реализации масштабного проекта задействовалось цифровое моделирование, которое помогло ускорить решение общих и локальных задач.

В связи с присоединением к Москве новых территорий площадью 148 гектаров неизбежно потребовалось развивать транспортную инфраструктуру, отмечает **Михаил Никипорец, заместитель главного инженера компании «ВТМ дорпроект»**. «При проектировании в новых округах Москвы мы отмечали такие влияющие факторы, как большие масштабы объектов улично-дорожной сети, необходимость увязки со смежными проектами в условиях динамично меняющейся окружающей застройки, размещение в границах проектирования охранных зон объектов культурного наследия и лесопарков. При выполнении проектов УДС на новых территориях Москвы для обеспечения высокого качества в сжатые сроки были созданы информационные цифровые модели, в том числе и с помощью отечественных программных продуктов».

Наиболее яркий пример качественно- и сложного проекта, реализованного компанией, добавляет Михаил Никипорец, это объект улично-дорожной сети в поселении Мосрентген. Нами была запроектирована магистральная улица, которая проходит вдоль самого большого строительного рынка в Европе, крупнейшего агрокомплекса «Фуд Сити», нового жилого комплекса, объекта культурного наследия «Церковь Троицы Живоначальной»,

Мнение

Владимир Плишкин, руководитель направления «Битумные материалы» ЦФО ТН-Инжиниринг ТЕХНИКОЛЬ:

— За последние годы произошли большие изменения в нормативной документации в транспортно-дорожной отрасли: было проработано и актуализировано более 400 документов. На данный момент эта работа продолжается при активном участии дорожной отрасли. Например, изменились требования к характеристикам материалов для гидроизоляции объектов метрополитена. Производители вынуждены на это реагировать. Например, мы выпустили материал с улучшенными характеристиками, который уже успешно прошел испытания на строительстве станций метро в Москве. В дальнейшем, надеемся, практика применения распространится на строительство объектов метрополитена в других городах России.

Троицкого лесопарка и других важных и значимых объектов района. Данная улица соединит две станции метрополитена с транспортными пересадочными узлами «Мамыри» и «Славянский мир».

Создавая комфортную среду

Проектирование улично-дорожной сети, продолжает тему **генеральный директор компании «Спецдорога» Владимир Чепига**, является одной из основных задач по повышению качества уровня жизни населения больших мегаполисов, к которым, конечно, относится и Москва. Развитие УДС в российской столице возможно за счет увеличения доли общественного транспорта с сокращением личного автомобильного транспорта населения мегаполиса. Строительство автомобильных дорог в центральной части Москвы является очень затратным ввиду больших экономических вложений при подготовительных работах строительства УДС. Еще одним вариантом развития улично-дорожной сети Москвы является строительство новых дорог с реконструкцией существующих преимущественно в периферийной части города. Этот вариант является более экономичным ввиду менее плотной жилой и общественной застройки. В этом случае появляется возможность максимального использования пространства с учетом пожеланий населения и грамотного направления потоков всех участников улично-дорожного пространства, обеспечивая в первую очередь безопасность и комфортную среду.

«Для решения основных задач по обеспечению беспрепятственного и безопасного передвижения транспортных потоков и пешеходов требуются продуманные, а порой и нестандартные решения по обеспечению проходимости транспорта и пешеходов. И в то же время необходимо учитывать такой немаловажный фактор, как городская среда — зона комфорта для населения», — отмечает Владимир Чепига.

Руководитель направления «Битумные материалы» ЦФО ТН-Инжиниринг ТЕХНИКОЛЬ Владимир Плишкин также напоминает, что Москва — крупнейшая городская агломерация как по населению, так и по площади. В ежедневном режиме большое количество людей и машин перемещается из городов-спутников в Москву и обратно. Кроме того, столица — крупнейший транзитный регион.

«Все это означает, что столичная транспортная система испытывает крайне высокую ненормативную нагрузку. Московские власти это понимают и развивают транспортную сеть комплексно: метрополитен, железнодорожный транспорт, автодороги. Проектирование транспортных коридоров в Москве связано с высокой плотностью застройки, но правительство Москвы научилось это делать. Хороший пример в этом направлении — Северо-Восточная хорда. Для реализации таких инициатив необходимы усилия практически всех департаментов и министерств как на уровне Москвы, так и на федеральном. В целом проект единой дорожно-транспортной инфраструктуры Москвы и ближайшего Подмосковья — очень успешный опыт, который необходимо транслировать на крупные города на территории РФ», — резюмирует эксперт.

Дмитрий Елистратов:
«Моделирование транспортных потоков помогает оптимизировать расходы на весь дорожный проект»

Моделирование транспортных потоков — важнейший инструмент развития дорожной инфраструктуры. Об особенностях применения данного инструмента непосредственно в дорожных проектах рассказывает начальник моделирования транспортных потоков компании «ВТМ дорпроект» Дмитрий Елистратов.

Моделирование транспортных потоков позволяет на этапе чертежа или идеи апробировать и оценить как визуально, так и с помощью расчетов реализацию дорожного проекта. Соответственно, оно помогает оптимизировать расходы на весь проект. Говоря про макроуровень, основной задачей является выявление наиболее востребованных проектов, которые принесут максимум эффектов от капитальных вложений. На микроуровне это позволяет выбрать наиболее оптимальный вариант организации дорожного движения и режима работы светофора, чтобы сэкономить максимальное количество времени для населения, повысить уровень безопасности дорожного движения и сократить время движения в общественном транспорте.

Наша компания в настоящее время разрабатывает прогнозные математические макромоделли транспортных потоков. Мы используем классическую четырехшаговую модель. Также изучаем наиболее прогрессивные разработки, связанные с моделированием цепочек перемещений. На микроуровне выполняем оптимизацию перекрестков с использованием имитационных макромоделей.

На данный момент для выполнения моделирования «ВТМ дорпроект» использует как зарубежные, так и отечественные программные продукты. С учетом сложившихся ограничений наиболее прогрессивными и перспективными разработками обладает наш партнер — компания Traffic Data. Ее технологии позволяют значительно увеличить скорость сбора и обработки данных.

В любом проекте важна поддержка, моделирование не исключение. Если мы говорим про документы транспортного планирования, то утверждены методические рекомендации по разработке математических макромоделей на уровне субъектов РФ, в том числе с помощью инструментов моделирования определяются приоритетные проекты для выделения федерального финансирования в рамках национального проекта «Безопасные качественные дороги». Если мы говорим про уровень регионов, то в Московской области для получения согласования документации жилой застройки необходимо разработать и согласовать схему транспортного обслуживания территории, выполненную на основании моделирования потоков. Наша компания за последние годы выполнила и получила согласование более чем по 20 объектам жилой застройки. Все это говорит о том, что на данный момент у органов власти есть понимание, что моделирование потоков является неотъемлемой частью деятельности, которую нужно проводить, и есть методическое понимание, как именно должны выглядеть результаты.

Фото: пресс-служба «ВТМ дорпроект»

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:

Елена Зубова, Оксана Корнюкова, Светлана Лянгазова, Татьяна Рейтер, Лидия Туманцева, Альфия Умарова

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

Отдел рекламы:

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

Технический отдел: Анатолий Конюхов

Отдел дизайна и верстки: Владимир Кузнецов

Отдел распространения:

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

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

Свидетельство ПИ № ФС77-81786

Издается с февраля 2002 года
Выходит еженедельно (специвыпуски — по отдельному графику)
Распространяется бесплатно

Типография:

ООО «Техно-Бизнес». 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113

Тираж — 9000 экземпляров. Заказ № 30
Подписано в печать по графику 18.00 09.04.2023
Подписано в печать фактически 18.00 09.04.2023

фирма

СЕВЗАП МЕТАЛЛ

320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

ГИБКА, СВЕРЛОВКА

www.szmetal.ru



Михаил Малыхин: «"Цифра" — это дешевле, эффективнее, прозрачнее»

Елена Zubova / С началом спецоперации Россию начали покидать иностранные компании, предлагающие программное обеспечение (ПО) для проектирования, контроля на стройплощадке, организации взаимодействия внутри компании и т. д. В выигрыше оказываются девелоперы, успевшие разработать собственные программы внутри компании. Setl Group занимается разработкой программ. Об эффективности собственного ПО «Строительному Еженедельнику» рассказал Михаил Малыхин, директор по развитию цифровых технологий Setl Group.

— **Какие бизнес-процессы подвергаются оцифровке? В какой последовательности?**

— Последовательность цифровизации бизнес-процессов должна быть описана на стратегическом уровне. Для начала на основании подробного анализа выбираются слабые звенья, которые необходимо стандартизировать и переводить в «цифру». Некоторые девелоперы первым делом переводят в «цифру» общение с клиентами. Другие частично или полностью оцифровывают проектный и строительный блоки. В комплексной цифровизации важна возможность интегрировать связи между всеми департаментами застройщика.

Блок строительства — один из самых рискованных процессов, потому что в нем взаимодействует огромное количество цепочек. Сегодня многие застройщики приходят к «цифре» именно в этом процессе.

Это управление сроками проекта, подрядчиками, поставка материалов, проведение онлайн-торгов и закрытие объемов с автоматическим документальным подтверждением. Чем больше позиций оцифровано, тем больше возможностей оценить риски и принять верное решение.

66

Чем шире уровень цифровизации, тем выше прозрачность и скорость процессов, на основании которых принимаются решения

— **По вашим данным, какова доля компаний в Петербурге, использующих «цифру» в строительном процессе?**

— В плане бухгалтерии и финансовой отчетности — наверное, 99%. Но если смотреть глубже, то уровень цифровизации у всех разный. В целом больше половины застройщиков внедрили первичные элементы в строительный контроль, замены базовых функций и бумажных носителей. Есть тенденция к переходу на цифровые инструменты, застройщики интересуются различными решениями и потенциально могут их внедрить.

А чем шире уровень цифровизации, тем выше прозрачность и скорость процессов, на основании которых принимаются решения.

Но важно понимать, что IT-решения, выбранные на рынке ошибочно, ведут к потраченному впустую времени и ресурсам.

— **Что мешает другой половине застройщиков оцифровать процессы? Может быть, отсутствие финансов?**

— В том числе и это. Любой застройщик, когда выходит на рынок IT-продуктов, оценивает, может ли он применять тот или иной продукт и какую выгоду получить от этого. Если, например, мы потратим миллион, через полгода он должен «отбиться».

— **Что, на ваш взгляд, лучше — собственная разработка программного продукта или покупка отечественного ПО, использование Autodesk и прочее?**

— Сейчас оптимального варианта нет, зарубежные разработчики ушли из России.

Если есть собственные силы на разработку, риск меньше. Но для собственных разработок нужен целый штат специалистов, а потом можно сэкономить.

Чтобы избежать больших затрат на ничем не занятых программистов, есть вариант отдать разработку продукта на аутсорс. Разработка продукта сторонней организацией часто нуждается в постоянном контроле и может затянуться по времени из-за занятости подрядчика на других проектах.

Сегодня в России есть большой растущий рынок отечественного ПО, имеются и аналоги зарубежного. Но фундаментальное программное обеспечение сильно отстает от иностранного. Надо ждать, пока функционал наших систем достигнет уровня зарубежных. Это вопрос стратегии. Если дать шанс отечественным разработчикам, мы получим полный охват жизненного цикла продукта. Но сиюминутно взять и применить отдельные разработки невозможно: нельзя поменять у самолета только крылья — надо пересматривать всю конструкцию. Но этот путь не может быть коротким.

— **Много ли на рынке компаний, имеющих собственные разработки?**

— Такие компании существуют. Крупные игроки занимаются собственными разработками. Делятся своими решениями, то есть продают. Как правило, есть свой штат разработчиков.

У нашей компании много своих разработок, но есть и приобретенные.

— **Каковы затраты на разработку ПО?**

— Можно примерно посчитать. Разработка среднего продукта (у нас более 80 разных модулей) обходится в 20–25 млн рублей.

— **А сколько времени требуется?**

— В среднем — девять месяцев усилиями десяти специалистов.

Наземный лазерный сканер снимает до 2 млн точек-координат в секунду и позволяет определять отклонения от верного уровня несущих стен, перекрытий и перегородок.

— **На чем конкретно удастся сэкономить после внедрения?**

— Здесь несколько статей при проектировании ТИМ. Во-первых, это достоверность данных при проектировании и передаче рабочего проекта — следовательно, экономия времени, денег, нервов. Так как получается бесшовная среда, все результаты видит строитель.

Второе — снижение вероятности ошибок, коллизий, когда проектировщики сокращают время на проектирование. Можно проектировать на основе одной модели. Автоматически рассчитать многие параметры: смету, материалы на объекте. Все это можно взять из модели ТИМ.

Сокращается штат сотрудников, занятых в проектировании.

Экологичность «цифры» тоже очевидна. При строительстве одного дома мы тратили десяток миллионов рублей только на бумагу. Это очень затратная статья. Теперь не надо принтеров и бумаги.

Также цифровизация влияет на продажи. Клиент может посмотреть презентацию — 3D-тур по квартире, вид из окон. Можно дополнить модель разными программами — например, расстановка мебели, отделки.

Ну, и масштабируемость. Если разработали проект, мы сохраним данные, используем их на других проектах. Это ускоряет проектирование.

Особенно выгодно, если создаются типовые проекты. Там масштабирование эффективно на все 100%. Есть решения, которые можно переносить из проекта в проект. Те же трубы, узлы, окна, двери.

Строительство тоже становится более технологичным. Лазерное 3D-сканирование модели применяется почти на всех объектах. Использование лазера позволяет экономить на перерасходе материалов, обеспечивает точность стройки. Лазер видит все погрешности.

— **Хватает ли кадров для строительных компаний, которые могут работать с «цифрой»?**

— Кадров не хватает. После перехода на ТИМ проектировщики самостоятельно переучиваются.

Важно понимать, что BIM, ТИМ — это больше IT-штука. Если вы содержите штат проектировщиков BIM, вам нужны в том числе айтишники.

Что касается кадров по технологии информационного моделирования, раньше их готовили в некоторых вузах. Сейчас есть большой приток кадров из университетов. Но лучше бы сразу готовили пригодных специалистов. На этапе обучения должна закладываться необходимость работать в команде.

Возможно воспитание своих кадров, мы уже частично идем по этому пути. Лицензии покупаются, или вендеры предоставляют их бесплатно. Допустимо разделение обязанностей.

Вообще, с айтишниками надо дружить.

SetlHome — новая разработка, созданная для новоселов, набор систем для комфортной и безопасной жизни, которыми можно управлять через мобильное приложение. В нее входят автоматический сбор данных, IP-телефония, система коммуникации и внутренних датчиков, включая датчики протечки, задымления и доступа в квартиру.

— **Позиция Минстроя РФ — всех объединить, создать некие унифицированные программы. Но не получается. Почему?**

— Потому что Минстрой должно диктовать основные правила игры, а застройщики будут по мере возможности подключаться к ним.

Главное — вести диалог с застройщиками, не просто обсуждать что-то с двумя-тремя серьезными юридическими или физическими лицами. Чтобы слово крупного бизнеса не звучало громче слова мелкого.

Единогласия для всех решений никогда не будет. Все используют разный софт, он все время обновляется. В некоторых регионах работают пять застройщиков, для которых купить лицензию — уже дорого. Как вариант — пусть Минстрой и его структуры разработают бесплатный инструмент для таких «мелких» строителей.

В сфере разработки сейчас большой бум, многие российские разработчики пытаются заместить импортные продукты. Наверное, задача Минстроя — сказать застройщикам: принимаем проекты в таком-то состоянии, в таком-то формате.

— **Какими путями будет продвигаться цифровизация строительного комплекса?**

— Цифровизация зависит от стадии, на которой находится бизнес конкретного застройщика.

А в перспективе будет все чаще использоваться искусственный интеллект — он сможет принимать решения, управлять ресурсами и перераспределять их, начнет заменять людей. «Цифра» — это дешевле, эффективнее, прозрачнее.

**20–25
млн рублей
стоит разработка
среднего продукта**

Возрождение образования

Светлана Лянгасова / Дорожные строители уходят от Болонской системы образования и снова вводят пятилетку. 📌

В прошлом году отрасль дорожного строительства вышла на небывалые показатели. Специалисты отремонтировали и возвели в общей сложности порядка 22 тысяч километров дорог, уложив 176 млн кв. м полотна, что на 16 млн больше предыдущих достижений. На этот год власти ставят задачу не только удержать набранные темпы, но и повысить качество выполняемых работ. Однако последнего сложно добиться без преобразований в области развития кадрового потенциала. В частности, требуется воспитывать новых специалистов и совершенствовать действующих профессионалов отрасли с учетом развития современных технологий и техники. И в этом отношении сейчас происходят колоссальные сдвиги.

Новый подход

В марте Министерство транспорта России утвердило новую концепцию развития дорожного образования до 2035 года, которую в течение всего прошлого года ведомство готовило совместно с отраслевыми экспертами и специалистами Ассоциации дорожного образования и Академии дорожного хозяйства РУТ (МИИТ). Документ предполагает, что на базе Российского университета транспорта (МИИТ) появится Академия дорожного хозяйства и с 2023 года начнет подготовку специалистов. Как пояснил **президент ассоциации «Росасфальт» Николай Быстров**,



для выполнения этого задания Росавтодор уже получил от учреждения здание под создание академии и начал готовить его к набору абитуриентов.

Параллельно дорожники разрабатывают новую учебную программу для всех вузов, участвующих в подготовке кадров для отрасли. Так, решено отказаться от Болонской системы с бакалавриатом и магистратурой, чтобы вернуться к стандартному пятилетнему образованию.

Мостовики снова в деле

Еще одно кардинальное изменение касается возрождения отдельной программы по подготовке мостовиков. Напомним, долгие годы кадры для отрасли получали образование по общей специальности «уникальность зданий и сооружений», в рамках которой изучалось все — от атомных электростанций до мостовых конструкций. «Наконец после долгого позорного периода мы с этой комедией заканчиваем и восстанавливаем отдельные специальности "автомобильные дороги" и "мосты и транспортные тоннели", — заявил президент ассоциации «Росасфальт» Николай Быстров. — Это сверхзадача, и либо мы ее решим, либо сделаем будущее отрасли более чем туманным».

Ожидается, что к разработке учебной программы для восстановленной специальности привлекут практикующих мостовиков и дорожников, крупнейших



участников сферы дорожного хозяйства. Кроме того, в учебно-методический совет войдут их коллеги из казенных учреждений и представители заказчиков. Появится и система повышения квалификации для преподавателей дорожных специальностей.

Ведущие автодорожные вузы страны уже подключились к преобразованиям. Например, МАДИ намерен перейти на пятилетку с 2025 года. Как заявил **заведующий кафедрой «строительство и эксплуатация дорог» Виктор Ушаков** во время выступления на конференции «Дороги Евразии», в заведении будут готовить

молодежь по специальностям «автомобильные дороги» и «мосты и тоннели».

Трансформация системы должна помочь в решении четырех главных проблем в части подготовки кадров с высшим образованием. Среди них — отсутствие четкого разделения компетенций и сфер трудоустройства бакалавров и магистров, низкий уровень адаптации выпускников вузов к современным требованиям, отсутствие отраслевых специальностей «автомобильные дороги и аэродромы» и «мосты и транспортные тоннели» с пятилетним сроком обучения, а также отсутствие роли регуляторов дорожной деятельности в совершенствовании системы организации высшего образования по направлениям, связанным с дорожной деятельностью.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

объектов транспортной инфраструктуры

- ◆ Автомобильных дорог
- ◆ Городских дорог
- ◆ Улиц
- ◆ Транспортных развязок
- ◆ Искусственных сооружений
- ◆ Линий рельсового транспорта



192236, Санкт-Петербург, ул. Софийская, 6/8
 Телефон: (812) 334 9851, факс: (812) 611 0006
 E-mail: mail@pbdr.ru, www.pbdr.ru

Транспортная инфраструктура Петербурга: вчера, сегодня, завтра

Антон Жарков / Краткий обзор проектов строительства и реконструкции объектов улично-дорожной сети и метрополитена. 📄

Документальная база

Транспортная инфраструктура Северной столицы развивается в соответствии с генеральным планом и государственной программой «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга».

Новый генеральный план должен появиться в нынешнем году. Для подготовки обосновывающих материалов его транспортных разделов, а также для обоснований приоритетности и сроков реализации объектов транспортной инфраструктуры в 2016 году была разработана «Концепция развития транспортной системы Санкт-Петербурга».

При создании концепции рассмотрено более 12 различных вариантов развития транспортной системы города, из которых было выбрано и промоделировано семь основных сценариев. В результате представлены предложения по 230 объектам улично-дорожной сети (УДС), составлен общий поэтапный перечень мероприятий по развитию УДС и общественного транспорта в рамках существующего среднегодового бюджетного финансирования.

Государственная программа «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга» утверждена постановлением правительства города № 552 от 30.06.2014 г. В соответствии с данным документом сейчас реализуются проекты строительства и реконструкции объектов УДС.

Завершенные проекты

Как сообщили в комитете по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) Санкт-Петербурга, в рамках исполнения государственной программы «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга» в период 2017–2022 годов были возведены и реконструированы 45 объектов улично-дорожной сети города общей протяженностью 110,4 км.

Общая цифра 45 включает в себя 32 построенных новых объекта, в том числе шесть мостов, 19 путепроводов и транспортных развязок, один тоннель, а также 13 реконструированных, включая один мост и два путепровода. Общая протяженность объектов строительства составила 83,6 км, объектов реконструкции — 26,8 км.

К наиболее значимым следует отнести строительство Южно-Волховской дороги, продолжение Софийской улицы до Колпины, второй этап транспортного обхода Красного Села, проезд по южному берегу Обводного канала, реконструкцию Синопской набережной, Приморского шоссе, Оборонной улицы, Лиговского путепровода.

Реализуемые проекты УДС

«Сегодня улично-дорожная сеть развивается по нескольким направлениям в соответствии с насущными потребностями города, — рассказывает первый вице-президент ГК «Транспортная интеграция» **Светлана Воронцова**. — Это отвод транзитных транспортных потоков из центральных районов города, повышение транспортной доступности, формирование и развитие городских магистралей, улучшение связи между районами, реконструкция и ремонт существующих объектов УДС, локальные мероприятия по повышению безопасности дорожного движения».

Рассмотрим каждое направление.

«Создание транспортного обхода центра»

Так называется проект, призванный разгрузить центральные районы от транзитных автомобильных потоков. Сейчас продолжается его поэтапная реализация. Обходной маршрут пролегает с юга по набережной Обводного канала, с восточной стороны — по Синопской и Смольной набережным, с севера — по Выборгской набережной и Приморскому проспекту, с запада его замыкает ЗСД.

В 2018 году реализован проект создания транспортной связи ЗСД с Выборгской набережной и Приморским проспектом по набережной Макарова через Серный остров. На 2025–2026 годы планируется строительство продолжения набережной Макарова от 2-й линии Васильевского острова до моста Бетанкура с возведением моста через реку Смоленку. Это позволит вывести транзитное движение с УДС Васильевского острова.

Транспортная доступность

По данному направлению планируется строительство дорог, которые свяжут город и активно развивающиеся смежные территории Ленобласти: Мурино, Новое Девяткино, Кузьмолковский.

В Приморском районе сейчас решаются две важные задачи: улучшить транспортную доступность удаленных территорий района и подключить деловой квартал «Лакhta-центр» к УДС.



В Петербурге строятся два участка метро: «Спасская» — «Горный институт», «Казаковская» — «Путиловская»

Для решения первой задачи в Лакhte строится Южная улица до соединения с автомобильной дорогой вдоль восточного берега озера Лакhtинский разлив. Вторая решается с помощью 2-го этапа реконструкции Приморского шоссе, который так и называется: «Подключение делового квартала «Лакhta-центр» в Приморском районе к улично-дорожной сети Петербурга». Сейчас возводятся эстакадные съезды: северный — к Приморскому шоссе и южный — к Приморскому проспекту и улице Савушкина. Кроме того, строится подземный пешеходный переход в районе МФК «Лакhta-центр».

В районе планируется построить магистраль М-49, которая свяжет Приморское шоссе и ЗСД, а также М-32 — от Приморского шоссе до Шуваловского проспекта. Строительство М-32 на участке от М-49 до Приморского шоссе с возведением путепроводной развязки через ж.-д. пути Сестрорецкого направления с подключением к Приморскому шоссе намечено на 2024–2027 годы.

В Колпинском районе завершаются работы по строительству транспортной развязки на пересечении Петрозаводского и Вознесенского шоссе. Срок действия контракта — до 15 декабря 2023 года.

На северо-востоке города планируется строительство автомобильной дороги от КАД Санкт-Петербурга до трассы Санкт-Петербург — Матокса (участок от Пискаревского проспекта до административной границы города). До конца года будут идти проектирование и разработка градостроительной документации по объекту. Строительство намечено на 2025–2028 годы.

Для обеспечения транспортного сообщения исторических и развивающихся территорий г. Кронштадта реализуются семь объектов УДС общей протяженностью 9,7 км.

Активно ведется работа по развитию УДС на намывной территории Васильевского острова, общая протяженность строящихся дорог — 14,6 км. В поселке Шушары реализуются проекты строительства Новгородского проспекта, Вилеровского переулка, Старорусского проспекта, Чудовской улицы, Шушарской дороги, а также реконструкции Пушкинской улицы.

Новые городские магистрали, связь между соседними районами

Следует отметить два крупных проекта.

В феврале заключен госконтракт на строительство Южной широтной магистрали (ЮШМ). Она соединит Волховское шоссе, платную трассу М-11 «Нева», Московское шоссе, Советский проспект, а также дорогу федерального значения Р-21 «Кола». Первый этап строительства магистрали, который должен завершиться в декабре 2027 года, охватывает территорию Пушкинского района севернее реки Кузьминки и разделяется на два участка. Первый участок пройдет от улицы Сарицкой до развязки с Петербургским шоссе. Второй — от этой развязки до другой (с железной дорогой Витебского направления) и далее вдоль ж.-д. путей по существующему участку шоссе Подбельского.

Второй объект — это Широтная магистраль скоростного движения (ШМСД). Она пройдет от ЗСД в районе Благодатной улицы внутри промышленного пояса южной планировочной зоны вдоль северного железнодорожного полукольца до примыкания к КАД севернее города Кудрово и далее — до пересечения с Мурманским шоссе. Таким образом, трасса свяжет Кировский, Московский, Фрунзенский, Невский и Красногвардейский районы Петербурга, а также Всеволожский район Ленобласти. В составе магистрали предусмотрен мост через Неву вдоль Финляндского железнодорожного моста в створе Фаянсовой и Зольной улиц.

Сегодня реализуется первый этап строительства ШМСД — возводится Витебская развязка, призванная соединить ЗСД с Витебским проспектом и другими трассами Московского и Фрунзенского районов. Кроме того, решаются имущественные вопросы, проводится подготовка территории для размещения магистрали.

«Широтные магистрали решают важную задачу связи между соседними районами, которые также необходимы наряду с существующими радиальными транспортными коммуникациями от центра города к окраинам», — отмечает Светлана Воронцова.





8 станций метро
введены в эксплуатацию
в Санкт-Петербурге
за период
с 2011 года

Мероприятия по безопасности дорожного движения

Наряду со строительством новых объектов УДС, реконструкцией и ремонтом существующих важную роль играют локальные мероприятия по обеспечению безопасности дорожного движения.

«С целью повышения безопасности дорожного движения выполняется мониторинг ситуации на дорогах, по результатам которого предлагается провести ряд мероприятий с оснащением тех или иных участков техническими средствами организации дорожного движения, — рассказывает директор по развитию ООО «Дорнадзор» Петр Агаев. — Разделяются транспортные потоки, в местах повышенной опасности наносятся шумовые полосы, при необходимости нерегулируемые пешеходные переходы оснащаются светофорами, на опасных участках обустраивают пешеходные ограждения».



Широтная магистраль скоростного движения свяжет пять районов Петербурга (Кировский, Московский, Фрунзенский, Невский, Красногвардейский) и Всеволожский район Ленобласти



Строительство Петербургского метро

Это, пожалуй, один из самых болезненных вопросов развития транспортной инфраструктуры Северной столицы. К сожалению, развитие метро в Петербурге существенно отстает от потребностей города. За период с 2011 года введены в строй восемь новых станций.

В КРТИ замедление темпов строительства подземки связывают в первую очередь с банкротством бывшего монополиста в данной области — ОАО «Метрострой».

Напомним, что во исполнение поручения президента РФ Владимира Путина о необходимости принятия мер по обеспечению бесперебойного и непрерывного строительства объектов метрополитена Санкт-Петербурга создано АО «Метрострой Северной столицы» (МССС). Большинство акций предприятия (65%) принадлежат Санкт-Петербургу, 35% — Группе ВТБ. Деятельность МССС полностью контролируется правительством города.

Между КРТИ и МССС заключен государственный контракт на выполнение работ, связанных с проектированием, строительством и реконструкцией объектов инфраструктуры внеуличного транспорта (метрополитена) в Санкт-Петербурге.

Сегодня строятся два участка метро в городе, ввод в эксплуатацию которых намечен на IV квартал 2024 года. Это участок Лахтинско-Правобережной линии (4-й оранжевой) от станции «Спасская» до станции «Горный институт», а также участок Красносельско-Калининской линии (новой — 6-й, коричневой) от станции «Казаковская» до станции «Путиловская».

Некоторыми подробностями строительства этих объектов поделился **заместитель директора по производству АО «Метрострой Северной столицы» Геннадий Андреев**: «На

станции «Юго-Западная» приступили к монтажу внутренних конструкций. Также во втором квартале начнется строительство вестибюля и шестизэтажного инженерного корпуса.

На «Путиловской» в начале марта завершилась проходка наклонного хода. Метростроители приступили к монтажу основных внутренних конструкций станционного комплекса. Запланированы отделочные работы и строительство вестибюля.

На станциях «Горный институт» и «Театральная» идет обустройство платформ, архитектурно-отделочные работы, монтаж инженерных сетей и проходка прикамерков. Также метростроители укладывают путевой бетон и продолжают монтаж кабельных конструкций и рельсово-шпальной решетки. На Васильевском острове вскоре начнется возведение вестибюля».

По сообщению КРТИ, в настоящее время комитетом ведется работа, направленная на обеспечение строительства следующих перспективных объектов метрополитена Санкт-Петербурга:

- Красносельско-Калининская линия: участки «Казаковская» («Юго-Западная») — «Сосновая Поляна», «Путиловская» — «Обводный канал-2», «Обводный канал-2» — «Полуостровский проспект-1»;
- Кольцевая линия: участки «Большой проспект-2» — «Лесная-2», «Площадь Калинина» — «Ладужская-2», «Лесная-2» — «Площадь Калинина»;
- Невско-Василеостровская линия: участок «Беговая» — «Каменка» («Зоопарк»);
- Фрунзенско-Приморская линия: участок «Комендантский проспект» — «Шуваловский проспект»;
- Лахтинско-Правобережная линия: участки «Большой проспект» («Горный институт») — «Морской фасад», «Улица Дыбенко» — «Кудрово».

ФОТО НАЗЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ: ПРЕСС-СЛУЖБА КРТИ СПб
ФОТО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТРО: ПРЕСС-СЛУЖБА АО «МЕТРОСТРОЙ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ»

06-08
июня 2023

Москва
ЦВК «Экспоцентр»

12+

При поддержке:

АРСС
Ассоциация развития
стального строительства

Российский союз
поставщиков
металлопродукции

Место проведения:

ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ВЫСТАВОК
МОСКВА

8-я Международная
специализированная выставка

**Металло
Конструкции
2023**

www.mc-expo.ru

Организатор:

МЕТАЛЛ
ЭКСПО

06-08 ИЮНЯ
МОСКВА
РОССИЯ

2023

Место проведения:

ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ВЫСТАВОК
МОСКВА

12+

ЛИТМАШ

Международная выставка литейных технологий,
материалов и продукции

МЕТАЛЛУРГИЯ

Международная выставка
металлургических технологий,
процессов и металлопродукции

Специальные экспозиции

ТРУБЫ

Выставка трубной
промышленности в России

ПРОВОЛОКА

Выставка проволоки и кабеля в России

www.metallurgy-russia.ru
www.litmash-russia.ru

Организатор:

МЕТАЛЛ
ЭКСПО

Льготная ипотека подрезает рынок апарт-апартаментов

Лариса Петрова / По итогам 2022 года столичный рынок апарт-апартаментов сократился больше, чем рынок традиционного жилья: московские покупатели предпочитают несервисные апарт-апартаменты — псевдожилье, которое не подпадает под действие льготной ипотеки. 📉

Хотя приобрести апарт-апартаменты с помощью ипотечного кредита не возбраняется, льготные ипотечные программы на псевдожилье не распространяются. По некоторым данным, доля ипотечных сделок в сегменте апарт-апартаментов едва достигает 50%, на рынке жилья — доходит до 80%.

Соответственно, застройщики столкнулись с падением спроса. Одновременно происходил рост предложения, в том числе из-за нераспроданных в соответствии с графиками продаж остатков, доля которого оценивается примерно в 40%.

«По аналогии с рынком жилой недвижимости мы увидели две волны падения рынка апарт-апартаментов в прошлом году. Первая состоялась в апреле-мае, когда спрос, количество запросов и сделок обвалились на фоне возникшей социально-политической неопределенности и резкого повышения ключевой ставки, что сделало покупку апарт-апартаментов в ипотеку практически недоступной. К середине лета в сегменте началось восстановление, продлившееся до объявления частичной мобилизации, после которой рынок ушел в новое пике», — рассказала Екатерина



Никитина, вице-президент Гильдии риелторов Москвы, генеральный директор АН «PRO ОБМЕН».

Сокращение рынка жилья остановила льготная ипотека, которая была продлена. Но рынок апарт-апартаментов продолжил падать. «Льготные программы господдержки не распространяются на апарт-апартаменты, так как де-юре те не являются жилыми помещениями. Соответственно, в плюс они никак не сыграли. Наоборот, очень многие покупатели, рассматривая покупку апарт-апартаментов или квартиры чуть подороже в той же локации, выбирали жилье, так как его можно было приобрести в ипотеку по льготным ставкам», — уточнила Екатерина Никитина.

По данным АН «PRO ОБМЕН», в ноябре 2022 года рынок апарт-апартаментов Москвы рухнул на 65% — было продано всего 10,2 тыс. кв. м апарт-апартаментов на первичном рынке. Относительно 2021 года падение составило почти 66%, относительно сентября и октября 2022-го — 46,23% и 21,42% соответственно.

Поскольку спрос застыл, девелоперы предлагают объекты со значительным дисконтом. По разным данным, он может составлять 10–20%.

Предложение нарастает



На фоне снижения спроса предложение апарт-апартаментов росло. Как рассказала в одном из интервью **Елена Тарасова, коммерческий директор GRAVION**, в

структуре продаж доля апарт-апартаментов за год выросла примерно на четверть — с 25 до 30%.

При этом новые проекты продолжали выходить на рынок. По данным компании «Метриум», к началу декабря на первичном рынке Москвы продажи шли в 106 комплексах с апарт-апартаментами против 95 годом ранее. «В основном на рынок вышли проекты, старт реализации которых был отложен на время пандемии», — отметили аналитики компании.

При этом ряд проектов выходил в составе многофункциональных комплексов, пригодных для строительства офисов. Как пояснили аналитики, некоторые девелоперы решили переориентироваться с рынка коммерческой недвижимости на рынок жилья.

Комплексы на несколько апарт-апартаментов нередко появляются в проектах реконструкции, в небольших домах в центральной части Москвы. Также на рынке есть смешанные проекты, где предлагаются и апарт-апартаменты, и квартиры.

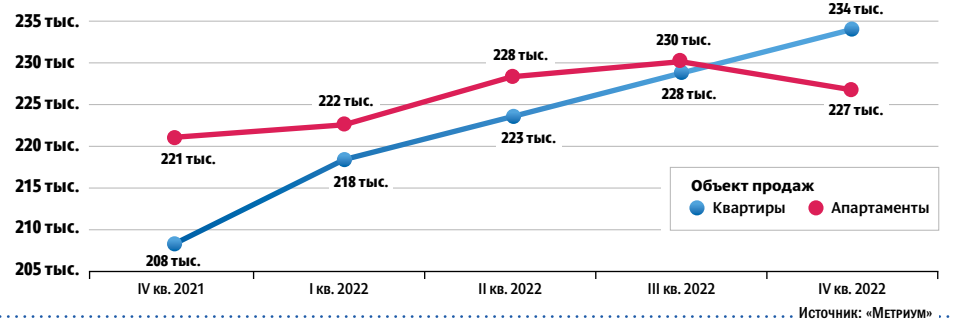
Предложение на столичном рынке насчитывает не менее 8 тыс. лотов. В то же время, по подсчетам экспертов Arendator.ru, с чистовой отделкой предлагаются 2,4 тыс. лотов. При этом 56,9% от этого количества предлагаются по цене ниже 10 млн рублей.

Цены вразрез

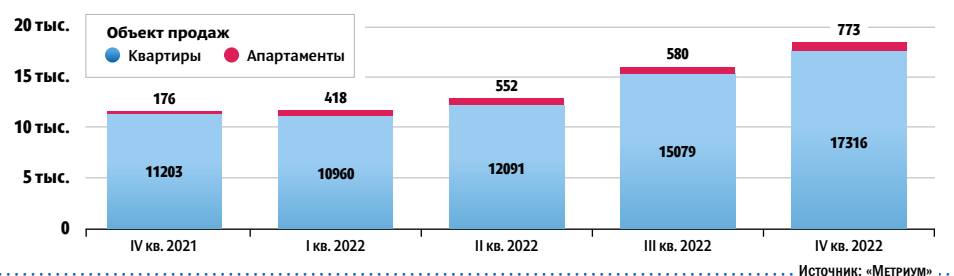
Спрос сократился, но цены в сегменте апарт-апартаментов продолжали расти.

По данным аналитиков «Домклик», с апреля 2021 года стоимость квадратного метра в апарт-апартаментах была всегда выше, чем на рынке новостроек. При этом в период наибольшего снижения покупательской активности во II квартале 2022 года разница цен достигла 61%: апарт-апартаменты подорожали, квартиры подешевели. Однако в ноябре 2022 года стоимость квадратного метра в апарт-апартаментах сократилась, и 1 кв. м в квартирах стал на 3% дороже.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА АПАРТАМЕНТЫ НОВОЙ МОСКВЫ, РУБ. ЗА КВ. М



КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ В НОВОСТРОЙКАХ НОВОЙ МОСКВЫ, ШТ.



По данным ЦИАН, средняя цена 1 кв. м на рынке апарт-апартаментов в Старой Москве за год выросла на 15,2% и на декабрь составила 332 тыс. рублей (без учета элитного сегмента).

При этом 1 кв. м в квартирах за год подорожал на 8%.

По подсчетам «Метриум», в Новой Москве к концу года цена 1 кв. м в апарт-апартаментах составила 226,6 тыс. рублей, увеличившись за год на 2,5%, в квартирах — 233,7 тыс. рублей, увеличившись за год на 12%. Причина слабого роста цен — вывод на рынок новых проектов, в том числе в декабре 2022 года.

Лучше меньше и дешевле

Одна из заметных тенденций 2022 года — стремительное сокращение площадей апарт-апартаментов. По данным Est-a-Tet, спрос к концу года сосредоточился на лотах площадью до 40 кв. м. Их доля в объеме предложения превышает 50%.

Поскольку доходы граждан снижаются, растет спрос на доступные по цене лоты. Недорогими оказываются апарт-апартаменты

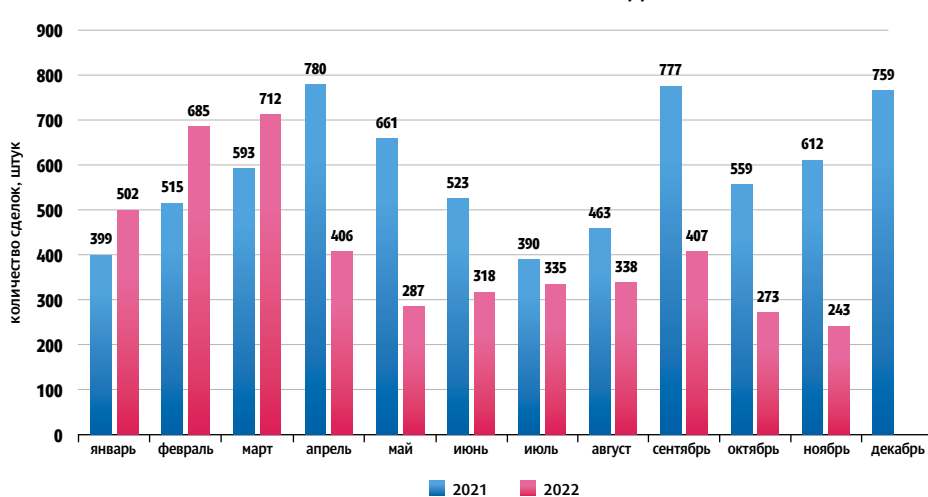
небольшой площади. По данным «Метриум», характер предложения меняется, все чаще девелоперы предлагают компактные лоты и даже микроапартаменты площадью от 9 кв. м. По подсчетам аналитиков компании, за истекший год средняя площадь лотов сократилась на 14,8% — с 52,6 до 44,8 кв. м.

Аналитики «Домклик» в обзоре московского рынка апарт-апартаментов на основе данных о сделках в Сбере также отмечают: средняя площадь апарт-апартаментов, на которые самый большой спрос, — 18,3 кв. м (в 2021 году этот показатель составил 18,6 кв. м). При этом средняя цена на такие апарт-апартаменты — 5,4 млн рублей.

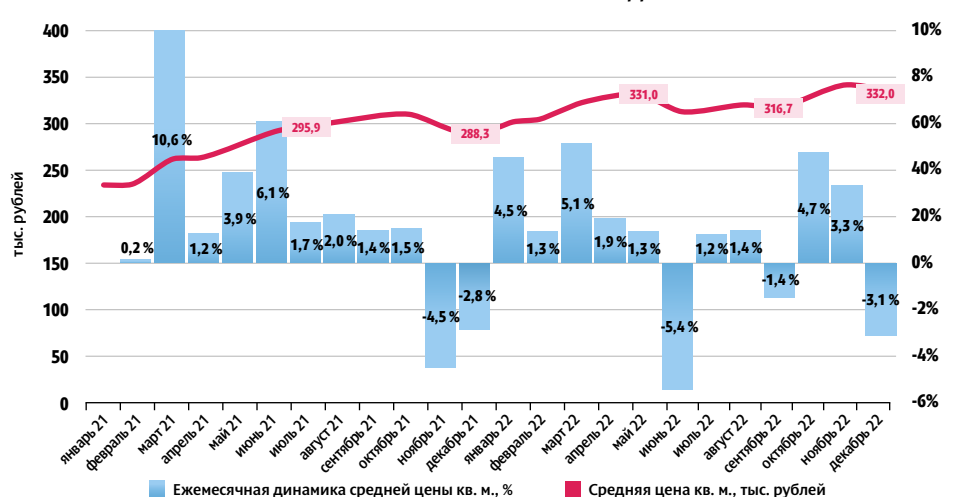
Рынки апарт-комплексов Москвы и Петербурга традиционно различаются: в столице основная доля приходится на несервисные апарт-апартаменты, предназначенные для постоянного проживания, очень мала доля сервисных, предназначенных для получения дохода от сдачи в аренду, рекреационных комплексов нет совсем.

Поскольку в столице наблюдается рост предложения квартир в аренду с одновременным падением цен, вряд ли сервисным апарт-апартаментам в Москве найдется место. Невыгодно.

ЧИСЛО СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ В СТАРОЙ МОСКВЕ В 2021–2022 ГОДАХ



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ 1 КВ. М НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ СТАРОЙ МОСКВЫ В 2021–2022 ГОДАХ



ЦДС DREAMLINE
концепт-квартал на Парашютной

СТАРТ ПРОДАЖ КВАРТИР В НОВЫХ ДОМАХ

Ваша очередь
жить лучше

CDS.SPB.RU
320 12 00

*Реклама. 214-ФЗ. Старт продаж второй очереди ЦДС Dreamline** Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Универсал Инвест Каменка 1». Строительный адрес: Санкт-Петербург, ул. Парашютная. Проектные декларации на сайте наш.дом.рф. Подробная информация по тел. (812) 320-12-00 или на сайте cds.spb.ru. **Dreamline (дримлайн) – в переводе «линия мечты».



Бизнес-класс без границ

Лариса Петрова / Доля жилых комплексов бизнес-класса на рынке новостроек никогда не была большой ни в структуре спроса, ни в структуре предложения. Но именно этот сегмент жилья пострадал больше прочих с точки зрения спроса по итогам 2022 года. 📉

В течение прошлого года спрос на любую недвижимость переживал то рост, то падения. По итогам года победило падение, которое не обошло бизнес-сегмент.

В Москве, поданным компании «Метриум», по итогам года спрос сократился на 40%. В то же время, отмечает **Сергей Нюхалов, заместитель директора по продажам ГК «Гранель»**, в декабре 2022 года, например, спрос вырос относительно ноября на 25–30%, а темпы роста продаж были в два раза больше, чем в сегменте «комфорт». В первом квартале рост уже наметился.

При этом, по подсчетам ASTERUS, по итогам 2022 года доля жилья бизнес-класса в структуре спроса в среднем составила 30%, сократившись на 6%. Но уже в первом квартале 2023-го отмечен рост доли на 3% — до 33%.

В Петербурге, по данным NF Group, продажи новостроек бизнес-класса сократились на 23%. Доля новостроек бизнес-класса в компании ЦДС оценивается в 10–20%.

Девелоперы перечисляют причины, которые привели к сокращению спроса. Во-первых, часть потенциальных клиентов покинула страну, недовольная спецоперацией.

Во-вторых, произошел общеэкономический спад, в результате которого доходы у людей упали, и они предпочли объекты р сегмента. «Улучшение качества объектов эконо-класса повысило их привлекательность благодаря более низким ценам», — пояснили эксперты NF Group.

«Большая доля потенциальных клиентов покинула страну. Остальные более тщательно сейчас подходят к выбору объекта: много ездят, смотрят, изучают, высчитывают. Визитов у нас много, при этом период принятия решения стал дольше. Связано это в том числе с тем, что для покупки люди используют средства от продажи имеющейся недвижимости, которая тоже сейчас продается небыстро», —

рассуждает **Николай Гражданкин, начальник отдела продаж «Отделстрой»**.

По словам **Нatalьи Кукушкиной, руководителя группы маркетинга компании ЦДС**, спрос в бизнес-сегменте более эластичен, чем в масс-маркете. На продажи влияет не только состояние экономики страны, но и внешнеэкономическая ситуация.

«Для большинства покупателей квартир бизнес-класса это не первая недвижимость, и при неблагоприятных внешних условиях они могут воздержаться от покупки или вложить средства в более выгодные активы. К примеру, за 1 млн долларов вместо квартиры в Москве или Петербурге можно приобрести апартаменты в Дубае или виллу в Таиланде», — добавила она.

При этом, полагает **Виталий Коробов, директор Element Development**, спрос продолжит снижаться, поскольку платежеспособность населения падает на фоне сохраняющейся неопределенности в дальнейшем развитии событий.

Все больше новых проектов

На фоне сокращения спроса объем предложения по итогам 2022 года вырос. По данным ГК «Гранель», за 2022 год предложение на столичном рынке новостроек бизнес-класса выросло приблизительно на треть, что связано с запуском новых проектов, повлияло и частичное снижение спроса в ранее возведенных комплексах.

По оценке компании «Метриум», рост составил 38,8%. При этом стартовали продажи в 20 жилых комплексах и в 12 комплексах апартаментов. А до конца года девелоперы Старой Москвы планируют полностью или частично завершить реализацию 52 проектов бизнес-класса.

«Доля предложения бизнес-класса достаточно стабильна на протяжении всего 2022 года и в среднем составила 45%. В марте 2023 года эта доля сравнялась с показателями декабря 2022-го и составила 47%, — отмечает **Денис Бобков, руководитель управления и аналитики ASTERUS**.

Георгий Новиков, руководитель подразделения развития и перспективных проектов Sezar Group, полагает,

что доля бизнес-класса на рынке Москвы велика: «Подавляющее большинство жилых комплексов в примыкающих к ТТК районах, а именно здесь сегодня сосредоточена активная застройка, — преимущественно проекты бизнес-класса. Внутри МКАД совокупная доля ЖК комфорт-класса и стандарт-класса (панельное индустриальное домостроение) меньше объема застройки в бизнес-классе».

По данным NF Group, на начало 2023 года объем свободного предложения в петербургских ЖК бизнес-класса составил 237 тыс. кв. м — 3,2 тыс. квартир. За год показатель увеличился на 2% в кв. м и на 6% — в количестве квартир.

В течение 2022 года на рынок вышли 11 новых объектов, а также две новые очереди в ЖК.

«Учитывая это, застройщики очень внимательно следят за спросом и на основании его динамики оценивают перспективы вывода на рынок новых проектов. Полагаю, что в 2023 году мы увидим премьеры в сегменте бизнес-класса, но их будет меньше, чем ожидалось год назад», — заключила Наталья Кукушкина.

7 признаков премиального жилья, которые теперь есть и в бизнес-классе

Знаковая локация и наличие видовых квартир

★ красивые виды из окна, хорошая транспортная доступность, метро в нескольких минутах ходьбы, близость лучших ресторанов и театров

Расширенный консьерж-сервис

★ через консьержа можно решить любой вопрос, связанный с бытом, и заказать доставку еды или товаров

Своя инфраструктура в доме

★ заведения «только для жителей» — свои кафе, соседский клуб, лаундж-зона

Нишевые заведения во дворе

★ практика создания спортивных залов, ресторанов и магазинов полузакрытого формата, инфраструктура во дворе, куда может зайти любой, но ориентирована она на своих

Современные планировки

★ количество студий и однокомнатных квартир сокращается в пользу семейных вариантов

★ количество квартир на этаже уменьшается до двух-трех

★ в квартирах обустраиваются рабочие кабинеты, сауны, залы для творчества или занятий спортом

Комфортный паркинг для каждого

★ максимально возможное количество машиномест в подземном паркинге и гостевая парковка

Действительно умный дом

★ управление системой со смартфона, возможность просматривать записи камер наблюдения, бесконтактный доступ на территорию

Стойкие цены

Хотя спрос в бизнес-сегменте несколько просел, цены по итогам 2022 года выросли. По подсчетам «Метриум», в Москве средний бюджет предложения за год вырос на 3,3%, при этом площадь лотов сократилась на 5,6%. Средневзвешенная цена квадратного метра в квартирах составила 432,7 тыс. рублей (+ 9,8% за год), в апартаментах — 369,2 тыс. рублей (+ 8,3% за год).

По словам Дениса Бобкова, в январе 2023-го цены сократились на 3%, в феврале немного подросли, а в марте вернулись к показателям января: 414 469 рублей за кв. м (с учетом скидок).

«Средняя стоимость продаваемого жилья в начале этого года по сравнению с аналогичным периодом прошлого в целом осталась прежней», — констатирует Сергей Нюхалов.

В Петербурге по итогам прошлого года, подсчитали аналитики NF Group, средневзвешенная цена в ЖК бизнес-класса составила 362 тыс. рублей за кв. м, увеличившись за год на 18%.

По мнению Natalи Кукушкиной, цены в последний год практически не менялись — ни заметных падений, ни всплесков.

«Снижение цен наблюдается только в тех проектах, которые изначально были переоценены, или девелопер хочет привлечь внимание к определенному пулу менее ликвидных квартир», — указывает Виталий Коробов.

ПРОЕКТЫ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКВЕ СО СРОКОМ ВВОДА ПОЛНОСТЬЮ ИЛИ ЧАСТИЧНО В 2023 ГОДУ				
Проект	Тип	Район / Округ	Квартал ввода	Средняя цена, тыс. руб./кв. м
Клубный дом Рублево	апартаменты	Кунцево/ ЗАО	I	233,2
Stellar City	квартиры	Можайский/ ЗАО	I, II, IV	285,5
Берег Яузы	апартаменты	Преображенское/ ВАО	I (сдан)	299
City Bay	квартиры	Покровское-Стрешнево/ СЗАО	I, IV	388**
Невский	квартиры	Войковский/ САО	I (сдан)	339,1
Monodom Family	апартаменты	Лефортово/ ЮВАО	I	339,2
Селигер Сити	квартиры	Западное Дегунино/ САО	I	355,5
Время	квартиры	Преображенское/ ВАО	I	365,8
Crystal	квартиры	Хорошево-Мневники/ СЗАО	I	386,3
КутузовGRAD II	квартиры	Можайский/ ЗАО	I	396,2
Символ	квартиры	Лефортово/ ЮВАО	I, II, III	406,5
Air Space	апартаменты	Хорошевский/ САО	I (сдан)	432,2
Новоданиловская, 8	апартаменты	Донской/ ЮАО	I	447
Династия	квартиры	Хорошевский/ САО	I	452,1
Headliner	квартиры	Пресненский/ ЦАО	I (сдан)	458,6
Alcon Tower	апартаменты	Беговой/ САО	I	486,3
Сердце столицы	апартаменты	Хорошево-Мневники/ СЗАО	I (сдан)	500,7
Sydney City	квартиры	Хорошево-Мневники/ СЗАО	I	504,5
Now. Квартал на набережной	квартиры	Даниловский/ ЮАО	I	520,2
RiverSky	квартиры	Даниловский/ ЮАО	I (сдан)	553,7
Зорге, 9	апартаменты	Хорошевский/ САО	I, II	607,9
Парк Плаза	апартаменты	Головинский/ САО	I (сдан)	—*
Правда	апартаменты	Беговой/ САО	I	—*
Досфлота, 10	апартаменты	Южное Тушино/ СЗАО	II	446,2
ТорHILLS	квартиры	Нагорный/ ЮАО	II	451,7

*Продажи ЗАВЕРШЕНЫ ЛИБО ПРИОСТАНОВЛЕНЫ. **1-я, 2-я ОЧЕРЕДИ. ИСТОЧНИК: «МЕТРИУМ»

По данным пресс-службы ПАО «Группа ЛСР», с начала 2023 года цены не меняются. Дальнейшего роста не предвидится, но и существенного спада не будет.

Приманки для клиентов

Определенное влияние на цены оказывают скидки и акции, которые пышным цветом расцвели в 2022 году во всех сегментах новостроек. Как отмечает Денис Бобков, скидки в бизнес-сегменте уже в марте составили 10–35%.

Впрочем, Георгий Новиков указывает на индивидуальную ценовую политику в разных компаниях: «На рынке наблюдается выборочная политика снижения цен. Серьезных дисконтов как повсеместной практики нет. Ценовая политика очень избирательна, осторожна, гибка. Единичные квартиры могут продаваться по рекламным "ценам из прошлого" со скидками 15–20%, но это, как правило, остатки в уже построенных домах с не самыми ликвидными характеристиками либо в строящихся ЖК для квартир на низких этажах или большой комнатности (для них традиционно цена кв. м ниже). Реальное снижение цен локально и очень зависит от условий конкретных проектов. Крупные девелоперы массивованного сильного снижения всех объемов лотов, находящихся в текущей экспозиции, не допускают».

В Петербурге скидки могут достигать 30%, пояснил Виталий Коробов: «С осени прошлого года цены стагнируют, при этом существенно увеличилось количество различных акционных скидок и спецпредложений застройщиков. За счет них происходит корректировка стоимости "квадрата". Размер скидок может достигать 30%. В проектах бизнес-класса и выше девелоперы чаще практикуют различные подарки и бонусы в виде машиноместа в паркинге или кладовой, готовой или частичной мебелировки квартиры».

По мнению Натальи Кукушкиной, в бизнес-сегменте цена — не главное, поэтому и скидки — не первый инструмент работы со спросом для застройщиков.

Как утверждает пресс-служба «Группы ЛСР», сегодня клиента больше привлекают интересные ипотечные программы, нежели скидка.

По мнению экспертов NF Group, в ближайшее время скидки и бонусы на рынке сохранятся.

Условное расслоение

Большинство экспертов в ближайшее время не ожидают радикальных перемен в бизнес-сегменте.

«Мы не прогнозируем резкого роста предложения в бизнес-сегменте. Запуск новых проектов продолжается, но темпы вывода при этом сокращаются. При сохраняющейся активности рынка сильного разрыва между спросом и предложением ожидать не стоит.

Спрос в бизнес-сегменте продолжит наверстывать упущенное в осенние месяцы прошлого года», — полагает Сергей Нюхалов.

Эксперты компании «Метриум» ожидают стагнации сегмента на столичном рынке — если, конечно, не случится новых потрясений.



Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург», придерживается аналогичного мнения — уже в отношении петербургского рынка: «В целом по рынку мы ожидаем стагнацию и постановку новых проектов на паузу. Жилье в высокой степени готовности и вторичный рынок, то есть недвижимость с минимумом рисков, будет пользоваться спросом до конца года».

Однако внутри бизнес-сегмента не исключены довольно бурные процессы. В частности, речь идет о дифференциации сегмента: одна часть объектов будет упрощаться и переходить в более низкий класс «комфорт», другая останется бизнес-классом в качественном исполнении, но в меньших объемах, полагают эксперты NF Group.

«Не секрет, что во время кризисов сильнее всего страдает именно средний класс, применительно к жилью — бизнес-класс. Покупатели действительно при недостатке средств начинают переориентироваться на комфорт-класс. Другое дело, что в бизнес-классе есть качественное и не очень дорогое предложение (условно можно немного доплатить к цене комфорт-класса и перейти в "бизнес"), и сейчас для этого стало даже больше возможностей, чем на этапе растущего рынка», — рассуждает Денис Бобков.

Некоторые участники рынка полагают переквалификацию «бизнеса» в «комфорт» довольно простым делом: границы классов жилья размыты. «На данный момент бизнес-класс — довольно обширное понятие. ЖК бизнес-класса строятся и на бывших промышленных территориях рядом с центром города, и в спальных районах. Если раньше принципиальным моментом в определении категории жилья была локация, то сейчас бизнес-класс может появиться практически где угодно, главное — не за КАДом. На мой взгляд, эта ситуация сложилась после официального запрета на "эконом". Когда все проекты, расположенные в "прикадье", автоматически стали "комфортом". А настоящий "комфорт" был вынужден в названии повыситься до "комфорт плюс", "бизнес лайт" и "бизнес". По сути покупатель сейчас выбирает жилье не по классу, а по набору характеристик, которые для него важны: расположение, планировка, этажность, инфраструктура и прочее», — полагает Николай Гражданкин.

Виталий Коробов также не наблюдает жесткой классификации: «Каждый застройщик закладывает свои стандарты, ориентируясь на позиционирование проекта. Часть опций из бизнеса уже присутствует в новостройках комфорт-класса, а в "бизнесе" появляется многое из "премиума". При этом есть и классический качественный бизнес-класс, который занимает свою нишу».

Наталья Кукушкина утверждает, что за последние пять-семь лет границы классов стали более прозрачными: «Один и тот же проект по разным критериям зачастую можно отнести к двум, а то и к трем разным классам жилья. Эта тенденция определенно сохранится. Однако локации, в которых традиционно предпочитают выводить проекты бизнес-класса, не меняются: это Центральный, Адмиралтейский, Василеостровский и Петроградский районы города, а также Крестовский остров и набережные Невы, например окрестности станции метро "Черная речка"».

ПРОЕКТЫ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКВЕ СО СРОКОМ ВВОДА ПОЛНОСТЬЮ ИЛИ ЧАСТИЧНО В 2023 ГОДУ				
Проект	Тип	Район / Округ	Квартал ввода	Средняя цена, тыс. руб./кв. м
Вереск	квартиры	Хорошево-Мневники/ СЗАО	II	453,3
DIN HAUS	апартаменты	Савеловский/ CAO	II	457,4
Eniteo	квартиры	Котловка/ ЮЗАО	II	459,8
Резиденции архитекторов	апартаменты	Басманный/ ЦАО	II	461,1
ЗИЛАРТ	квартиры	Даниловский/ ЮАО	II, III, IV	463,3
Aquatoria	квартиры	Левобережный/ CAO	II	491,5
Павелецкая Сити	квартиры	Даниловский/ ЮАО	II	540**
West Garden	квартиры	Раменки/ ЗАО	II	600,9
Октябрьское поле	квартиры	Щукино/ СЗАО	III	325,5
Monodom Lake	апартаменты	Головинский/ CAO	III	335,2
AFI Park Воронцовский	апартаменты	Обручевский/ СВАО	III	484,2
Октябрь	апартаменты	Красносельский/ ЦАО	III	—*
Измайловский парк	апартаменты	Соколиная Гора/ ВАО	IV	337,8
Ever	квартиры	Обручевский/ ЮЗАО	IV	383,1
Фестиваль Парк	квартиры	Левобережный/ CAO	IV	418,5
iLOVE	квартиры	Останкинский/ СВАО	IV	425,4
Сенатор	квартиры	Алексеевский/ СВАО	IV	426,5
ORO	апартаменты	Красносельский/ ЦАО	IV	436,3
Архитектор	квартиры	Обручевский/ ЮЗАО	IV	439,2
Nagatino i-Land	квартиры	Даниловский/ ЮАО	IV	450,3
Береговой	квартиры	Филевский Парк/ ЗАО	IV	460
Интонация	квартиры	Щукино/ СЗАО	IV	461,3
Событие	квартиры	Раменки/ ЗАО	IV	484,8
Режиссер	квартиры	Ростокино/ СВАО	IV	505,2
Level Нагатинская	квартиры	Нагатино-Садовники/ ЮАО	IV	531,6
Анант	апартаменты	Замоскворечье/ ЦАО	IV	568,2
Level Причальный	квартиры	Хорошево-Мневники/ СЗАО	IV	593

*Продажи завершены либо приостановлены. **1-я, 2-я очереди. Источник: «Метриум»

«На рынке так и не появились четкие критерии классификации жилых комплексов. Мы говорим лишь о некоей условной классификации, свои ЖК застройщики относят к тому или иному сегменту, ориентируясь отчасти на наполнение продукта, но главным образом — на локацию. И тут уже сложно назвать эконом-сегмент бизнес-классом», — возражает Мария Черная.

По ее словам, вряд ли уместно говорить о расслоении бизнес-класса. Строительство жилья осуществляется по проектной документации и разрешению на строительство. «Изменение сегмента повлечет за собой необходимость внесения изменений в документацию. Маловероятно, что застройщики массово пойдут на это», — подчеркнула Мария Черная.

«Внутренняя сегментация, или градация, бизнес-класса на подкатегории уже произошла, но это расслоение было и остается весьма условным. Невозможно посчитать, сколько внутренних подклассов, или оцифровать, на сколько процентов конкретный проект соответствует бизнес-классу. Особенно с учетом того, что критерии самого бизнес-класса не регламентированы никакими нормами. Каждый жилой комплекс, реализуемый сегодня, — результат тонкой настройки девелопером набора характеристик в соответствии с потенциальными ожиданиями целевой аудитории. Явления, при котором девелопер перепозиционировал бы проект в процессе реализации из бизнес-класса в "комфорт", нет. Скорее речь идет о структурной оптимизации в ответ на рыночные факторы», — указывает Георгий Новиков.

По его словам, сегодня действительно можно говорить об обратном развороте

в межклассовой миграции. «Если раньше она выражалась в том, что комфорт-класс вбирал в себя многие характеристики, свойственные преимущественно бизнес-классу (например, подземный паркинг, индивидуальная отделка МОП), то сейчас бизнес-класс идет по пути деликатной коррекции ряда проектных решений, которые ведут его обратно в сторону комфорт-класса».

Как полагает Георгий Новиков, в условиях общей стагнации рынка девелоперы оказываются зажатыми «ценовыми ножницами»: сверху давит невозможность повысить цену квадратного метра для покупателей, снизу — ежегодный рост себестоимости строительства. Следствие — потребность в поиске нового баланса между ценой и качеством продукта. Во многих проектах происходит отказ от избыточных «фишек», упрощаются фасадные решения, отделка МОП.

«При этом у каждого девелопера есть четкое понимание критически важных характеристик, определяющих востребованность продукта у целевой аудитории. Так же, как у девелоперов, ориентированных на топовый уровень сегмента, есть понимание, что вне зависимости от среднерыночной ситуации была и будет аудитория, которой принципиально важно иметь модель "последнего поколения", в которой есть все. То есть предпосылок того, что доля сегмента бизнес-класса будет сокращаться, сейчас нет. Скорее наоборот, так как ожидается выход на рынок новых проектов. Мы, например, в 2023 году представим три новых жилых комплекса. По характеристикам все эти проекты в полной мере соответствуют идеологии "бизнес-класс без компромиссов", — заключил Георгий Новиков.

Портрет покупателей, чаще всего приобретающих квартиру в петербургских новостройках бизнес-класса

Покупателями почти в одинаковом соотношении стали мужчины (55%) и женщины (45%) средних лет — от 40 до 45 — со стабильным доходом не менее 110 тыс. рублей в месяц. В 80% случаев жители Петербурга приобретают квартиру в ипотеку, 10% пользуются рассрочкой, еще 10% платят наличными.

Основная цель покупки — собственное проживание. В 30–40% случаев петербуржцы покупают средние и большие квартиры: двух-, трех- и четырехкомнатные, евроформата. Некоторые покупают жилье с целью инвестиций (до 10%). При этом только 12% покупателей предпочитают квартиры с готовой отделкой от застройщика.

Источник: СК «Страна Девелопмент»

Новые ЖК Петербурга и Ленобласти в марте: столичные застройщики наращивают объемы

Ирина Карпова / В марте 2023 года на рынок новостроек Петербурга и Ленинградской области вышли всего шесть проектов. Причем городское предложение пополнилось штучными объектами, областное — масштабными проектами комплексного освоения, которые запустили в регионе компании из Москвы. 📍

Yard Group вывела на рынок клубный дом класса «делюкс» — «ASTRVM» в Петроградском районе, на Крестовском острове. Рядом располагается коттеджный городок судей Конституционного суда.

Разработчик фасадов — архитектурное бюро DBA-GROUP. Фасады запланированы в песочных оттенках с терракотовыми вкраплениями в эклектичном стиле — неоклассика будет сочетаться с панорамным остеклением, литыми пилястрами. В облицовке планируется использовать натуральный камень и штукатурку.

Парковочную зону оборудуют зарядками для электрокаров и автомобильным клинингом, запроектировано место отдыха для водителей с душевой зоной.

SPA, бассейн, всевозможные виды бань и прочие услуги станут доступны только для жителей комплекса.

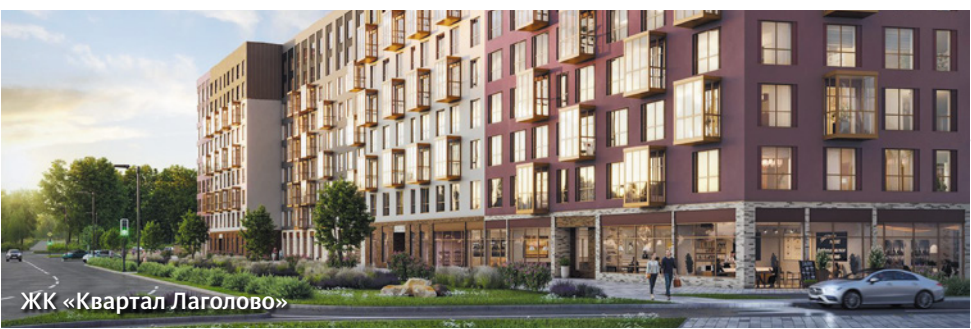
Компания Golden Age Group вывела на рынок ЖК бизнес-класса «Project 6/3» — также

в Петроградском районе. Комплекс строится на месте бывшего доходного дома банкира Бурцева, который был признан аварийным и снесен. Аварийную постройку компания приобрела на торгах за 520 млн рублей.

Запроектированы обычные и инвестиционные квартиры, а также бутик-отель. Инвестиционные квартиры будут сдаваться с отделкой и меблировкой в конце 2024 года, готовность обычных квартир планируется к концу текущего года, но с предчистовой отделкой.

Группа «Аквилон» открыла продажи в ЖК «Аквилон All In 3.0» в Пушкинском районе — в Шушарах. Застройщиком выступает СЗ «Чкалов 2.0».

Проект продолжает формат «все включено» и реализуется в соответствии с концепцией Э4 от Группы Аквилон, которая базируется на четырех основных принципах: энергоэффективность, эргономичность, экологичность и



экономия средств жителей. При строительстве будет применена технология Тегмо-S, которая на 50% снижает теплопотери зданий, что помогает жителям экономить до 40% расходов на платежах за теплоснабжение.

Поддавляющее большинство лотов — студии и однокомнатные квартиры.

Областная активность

В Ленобласть пришли крупные московские застройщики, которые вывели на рынок сразу три масштабных проекта.

Стартовали продажи в ЖК комфорт-класса «А101 Лаголово» в Ломоносовском районе. По сути, это целый город — с жилыми домами, школами, детскими садами, поликлиниками и т. д. Площадь участка под застройку — 61,1 га.

Это первый проект Группы компаний «А101» в регионе.

Архитектурный проект разработала компания Semren+Mansson. «Фишки» проекта — входные порталы с прозрачными дверями и архитектурной подсветкой.

Партнером по освоению территории Лаголова выступает Группа «Самолет». Вместе компании возведут более 0,9 млн кв. м жилья на территории в 124 га.

Группа «Самолет» также вывела на рынок часть масштабного проекта ЖК «Квартал Лаголово». Первая очередь включает в себя несколько кварталов разновысотных домов, выполненных в дизайн-коде «Скандинавия», а также отдельно стоящие паркинги. Отделка фасадов будет создана в скандинавском стиле.

Строительство разбито на три этапа. Всего планируется построить 2460 квартир. Кроме того, запроектированы три школы, девять детских садов, учреждения здравоохранения.

Группа «Самолет» запустила еще один масштабный проект — ЖК «Новые Лаврики» во Всеволожском районе. Ранее дочерняя структура застройщика «Самолет ЛО» приобрела 80 га. Пока под возведение нового ЖК задействовано 6,2 га.

Дизайн-код проекта — «Валуны», поскольку квартал расположится между Буграми, Лавриками и Новым Девяткино, где земля изобилует крупными камнями.



НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В МАРТЕ 2023 ГОДА						
Название ЖК	Квартал Лаголово	ASTRVM	Аквилон All In 3.0	Project 6/3	A101 Лаголово	Новые Лаврики
Класс ЖК	Стандарт	Элитный	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Стандарт
Застройщик	Группа «Самолет»	Yard Group	Группа Аквилон	Golden Age Group	ГК А 101	Группа «Самолет»
Адрес	ЛО, Ломоносовский район, Лаголово	Петроградский район, улица Эсперова, 8, лит. А	Пушкинский район, Шушары, улица Школьная	Петроградский район, улица Блохина, 6/3	ЛО, Ломоносовский район, Лаголово	ЛО, Всеволожский район, Мурино, Ручьевский проспект, 14
Ближайшая станция метро	«Проспект Ветеранов», 50 мин. езды	«Крестовский остров», 14 мин. пешком	«Купчино», 15 мин. езды	«Спортивная», 10 мин. пешком	«Проспект Ветеранов», 50 мин. езды	«Девяткино», 10 мин. езды
Материал стен	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Кирпич, реконструкция	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Количество этажей	9–11	6	12	6	9–12	12
Выведено корпусов	1	1	1	1	3	1
Всего корпусов в проекте	5	1	1	2	3 (начальный этап)	
Выведено лотов	593	60	812	124		539
Всего лотов в проекте	2460	60	812	124	254 (начальный этап)	
Квартирография	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 21,3–83,2 кв. м	Двух- и трехкомнатные квартиры и апартаменты 127–419,5 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 20–71,9 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 19–170 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 21–78,7 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 20,6–76,4 кв. м
Особые квартиры	Варианты с балконами, гардеробными	Варианты с индивидуальными входами и зеленым патио, несколькими санузлами, гардеробными			Варианты с глубокими балконами, возможностью организовать лаунж-зону	Варианты с балконом, гардеробной, гостевым санузлом
Высота потолков, метры	2,77–4,12	3,15–3,25	2,72	3,2–3,8	2,87–4,51	2,77–2,95
Варианты отделки	✓ чистовая ✓ меблировка	✓ без отделки ✓ дизайнерская ✓ меблировка	✓ предчистовая ✓ чистовая	✓ предчистовая ✓ чистовая ✓ меблировка	✓ предчистовая ✓ чистовая ✓ дизайнерская	✓ предчистовая ✓ чистовая ✓ меблировка
Цена лота, руб.	3,1 млн — 9,2 млн	105 млн — 250 млн	3,86 млн — 10,43 млн	10,1 млн — 48,1 млн	3,1 млн — 7,1 млн	4,5 млн — 11,94 млн
Опции ЖК	✓ 9 детских садов ✓ 3 школы ✓ музыкальная школа ✓ бассейн ✓ экспресс-прачечная ✓ бар ✓ ресторан, бар ✓ лобби ✓ кабинет врача ✓ офисы ✓ переговорные ✓ колясочные ✓ кладовые	✓ лобби с камином ✓ SPA с бассейном ✓ кладовые ✓ умный дом	✓ колясочные ✓ система умного дома inHOME 3.0 ✓ детский клуб Аквилон KIDS	✓ фитнес ✓ СПА-салон ✓ ресторан ✓ арт-галерея ✓ химчистка	✓ 3 школы ✓ 8 детских садов ✓ поликлиника ✓ кладовые ✓ почтовая зона ✓ лапомойки ✓ гостевые санузлы ✓ контроль доступа	✓ детский сад ✓ колясочные ✓ система умного дома
Парковка/количество мест	Отдельно стоящие паркинги 524 м/м, гостевая	Подземная 104 м/м	Подземная 100 м/м	Гостевая	Гостевая	Подземная 280 м/м, гостевая
Срок сдачи выведенных корпусов	III квартал 2024 года	II квартал 2024 года	IV квартал 2025 года	IV квартал 2024 года	I квартал 2025 года	II квартал 2025 года
Срок сдачи всего проекта		II квартал 2024 года	IV квартал 2025 года	IV квартал 2024 года		

Новые ЖК Москвы и Подмосковья в марте: бизнес-предпочтения

Ирина Карпова / В марте 2023 года на рынок Москвы вышли исключительно проекты бизнес-класса. Лишь один проект отнесен к классу «стандарт», но его строительство идет в Московской области. 📍

Компания Upside Development (структура «СМУ-6 Инвестиции») вывела на рынок ЖК «Upside Towers» в Бутырском районе. Строительство идет в рамках программы «Индустриальные кварталы» комплексного развития территории Огородного проезда. Запланировано возведение пяти высотных домов, их имена соотнесены с их высотой: «Эверест» (58 этажей), «Эльбрус» (55 этажей), «Аспен» (20 этажей), «Монблан» (46 этажей) и «Олимп» (45 этажей). В первой очереди будет построен небоскреб «Эльбрус» и трехэтажный центр досуга, услуг и развлечений.

Проект разработало архитектурное бюро Камен. Каждое здание имеет не только свою высоту, но и свое цветовое решение. Алюминиевые панели и эмалированные закаленные стекла должны создать эффект заснеженных горных вершин. В каждом небоскребе откроются смотровые площадки. Основная архитектурная идея проекта — футуризм.

В составе проекта запланирован обширный инфраструктурный набор: торгово-досуговый центр, где в числе прочего будут винотека, фитнес-студия, коворкинг. Во второй очереди будет построена галерея, которая соединит четыре башни, — в ней разместятся рестораны, водные виды спорта, фитнес-клуб и Sky Wellness & SPA-комплекс на последнем этаже одной из башен с панорамными видами, в том числе на город, откроется family club. Также запроектирована парковая зона на площади 4,5 га.

Стартовали продажи в ЖК «Level Бауманская» компании Level Group в Басманном районе.

Ранее проект планировала реализовать екатеринбургская компания Prinzip, затем он перешел к Level Group.

Проект разработало архитектурное бюро ARCH(Е)TYPE. На фасадах будут использованы металлические панели, архитектурный бетон, моллированное стекло.



ЖК «Level Бауманская»

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА LEVEL GROUP

В составе проекта появится частный детский сад, во дворе разместится коворкинг. Компания Stenoy открыла продажи в клубном доме «ОРО» в Красносельском районе. Проект задумывался как отель, затем получил название «Клубный дом на Красносельской», теперь обрел новое имя.

Строительство идет на месте бывшей АТС у Третьего транспортного кольца. Для защиты от шума застройщик планирует установить специальные стеклопакеты. Лоты с окнами на ТТК запланированы под инвестцели и будут оборудованы арендной мебелью.

Архитектурный проект и проект благоустройства разработало бюро GAFA. Запроектировано лобби с кофе-зоной и отдельная закрытая переговорная комната с бронированием через приложение; места для автомобилей, места для хранения самокатов и велосипедов в паркинге; зал для занятий йогой, бар на крыше и т. д.

Компания Forma (ГК ПИК) вывела на рынок ЖК «Moments» в районе Щукина.

Проект разработало архитектурное бюро Камен Architects. Предполагается строительство двух кварталов и отдельно стоящей башни почти на 2,7 тыс. квартир. Фасады комплекса будут облицованы композитными панелями и витражными стеклами. Планируется создать прогулочную зону, вдоль которой разместятся кофейни, пекарни, рестораны и семейные кафе. Во дворе запроектирован фонтан. По экотропе жители смогут дойти до парка Покровское-Стрешнево.

ЖК «Диалект» — единственный проект стандарт-класса, выведенный на рынок в марте. Группа МГ ведет строительство в Мытищинском районе рядом с Пироговским водохранилищем. Площадь участка — более 2 га. Ранее здесь располагались аварийные постройки.

Проект разработало бюро «АВ Инжиниринг». В составе проекта, кроме жилых домов, запланирован отдельно стоящий паркинг.



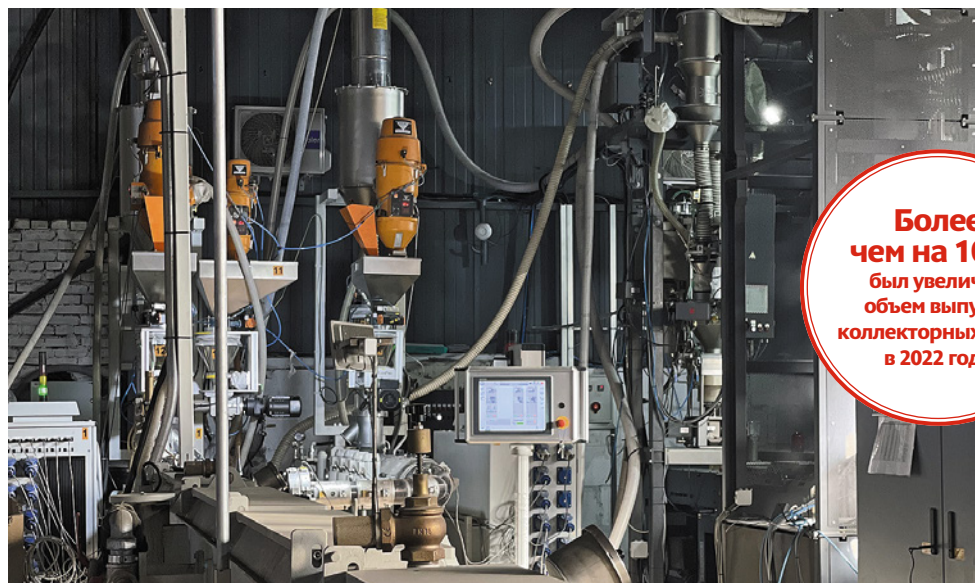
ЖК «Moments»

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА FORMA

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В МАРТЕ 2023 ГОДА					
Название ЖК	ОРО (ОРО)	Moments	Upside Towers	Level Бауманская	Диалект
Класс ЖК	Апартаменты бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Стандарт
Застройщик	Stenoy	Forma	СМУ-6 Инвестиции	Level Group	Группа МГ
Адрес	Красносельский, 1-й Красносельский переулок, вл. 15/17	Щукино, 3-й Красногорский проезд	Бутырский район, Огородный проезд, вл. 2, 4	Басманный район, Большая Почтовая, вл. 18	МО, Мытищинский район, пос. Пироговский, Советская улица, 5
Ближайшая станция метро	«Красносельская», 5 мин. пешком	«Стрешнево», 7 мин. пешком	«Бутырская», 4 мин. пешком	«Бауманская», 15 мин. пешком	«Медведково», 25 мин. езды
Материал стен	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Количество этажей	10	4–47	20–58	9–21	17
Выведено корпусов	1	1	1	2	1
Всего корпусов в проекте	1	8	5	4	2
Выведено лотов	195	330	731	351	323
Всего лотов в проекте	195	2668			1088
Квартирография	От одно- до трехкомнатных номеров площадью 21–75 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 25,8–128,9 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 23,4–174 кв. м	От студий до пятикомнатных, включая евроформат, площадью 19,4–149,2 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая евроформат, площадью 29,6–70,4 кв. м
Особые квартиры	Двухуровневые варианты	Варианты с панорамными окнами, мастер-спальнями, гардеробными, двумя спальнями	Пентхаусы с каминами	Варианты с возможностью установить камин, трехстороннее окно в ванной, с террасой	Варианты с лоджиями
Высота потолков, метры	2,72–3,50	2,85–3,15	2,95–3,3	3,02–6,30	2,55–2,70
Варианты отделки	✓ чистовая ✓ меблировка	✓ без отделки ✓ предчистовая	✓ чистовая ✓ предчистовая	✓ без отделки ✓ предчистовая ✓ дизайнерская	
Цена лота, руб.	9,9 млн — 33,8 млн	12,7 млн — 52,8 млн	10,3 млн — 64 млн	14,8 млн — 52,3 млн	3,2 млн — 6,7 млн
Опции ЖК	✓ учебный центр ✓ кладовые ✓ лобби с кофе-зоной ✓ переговорная	✓ детский сад ✓ школа ✓ лобби с лаунж-зоной ✓ колясочные ✓ келлеры	✓ торгово-досуговый центр ✓ смотровые площадки ✓ ресторан с открытой верандой ✓ детский сад ✓ школа ✓ умный дом ✓ фитнес-центр ✓ кладовые ✓ колясочные	✓ детский сад ✓ коворкинг во дворе ✓ лапомойки ✓ кладовые ✓ лобби с камином	
Парковка/количество мест	Подземная 30 м/м	Подземная 73 м/м, всего 795 м/м	Подземная 114 м/м	Подземная 180 м/м	Отдельно стоящий паркинг 395 м/м
Срок сдачи выведенных корпусов	I квартал 2024 года	III квартал 2025 года	II квартал 2026 года	IV квартал 2025 года	I квартал 2024 года
Срок сдачи всего проекта		2028 год		IV квартал 2025 года	

РОСТерм наращивает производство коллекторных систем для строительного рынка

История РОСТерм началась в 2005 году с целью продвижения материалов и решений в области внутренних инженерных систем, максимально адаптированных к сложным условиям эксплуатации российских систем водоснабжения, отопления и канализации. 



Более чем на 100% был увеличен объем выпуска коллекторных узлов в 2022 году

За эти годы компания стала одним из крупнейших игроков на рынке инженерного обеспечения объектов жилого, коммерческого и государственного строительства России.

Сегодня компания РОСТерм известна на рынке как производитель труб и фитингов из полимерных материалов PE-Xa, PE-Xb, PPSU, PVDF, PP-R, PE-RT, PVC, ПНД. А также как уникальное современное производство, выпускающее аксиальную систему PE-Xa (трубы PE-Xa и фитинги PPSU и PVDF) на одной площадке.

Помимо переработки полимерных материалов, РОСТерм развивает направление по производству и сборке коллекторных узлов для отопления и водоснабжения.

Повсеместное распространение горизонтальных систем отопления способствует ежегодному росту производственных мощностей и продаж коллекторных узлов.

Объем выпуска коллекторных узлов в 2022 году был увеличен более чем на 100%.

Такие системы являются более энергоэффективными в сравнении с устаревшими классическими стоячковыми системами.

Современные проекты жилых пространств предусматривают большое количество помещений различного назначения: квартиры, коммерческие помещения, библиотеки, детские комнаты, холлы, спортзалы и другие.

Обеспечение правильных температурных режимов в этих помещениях требует создания сложных индивидуальных проектов коллекторных систем отопления. В них используется широкая номенклатура оборудования.

Сегодня в компании РОСТерм сформирована команда специалистов, которая благодаря производственным мощностям может подобрать и произвести любые конфигурации коллекторных узлов. То же самое касается и систем водоснабжения, где коллекторные системы все больше и больше занимают свою нишу.

Для таких систем РОСТерм производит коллекторные узлы из нержавеющей стали, которые также используются и в системах отопления.

Таким образом, текущее производство РОСТерм создает готовые изделия, которые учитывают архитектурные особенности зданий, параметры систем отопления/водоснабжения, нюансы учета ресурсов и прочие аспекты каждого конкретного проекта.

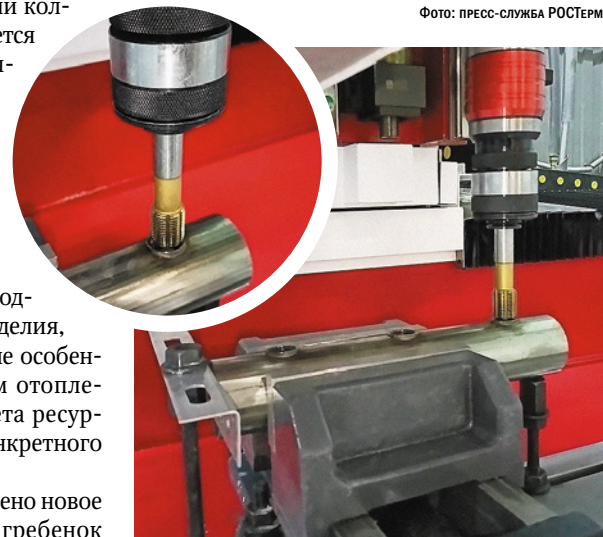
В марте 2023 года было установлено новое оборудование для производства гребенок

для коллекторных узлов собственной сборки, которое позволяет закрывать все потребности партнеров РОСТерм при работе над проектами строительства зданий.

Контроль качества осуществляется на всех этапах производства: от исходного сырья до коллекторного узла.

Таким образом, компания РОСТерм расширяет свое предложение в области внутренних инженерных систем для своих партнеров и продолжает наращивать темпы обеспечения объектов жилого строительства и городской инфраструктуры РФ современной продукцией не только из полимерных материалов, но и коллекторными системами.

ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА РОСТЕРМ



X МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «ОСНОВАНИЯ И ФУНДАМЕНТЫ: СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, СПЕЦИАЛЬНАЯ ТЕХНИКА, ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ»

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ СТИ EXPO 2023

**24–25
МАЯ 2023**

МОСКВА
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО»
ОТЕЛЬ «АКВАРИУМ»



Организатор конференции

INTERNATIONAL
ASSOCIATION OF
FOUNDATION
CONTRACTORS

МЕЖДУНАРОДНАЯ
АССОЦИАЦИЯ
ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор
конференции



СИНЕРГО

Спонсоры конференции



MALININ
GROUP

Fastcon

Официальная поддержка



НИИ СТРОИТЕЛЬСТВО
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР

Генеральные информационные партнеры

ФУНДАМЕНТЫ

ВЕСТИНИ
ИНЖЕНЕРНЫХ
ИЗЫСКАНИЙ

ОБОРУДОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА

СТИ

ТЕХНОЛОГИИ БЕТОНА

МОРОГИ

ИТС

СТРОИТЕЛЬСТВО

РЕКЛАМА



www.fc-union.com, info@fc-union.com, +7 (495) 66-55-014, +7 925 57-57-810



акционерное общество

НЬЮ ГРАУНД

С нами строить легко!

• Строительство

- подземные парковки
- гидротехнические сооружения
- новые территории

• Усиление фундаментов и оснований

- Геомассив
- Выполнение работ на объектах культурного наследия
- Усиление грунтов и оснований на мерзлых грунтах
- Проектирование подземных частей зданий и сооружений



подземный паркинг

ограждение котлованов

стена в грунте

закрепление грунтов

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

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

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

Щербинскому заводу — 80 лет!

Татьяна Рейтер / Флагман российского лифтостроения 16 апреля отмечает солидный юбилей. Знаменательная дата совпала с новым этапом в жизни предприятия, связанным с замещением импорта и модернизацией производства. 📌

Качество и ориентированность на клиента — наш приоритет

Щербинский лифтостроительный завод — крупнейший производитель подъемно-транспортного оборудования, которое устанавливается в многоквартирных жилых домах, административных зданиях и социальных учреждениях, на спецобъектах и промышленных строениях по всей территории страны от Калининграда до Камчатки. С 2019 года на ЩЛЗ проходит масштабная модернизация при поддержке компании «ДОМ.РФ», благодаря чему производственная мощность завода выросла до 12 тысяч единиц оборудования различных модификаций в год. Сегодня Щербинский лифтостроительный завод представляет собой комплекс, включающий производственные цеха, конструкторское бюро, подразделение монтажа, склад запасных частей и компонентов, логистический центр 24/7. В этих подразделениях трудятся более 1300 сотрудников.

Команда профессионалов ЩЛЗ предоставляет услуги по проектированию, производству, продаже и монтажу оборудования, оказывает гарантийную и постгарантийную поддержку и обеспечивает своих клиентов необходимыми запасными частями как для новых, так и для старых моделей лифтового оборудования, произведенного на заводе.

Одно из направлений деятельности завода — участие в программах замены лифтового оборудования. С региональными операторами установлено долгосрочное сотрудничество, которое обеспечивает предприятие гарантированными заказами, а субъекты — качественным оборудованием на выгодных условиях.

Ежегодно в стране требуется замена более 13 тысяч устаревших подъемников. Потребность в лифтовом оборудовании будет только расти, поскольку около 80% из



9,5 тысячи строящихся многоквартирных домов составляют здания высотой от шести этажей и выше, где требуется установка лифтов. В свою очередь, благодаря модернизации и цифровой трансформации завода его производительность выросла в полтора раза и соответствует возросшим потребностям рынка.

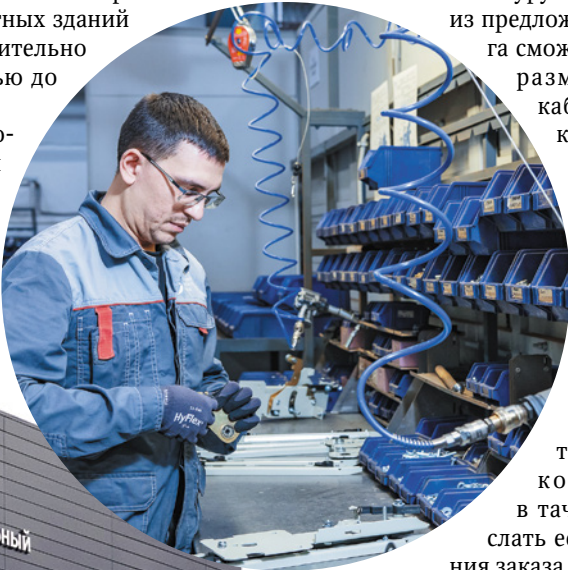
Линейка продуктов

Предприятие предлагает лифты для всех сегментов рынка: от стандартных и эконом-моделей до комфорт- и бизнес-класса, в том числе панорамные лифты со стеклянными кабинкой и шахтой. Модернизация оборудования, развитие новых моделей давно стали инвестиционными приоритетами предприятия. В рамках импортозамещения внедрена новая линейка лифтов, в которых применены инновационные технические решения и использованы современные отделочные материалы. В июле 2022 года запущено производство высокоскоростных лифтов со скоростью до 2,5 м/с для высотных зданий до 40 этажей включительно и грузоподъемностью до 1600 кг.

Усилия конструкторов сосредоточены на повышении качества и безопасности производимого оборудования,

создании комфортных условий для пассажиров. Завод активно работает над проектами НИОКР и первым вывел на рынок технологию бесконтактного управления лифтом через мобильное приложение. Благодаря инновационным разработкам заказчикам лифтового оборудования стали доступны передовые smart-системы для платформы «Умный лифт». В пандемийном 2021 году была разработана встроенная система дезинфекции подъемника на основе ультрафиолетовых светодиодов. В настоящее время продолжается разработка безредукторной лебедки для лифтов.

Даже определиться с дизайном и опциями лифтового оборудования под конкретные требования стало намного проще: в виртуальном шоуруме пользователь из предложенного каталога сможет сам выбрать размер и отделку кабины, вид прикладных панелей, купе кабины, освещение, зеркала и многое другое. Затем собрать 3D-модель лифта из образцов материалов с помощью интерактивного конфигуратора в тач-панели и выслать ее для оформления заказа на почту.



сады, школы и больницы. Например, лифтами Щербинского завода оснащено федеральное государственное бюджетное учреждение «Национальный медицинский исследовательский центр онкологии имени Н.Н. Петрова».

Замена лифтового оборудования в Северной столице стала своего рода вызовом для предприятия, так как историческая архитектура зданий требует сложных и нетривиальных технологических решений от лифтостроительных заводов.

Несмотря на трудности, этот проект позволил заводу расширить линейку продукта и обеспечить город необходимым и надежным оборудованием. В 2022 году ЩЛЗ заключил договоры на поставку более 250 единиц оборудования в рамках программы замены устаревшего лифтового парка.

Сегодня девелоперы уделяют большое внимание качеству, безопасности и индивидуальному интерьеру лифтового оборудования, и предприятие по сути формирует отечественный рынок вместе с клиентами, учитывая все их потребности. За короткий срок завод разработал обновленную линейку, рассчитанную на широкое применение и признание среди застройщиков, архитекторов и дизайнеров Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В рамках 29-й международной выставки строительных и отделочных материалов ИнтерСтройЭкспо завод представит кабину лифта в обновленных отделочных материалах: черная шлифованная нержавеющая сталь с точечным освещением кабины. Исполнение доступно для любых кабин грузоподъемностью от 400 до 1000 кг и скоростью движения до 2,5 м/с. Данное сочетание материалов в отделке лифтовых кабин относится к классу «премиум» и благодаря этому удовлетворяет даже самые взыскательные потребности заказчиков к стильному дизайну.

Кроме этого, на выставке можно будет попробовать и оценить дополнительные опции лифтов для более комфортной жизни в современных городах. Среди них — технология бесконтактного управления лифтом SmartAirkey с помощью приложения на смартфоне на iOS или Android. Настройки срабатывают, как только пассажир подходит к лифту, автоматически активируя кнопку нужного этажа. Система надежно защищена от ложных и повторных срабатываний и может быть интегрирована в единую среду бесключевого доступа «Умный дом».

Еще одна новинка — Smart Mirror, или зеркальная информационная панель, цифровая альтернатива доскам объявлений, предназначенная для показа справочной и рекламной информации на встроенном в зеркало дисплее. Специализированное программное обеспечение позволяет воспроизводить видео и аудио, запускать файлы в нужном порядке с разделением блоков информации визуальными эффектами, а также отключать панель в заданное время. Информацией можно управлять дистанционно и одновременно во всех подъездах.

ЩЕРБИНСКИЙ ЛИФТОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЗАВОД — ЭТО

- ✦ Производственная мощность 12 000 лифтов в год грузоподъемностью от 240 до 2500 кг
- ✦ Более 235 000 единиц оборудования за 80 лет
- ✦ Каждый четвертый лифт, работающий в России
- ✦ 20% рынка лифтового оборудования в 2021–2022 гг.
- ✦ 10 000 км, которые за год преодолевает каждый Щербинский лифт

Щербинский лифтостроительный завод

Новинки на выставке

Современные технические решения от Щербинского лифтостроительного завода будут представлены на выставке ИнтерСтройЭкспо, которая пройдет 18–20 апреля 2023 года в Санкт-Петербурге.

В Северо-Западном регионе завод поддерживает прочные связи с коммерческими застройщиками СК «Setl City», ГК «Veren Group», ЦДС, СК «Normann», СК «ЛенСтрой-Град», ООО «Главстрой-СПб СЗ» и другими, а также поставляет оборудование в детские

Ипотека приходит в себя

После сложного 2022 года рынок жилищного строительства постепенно восстанавливается. Банки и застройщики предлагают новые программы, направленные на стимулирование продаж. О трендах рынка ипотечного кредитования рассказал управляющий филиалом ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в Санкт-Петербурге Ренат Сейфетдинов. 📌



на недвижимость происходят изменения в части самих программ ипотечного кредитования. С растущим спросом на программы господдержки и банковские программы не стоят на месте. Адаптация к условиям рынка происходит практически в режиме онлайн.

Например, у нас по программе «Ипотека с господдержкой» в регионах Санкт-Петербург, Ленинградская область, Москва и Московская область суммы кредитования были увеличены с 12 млн до 15 млн руб. При этом ставки по кредиту по этим программам сохранились на уровне базовых (6% и 8% годовых соответственно). И если раньше клиенты с кредитом на сумму свыше 12 млн руб. должны были или кредитоваться под более высокую ставку, или брать кредиты по программам субсидирования ипотеки застройщиками (что зачастую сопровождалось

ростом цен на недвижимость), то теперь эти клиенты стали полноправными участниками госпрограмм. Это значимый фактор, ведь стоимость квадратного метра в новостройках за последние годы существенно выросла. Драйверами ипотечного кредитования в этом году станут программы, которые сокращают размер первоначального взноса или дают возможность его накопить, чтобы купить квартиру здесь и сейчас. У нас запущена

**До 1 года
предоставляется
отсрочка
первоначального
взноса по ипотеке
в новостройках**

В начале 2023 года началось оживление ипотечного рынка, мы видим, что спрос на жилье возвращается. По итогам I квартала этого года количество выданных нашим филиалом ипотечных кредитов выросло в полтора раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Одновременно с восстановлением спроса

“

С растущим спросом на программы господдержки и банковские программы не стоят на месте. Адаптация к условиям рынка происходит практически в режиме онлайн

программа отсрочки первоначального взноса по ипотеке в новостройках. Отсрочка предоставляется на срок от девяноста дней до одного года. Ее можно сочетать и с другими программами — например, субсидирования от застройщиков. На период отсрочки клиент также получает скидку по ставке, которая составляет от 3,99% годовых. Эта программа позволяет нашим клиентам успеть купить наиболее подходящую квартиру, даже если на момент покупки не хватает средств на первоначальный взнос. Уже многие застройщики из топ-100 по России подтвердили свое участие в данной программе. Это говорит о том, что рынок активно ищет замену стандартному субсидированию, которое с каждым днем становится все более дорогим для застройщиков и менее выгодным для клиентов.

В числе трендов — растущий спрос на возможность кредитования объектов недвижимости с меблировкой, сейчас для банков это стандартная практика. Большой популярностью пользуется эта опция

у инвесторов при покупке апартаментов, которые потом отдаются в доверительное управление для получения пассивного дохода. Квартиры с меблировкой также пользуются популярностью у жителей других регионов, которые покупают квартиры для себя или детям, поступающим в вузы Петербурга, с последующим переездом. Для таких покупателей зачастую важным фактором становится возможность переехать сразу в обставленную квартиру и не тратить время на ремонт, поиски мебели и ее сборку.

В Санкт-Петербурге мы активно сотрудничаем с застройщиками, которые также реализуют программы по продаже старой квартиры покупателям (программы трейдинга). Таким образом, клиент может не копить или искать средства на первоначальный взнос, а просто отдать застройщику свою старую квартиру на реализацию и приобрести в ипотеку новую квартиру с меблировкой. Плюс еще получить отсрочку до года оплаты первоначального взноса.



Генеральный подряд.
Организация выполнения полного
комплекса проектных
и строительно-монтажных работ

Редевелопмент и реновация
промышленных территорий
и отдельно стоящих зданий



lenox.ru

Москва, 127051
ул. Садовая-Самотечная,
д. 12, корпус 1, оф. 26
+7 (495) 980-10-05
office@lenox.ru



Строим школу и детский сад. Координаты ошибок

Уж сколько раз твердили нам министерства о повышении качества проектирования социальных объектов, и да, все с этим, конечно, согласны! Согласны с тем, что надо тесно связать проектирование и стройку, повысить ответственность каждого специалиста за выбор продуманных решений, определить четкие и понятные требования к оборудованию, материалам, самой документации, а затем уже требовать результат, рассуждает в авторском материале заместитель генерального директора ЗАО «Предприятие ПАРНАС» Ольга Егоренко. 🗣️



При этом редко кто задумывается о балансе прав и ответственности. Зачастую у архитекторов и инженеров-проектировщиков прав существенно меньше, чем правовой ответственности. Но это все присказка, а сегодня расскажу о печальных практических последствиях безответственности в вопросах комплектования ДОО подъемным оборудованием. Обозначу моменты, когда чаще всего закрадываются ошибки.

Сразу оговоримся, что подъемное оборудование — это группа устройств: лифты, всевозможные подъемники, эскалаторы, краны и прочее.

Итак, исходные данные: некая проектная документация на строительство ДОО. В пищеблоке ДОО значится какой-то «подъемник» и «квадратик» на плане.

Момент 1: специалисты-проектировщики не позаботились о правильном выборе типа оборудования, «подъемник» — это не тип оборудования, а групповое название. На этом моменте недобросовестные подрядчики часто пытаются ввести в заблуждение строителя, раз точных указаний о типе оборудования и конкретных требований о соответствии уровню качества и безопасности нет, то можно поставить что угодно. Ведь проблемы с этим

оборудованием возникнут уже только у владельца, а предъявить требования к поставщику будет невозможно — нет оснований. В случае проблем с оборудованием владелец предъявит требования именно строителю.

Верное решение: если подъемное оборудование является стационарной установкой для постоянного применения в действующем ДОО (тем более в пищеблоке), то это должен быть малый грузовой лифт (соответствующий требованиям ТР ТС «Безопасность лифтов»). Никакое другое оборудование с «хитрыми» названиями вроде «малый грузовой подъемник», «малогабаритный подъемник», «малый лифтовой подъемник» здесь неприменимо.

Момент 2: если это новый объект, то информация о лифте должна быть в проектной документации. Если это капитальный ремонт, реконструкция, приспособление под новые нужды, то должен быть отдельный проект. Экспертиза часто смотрит сквозь пальцы на достаточность данных в проекте, не проверяет, правильно ли выбрано оборудование. Но на этапе ввода объекта в эксплуатацию это непременно станет проблемой, срочно понадобится раздел или целый проект.

Верное решение: в проекте нового строительства должен быть раздел «Вертикальный транспорт», допускается информация о малом грузовом лифте в другом разделе (на усмотрение проектировщика). Во всех других случаях обязателен отдельный проект установки или замены лифта.

Момент 3: есть ошибочное мнение, что лифты — это сложно, «их надо сдавать», а подъемники — нет. Однако по нормам технического законодательства любое стационарно установленное подъемное оборудование — это опасный объект, и он требует проведения процедуры ввода в эксплуатацию. Для малых грузовых лифтов процедура четко прописана: монтаж — пусконаладка — предъявление инженерному центру — декларирование. На учет в Ростехнадзор малые грузовые лифты не ставятся! Поэтому, если поставщик говорит, что лучше установить не лифт, а подъемник, так как его «не надо сдавать», то он, мягко говоря, лукавит.

В остальном любая стационарная подъемная установка требует комплекса процедур, только регламенты разные. А вот ответственность за оборудование, не отвечающее требованиям безопасности конкретного типа объекта, ляжет на строителя.

Верное решение: выбор оборудования осуществлять, исходя из типа объекта и необходимого уровня качества и безопасности. Не забываем о мелочах, которые могут испортить



Зачастую у архитекторов и инженеров-проектировщиков прав существенно меньше, чем правовой ответственности

нервы: надежность и положительный опыт поставщика позволит обсудить индивидуальные условия поставки, увеличить гарантийные сроки. ЗАО «Предприятие ПАРНАС» всегда идет навстречу строителям, предоставляет особые партнерские условия и продлевает срок заводской гарантии просто потому, что в своем оборудовании мы уверены, да и условия контрактов строителей нам понятны.

Много ошибок встречается на стадии возведения шахты и заказа оборудования, но об этом поговорим в отдельном материале. Наш завод 45 лет на рынке лифтов, мы готовы подсказать, предоставить документацию, отправить специалистов на объект для контрольных замеров и изготовить любой лифт. Лифт ПАРНАС — это качественное современное оборудование, отвечающее всем требованиям безопасности и эстетики.

ПАРНАС: верное решение!



Фото: пресс-служба ЗАО «Предприятие ПАРНАС»



ИнтерСтрой Экспо

Международная выставка строительных, отделочных материалов и инженерного оборудования

18|19|20 АПРЕЛЯ 2023

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

IBC КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ IBC — ключевое событие деловой программы выставки

Подробнее о выставке:
interstroyexpo.com

Организатор — компания MVK
Офис в Санкт-Петербурге

MVK Международная Выставочная Компания

+7 (812) 401 69 55, interstroyexpo@mvk.ru

Получите бесплатный электронный билет по промокоду **AVOKNW**

Дивизион ЮМАТЕКС представил новый продукт в линейке теплоизоляционных материалов

30 марта 2023 года в Москве прошла презентация нового продукта в линейке теплоизоляционных материалов от ЮМАТЕКС — дивизиона «Перспективные материалы и технологии» госкорпорации «Росатом». 

Отметим, что компании, входящие в дивизион, не новички на рынке строительных материалов. Потребителям уже известна и пользуется большим спросом продукция заводов стекловолокна и «Изоплит». Подчеркнем, что данные бренды теперь ведут деятельность на рынке под эгидой Русатома, так как в прошлом году ЮМАТЕКС закрыл сделки по вхождению производств в состав дивизиона в частности и Русатома в целом.



Презентация вывода нового продукта в линейке теплоизоляционных материалов — каменной ваты от ООО «Русатом Изоплит» — началась с выступления **генерального директора АО «ЮМАТЕКС» Александра Тюнина**. Он рассказал о дивизионе, истории его создания, деятельности и планах на будущее.

В своем выступлении Александр Тюнин уделил особое внимание партнерской программе дивизиона.

— Мы открыты для инноваций, — заявил генеральный директор АО «ЮМАТЕКС». — За композитными материалами — будущее. Поэтому мы не только приглашаем к сотрудничеству, мы помогаем реализовывать идеи наших партнеров.

В свою очередь **директор по продажам композитных материалов АО «ЮМАТЕКС» госкорпорации «Росатом» Юрий Грязнов** осветил новое для дивизиона направление деятельности — строительный рынок, а также на конкретных примерах показал преимущества качественных характеристик композитных материалов при ремонте и реконструкции построенных объектов и представил ряд инженерных сооружений из композитов.

— Для дивизиона строительство — новая область деятельности, — отметил в выступлении Юрий Грязнов. — Но для себя мы выделили несколько перспективных ниш, где наши композитные материалы уже нашли применение и даже начали заменять привычные стройматериалы и технологии.

Коммерческий директор АО «Русатом Стекловолокно» Олег Гуськов **рассказал** о стратегии развития завода после вхождения в ЮМАТЕКС — дивизион



В завершение мероприятия **директор по продажам «Русатом Изоплит» Сергей Плотников** представил новый продукт: профессиональную теплоизоляцию из камня от ЮМАТЕКС Изоплит.

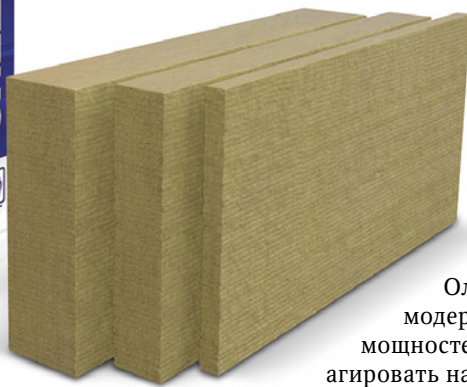
Представляя новую продукцию, Сергей Плотников обратил особое внимание участников презентации на качественные характеристики теплоизоляционного материала.

— Сегодня мы уделяем еще больше внимания соблюдению современных стандартов качества, внедряя на производстве систему бескомпромиссного контроля, — подчеркнул Сергей Плотников. — Наши специалисты принимают также активное участие в разработке отраслевых стандартов «РОСИЗОЛ», «АНФАС», АДД и других. Именно на качестве был сделан акцент при выводе нового теплоизоляционного материала на рынок и его отстройка от конкурентов.

Отметим, что более подробно с профессиональной теплоизоляцией из камня от «Русатом Изоплит» участники презентации смогли познакомиться на стенде дивизиона ЮМАТЕКС госкорпорации «Росатом» на 15-й международной выставке Композит-Экспо, проходившей с 28 по 31 марта 2023 года в павильонах ЦВК «Экспоцентр».



“**С модернизацией производственных мощностей мы сможем оперативно реагировать на все запросы рынка**”



«Перспективные материалы и технологии» госкорпорации «Росатом» и о новинках в линейке продуктов стекловолокна.

— После вхождения в дивизион перед заводом открылись новые перспективы для развития, — рассказал в ходе презентации Олег Гуськов. — Кроме этого, с модернизацией производственных мощностей мы сможем оперативно реагировать на все запросы рынка.



СТРОЙ КЕРАМИКА СЕРВИС

WWW.TD-SCS.RU

+7 495 645 31 03

СТАРООСКОЛЬСКИЙ КИРПИЧ ЖЕЛЕЗНОГОРСКИЙ КИРПИЧ

КИРПИЧ ПЕРВОКЛАССНОГО КАЧЕСТВА, РАЗНЫХ ФАКТУР И ФОРМАТОВ, В ШИРОЧАЙШЕЙ ЦВЕТОВОЙ ГАММЕ - ЭТО СТАРООСКОЛЬСКИЙ И ЖЕЛЕЗНОГОРСКИЙ КИРПИЧ.

МЫ ОБЪЕДИНЯЕМ СТАНДАРТЫ НАИВЫСШЕГО КАЧЕСТВА И НАДЕЖНОСТИ, ЛУЧШИЕ ТРАДИЦИИ ПРОИЗВОДСТВА КЕРАМИЧЕСКОГО КИРПИЧА И ПЕРЕДОВЫЕ ИННОВАЦИИ.

г. Москва, ул.Кременчугская, д. 6, корп. 2, стр. 1.



Инновационные решения BDR Thermea Group на выставке ISH 2023

Татьяна Рейтер / Крупнейшая отраслевая международная выставка ISH Frankfurt 2023 открылась в офлайн-формате после трехлетнего перерыва и привлекла более 180 тысяч посетителей. С 13 по 17 марта 2023 года около 2500 компаний из 54 стран представили свои разработки, которые будут определять основные направления развития мировой HVAC-индустрии. 📍



Курс — на устойчивую экономику

«Зеленое» отопление и энергоснабжение, кризис цен на энергоносители, сохранение климата — все эти темы находились в центре внимания участников и гостей выставки. В течение пяти дней ведущие компании демонстрировали свои решения для устойчивого будущего, многие мероприятия производителей были посвящены инновациям, способствующим достижению целей по защите климата и обеспечивающим ответственное и эффективное использование ресурсов.

Концепция стенда международного холдинга BDR Thermea Group, представленного в России брендами BAXI и De Dietrich, полностью соответствовала этим мировым трендам и отражала ключевые направления развития: применение альтернативных источников энергии, улучшение общего экологического фона и повышение качества жизни клиентов. Основу выставочной экспозиции составило оборудование немецких производителей под брендами Brötje Heizung и Remeha. Были представлены инновационные продукты и цифровые сервисы для интеллектуального управления отоплением. Акцент был сделан на презентации тепловых насосов, которые обеспечивают дополнительную экономию энергии, способствуют снижению выбросов CO₂, а также гарантируют высокую производительность и эффективность.

«Делаем жизнь проще»

Под этим девизом BAXI представил на выставке системные решения в области отопления и горячего водоснабжения, отвечающие миссии компании: упрощение

Руководитель по международным коммуникациям BDR Thermea Group Деннис Миккельсен (Dennis Mikkelsen):

«Наш холдинг играет ведущую роль в сокращении выбросов углекислого газа при отоплении, способствует переходу на альтернативные источники энергии и создает спрос на отопление водородом. Это позволяет снизить выброс парниковых газов в атмосферу. Четыре года назад мы представили первый в мире водородный котел, а сегодня все больше и больше компаний в HVAC-индустрии следуют нашему примеру и развивают данное направление».

жизни потребителей — будь то конечные пользователи или специалисты монтажных, проектных и сервисных организаций.

Гибридные решения последнего поколения; высокоэффективные настенные котлы и тепловые насосы, которые можно комбинировать при монтаже и в ходе эксплуатации; котлы, работающие на природном, сжиженном газе и на водородной смеси; прогрессивная автоматика для удаленного управления и мониторинга — вот основные новинки в экспозиции BAXI.

Luna Hybrid — комбинация из настенного двухконтурного котла Luna Platinum (28 кВт) и двухблочного теплового насоса Alya (4, 6, 8, 10 кВт). Конденсационный котел Luna Platinum сочетает в себе изысканность и удобство, а благодаря широкому диапазону модуляции мощности лучше всего сочетается с тепловым насосом и многозонной системой отопления, так как обеспечивает максимальный комфорт при самых низких эксплуатационных расходах и минимальном воздействии на окружающую среду.

Luna Comfort — настенный котел в двухконтурном (24, 28, 35 кВт) и одноконтурном (12, 24, 30, 35 кВт) исполнениях с коэффициентом модуляции 1:8. Благодаря корпусу стандартного размера, латунной гидравлической группе, теплообменнику с однопроходным змеевиком и качественным компонентам он является лучшим в своем классе по удобству обслуживания. Максимальная эффективность достигается независимо от типа газовой смеси. Котел отлично работает в гибридной установке и легко подключается к облачному сервису, что позволяет контролировать работу отопительной техники с помощью приложения.

Luna Compact — компактный настенный котел (24 кВт) в двухконтурном и одноконтурном исполнениях. Коэффициент

модуляции — 1:8. Благодаря системе автоматической адаптации по газу котел работает с максимальной эффективностью на любой газовой смеси.

Luna Classic — настенный котел в двухконтурном (24, 28 кВт) и одноконтурном (24 кВт) исполнениях. Коэффициент модуляции — 1:5. Это идеальный выбор для многоквартирного дома: благодаря встроенному обратному клапану котел безопасно подключается к единому дымоходу. Теплообменник с однопроходным змеевиком упрощает техническое обслуживание котла.

De Dietrich: «Выбор профессионалов»

Новый слоган известного производителя отопительного оборудования как нельзя лучше отвечает его репутации, многолетнему инженерному опыту и знаниям, а также стремлению к инновациям, которые прослеживаются в каждом новом продукте De Dietrich. На вызовы энергоперехода разработчики ответили новой линейкой высокотемпературных тепловых насосов с лучшими в своем классе характеристиками, которые значительно расширяют возможности традиционных котлов. Внутренний блок обеспечивает отопление, охлаждение здания и производство горячей воды для бытовых нужд. Котлы и тепловые насосы могут работать вместе или независимо друг от друга, снижая затраты на электроэнергию.

Посетители выставки могли ознакомиться с новыми продуктами бренда De Dietrich. **Miduens** — высокоэффективный настенный котел в двухконтурном (24/29, 30/35 кВт) и одноконтурном (24, 34 кВт) исполнениях. Коэффициент модуляции — 1:10. В котле используется система автоматической адаптации по газу и интегрируемый мультизональный контроллер. Подключение к облачному сервису позволяет удаленно управлять отопительной техникой с помощью приложения.

МНТС R290 — новый моноблочный тепловой насос (воздух-вода) с инверторным спиральным компрессором. Благодаря хладагенту R290 возможен нагрев теплоносителя до 80°C. Доступны мощности 20, 30, 40 и 50 кВт. Возможны различные варианты автоматизации — контроллеры DiemaControl или DiemaControl Hybrid, позволяющие настраивать управление зонами.

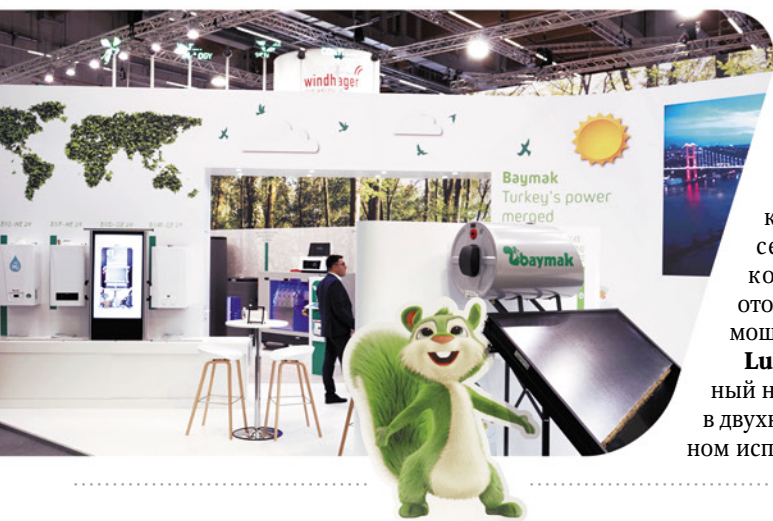
AMC PRO EVO — новая линейка настенных котлов для коммерческого применения (45, 65, 90, 115 кВт) с алюминиево-кремниевым теплообменником. При использовании специального комплекта теплогенераторы могут работать не только на природном газе, но и на 100%-м водороде. Возможно каскадное управление (до 8 котлов). В AMC PRO EVO установлена усовершенствованная электронная система контроля горения, и есть возможность для подключения комнатных умных термостатов Smart TC°.



DiemaControl Hybrid — контроллер гибридной системы, который может одновременно управлять котлами и тепловыми насосами в каскаде. Его отличает современный сенсорный дисплей с понятными графическими символами. Контроллеры управляют отоплением, охлаждением и бытовым горячим водоснабжением. Предусмотрено интернет-соединение для удаленного мониторинга.

Международный холдинг BDR Thermea Group намерен следовать основным трендам развития отрасли в части устойчивого будущего и предоставлять клиентам во всем мире экологичное и энергоэффективное оборудование. Лидерство в области энергетического перехода выражается прежде всего в ответственном отношении к планете и заботе о безопасности клиентов, партнеров и сотрудников.

Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА БДР ТЕРМЕА РУС



Форум, который вернулся и приятно удивил

В Санкт-Петербурге во второй раз прошел Котельный форум, организованный компанией БДР Термия Рус. Мероприятие собрало более 150 специалистов из проектных, строительных и монтажных организаций. 📍

Впервые Котельный форум состоялся в 2019 году. С тех пор российский рынок теплового оборудования заметно изменился: некоторые импортеры прекратили продажи, на их место пришли другие зарубежные компании, часть оборудования с 2022 года оказалась под санкциями, изменились нормативы и законодательные акты, новые возможности для проектирования открылись благодаря BIM-технологиям.

мнение

Алексей Матвеев, руководитель отдела технического обучения ТД «Терморос»:

— Ситуация с поставками оборудования известных брендов резко изменилась за прошедший год, и это вынудило российские торговые компании пересмотреть свою стратегию. В частности, «Терморос» эксклюзивно начал ввозить на российский рынок горелки напрямую с завода в Турции. Они поставляются в полной комплектации, за исключением датчиков температуры или давления для блока модуляции, а по качеству и наличию аналогичных комплектующих являются лучшей заменой оборудования Lamborghini.

Рынок в эпоху перемен

Первое, что отметили участники форума, — бизнесу хватило менее года, чтобы перестроить товарно-логистические цепочки и адаптироваться к новым условиям. При этом продажи оборудования на внутреннем рынке не только не упали, но и выросли по отдельным позициям. Сказались планы по газификации в регионах и бурное развитие ИЖС, которое в прошедшем году превысило две трети общего объема введенного жилья.

Компания БДР Термия Рус с брендами BAXI и De Dietrich удержала лидирующие позиции. По словам **технического специалиста BAXI в СЗФО Максима Кононенко**, каждый пятый из настенных котлов в России продается под маркой BAXI, при этом около 70% импорта по-прежнему поступает из Италии. Благодаря поставкам с заводов компании в Турции и Китае диверсифицированы поставки оборудования и запчастей. Кроме того, и у BAXI, и у De Dietrich появились локализованные производства.

Вторая особенность современного рынка — растущее качество сервиса и коммуникации с конечными пользователями. Для клиентов BAXI, к примеру, запущена интерактивная система подбора запчастей под конкретную модель котла, которая позволяет онлайн узнать розничную цену и наличие на складах. Еще один онлайн-сервис — предварительный подбор оборудования для котельной. Теперь для 90% запросов можно подобрать типовые

решения с полной комплектацией. Для профессионального проектирования созданы программы подбора и расчета котельного оборудования с аксессуарами в 2D-, 3D- и BIM-моделях.



По мнению **регионального представителя De Dietrich в СЗФО Олега Козлова**, в России начинают складываться предпосылки для создания энергоэффективных крышных котельных, так как конденсационные котлы уже стоят дешевле, чем традиционные чугунные.

«Конденсационные котлы легче, занимают в три раза меньше места для установки, позволяют снизить выбросы и шум. Они дают застройщикам возможность соответствовать экологическим требованиям и снизить расходы газа и электроэнергии, — пояснил он. — Если при проектировании грамотно применить меры по сокращению затрат, то капитальные затраты на строительство конденсационной котельной не превысят традиционный вариант».

Новички и старожилы

Gökcçe Brülör — новое имя высокотехнологичных горелочных устройств, которые дополнили и без того широчайший ассортимент ТД «Терморос» и снизили зависимость от европейского импорта. Это газовые, мазутные и дизельные горелки максимальной мощностью 12,5 МВт и до 26,5 МВт под заказ. **Руководитель отдела технического обучения ТД «Терморос» Алексей Матвеев** рассказал о конструктивных особенностях нового оборудования, принципах подбора и расчета наддувных горелок при строительстве и реконструкции котельных с различными видами котлов, а также о правилах безаварийной эксплуатации.



Начальник отдела продаж ГК «Армагаз» Анна Чалова также отметила изменения в списке поставщиков для котельных и газового хозяйства: бытовые и коммунальные счетчики газа МК производства Метэко вместо продукции «Эльстер Газэлектроника», измерительные комплексы производства ООО «Прогресс» и ЭПО «Сигнал», фитинги из РБ и Турции, электроприводы HOOSON, заменившие Belimo и Siemens, продукция СП «Термобрест», которая активно заполняет освободившиеся ниши, и многое другое.

Зато известный в Европе производитель и поставщик современных инженерных систем KAN-therm по-прежнему снабжает российский рынок оборудованием для отопления, водоснабжения, пожаротушения,

мнение

Михаил Иванов, начальник технического отдела филиала KAN-therm в Санкт-Петербурге:

— Рынок трубопроводных систем после ухода европейских поставщиков быстро насыщается продукцией из дружественных стран. Но мы сохраняем наше конкурентное преимущество, которое состоит в расширенном наборе типоразмеров, что востребовано на крупных многопрофильных промышленных объектах. Кроме того, мы поставляем все виды труб и переходных элементов к ним, поэтому можем гарантировать надежность и безопасность всей системы — от котла до радиатора. Это удобно и для заказчика, и для подрядчика, которого мы обучаем, обеспечиваем материалом, инструментом и всегда готовы поддержать профессиональным советом.



технологических и промышленных процессов. «Нам интересно участвовать в строительстве объектов, которым мы соответствуем по качеству. К тому же вернуться потом на рынок будет сложно», — справедливо посчитал **начальник технического отдела филиала KAN-therm в Санкт-Петербурге Михаил Иванов**. Для комплектации проектов по-прежнему доступны такие популярные системы KAN-therm, как полимерные трубы с полимерными и латунными фитингами, стальные трубы и соединители, универсальные системы, чугунные, медные, а также фирменный инструмент.

мнение

Олег Козлов, региональный представитель De Dietrich в СЗФО:

— Особенность Котельного форума состоит в том, что организаторы обсуждают любые вопросы не в одностороннем порядке, а дают слово специалистам-практикам, которым всегда есть, чем поделиться с коллегами. Типовые презентации о преимуществах оборудования не так интересны, как разговор о том, какие реальные задачи можно решить с помощью предлагаемых технологий, чтобы специалисты сверяли их со своими целями и проектами.

Наука и техника

В НОЦ «Теплофизика в энергетике» Санкт-Петербургского политехнического университета ведется работа по теплотрии горелочных устройств с использованием датчиков из композиционных материалов с теплостойкостью от 1300°K, чувствительностью 60–70 мкВ/ватт и сверхвысоким быстродействием. **Сотрудник НОЦ Вячеслав Проскурин** продемонстрировал разработку ученых — зонд для измерения плотности теплового потока, который помогает более точно настроить процессы сжигания разных видов топлива.

Большой интерес вызвал доклад **эксперта ТК465 Минстроя РФ, председателя контрольного комитета**



АС «СПО СПб "Строительное. Инженерные системы"» Ефима Палея об изменениях нормативной базы по котельным и газоснабжению. По словам эксперта, в 2022 году было введено в действие более 100 нормативных документов: около 30 изменений в своды правил и порядка 70 поправок к ГОСТам. Он подробно остановился на наиболее значимых НПА, в том числе на постановлении правительства от 20.05.22 № 914, которое закрепило статус добровольного применения всех нормативов, за исключением четырех СП и одного ГОСТа.

Цифровые библиотеки НОПРИЗ становятся востребованным инструментом для проектировщиков, так как позволяют использовать проверенные готовые оцифрованные типовые схемы инженерных узлов и элементов и тем самым избежать ошибок, сократить проектное время и финансовые затраты. Об особенностях цифровой библиотеки «Типовые узлы технологических схем крышных котельных» и рекомендациях по подбору и созданию цифровых моделей участникам форума рассказала **исполнительный директор ассоциации «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД» Марина Гримитлина**.

Генеральный директор ООО «РУС-ТЭК Энергоаудит» Александр Некипелов представил результаты внедрения энергосберегающих технологий в бюджетных учреждениях и на предприятиях ЖКХ Новгородской области. В этих проектах компания выступает поставщиком оборудования и инвестором, используя в качестве финансовых механизмов энергосервисный контракт и нерегулируемый тариф. Такой подход позволил с 2017 года сэкономить заказчикам около 200 млн рублей при замене электроотопления pelletными или газовыми котлами, а также установить первые в регионе тепловые насосы De Dietrich.

Помимо докладов, ряд компаний продемонстрировал свои новинки в выставочной зоне. Все участники форума получили анкеты с вопросами от спикеров и по завершении мероприятия приняли участие в дискуссии по самым острым вопросам и розыгрыше призов за лучшие ответы.



мнение

Тимур Давитадзе, начальник производства ГК «Армагаз»:

— Благодаря государственному курсу на газификацию наша продукция набирает популярность. За год динамика продаж выросла более чем на 200%, выпуск продукции увеличился вдвое, появилось много нового оборудования. К примеру, мы с нуля разработали ГРПШ под конкретного заказчика на 150 кубометров расхода газа. Он создан на базе нового корпуса, новых патрубков, арматуры, фильтров. На шкаф уже поступило несколько запросов со стороны других потребителей, и он, скорее всего, войдет в базовую линейку предприятия.

мнение

Максим Кононенко, технический специалист BAXI в СЗФО:

— Северо-Западный регион является одним из наиболее технологически развитых: доля конденсационных котлов здесь доходит до 7% в общем объеме продаж, а в среднем по России — 3%. Такие котлы дороже обычных, но при использовании сжиженного природного газа подобные решения окупают себя в течение полугода-года. Все наши котлы, начиная от моделей мощностью 12 кВт до 330 кВт включительно, можно перевести на СПГ, что актуально для районов, пока не имеющих доступа к сетевому газу.

Дом культуры ГЭС-2

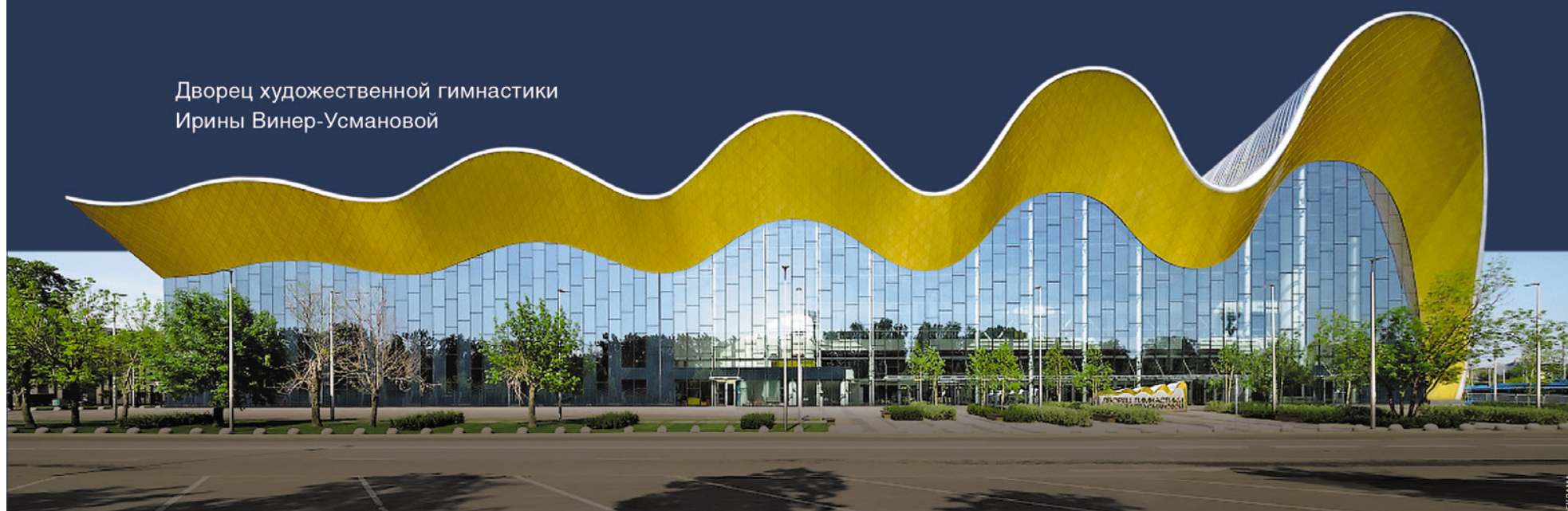


METROPOLIS

www.metropolis-group.ru

Генеральное проектирование объектов
гражданского строительства

Дворец художественной гимнастики
Ирины Винер-Усмановой



Эстетика большого стекла

Виктор Краснов / Сложное крупноформатное остекление все активнее задействуется в новых коммерческих и жилых объектах. Увеличить качественный рост таких проектов помогают новые технологии производства и монтажа стекла. 🌟

Современные качественные архитектурные проекты предполагают наличие больших площадей остекления. Архитекторы такой тренд называют эстетикой большого стекла. Благодаря новым технологиям сложное крупноформатное остекление стремительно развивается, делается более массовым и меняет облик городов и среду обитания человека.

Реализуя архитектурные решения



По словам **ведущего архитектора компании «Метрополис» Анастасии Войтик**, развитие технологий дает большую свободу в реализации архитектурных решений. Так, при строительстве зданий многие стремятся к безрамному остеклению фасадов. В последние годы были разработаны методы полного остекления, использующие стеклянные панели крупных форматов. Такой прием позволяет добиться особенной легкости сооружений и создать внутри здания пространство, наполненное естественным светом.

«В России широкоформатное остекление также получило широкое распространение. Так, этот прием использован в проекте реконструкции Дома культуры ГЭС-2 в Москве. Ревелопмент сооружения стал крупнейшим проектом преобразования бывшего промышленного здания в открытое культурное пространство, который был реализован в мире за последние годы. Автором проекта реконструкции выступило архитектурное бюро Renzo Piano Building Workshop. Компания "Метрополис" разработала конструктивные решения и внутренние инженерные системы на всех стадиях проектирования. В здании ГЭС-2 реализована стеклянная крыша, которая является его центральным элементом. Для остекления крыши использовались структурные двухкамерные стеклопакеты с закаленным архитектурным стеклом с HST и ответным термоупрочненным триплексом. Фотоэлектрические жалюзи и легкое тройное остекление создают многослойную систему крыши, которая уравнивает естественное освещение художественных галерей. Благодаря такой организации внутренних помещений обширный турбинный зал превратился в залитое дневным светом пространство», — отмечает Анастасия Войтик.

Архитекторы издавна стремились объединить окружающие территории и проектируемые строения в единый комплекс, стереть явные границы между частями; максимально использовать видовые возможности окружающего ландшафта и естественного освещения, продолжает тему **основатель и генеральный директор архитектурного бюро ООО «Студио-ТА» (STUDIO-TA) Тигран Бадалян**. «Сегодня благодаря техническим возможностям и во многом именно крупноформатному остеклению такие задачи решаются легче, а также создаются предпосылки для воплощения более смелых

и амбициозных идей. Концептуальное решение с применением крупноформатного остекления предложило наше архитектурное бюро в концепции дворца бракосочетания в городе Губкине Белгородской области для конкурса, проводимого региональным управлением архитектуры и градостроительства. Расположение дворца в загородном живописном уголке натолкнуло на идею парящего в воздухе объема с трехслойным проницаемым фасадом. Эффект "парения" во многом создается за счет периметрального остекления на одном из слоев. Проект выиграл конкурс и впоследствии получил Золотой диплом международного конкурса ArchGlass 2022», — добавил он.



Руководитель архитектурной мастерской ООО «Архитектурная мастерская "Б2"» Феликс Буянов напоминает, что крупноформатное остекление широко применяется для оборудования витрин магазинов (в первую очередь бутиков), для формирования фасадов зрелищных и высотных зданий, для выделения специальных, особых пространств в интерьерах общественных зданий — в общем, там, где ожидаемы шик, блеск, красота.



Здание Дома культуры ГЭС-2
ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА «МЕТРОПОЛИС»

«Сложности его применения обусловлены значительной массой элементов остекления. Инженеры-конструкторы находятся в неустанным поиске надежных и все более элегантных решений монтажа и закрепления крупноформатных элементов остекления. У архитекторов чрезвычайно популярны скрытые, "невидимые" в экстерьере системы крепления, повышающие как визуальную осязаемую, так, увы, и фактическую стоимость фасада».

С развитием архитектуры и появлением революционных идей и проектов возникают технические сложности при проектировании некоторых архитектурных задумок, рассказывает **сотрудник ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко АО «НИЦ "Строительство"» Ирина Ртищева**. Для их реализации требуются новые исследования, создание специальных технических



Фасад здания штаб-квартиры Apple, Купертино
ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА «МЕТРОПОЛИС»

условий или новых правил строительства и проектирования, разработка уникальной технологии и прочее. «Нормативная база для проектирования конструкций из стекла очень скудна. Но именно сложные проекты развивают строительную отрасль, и именно с ними интересно работать. В настоящее время специалистами ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко АО «НИЦ "Строительство"» подготовлен к выпуску новый свод правил "Конструкции из многослойного стекла. Правила проектирования", регламентирующий проектирование несущих конструкций из многослойного стекла, который позволит эффективно решить часть сложных задач», — считает эксперт.

Практические нюансы

Главный архитектор WE-ON GROUP Марина Самусенко обращает внимание и на более практические нюансы.



При применении панорамного остекления, отмечает она, необходимо уделять особое внимание технической стороне вопроса. В частности, особенностям крепления, энергоэффективности, шумозащиты. «При устройстве панорамного остекления в жилье важную роль играет ориентация окон. Такие окна должны нести панорамную функцию. В идеале быть видовыми, а не ориентированными на окно соседа или прилегающее здание. Для обеспечения требований безопасной эксплуатации и пожарной безопасности в составе панорамного остекления предусматриваются вставки из ударопрочного

стекла, а также противопожарное остекление, которые исключают возможность потери остеклением целостности и обеспечивают нормативные требования по устройству межэтажных противопожарных поясов».

При крупногабаритном остеклении важен и качественный профессиональ-

ный монтаж, отмечает **генеральный директор компании АРЛИФТ Александр Урушев**. Размер монтируемого стекла в России растет год от года, компания сумела адаптироваться и предложить оборудование, которое отлично справляется с большим весом и габаритами.



«На данный момент такие стекла в большинстве своем делаются под определенный заказ, соответственно, стоимость их остается высокой, так что неверный выбор оборудования для монтажа может оказаться экономически невыгодным для компании. В арендном парке АРЛИФТ есть несколько вариантов техники для установки крупногабаритных стеклопакетов. Вакуумные захваты линейки GS собственного производства компании предназначены для монтажа стекла и панелей до 850 кг. При необходимости допускается использование двух и более вакуумных захватов на траверсе для увеличения грузоподъемности. Так, в 2020 году вместе с одной строительной компанией мы установили рекорд России, смонтировав аппаратами GS стекла весом 2370 кг. А сегодня мы имеем опыт монтажа стеклопакетов весом уже более 2500 кг. Также в случае сложного остекления, особенно там, где ограничено пространство, мы используем мини-краны с вакуумным манипулятором или стеклороботы. Такая техника может работать как внутри, так и снаружи помещения», — сообщил Александр Урушев.

Настоящий прорыв

Эксперты признаются, что без новых технологий производства стекла, получения его более качественных характеристик многие современные архитектурные проекты было бы трудно реализовать. При этом они отмечают, что благодаря политике импортозамещения российская стекольная отрасль научилась делать уникальные конструкционные материалы.



Внутреннее пространство Дома культуры ГЭС-2
ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА «МЕТРОПОЛИС»



По словам **заведующего отделом стандартизации и испытаний АО «Институт стекла» Станислава Чеснокова**, российские производ...

ства листового стекла соответствуют самому современному уровню и по качеству, и по спектру производимой продукции. «Наиболее важным для производства и применения именно крупноформатных изделий из стекла является нанесение многослойных покрытий, каждый слой которых имеет нанометровую толщину. Кроме того, производители упрочняют стекла методами закалывания и химическим упрочнением. Не секрет, что стекло — хрупкий материал, который без упрочнения при разрушении дает опасные острые осколки. Также производятся многослойные стекла. Листы стекла объединяются в одно изделие при помощи полимерных материалов, которые придают стеклу новые свойства: безопасность, ударостойкость и взломостойкость, шумозащиту и т. д. Для крупноформатного остекления многослойное стекло стало настоящим прорывом, который снял многие существовавшие ограничения на толщину и несущую способность стекла», — констатирует он.

Директор по маркетингу компании Larta Glass Максим Колдышев отмечает, что стандартная длина выпускаемого стекла — 6 метров. В феврале 2023 года Larta Glass также...

провела модернизацию производственной линии на заводе в городе Красный Сулин Ростовской области и запустила линейку сверхгабаритного стекла длиной 9,3 метра с магнетронным напылением. Производство такого стекла, его переработка и транспортировка — сложный процесс и действительно уникальная компетенция. До недавнего времени поставки стекла такого формата, и к тому же с напылением, были возможны только из Европы и Китая. Наша новая...

разработка поддерживает и мировой, и российский тренд на «бесшовные» и визуально легкие стеклянные фасады. Выставка MosBuild стала первой площадкой, где мы презентовали новинку. При этом стекло было представлено в финальном исполнении: на стенде можно было увидеть готовый однокамерный стеклопакет с многослойным закаленным стеклом с покрытием длиной более девяти метров. Сверхгабаритное архитектурное стекло с энергоэффективным магнетронным напылением LartaPro было отмечено наградой MosBuild Awards 2023 в номинации «Фасады и кровля».

«Архитекторы не хотят быть ограниченными производственными возможностями производителей и переработчиков стекла. Они стремятся реализовать все более смелые решения, создавая здания сложной формы, а для фасадов часто выбирают крупные элементы. Локальное производство сверхгабаритного стекла с покрытием упростило логистику и повысит качество сервиса, откроет перед архитекторами и проектировщиками новые возможности для реализации самых смелых идей и архитектурных форм, а также поможет повысить инвестиционную привлекательность проектов за счет неординарной эстетики фасада», — подчеркивает Максим Колдышев.

Строительство со стеклопакетами формата oversize — безусловно, восходящий тренд, уверен **заместитель генерального директора по стратегическому развитию АО «РСК» («Российская стекольная компания») Артем Лейтис**. Крупноформатное остекление — это эстетика стекла,

прозрачности и света, буквально создающее величественный дизайн всего объекта. Особым трендом можно выделить крупноформатное остекление с гнутыми стеклопакетами. «Только представьте вау-эффект от гнутой светопрзрачной конструкции. Гнутые крупноформатные стеклопакеты X-ONE Техно Vent могут быть как с обычными стеклами, так и с напылением, различного радиуса гнутья. Для производства крупноформатных изделий, стеклопакетов, триплекса мы используем самые современные оборудование и линии, которых в России не более десяти единиц, и большая часть находится в нашей компании. При этом новейшие печи закалывания открывают ранее недоступные возможности моллирования стекла. Широкие технологические возможности нашей компании позволяют изготавливать гнутый триплекс, гнутые oversize-стеклопакеты с нанесением любого графического рисунка, что дает неограниченные возможности применения в фасадном и в интерьерном остеклении», — резюмирует он.

Заместитель директора производства листового стекла по продажам АО «Салаватстекло» Александр Гостев отмечает, что производство

крупноформатного стекла в России было освоено только в конце 2022-го — начале 2023 года. Соответственно, еще не все производители озвучили свои достижения и возможности. «Сейчас мы можем комментировать только свои возможности. Первое стекло размера Oversize 12000 x 3210 мм было снято с нашей линии в июле 2022 года. Сейчас наши технологические возможности позволяют производить прозрачное и особо прозрачное стекло до размеров 12000 x 3210 мм. Увеличение форматов производимого стекла — это современный тренд. Поэтому многие производители будут стремиться работать в данном направлении», — считает он.

«Использование крупноформатного стекла в проектах сегодня, — добавляет представитель рынка, — это инновация, позволяющая резко выделить значимость и масштаб такого современного здания. Подобные решения позволяют увидеть и прочувствовать все преимущества использования стекла в архитектуре. Совместно с крупноформатными стеклопакетами возможно использование многослойных ребер из стекла. Чтобы избежать зеленого тона, необходимо использовать особо прозрачное стекло Ultraview, которое позволяет создавать нейтральность и невесомость несущей светопрзрачной конструкции. Также интересным направлением является создание модульных крупноформатных конструкций для остекления высотных зданий, которые позволяют кардинально изменить традиционный процесс проектирования, переработки и монтажа».

снят с нашей линии в июле 2022 года. Сейчас наши технологические возможности позволяют производить прозрачное и особо прозрачное стекло до размеров 12000 x 3210 мм. Увеличение форматов производимого стекла — это современный тренд. Поэтому многие производители будут стремиться работать в данном направлении», — считает он.

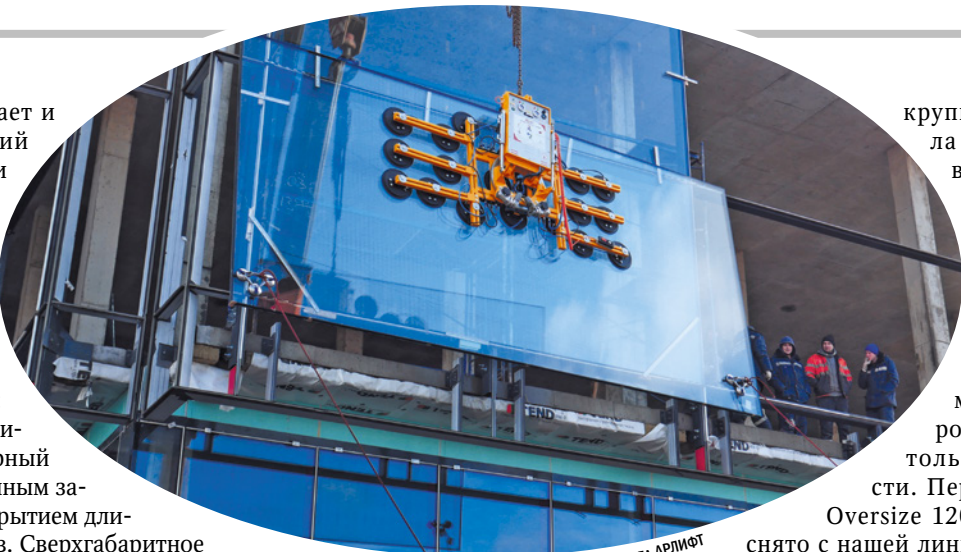


Фото: ПРЕСС-СЛУЖБА АРЛИФТ

Аренда вакуумного оборудования для монтажа стекла и сэндвич-панелей

Индикатор вакуума
Световая сигнализация
Звуковая сигнализация



ЛИДЕР РЫНКА
ВАКУУМНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Двухконтурный уплотнительный профиль
Индикатор напряжения



Монтаж стеклопакетов весом до 2500 кг



Четырехуровневая система безопасности



Полная автономность



Пульт дистанционного управления



Работа в любых погодных условиях: и в дождь, и в снег



Безотказность работы до -40°C



Встроенное зарядное устройство

РЕШАЕМЫЕ ЗАДАЧИ



Монтаж стекла



Монтаж радиального стекла



Монтаж сэндвич-панелей



Монтаж кровли

Аренда от одного дня. Работаем по всей России и Казахстану!



8 (800) 555 19 28
arlift.ru

Все вакуумное оборудование **ARLIFT** соответствует ГОСТ Р 59268-2020



НОК

Независимая оценка квалификации для специалистов, включенных в НРС НОСТРОЙ и НОПРИЗ

- работаем с 2015 года
- гибко выстраиваем график экзаменов
- организуем одновременную сдачу экзаменов для 10 и более соискателей

Место проведения экзаменов

**Санкт-Петербург, Сердобольская ул.,
д. 65, лит. «А»**

+7 (812) 336-95-69
www.avoknw.ru / avoknw@avoknw.ru



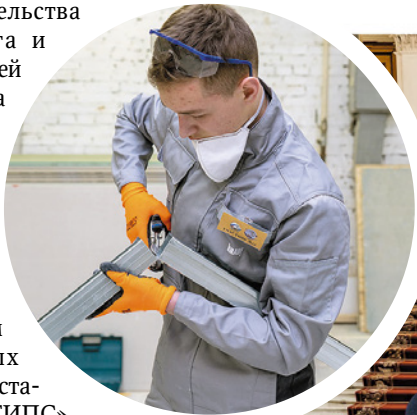
Конкурс «Строймастер» открыл новый сезон

Виктор Краснов / В Санкт-Петербурге прошел первый в этом году региональный этап национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер-2023». В номинациях «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций» и «Лучший штукатур» выбрали самых достойных среди учащихся и работающих по данным специальностям. 🏆



В Санкт-Петербурге 28–30 марта прошел региональный этап национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер». В его рамках определяли победителей в номинациях «Лучший по профессии монтажник каркасно-обшивных конструкций», «Лучший учащийся по специальности "монтажник каркасно-обшивных конструкций"», «Лучший по профессии штукатур», «Лучший учащийся по специальности "штукатур"».

Напомним, главная цель конкурса «Строймастер» — повышение престижа высококвалифицированного труда мастеров строительных работ, популяризация их достижений и передового опыта, внедрение новых технологий в строительстве. Организатором конкурса является ассоциация «Национальное объединение строителей» при поддержке правительства Санкт-Петербурга и профсоюза строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, отраслевых объединений, профильных учреждений и организаций. Стратегическим деловым партнером конкурса в данных номинациях вновь стало ООО «КНАУФ ГИПС». Площадкой для конкурса традиционно выступило СПб ГБПОУ «Колледж метростроя». Бессменный оператор конкурса «Строймастер» в городе на Неве — «Петербургский строительный центр».



Напутствия лучшим

В соревнованиях приняли участие более 35 профессионалов и студентов. Все они собрались на площадке Колледжа метростроя для выполнения конкурсных заданий. А именно монтажникам каркасно-обшивных конструкций необходимо было собрать металлическую конструкцию и обшить ее гипсокартонными листами. Штукатурам на готовые конструкции требовалось нанести гипсовый и декоративный растворы. Профессиональное жюри, в которое вошли преподаватели колледжей и представители строительных организаций, оценивали практические навыки конкурсантов. Особое внимание эксперты уделяли оценке техники безопасности проводимых работ.



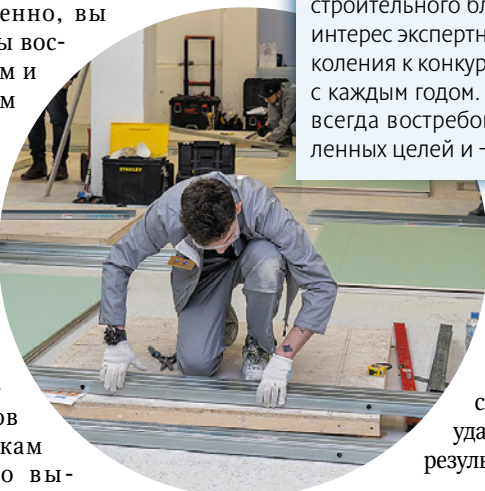
мнение
Александр Вахмистров, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, президент СРО А «Объединение строителей СПб»:

— Стремление достигнуть высот профессионального мастерства и проделанная участниками конкурса работа дает всем нам уверенность, что масштабные задачи, стоящие перед российской строительной отраслью, как всегда, будут решены.

Перед стартом соревнований соорганизаторы конкурса традиционно выступили с приветственным словом. **Заместитель председателя комитета по строительству Санкт-Петербурга Артур Сливный** отметил, что строительная отрасль в городе и стране развивается динамично. Строится много жилья, детские сады и школы, поликлиники и больницы. «Соответственно, вы как профессионалы востребованы городом и нами. Покажите нам свои лучшие профессиональные качества», — добавил он.

«Мы много лет собираемся в этих стенах, чтобы определить лучшего из лучших. Благодарю всех партнеров и желаю участникам показать только высокие результаты! Совершенствуйте свои навыки. Вас ждет наш строительный комплекс», — подчеркнул **председатель профсоюза строителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Георгий Пара**.

С приветственным словом выступил и **руководитель учебного центра «КНАУФ Северо-Запад» Герман Смирнов**: «Мы традиционно поддерживаем конкурсы профмастерства. На протяжении уже многих лет поставляем материалы для вашей работы. Надеюсь, что мы с вами надолго. Ну а всем участникам я желаю победы и успехов!»



мнение

Владимир Болдырев, начальник службы Госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга:

— Каждый из вас прошел непростое испытание и доказал, что имеет полное право называть себя лучшим в своей профессии. Безусловно, любой проект не обходится без строительного блока. И замечательно, что интерес экспертного совета и молодого поколения к конкурсу профмастерства растет с каждым годом. Строительная профессия всегда востребована. Достижайте поставленных целей и — удачи!

Директор Колледжа метростроя Александр Филатов подчеркнул, что для него большая честь вновь принимать на своей площадке практическую часть конкурса. «Всем удачи! Покажите лучшие свои результаты!»

Заслуженные победители

Во Дворце Труда 30 марта прошло награждение победителей. Перед конкурсантами с поздравлениями выступили представители оргкомитета. Также все финалисты получили памятные подарки.

В номинации «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций-2023» первое место получил Александр Фадеев (ИП «Баженов Р. С.»). Второе место — у Александра Ильичева из ООО «ЦИСТ», третье — у Юрия Ходосова, представлявшего ООО «ЛСР. Строительство — Северо-Запад».

В номинации «Лучший учащийся по специальности "монтажник каркасно-обшивных конструкций"-2023» первое место завоевал Максим Анисимов из Колледжа метростроя. Второе место досталось Сергею Андрееву из Северного федерального университета им. М. В. Ломоносова, а третье — Дмитрию Масюку из колледжа «ПетроСтройСервис».

В конкурсе «Лучший штукатур-2023» в категории мастеров первое место — у Сафархона Курбанова из ООО «СК "ВИКАРТ"». Второе место вновь досталось Александру Ильичеву из ООО «ЦИСТ». Третье место занял Виктор Солоха из Группы компаний «КВС».

В номинации «Лучший учащийся по специальности штукатур-2023» первое место завоевал Евгений Перкин из Академии реставрации и дизайна. Второе место получила Руслана Шень из Академии управления городской средой, градостроительства и печати. Третье место заняла Елена Осинцева из того же учебного заведения.



База результатов инженерных изысканий

Светлана Лянгасова / Главгосэкспертиза откроет доступ к базе результатов инженерных изысканий. 📄

Главгосэкспертиза России предлагает открыть отчеты о результатах инженерных изысканий, чтобы заказчики могли избежать повторных затрат при реализации проектов на одном и том же земельном участке, сократив финансовые издержки до 50% и снизив сроки сбора исходных данных с 25 дней до нескольких минут. Проект представили молодые специалисты в рамках конкурса «Экспертиза будущего 5.0» и получили высокую оценку вместе с правом на его реализацию. Подробнее о планирующемся нововведении в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал один из авторов — начальник отдела локальных экспертиз Саратовского филиала Главгосэкспертизы и капитан команды «Спектр-2» проекта «Экспертиза будущего 5.0» Антон Селифонов.

— **Расскажите, в чем заключается идея проекта и как он должен работать?**

— Основная идея проекта состоит в объединении множества источников фондовых сведений и материалов изысканий прошлых лет, так необходимых при проведении инженерных изысканий, в единый фонд инженерных изысканий, в том числе достоверность которых подтверждена.

Стратегия реализации проекта включает пять этапов. На первом запланировано создание дополнительного сервиса ГИС ЕГРЗ, обладающего удобным интерфейсом и позволяющего получать отчеты по результатам инженерных изысканий для государственных организаций. Дальнейшие этапы включают интеграцию с существующими фондами и системами обеспечения градостроительной деятельности.

— **Антон, приведите пример, когда результаты изысканий предлагается использовать повторно при реализации различных проектов на одном и том же земельном участке.**

— Анализ производства инженерных изысканий по материалам повторных государственных экспертиз проектной документации и результатов инженерных изысканий показал, как на одних и тех же участках с различной периодичностью разными исполнителями проводились инженерные изыскания. Причем необходимость повторных изысканий в полном объеме не всегда продиктована проектными решениями, и достаточно выполнить актуализацию ранее подготовленных отчетов по инженерным изысканиям. Типичный случай, когда в один полевой период выполнялась топографическая съемка сначала участка железной дороги, затем автодороги и следом — моста, при этом отчеты подготовлены различными исполнителями в разные периоды времени и не синхронизированы между собой.

— **Как будет работать схема по использованию существующих результатов изысканий?**

— Сейчас процесс получения фондовых данных занимает до 30 дней, учитывая последующий анализ и оцифровку дополнительно не менее 10 дней. Сроки и способы получения информации из фондовых данных затрудняют ее использование. Практическая реализация фонда позволит получать услугу в рамках одного окна в течение нескольких минут сразу и в электронном виде.

— **На чем смогут сэкономить заказчики, проектные и изыскательские компании при использовании единого фонда результатов изысканий?**

— В настоящее время изыскатели сталкиваются с необходимостью запрашивать информацию в десятках различных организаций. Огромное количество источников информации и сложность получения к ней доступа негативно влияют на результаты работ, выполняемых изыскателями. В последнее время стали появляться первые открытые площадки инженерных изысканий, которые предоставляли доступ к своим фондовым данным на коммерческой основе и на условиях площадки. В результате для изыскателей было создано множество дополнительных источников информации, которые, к сожалению, не обладали всеми необходимыми достоинствами. Предлагаемый к реализации фонд способен заменить множество источников информации единым и, соответственно, повысить доступность фондовых данных, сократить сроки их предоставления, что, безусловно, позитивно повлияет на сокращение периода выполнения проектно-изыскательских работ и позволит получить экономию средств заказчика за счет актуализации ранее выполненных инженерных изысканий.

— **Но как убедиться, что именно эти отдельно взятые данные — достоверные? И как понять, что при реализации конкретного проекта актуальные данные изысканий не требуются (ведь будут предложены те, что были проведены некоторое время назад)?**

— Если мы рассматриваем первый этап реализации проекта, то стоит отметить, что достоверность и достаточность отчетов по результатам инженерных изысканий, безусловно, достигается в процессе проведения государственной экспертизы, и данные, которые содержатся в ГИС ЕГРЗ, являются результативными. Реализация проекта на последующих этапах поможет изыскателям получать исходные сведения в рамках единого окна за счет интеграции баз данных.

— **Потребуется ли согласие авторов на повторное использование результатов изысканий?**

— На данном этапе сервис позволит получать отчеты по результатам инженерных изысканий, выполненных для государственных организаций и за государственные деньги, поэтому по сути государство является владельцем отчетов по результатам инженерных изысканий.

— **Расскажите о тестах проекта. Опробовали опытную модель? Если да, то на каких участках или объектах?**

— «Пилот» (опытная модель) сервиса был представлен на защите проекта «Экспертиза будущего 5.0». На текущий момент мы занимаемся адаптацией сервиса для предоставления пользователю максимального спектра возможностей и функций системы. География проекта весьма широка и включает всю территорию Российской Федерации.



В СПбГАСУ усовершенствовали вилочный погрузчик

Производительность складских помещений можно повысить, используя модернизированный вилочный погрузчик. 📄



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА СПбГАСУ

Обычному вилочному погрузчику необходимо сделать несколько маневров, чтобы развернуться на 90 градусов к складской полке и выгрузить паллет с грузом. Аспирант Дмитрий Семенов и профессор Иван Воронцов из Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета предложили использовать модификацию рабочего узла, оснастив его поворотным механизмом, а гидравлическую схему — гидромотором, который контролировал бы работу узла.

При этом регулировку подачи рабочей жидкости в системе нужно сделать не ступенчатой, а объемной бесступенчатой, что позволит осуществлять подъем/опускание грузозахватных вил и поворот рабочего узла плавно, исключая резкие движения и толчки. Гидравлическая схема и сопутствующий поворотный механизм могут применяться в складских помещениях с шириной проходов, не превышающих 1,75 метра.

В ходе работы ученые опросили персонал логистической компании, изучили уже существующие решения по вилочным погрузчикам, в том числе рассмотрели современные технологии — виртуальную и дополненную реальность, автоматизированные складские помещения, беспилотные вилочные погрузчики. Рассчитали схему и проверили теоретические результаты с помощью компьютерного моделирования. Получен патент на изобретение.

Авторы патента уверены: разработка может быть интересна организациям, занимающимся хранением и сортировкой продукции пищевой промышленности, логистическим компаниям по доставке бытовых приборов и инструментов, предприятиям в сфере машиностроения и станкостроения.

«В дальнейшем мне необходимо включить описание поворотного механизма в содержание своей кандидатской диссертации, выполнить автоматизацию вилочного погрузчика посредством написания программы для ЭВМ и создать цифровую модель системы управления рабочим циклом. Затем предстоит воплотить результат в виде опытного образца и защитить данное исследование в кандидатской», — рассказал Дмитрий Семенов.

В планах молодого ученого — приступить к модернизации других гидравлических систем подъемно-транспортных, строительных и дорожных машин, поскольку отечественная техника должна соответствовать современным тенденциям развития и создавать конкуренцию европейским и азиатским аналогам.

2023 День строителя

ПРОГРАММА ПРАЗДНИЧНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ:

18 МАЯ Награждение победителей десятого конкурса рисунков «Мои родители — строители!» 6 ИЮЛЯ Гала-концерт финалистов 6-го сезона вокального конкурса «Нам песня строить и жить помогает» 20 ИЮЛЯ Спортивный праздник «За труд и долголетие» — финал XX сезона спартакиады строителей	ИЮЛЬ — АВГУСТ Церемонии награждения работников строительного комплекса 10 АВГУСТА Праздничный полуденный выстрел из пушки Петропавловской крепости 10 АВГУСТА Праздничный концерт в СКК «Ледовый дворец» 13 АВГУСТА Молебен в Храме строителей
--	--

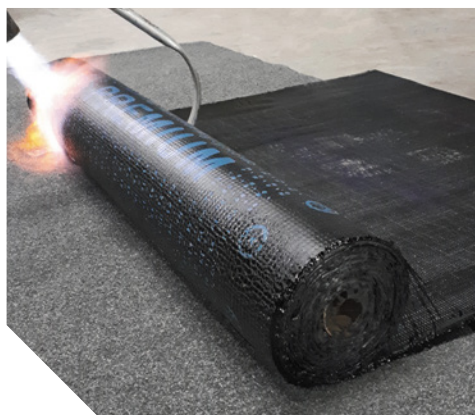
Партнеры

Генеральный информационный партнер: НСП (Национальный союз строителей)

Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Подробности: ☎ (812) 570-30-63 ✉ ssoo_info@mail.ru

#СТРОИТЕЛИПИТЕРА



Битум в гидроизоляции: от чудес света до наших дней

Битум известен людям не одно тысячелетие. Его уникальное свойство не пропускать воду высоко ценилось еще в древности. С середины XIX века началась новая история материала, но он все так же незаменим в строительстве. ☀

Природный герметик

У многих людей слово «битум» ассоциируется с покрытием современных автодорог. Однако еще задолго до их появления человечество применяло битум для защиты своих жилищ от влаги. Речь идет о природном материале, который образуется из нефти в результате длительного выветривания. Часто в местах естественного выхода нефти на поверхность земли появляются битумные озера. Древние люди, жившие на территориях, богатых залежами «черного золота», охотно пользовались натуральным битумом в строительстве. Из него делали прочный кирпич, который не пропускал воду, применяли «жидкий асфальт» для герметизации и гидроизоляции сооружений. Сложно представить, что в Индии был найден бассейн, облицованный асфальтом, который построили свыше пяти тысяч лет назад!

«Bitumen» с латинского — «липкий, смолистый», происходит от древнего «jatu» (санскрит) — смола, выделяющаяся из деревьев

Если верить летописям, создание Висячих садов Семирамиды — одного из семи чудес света — не обошлось без битума. Чтобы «вырастить» грандиозный зеленый оазис посреди пустыни и обеспечить ему постоянный полив, требовалось огромное количество воды. Для ее подачи были устроены многочисленные каналы, желоба, лотки, трубы, и вся эта система нуждалась в гидроизоляции. Единственным материалом, который в то время мог справиться с данной задачей, был битум. Позже природный асфальт пригодился для возведения Великой Китайской стены и многих других легендарных объектов.

Эпоха асфальта

Новая эпоха применения битумов началась чуть менее двухсот лет назад — с промышленным освоением нефтяных месторождений в Европе. До этого улицы в городах мостили камнями, но уже в 1835 году применили асфальтобетон для устройства тротуаров Королевского моста в Париже. Годом позже такое покрытие смогли оценить жители Лондона, а затем Филадельфии. С середины XIX века битумно-минеральные составы производят во Франции, Швейцарии, США и других странах. В Российской империи первый асфальт был уложен в 1866 году на улицах Петербурга, а к 1880 году появился в Кронштадте, Москве, Риге, Киеве, Одессе и Харькове.



Мощным толчком к развитию нефтяной промышленности стало появление автомобилей, первый из которых в 1896 году сконструировал Генри Форд

Бурно развивающаяся автомобильная индустрия требовала новых технологических решений, лучшим из которых оказался асфальт. Для строительства дорог стали применять искусственные битумы, полученные в результате окисления сырья. Первые промышленные партии такого битума выпустили в 1844 году, применив технологию барботаж воздуха через слой нефтяных остатков при температурах 204° и 316° по Цельсию.

Литой асфальт (на основе природных битумов) впервые был уложен в 1876 году в США. Спустя шестнадцать лет индустриальным методом изготовили пилотную дорожную конструкцию шириной три метра. А в 1904 году с помощью гудронатора со свободным истечением горячего битума построили дорогу протяженностью 29 км.

Битум: новое прочтение

В 1936 году, через 44 года после строительства первого битумного дорожного покрытия, в Турине открылся завод IMPER ITALIA. Он производил гидрофобизаторы, герметики и битумные эмульсии, предназначенные для гидроизоляции крыш и фундаментов. Со временем компания расширила ассортимент, включив в него защитные покрытия для стальных конструкций и бетонных сооружений.

За 87 лет предприятие прошло большой путь развития в области изоляции, постоянно совершенствуя свои продукты. Рос и географический охват — сегодня бренд представлен в 85 странах мира.

Создатели материалов сделали ставку на уникальный состав, включив в него АПП-полимеры. Это обеспечило повышенную теплостойкость покрытия. Оно способно выдерживать самые высокие температуры (до +130 ° по Цельсию) и не «течет» на солнце. Такое свойство позволяет эффективно использовать материал в любом климате, в том числе в жарких регионах.

Линейка IMPER включает материалы разных ценовых категорий — стандарт,



бизнес, премиум. Особое место в этом ряду занимают мембраны IMPER LUX H и IMPER LUX B (для нижнего и верхнего слоев гидроизоляции). Они отличаются высокой эластичностью, тепло- и морозостойкостью. Изделия, выполненные на полиэфирной основе, универсальны: подходят и для кровли, и для фундаментов. Материалы с основой из стеклоткани предназначены только для кровельных решений.

Помимо этого, компания развивает линейку сопутствующих товаров, которые необходимы для устройства надежной и долговечной гидрозащиты, — это специальные мастики и праймеры. Также ведется работа и над другими новинками, которые обещают удивить потребителей.

Итак, современные битумосодержащие материалы в XXI веке далеко ушли по своим характеристикам от родоначальника — природного битума. Передовые технологии позволили приблизить их к совершенству: улучшить надежность, прочность, стойкость к воздействию экстремальных температур, сделать удобным монтаж и эксплуатацию. Но, как и пять тысяч лет назад, этот материал по-прежнему помогает решать различные задачи в строительстве, обеспечивая комфорт и безопасность людей.

Фото и материал предоставило направление «Битумные мембраны и Гранулы» ТЕХНИКОЛЬ

29-я МЕЖДУНАРОДНАЯ

ВЫСТАВКА
СТРОИМ ДОМ

ООО «НАУРА ГИПС»
ПРОФИЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

KNAUF

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР
ШИРОТА 60
загородное строительство

22-23 апреля
ЭКСПОФОРУМ
Павильон G

250 участников и
35 профильных семинара

Дома премиум и комфорт класса под ключ по индивидуальным проектам
shirota60.ru 8 (812) 926-0484

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ НА ОДНОЙ ПЛОЩАДКЕ:

Интерьерный Салон
Инженерные Системы
Салон Каминов

Мир Кровли
Дом.Сад.Ландшафт
Шоу «Строим Дом»

Бесплатный вход

exposfera.spb.ru

(812) 425-14-15

Владимир Болдырев: «Скорость, объем и пласт оптимизации безграничны»

Любой застройщик в Петербурге регулярно сотрудничает со службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. О том, как выстраивается работа с участниками строительного процесса и как происходит внутренняя оптимизация, «Строительному Еженедельнику» рассказал **Владимир Болдырев**, начальник службы. 📌

— Как часто меняется градостроительное законодательство, и как это влияет на работу службы Госстройнадзора и на деятельность застройщиков?

— Во всех отраслях правительство России и Госдума не реже, чем раз в шесть месяцев, вносят изменения в законодательство. Сегодняшний тренд изменений — улучшение регуляторики правоотношений в схеме строительства. Это, во-первых, снижение административных барьеров. Во-вторых — обеспечение прозрачности всех механизмов, в том числе цифровизации. В-третьих — уменьшение сроков строительства и повышение его качества, это ключевой момент.

Еще один блок — информирование всех участников процесса, включая жителей.

Все нормативные документы регионального уровня должны соответствовать федеральным изменениям. Отсюда, наверное, и недовольство застройщиков, которые обращаются к властям с некими претензиями. Как и бизнесмены в любой сфере, они говорят: «Нам нужны понятные правила игры, но вы, пожалуйста, не трогайте законодательство пять лет, тогда все будет хорошо». Это невозможно, потому что все время появляются новые вызовы.

Но при этом региональный Госстройнадзор со всеми застройщиками взаимодействует, информацию обо всех изменениях мы публикуем на сайте, проходят конференции, на которых мы разъясняем нововведения.

В городе действует штаб по улучшению инвестиционного климата. Я являюсь руководителем рабочей группы штаба в сфере строительства. На заседаниях, которые проходят ежемесячно, мы разъясняем застройщикам все изменения и их необходимость.

Но я всегда говорю: уважаемые застройщики, у вас есть подразделения, которые нацелены, например, на взаимодействие с налоговой службой. Там тоже происходит много изменений, юристы все мониторят и оперативно предоставляют информацию руководству. Так же надо действовать и в отношении градостроительного законодательства. Это обязанность любой коммерческой структуры — быть в курсе всех изменений норм: выдача разрешений на строительство, уведомление о сносе и все, что связано с предоставлением госуслуг, действиями Центра госэкспертизы, Госстройнадзора.

Я не могу сказать, что из-за регулярных изменений у ведомства становится больше работы: структура выстроена, и наша обязанность — так действовать в рамках правового поля. Федеральный закон еще в проекте, а мы уже готовимся, чтобы, когда закон будет принят, мы бы сразу спокойно начали работать в его рамках.

Необходимо отметить, что законодатель всегда дает время на переходный период к новому законодательству. Это как раз позволяет адаптироваться к новым законодательным реалиям.

В 2022 году Госстройнадзор Санкт-Петербурга провел **940 проверок** на стройках Петербурга. По результатам проверок возбуждено **162 административных дела** по выявленным правонарушениям. Также специалисты ведомства в рамках рассмотрения обращений граждан в 2022 году направили в адрес застройщиков более **150 предостережений** о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства.



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ГОССТРОЙНАДЗОРА

Стройка начинается

— Госстройнадзор в 2022 году выдал больше или меньше разрешений на строительство, чем в предыдущие годы?

— Я бы смотрел данные за год, три, пять лет — такая статистика показывает более точную картину движения и развития строительной отрасли.

Общий объем заявлений за последние три года несильно меняется — чуть больше, чуть меньше. Но я не отталкиваюсь от количества поданных заявлений. Разрешение на строительство — услуга, которая предоставляется бесплатно. Любой может подать сколько угодно заявлений. Тем более что заявления подаются в электронном виде через региональный портал. У некоторых застройщиков получается так: подали заявление, проходят сутки, они понимают, что загрузили не все документы, подают новое заявление. Еще через сутки выясняется, что документы не так оформлены, и подается новое заявление...

То есть количество обращений не дает представления о количестве новых проектов. Более точная информация — выданные разрешения на строительство. Положительных для застройщиков решений в 2021 и 2022 годах выдано примерно одинаковое количество. Но количество разрешений на строительство жилья нельзя мерить штуками: это может быть один дом в четыре этажа на 25 тыс. кв. м, а может быть квартал общей площадью 125 тыс. кв. м.

Только в части социальной инфраструктуры понятно: одно разрешение — один детский сад, одно разрешение — одна школа. А чтобы увидеть картину на рынке жилья, надо отталкиваться от количества квадратных метров. В 2020 году разрешений на строительство было выдано 1,19 млн кв. м; в 2021-м наблюдалось снижение: 1,088 млн кв. м; в 2022-м — на 2,284 млн, что более чем в два раза превышает объемы 2021 года.

В первом квартале 2023 года уже выдано разрешений на строительство 300 тыс. кв. м жилья. Это неплохой показатель.



Обязанность любой коммерческой структуры — быть в курсе всех изменений норм: выдача разрешений на строительство, уведомление о сносе и т.д.

— На ваш взгляд, почему застройщики, получив разрешение на строительство, тянут с выходом на стройплощадку и стартом продаж?

— Причин может быть много. Госстройнадзор не может вмешиваться в работу коммерческих структур. Для нас работа начинается с уведомления о начале строительства, которое подает застройщик. Мы утверждаем программу проверок и смотрим, все ли на стройплощадке нормально, идет ли застройщик в рамках производственного графика. А сам старт — дело отдельных хозяйствующих субъектов.

У каждого своя история. Причина может быть связана с любыми составляющими. Стройку можно сравнить со сложным производством: логистика, люди, финансы... Надо все запустить и постоянно отслеживать. Стройку невозможно остановить в один день или запустить. Кроме того, это и талант конкретных руководителей.

Хочу подчеркнуть: застройщики самостоятельно принимали решения, какие проекты им развивать. Причем некоторые долгосрочные притормозили, другие — ускорились. Такая же тенденция наблюдалась и в 2020 году, и в 2021-м, и в 2022-м.

Но в целом по общему объему я вижу, что многие застройщики получили разрешения на запуск именно новых проектов. Когда они выйдут на площадку — отдельный вопрос. Некоторые вышли сразу, кто-то — в первом квартале, хотя разрешение на строительство получено в 2022 году. Думаю,

возможность запустить много новых проектов появилась благодаря поддержке властей федерального и регионального уровней, работе органов исполнительной власти по всему строительному блоку.

— Продолжаются ли в числе прочих проблемы с подключением?

— Любой проект проходит несколько этапов. Уже на этапе проектирования заложены технические условия (ТУ) на подключение объекта: вода, канализация, электричество, тепло, связь и т. д. Застройщик получает ТУ на мощности, необходимые в рамках проекта. А монополисты предоставляют ТУ в рамках своих возможностей.

И когда застройщик заканчивает строительство, он обязан предоставить акты о выполнении ТУ по всем сетям. Без выполнения техусловий застройщик не может получить разрешение на ввод, после которого объект можно ставить на кадастровый учет и начать его эксплуатацию.

Сегодня по ряду кварталов и районов возникают трудности получения итоговых актов. И застройщики зачастую завязаны на исполнение ТУ ресурсными организациями.

Ленэнерго планировало провести сети, разместить подстанции, Водоканал планировал... И когда ресурсные компании меняют и корректируют планы, это отражается на застройщиках: объект построен, готов, а ресурсная организация не закончила работы. Объект готов, а сети не подведены. Объект стоит. Бывают задержки ввода до трех месяцев.

Меня больше беспокоят подобные ситуации, связанные с объектами социальной инфраструктуры. Например, можно выдавать заключение о соответствии (ЗОС), но теплосеть не произвела необходимые работы к ноябрю, завершив их только в декабре. Это потеря времени.

Есть и второй аспект. Строительный комплекс в последние три года очень быстро строит социальные объекты. Ресурсные организации не успевают. Это не совсем мой вопрос, но я вижу работу, которую с прошлого года ведет городская администрация, когда два-три члена правительства плотно занимаются синхронизацией разных отраслей энергетики и строительного блока. Успехи уже есть. Уверен, ситуация будет улучшаться.

— Замечательно, что социальные объекты стали возводиться быстрее, чем раньше. Есть надежда, что дети наконец-то получат нужное количество детских садов и школ?

— Увеличилось количество новых проектов строительства садилов и школ, они стали строиться быстрее. Детские сады возводятся за год-полтора, на сооружение школы уходит до полутора лет. Сегодня разрыв от требуемых объемов сокращен до половины. К концу 2024 года дефицит детских учреждений будет сведен к нулю.

Это требования городских властей. Градокомиссия требует от застройщиков выполнять социальные обязательства вовремя. Вместе с завершением первого этапа проекта должны быть завершены и социальные объекты.

С учетом набранного темпа, того количества объектов, которые запущены, и количества разрешений, выданных в 2021 и 2022 годах, я уверенно говорю: задача будет выполнена.

В 2022 году Госстройнадзор Санкт-Петербурга выдал

- ✓ **67** разрешений на строительство многоквартирных домов
- ✓ **26** разрешений на строительство школ
- ✓ **28** разрешений на строительство детских садов
- ✓ **5** разрешений на строительство объектов здравоохранения
- ✓ **10** разрешений на строительство объектов спорта
- ✓ **4** разрешения на строительство объектов культуры
- ✓ **18** разрешений на строительство линейных объектов

Ввод разрешаю

— Часто ли застройщики сдают дома раньше срока?

— Президент России Владимир Путин неоднократно ставил строительному блоку задачу строить быстрее, качественнее, с использованием новых технологий и материалов.

Для нацпроекта «Жилье и городская среда» — это база, которая позволит сокращать сроки и повышать качество.

Кроме того, есть момент проектного финансирования и эскроу-счетов. Процесс на контроле у банков, а работа с банком — это проценты. В любом производстве чем дольше изготавливаешь конечный продукт, тем дороже он обходится. Строительное сообщество это прекрасно понимает.

А в рамках новых вызовов, которые произошли в первом квартале 2022 года, многие застройщики, чтобы не только выжить, но динамично развиваться, приняли непростые решения, в том числе существенно сократить сроки строительства. Это привело к тому, что многие проекты со сроками сдачи в 2023 году были завершены в 2022-м и первом квартале 2023 года. Застройщики смогли раньше раскрыть счета эскроу и запустить новые проекты, что в целом повлияло на изменение строительной отрасли всего Петербурга.

Теперь раньше сроков сдаются не два объекта в год, а значительно больше. Выполняя задачи, которые поставил президент перед регионом в рамках нацпроекта, Петербург довольно легко справился с ними. В 2022 году разрешений на ввод выдано почти на 3,5 млн кв. м жилья. Уже в первом квартале этого года разрешений на ввод выдано более чем на 1 млн кв. м жилья. Ожидаем общую цифру к концу года чуть меньше 3 млн кв. м. Это хороший темп. Думаю, во втором-третьем кварталах будет спад, как обычно, но к концу года увидим очень хорошие объемы ввода.

— Как часто объекты сдаются с первого раза, без замечаний?

— Никогда. Задача Госстройнадзора — проверить все этапы строительства на соответствие проектной документации. То есть Госстройнадзор выходит на объект по заявлению застройщика пять-шесть раз. Первый этап — нулевой цикл. Застройщик закончил — обратился в Госстройнадзор. Инспекторы Госстройнадзора выходят на объект, проверяют на соответствие проектной документации, и, как правило, всегда есть замечания. Но обычно незначительные, застройщик их быстро устраняет.

Итоговая проверка — последний этап. В рамках итоговой проверки инспектируются общестроительные и специальные виды работ — проверяют пожарный надзор, экологи, СЭС. И поверьте, всегда есть замечания по какому-либо из разделов. Но большинство застройщиков успевают справиться с ними за десять дней. Если замечания не устранены, проверки будут идти до тех пор, пока застройщик все не исправит.

После заключения о соответствии построенное здание признается объектом капитального строительства. Заключение говорит: это объект безопасный для жизни и здоровья, построен строго в соответствии с проектной документацией. За ошибки проектирования ответят проектировщик и экспертиза, если она что-то пропустила. Но за последние несколько лет таких случаев не было.

Уже в период эксплуатации у собственников возникают замечания. И это зона ответственности застройщика. Он обязан устранять замечания в течение пяти лет — таков гарантийный срок.

После итоговой проверки, когда застройщик донесет все документы, у Госстройнадзора больше нет полномочий и вопросов к застройщику. Дальше все взаимоотношения с собственниками — исключительно в гражданско-правовых отношениях с застройщиком.

66
Стройку можно сравнить со сложным производством: логистика, люди, финансы... Стройку невозможно остановить в один день или запустить

— Какие замечания к застройщикам встречаются чаще всего?

— Замечания могут быть не только в части строительства, это и общие работы, и ведение журналов. Серьезных нарушений, как правило, нет, но документы нередко оформляются неаккуратно.

Крупные компании обычно имеют подразделения строительного контроля, осуществляют внутренний технадзор, авторский надзор. Все понимают: Госстройнадзор — надзорный орган, а ответственность лежит на застройщике.

— Есть ли сегодня застройщики, которые опаздывают со сдачей? Насколько это критично, не перейдет ли объект в разряд долгостроев?

— Как в любой отрасли, при любом количестве участников есть отличники, хорошисты, а есть двоечники. Но сегодня даже если есть какие-то задержки, они абсолютно не критичны.

Надо обратить внимание на федеральное законодательство, которое выстроило очень жесткую политику в части взаимоотношений со строителями объектов. Для застройщиков, которые нарушают сроки, применяются очень жесткие санкции. Поэтому любая компания понимает: если объект выбыл из графика более чем на три-шесть месяцев, для компании это смерть.

Комитет по строительству очень внимательно смотрит за возведением объектов и видит сбои не когда заканчивается строительство, а на этапе возведения коробки.

Управление внутренними процессами

— Как перестраивается структура ведомств в рамках программы «Бережливые технологии»?

— У нас есть поручение губернатора Петербурга Александра Беглова в отношении всех отраслевых и территориальных органов города. Бережливое управление — процессное управление, подход к внутренним процессам.

Госстройнадзор приступил к этой работе летом 2022 года. Я лично возглавил эту работу и погрузился в нее глубоко. В качестве площадки для процессного управления выбрал государственную функцию — Региональный государственный строительный надзор.

Сегодня Госстройнадзор осуществляет полномочия более чем на 800 объектах капитального строительства в городе. При штатной численности 16 инспекторов, не считая их руководителей и другой персонал. Считаю, что для такого большого города, как Петербург, этого мало. Несложно вычислить, сколько объектов в год, в квартал приходится на каждого инспектора. Нагрузка очень большая.

Поэтому в рамках процессного управления ключевой задачей стало детально, поминутно, именно поминутно, рассмотреть все процессы, которые выполняет инспектор, все его действия и взаимодействия с коллегами, межведомственные взаимодействия и работу с застройщиками с выходом на объект. Сколько инспектор тратит времени на выезд, на инспекцию площадки. Изучив эти процессы, мы нашли,

где можно развернуться, на что обратить особое внимание, где можно существенно сэкономить время.

Спектр оказался довольно широк — от изменения нормативной базы до продолжения цифровизации, а также повышение качественного подхода к проверкам застройщиков.

Второй блок — цифровизация. Многие процессы можно продолжать оцифровывать. В том числе для сокращения человеко-часов.

И как следствие — изменение административных регламентов. Проведя работу за последние полгода и выполнив целый цикл мероприятий, я с уверенностью могу сказать: штатная численность регионального Госстройнадзора достаточна для выполнения государственной функции.

С начала 2023 года Госстройнадзор Санкт-Петербурга выдал **26 разрешений** на ввод в эксплуатацию жилых комплексов общей площадью **более 1 млн кв. м**

Убрав лишние издержки, сократив многие процессы (не во вред качеству выполнения функций!), мы нашли внутренние ресурсы. Одухотворенный успехом, я в феврале поставил задачу: за ближайшие полгода в рамках бережливого управления проработать все процессы, которые существуют в Госстройнадзоре. Оптимизация, полученная всего лишь на одном процессе, дала достаточный эффект. Уверен, что получу такой же эффект и при оптимизации других процессов.

Есть и сдерживающий фактор. Мы как любой другой орган в рамках взаимодействия с коллегами, которые также двигаются в рамках оптимизации своей работы, спорим по поводу развития систем, сроков.

Мир давно набирает скорость движения. Это качество передачи информации. Работа госорганов — не исключение. Она обязана двигаться быстрее во взаимодействии с другими структурами, застройщиками. Это просто эволюция.

Кто не способен ускоряться, оптимизировать процессы, скоро будет нежизнеспособен для исполнения полномочий и своих задач. Мы ускоряемся.

Оценить, насколько это хорошо или плохо, смогут следующие поколения. Но тот пласт оптимизации, который сегодня есть у всех в рамках развития технологий, бурного развития нейросетей, создания федеральным центром единой среды общих данных, приводит к осознанию, что скорость, объем и пласт оптимизации безграничны.

В будущем еще большее количество процессов, которые сейчас выполняются вручную, будут осуществляться искусственным интеллектом.

Сегодня на предоставление услуги по вводу тратятся пять рабочих дней, лет через пять-десять хватит и полдня. И это реально!

19 апреля отмечает день рождения начальник службы Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Болдырев Владимир Геннадьевич

Уважаемый Владимир Геннадьевич!

Примите наши искренние поздравления с днем рождения!

Ваша деятельность — одна из важнейших в работе строительного комплекса нашего города. Под Вашим руководством служба Государственного строительного надзора и экспертизы сохраняет лидирующие позиции в отрасли, активно работает над улучшением и безопасностью функционирования строительного рынка и рынка девелопмента, стремится к повышению эффективности, внедряет передовые информационные технологии.

Пусть все намеченные Вами планы воплотятся в жизнь, а успех и поддержка единомышленников сопутствуют во всех делах и начинаниях, направленных на благо Санкт-Петербурга!

Желаем Вам, а также Вашим родным и близким крепкого здоровья на долгие годы, счастья, удачи и благополучия!

От имени коллектива СК «ЛенРусСтрой»
Леонид Кваснюк,
генеральный директор



Главная выставка строительной техники и технологий в России

23 — 26 мая 2023
Крокус Экспо, Москва

СТТ EXPO



Получите бесплатный билет по промокоду **MPCTTLI**

www.ctt-expo.ru

При поддержке
Крокус Экспо
Международный выставочный центр

РЕКЛАМА

URBAN AWARDS 2023

15-я федеральная премия в области жилой городской недвижимости

Консультант **Технологии Доверия**

 Novella АСК (Альфастройкомплекс)	 ЖК Акватория Акватория Девелопмент	 More.Yalta More. Development
 «Культура.Клуб» ГК «ДА!Девелопмент»	 СРЕ ДА Сервисная компания «Среда»	 ЖК Amundsen Компания «Прогресс»
 ЖК «Беринг» Компания «Новый мир»	 Дом «Нобель» Компания «Новый мир»	 МФК Freedom 1D
 Maxi Life «Макси Девелопмент»	 Botanica Hills ГК «МЕТРИКС Development»	 Naiman Residence ГК «Альпика»

Партнеры премии:

DE VISION **AVA GROUP** **NEW MESSAGE: AGENCY**

Партнеры номинаций:

PROPLEX **GREEN ZOOM**

РЕКЛАМА

Приглашаем вас на выставку **СТТ Экспо 2023** — главную выставку строительной техники и технологий!

Посетите выставку бесплатно по промокоду **MPCTTLI** — просто пройдите регистрацию на сайте **ctt-expo.ru**

23–26 мая в Крокус Экспо развернется масштабная экспозиция размером с десять футбольных полей! И это только уличная экспозиция. Внутри павильона 3 залы 13, 14, 15 заняты на 100% строительной и специальной техникой, грузовым и пассажирским транспортом, а также автозапчастями, компонентами, автосервисным оборудованием.

Мы рекомендуем выделить на ознакомление с выставкой как минимум два дня. Деловая программа будет обширной, советуем запланировать посещение конференций так, чтобы ваше расписание было комфортным.

Выставка **СТТ Экспо** состоится одновременно с **COMvex** — выставкой коммерческого транспорта и технологий и **СТО Экспо** — выставкой автозапчастей, послепродажного обслуживания и сервиса. Эта синергия выставок делает общее мероприятие уникальным по наполнению экспонентов и посетителей, становясь **центром притяжения профессионалов промышленных отраслей**.

Экспоненты уже готовят специальные предложения только для посетителей выставки. Используйте эту возможность для развития вашего бизнеса и просто чтобы с пользой и интересом провести время!



COM VEX

Международная выставка коммерческого транспорта и технологий

23 – 26 мая 2023
Крокус Экспо, Москва



При поддержке
Крокус Экспо
Международный выставочный центр

Получите бесплатный билет по промокоду **MPCTTLI**

www.comvex.ru

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

ИНДУСТРИЯ
КАМНЯ

23^я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

27-29 ИЮНЯ 2023

МОСКВА, ВДНХ, ПАВИЛЬОН 57

ПРИРОДНЫЙ КАМЕНЬ:
ДОБЫЧА, ОБРАБОТКА, ПРИМЕНЕНИЕ

Тел: +7 (965) 256-15-80, +7 (905) 567-19-95
stonefair@stonefair.ru, www.stonefair.ru

18+

XIII КОНКУРС
ЛУЧШИЙ КАМЕНЩИК-2023

Конкурс проводится среди каменщиков строительных организаций Санкт-Петербурга и учащихся колледжей города в номинации "Лучший каменщик 2023".

Церемония награждения участников и победителей соревнования пройдет в торжественной обстановке во Дворце труда.

Генеральный стратегический партнер

24-25
мая

Официальные деловые партнеры

Генеральный информационный партнер

Официальный информационный партнер

Информационные партнеры

Интернет-партнеры

ASN EVENT

ОРГАНИЗАЦИЯ СЕМИНАРОВ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ
ВСТРЕЧ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА

ПОДБОР ПЛОЩАДКИ
СБОР АУДИТОРИИ
ПОЛНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ

avoknw.ru
+7 (812) 336-95-60
+7 (812) 605-00-50

МЫ НАЙДЕМ
ВАМ НОВЫХ ПАРТНЁРОВ

ЛЮБОЙ РЕГИОН РФ

ЗА 10 ЛЕТ МЫ ОРГАНИЗОВАЛИ БОЛЕЕ
100 МЕРОПРИЯТИЙ В БОЛЕЕ ЧЕМ
30 ГОРОДАХ РОССИИ

10 лет

ДЕМОНТАЖ ДЫМОВЫХ ТРУБ



8 800 511 08 08

www.crushmash.ru