



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

2

Башни амбиций

Не открыв для посещения первый в Петербурге небоскреб — «Лахта Центр», Газпром заявил еще два проекта небоскребов — «Лахта Центр 2» и «Лахта Центр 3»

4

Плюсы и минусы проектного финансирования

Проектное финансирование становится привычной схемой работы для застройщиков. Но, как в любой схеме, здесь есть положительные и отрицательные стороны

9

Технология усиления грунтов путешествует по России

Аварийные конструкции, памятники архитектуры, просадки и трещины на стенах — это далеко не полный спектр ее применения

16

Качество документооборота в суде не менее важно, чем качество строительных работ

Руководитель экспертной организации ООО «ГЛЭСК» Сергей Салтыков — о судебной практике

24

Нижний Новгород окунулся в цифровую трансформацию

В центре Нижнего Новгорода идет формирование земельных участков для создания IT-кампуса НЕЙМАРК

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ тематическое приложение

10 Старты продаж декабря и января

13 Московскому району добавят зелени

14 Классика или евроформат?

Фото: Архитектурное бюро IQ

Новый Леснер
жилой комплекс

ПЕТРОГРАДКА рядом!

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

Представительство на объекте:
ул. Александра Матросова д.8

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

КВАРТИРЫ
В ГОТОВЫХ
И СТРОЯЩИХСЯ
ДОМАХ
ОТ **4.90** МЛН
РУБ.

ОГНИ ЗАЛИВА

Застройщик ООО «Дудергофский проект». Ввод: III квартал 2023 г. Цена действительна на 8.02.2022 г. Проектная декларация на наш.дом.рф. Информация на ognizaliva.ru

+7 812
611 0550
ognizaliva.ru

БФА
DEVELOPMENT

Möhlenhoff
системные конвекторы
СДЕЛАНО С УМОМ

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

XXV

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

31 марта 2022 года

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

Начало в 12.00

Генеральный партнер
РСТИ Росстройинвест

Генеральный информационный партнер
NSP НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕТЕРБУРГА

Партнеры
ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
БФА DEVELOPMENT
PREMIUM LIFE
Стратегический информационный партнер
stopress TV

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

#строителипитера

20 февраля отмечает день рождения Беслан Берсиров, заместитель директора Объединения «Строительный трест»

Уважаемый
Беслан Рамазанович!

Примите наши самые искренние поздравления с днем рождения!

Ваша профессиональная деятельность заслуживает огромного уважения. Желаем Вам творческих идей, сил для их воплощения, успешной реализации всех задач, новых ярких достижений и неизменных успехов. Пусть Вас окружают верные и талантливые коллеги и друзья. Крепкого здоровья, семейного благополучия Вам и Вашим близким!

С уважением,
генеральный директор
ООО «Темп-Проект»
Г. В. Васильева

ЕМП
ПРОЕКТ

РЕКЛАМА

Башни амбиций

Лариса Петрова / Не открыв для посещения первый в Петербурге небоскреб — «Лахта Центр», Газпром заявил еще два проекта небоскребов — «Лахта Центр 2» и «Лахта Центр 3». Петербургская общественность предполагает, что «Лахта Центр» закрыт из-за плохой транспортной доступности, а еще две башни вряд ли будут построены. ➔

В декабре 2021 года Газпром представил концепцию небоскреба «Лахта Центр 3». Как указано в сообщении компании, «в форме экспоненциальной логарифмической спирали» с двумя зданиями-крыльями, которые переплетены вокруг закрытых светопрозрачных атриумов.

Предположительная высота башни составит 555 метров (108 уровней), общая площадь здания — около 180 тыс. кв. м. Башня будет опираться на трехуровневый стилобат, где разместятся служебные помещения и автостоянка. На высоте 453 метра — это будет самый верхний уровень — появится обзорная галерея.

Пока проект не согласован и не утвержден, обнародована только концепция. То есть возможны изменения концепции. О стоимости реализации говорить рано.

Все выше и выше...

Архитектурную концепцию «Лахта Центра 2» Газпром представил в конце мая 2021 года. Если уже существующий «Лахта Центр» — самое высокое здание в Европе, то вторая башня призвана побить мировые рекорды: запланированная высота — 703 метра — уступает только башне Бурдж-Халиф, а самый верхний обитаемый этаж будет располагаться на уровне 590 метров, и это уже рекорд.

Всего запланировано 150 этажей полезной площадью 220 тыс. кв. м. Но благодаря конструкции (внешняя оболочка здания состоит из закрученных колонн, внутри которых находится тело здания) лишних площадей наберется немало.

Башня расположится западнее «Лахта Центра».

Как заявил автор проекта «Лахта Центр 2» и концепции «Лахта Центра» Тони Кеттл, очередной небоскреб «воплощает великую идею, вдохновенную энергией во всех ее формах — от спиральных энергетических волн, генерируемых вокруг квазара в глубине космоса, до спиралей энергии волн в воде».

Уже известно: проект предполагается реализовать вне рамок инвестиционной программы Газпрома — будет создана отдельная структура, аффилированная с ПАО «Газпром». Головная компания предоставит участок под строительство. Готова дорожная карта проекта.

«Небоскребы, небоскребы, а я маленький такой...»

По мнению Тони Кеттла, спиральная башня «символизирует неразрывную связь с историей и традициями Петербурга: новаторством, устремлением в будущее». И панорама города получит очередной «акцент» в виде еще одного шпиля.

В рамках охранных обязательств города перед ЮНЕСКО — сохранение «небесной линии», панорамного силуэта Петербурга.

По мнению специалистов, от появления новых башен историческая панорама пострадает окончательно.

Мнение о группе небоскребов, уже после презентации «Лахта Центра 3», высказал **Сергей Орешкин, директор Архитектурно-гео бюро «А.Лен»**.



Он счел высотные постройки в Приморском районе уместными: «Смольный и Исаакиевский соборы тоже в свое время сильно изменили силуэт города. Однако их уместность

никто не оспаривает — вопрос, как все нарисовано архитектором, какое место выбрано и какой силуэт создаст новая доминанта».

По его словам, сегодня «все убедились, что высота в 400 метров с небольшим хоть и вклинилась в некоторые панорамы города, но достаточно нейтрально, а в отдельных местах так даже создав новую достопримечательность города, дополнив панораму на залив, "Зенит Арена" и мост через Неву».

Борис Вишневский, заместитель председателя постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и имущественным вопросам Законодательного собрания Санкт-Петербурга, в свою очередь отметил: «Петербург — не город небоскребов. Поэтому попытки



организовать строительство очередного — это удовлетворение амбиций и чувства неполноценности».

Нельзя, кроме того, не учитывать грунты, которые делают строительство небоскреба очень дорогим.

По словам Бориса Вишневского, совершенно непонятно, зачем надо было тратить 60 млрд рублей на строительство первого небоскреба, если можно было обойтись суммой, в десять раз меньшей. Но Газпром денег не считает, распоряжаясь доходами от продажи общенародных ресурсов. «Я против категорически», — заключил Борис Вишневский.

После презентации проекта второй башни «Строительный Еженедельник» опросил представителей архитектурного сообщества — большинство скептически отнеслось к новой градостроительной инициативе Газпрома (см. № 5(922) от 31 мая 2021 г., стр. 5).

Чем позитивнее специалисты оценивали первый небоскреб, тем лучше отнеслись к идее появления второго. Так, **руководитель архитектурной мастерской «Б2» Феликс Буянов** счел «Лахта Центр» одной из новых визитных карточек Петербурга.



По мнению архитектора, в сочетании с другими современными объектами (ЗСД, стадион на Крестовском и пр.) он формирует северный фланг современного морского фасада города.

Петербург, по его словам, исторически формировался именно такими дерзкими замыслами.



Руководитель архитектурного бюро «Студия-17» Святослав Гайкович настроен негативно к обеим башням. Признавая,



что инициаторы проектов желают городу добра, он говорит: «Люди, которые подтащили к городу несвойственный ему объект с "самой высокой в Европе" башней, решили второй раз понаступать на грабли. Несметно дорогая башня "Лахта Центра" постепенно окружила себя такими же расточительными родственниками, шаловливыми призмами и пирамидами аквариумов, в которых вскоре в обилии заведется офисный планктон. Когда окупятся эти эффектные сооружения, нарушающие все законы экономики в угоду корпоративным амбициям?»

Будет — не будет, драйвер — не драйвер

В разных сообществах Петербурга идет спор: построят Газпром вторую и третью башни или нет. При этом появилось в том числе мнение: «Лахта Центр 3» может не состояться, поскольку это «отвлекающий маневр». Отвлекать общественность надо от Охтинского мыса, по застройке которого есть масса претензий.

Борис Вишневский полагает, что обсуждать, будет Газпром строить башни или нет, — это вопрос денег.

«С той скоростью, с которой Газпром построил первый небоскреб "Лахта Центр", верится и в дальнейшую реализацию следующих высоток. А вот заявленные высоты второй и третьей башен точно вызовут дискуссию», — полагает **Сергей Орешкин**.

Тем не менее некоторые телодвижения уже сделаны. В феврале объявлено о перебазировании яхт-клуба и спортивной академии «Геркулес». Яхт-клуб войдет в состав

проекта «Лахта Центр 2». И снова речь идет об амбициях: запланирован самый большой в России слип шириной 108 метров.

По некоторым оценкам, перебазирование обойдется в 1,5 млрд рублей. Место для парковки пока не найдено.

Организация «Живой город» разместила в социальных сетях ответ Минкультуры РФ, данный Минстрою РФ после запроса СПБО ВООПИК по поводу строительства «Лахта Центра 2». Из приведенных документов следует: Газпром не подавал заявок в властные органы, во всяком случае в КГА Петербурга материалы не поступали. То есть, делают вывод авторы, пока башни существуют лишь на бумаге и напоминают «рекламный трюк».

Презентуя проект, **глава Газпрома Алексей Миллер** сравнил себя с Петром Первым: «"Лахта Центр 2" — продолжение традиций Санкт-Петербурга, ведь в начале XVIII века Петропавловская крепость, заложенная Петром I, стала одним из самых высоких зданий в мире. Создание в районе



"Лахта Центра" ядра, вокруг которого будет формироваться новый, современный центр, позволит не только сделать шаг вперед во всех сферах городского развития, но и даст возможность сохранить исторический Петербург таким, каким мы его знаем и любим».

По официальному заявлению Газпрома, второй и третий небоскребы планируются построить «в целях дальнейшего развития общественно-делового района, который успешно создается вокруг "Лахта Центра"».

Речь идет о полицентрическом развитии Петербурга, в котором должно быть много центров притяжения. **Борис Вишневский** убежден: «Это никогда не будет вторым центром Петербурга».

О полицентрической модели развития города разговоры идут не менее десятка лет, но пока все делается силами девелоперов. Кстати, Газпром выступает как раз таким девелопером, развивая, кроме участка Лахты, район «Экспофорума».

Пока «Лахта Центр» выступает драйвером для строительства объектов бизнес-класса: апартаменты, отели и жилые дома предназначаются для сотрудников Газпрома.

Объявление на сайте

«Лахта Центр» получил разрешение на ввод второй очереди летом 2020 года. Однако на сайте проекта висит объявление: «"Лахта Центр" закрыт для посещения до завершения работ по обустройству». Злые языки утверждают, что причина — слабая транспортная доступность башни: Газпром ждет, когда будут построены новые транспортные объекты.

Между тем транспортное строительство в этой локации разворачивается активнее, чем в какой-либо другой части Петербурга. В частности, близки к завершению два новых съезда по четыре полосы движения — со стороны шоссе и улицы Савушкина. Предполагалось запустить движение к зиме 2023 года, но федеральные деньги позволили ускорить процесс — открытие ожидается в декабре 2022-го.

За 1,4 млрд рублей из городского бюджета строится подземный переход, его планируется завершить до ноября 2023 года. До 2024 года в планах построить два моста через Лахтинскую гавань, а помимо этого — трассу М49 — от Лахты к ЗСД и магистраль М32 — от Приморского шоссе до М49. Предварительно стоимость М-32 оценена в 7 млрд рублей. Кроме того, к 2025 году

запланировано открытие станции метрополитена — рабочее название «Лахта».

ОАО «РЖД» тоже приложит руку: до 2030 года планируется построить второй путь от Новой Деревни до Сестрорецка, а также несколько дополнительных линий, чтобы на железной дороге появилась станция «Новая Лахта».

Если верить официальным данным, источник финансирования дорожных и транспортных объектов — не только городской бюджет: часть средств выделяет федеральный бюджет (в рамках софинансирования, т. е. примерно четверть суммы) и даже Газпром. В частности, на 2021 и 2022 годы из федерального бюджета городу выделено 7,1 млрд рублей, которые распределяются на пять пунктов из Адресной инвестиционной программы. Один из пунктов — «Реконструкция Приморского шоссе. 2-й этап. Подключение делового квартала "Лахта центр"». Этап 2.2. — строительство эстакадных съездов к Приморскому шоссе (Северный съезд) и к Приморскому пр. и ул. Савушкина (Южный съезд)».

На публичных слушаниях — мосты, дороги, развязки, и все за счет города, перечисляет **Борис Вишневский**. Он полагает, что на транспортное обеспечение «Лахта Центра» Петербург уже потратил десятки миллиардов рублей. «Я против этих расходов бюджета».

Если Газпром хочет там быть, пусть строит за свой счет», — резюмировал депутат.

Судя по информации о строительстве транспортных и дорожных объектов, можно ждать открытия «Лахта Центра» в 2023–2024 гг. А там можно брать за новую башню.

Фото: <https://www.gazprom.ru/>

Решение ИКОМОС по результатам анализа материалов по проекту «Лахта Центр 2» (июль 2021 года):

- 1 Совет Санкт-Петербургского регионального отделения Национального комитета ИКОМОС (Россия) выражает категорическое несогласие с самой идеей возведения небоскреба «Лахта Центр 2».
- 2 Идея строительства небоскреба «Лахта Центр 2» высотой 703 м наносит очередной удар идентичности Санкт-Петербурга как исторического европейского города с горизонтальным силуэтом, акцентированным редкими, семантически оправданными доминантами — главным образом религиозными (шпиль Петропавловского собора, купол Исаакиевского собора и др.). Предполагаемое строительство «Лахта Центра 2» многократно усугубит ущерб, уже нанесенный исторической панораме Невы с Дворцовой набережной возведением первого «Лахта Центра».
- 3 Возведение такого небоскреба полностью противоречит положениям Конвенции об охране всемирного культурного и природного наследия.
- 4 Идеи строительства небоскреба на Охте, а затем в Лахте привели к возникновению в городе сильного общественного резонанса против их реализации и в защиту исторического центра Санкт-Петербурга и его панорам. Развитие данной идеи с анонсированием появления новой доминанты в исторических панорамах и подачи ее как идеи нового развития Санкт-Петербурга означает демонстративное игнорирование мнения петербургской общественности.



фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА, СВЕРЛОВКА www.szmetal.ru

Плюсы и минусы проектного финансирования

Елена Зубова / Проектное финансирование становится привычной схемой работы для застройщиков. Но, как в любой схеме, здесь есть положительные и отрицательные стороны. Один из плюсов — ускорение строительного процесса. Наряду с этим схема породила целый ряд проблем для застройщиков. ➔

По данным Дом.РФ, семь субъектов РФ уже перешли на проектное финансирование и эскроу-счета. Впрочем, совокупный объем нового строительства в этих регионах составляет всего 0,5 млн кв. м. Еще в десяти регионах по новой схеме продается примерно 90% новых квартир. По прогнозам, через год-полтора 90-процентные показатели будут средними по России.

«Переход на работу с эскроу-счетами обеспечил застройщикам финансовую ритмичность и стабильность реализации проекта. Это, правда, не отменяет необходимости детально прорабатывать проектную документацию, чтобы не задерживать строительство и при первой возможности открыть эскроу-счета, получить прибыль от реализации проекта и перенаправить активы на приобретение новых земельных участков», — комментирует **Андрей Паньков, заместитель генерального директора по производственным вопросам объединения «Строительный трест».**

По мнению **Игоря Белова, генерального директора компании Полис Групп,** правильнее формулировать «проектное



финансирование позволяет не затягивать строительство: застройщик финансово заинтересован передавать дольщикам жилье как можно раньше».

Сроки с запасом



Заинтересованность застройщиков в скорейшей сдаче проанализировал Сбер. По подсчетам аналитиков, с переходом на эскроу скорость строительства в стране выросла в среднем на 25%. «У каждого индивидуальный график строительства. О единых сроках говорить сложно», — рассуждает **Андрей Зимонов, директор по строительству ГК «Гранель».**

При этом большинство застройщиков не считают введение эскроу-счетов важным фактором в ускорении строительства.

«Если срок определен корректно, нет необходимости форсировать события и "на публику" сдавать проект раньше срока. В конечном счете такая политика может привести к ухудшению качества», — опасается **Иван Носов, директор**



по маркетингу и рекламе Группы ЦДС.

Анатолий Клинов, руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК

«А101», полагает, что многое зависит от размера и финансовой устойчивости компании — для крупных застройщиков эскроу-счета не являются ключевым фактором для ускорения строительства, но для средних доступ к финансированию без необходимости продаж на стадии котлована становится значительным преимуществом.

«Если подвести под общий знаменатель даты всех выданных разрешений на строительство, ввода в эксплуатацию и отложенной сдачи, можно отметить общее ускорение реализации проектов на рынке новостроек.

Однако вряд ли на это уже повлияли эскроу-счета», — полагает **Алексей Плюта, директор по экономике и финансам корпорации «Мегалит».**

Статистика

- По данным Банка России, в стране 5129 действующих кредитных договоров на сумму 6 581 536,7 млн рублей; количество счетов эскроу — 650 409, «раскрытых» счетов эскроу — 307 320.
- Согласно аналитике Сбера, средний размер финансирования, которое получают застройщики в Москве, к концу 2021 года достиг 7,7 млрд рублей.
- По оценкам «Дом.РФ», к концу 2022 года в России до 95% проектов будут реализовываться через эскроу-счета.
- По подсчетам Рейтингового агентства строительного комплекса, сегодня с применением счетов эскроу возводится 75% ЖК.
- Как заявил вице-премьер Правительства РФ Марат Хуснуллин, избыточные обязательные процедуры в строительстве сокращены примерно с 10 тыс. до 6800: теперь они носят рекомендательный характер.

По его словам, во-первых, большинство сданных за последние 2,5 года домов возведены по старым правилам. Во-вторых, с рынка уходят слабые компании, у которых скорость строительства зависела от скорости продаж. В-третьих, санкции за нарушение сроков передачи квартир способны разорить кого угодно, хотя девелопер не всегда виноват. Поэтому застройщики стремятся заложить сроки сдачи с запасом.

Василий Селиванов, руководитель холдинга LEGENDA, и вовсе настроен скептически: «Вообще не понимаю, о чем говорят эксперты, утверждая, что скорость строительства сокращается.

Возможно, такие данные возникают из статистики, учитывающей обычные для отрасли временные запасы, которые застройщики обычно закладывали в плюс к своему плановому сроку завершения строительства. Это — повсеместная практика как ответ на потребительский экстремизм, достигший своего апогея. Дольщики порой получают ключи от своих квартир с большим временным лагом — вплоть до года после сдачи».



INTERNATIONAL EXHIBITION
Красивые дома
BEAUTIFUL HOUSES

17–20
МАРТА

Москва, МВЦ «КРОКУС ЭКСПО»

МЕЖДУНАРОДНЫЕ КОНКУРСЫ

ОРГАНИЗАТОР
Красивые дома
+7 (495) 730-5591
e-mail: weg@weg.ru

houses.ru
weg.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ СПОНСОРЫ
РУССКИЙ ЗАПАД Schmid
ПАРТНЕР
СОЮЗ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ РОССИИ
НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ИДЕЛЛИЙ И КОНСТРУКЦИЙ

МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ

2022

Российская СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

1-4.03.2022
Россия, Москва, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

Международная специализированная выставка RosBuild 2022

Салон «Малоэтажное домостроение»

Форум «Строим будущее России вместе»

При поддержке
МИНПРОМТОРГ РОССИИ
МИНСТРОЙ РОССИИ
РОССИИ
НОВА
АЛЮМИНИЕВАЯ АССОЦИАЦИЯ

Под патронатом
ТПР РО

12+
Реклама

www.rosbuild-expo.ru

Организатор
ЭКСПОЦЕНТР

Причины сокращения

Николай Епифанов, директор по связям с общественностью ГК «Сибпромстрой», выделяет четыре базовых фактора успеха быстрого строительства: разрешительные процедуры, согласование; материально-техническая база; кадры; финансы.

При этом главное, по его мнению — разрешительные процедуры. Кроме того, темп зависит от скорости оборачиваемости средств.

Быстрее всех в стране строит компания «Унистрой» из Казани — на возведение дома площадью 50 тыс. кв. м затрачивается 621 день. Искандер Юсупов, коммерческий директор «Унистрой», объясняет причины высокой скорости наличием собственного строительного бюро и своей управляющей компании, одновременным со строительством монтажом окон, постоянными партнерами-подрядчиками и проч. «Совокупность факторов дает ускорение», — пояснил он.

Девелоперы указывают на цифровизацию строительного процесса и применение BIM-технологий как на один из факторов ускорения строительства. «Ускорение происходит за счет стандартизации и повторяемости продуктовых решений, за счет цифровизации основных бизнес- и производственных процессов», — уверена **Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург»**.

По словам **Ивана Носова**, современные ИТ-решения дают возможность всем подразделениям работать в единой информационной среде, когда каждый участник процесса своевременно получает нужные сведения и данные не теряются «на бумаге». Проводившаяся в течение нескольких лет последовательная автоматизация бизнес-процессов сегодня позволяет сотрудникам экономить сотни рабочих часов, ранее затрачивавшихся на рутинные операции.

Анатолий Клинков подчеркивает важность цифровизации проектно-исследовательских работ,

а также стандартизации производства в сочетании с его вертикальной интеграцией.



Но у целого ряда застройщиков нет уверенности в прямом влиянии BIM на ускорение процесса. **Валентина Калинина, генеральный директор холдинга «РСТИ» (Росстройинвест)**, убеждена:

использование цифровых технологий напрямую не влияет на увеличение скорости строительства. Скорее важен экономический эффект. «На скорость строительства влияют проектное решение и наличие хорошей документации на момент начала строительства, а также сложности при реализации нулевого цикла, особенно в условиях сложившейся застройки», — добавил **Владимир Шабанов, вице-президент сегмента ЮИТ «Жилищное строительство, Россия» в Санкт-Петербурге**.



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж «Отделстрой», кроме того, указывает на тенденцию к сокращению масштабов проектов: «Сократились этажность и площади домов. Земельные участки тоже небольшие. Естественно, небольшой дом гораздо быстрее построить, чем 25-этажный».

В то же время есть технологии, при которых строительство невозможно ускорить. В частности, речь идет о строительстве кирпичных домов. Как пояснил **Андрей Паньков**, существующие технологические и производственные процессы, влияющие на скорость строительства кирпичных домов, в компании за 30 лет работы доведены почти до совершенства. Поэтому с введением эскроу-счетов скорость строительства домов из кирпича существенно не изменилась, в зависимости от масштаба объекта она по-прежнему составляет два-три года. «Ускорить реализацию проектов могут внешние факторы,

ТОП ЗАСТРОЙЩИКОВ ПЕТЕРБУРГА ПО СКОРОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ЯНВАРЯ 2022 ГОДА

Наименование компании, регион	Средняя скорость строительства дома, дней	Средняя площадь, кв. м	Средняя этажность	Преобладающий стеновой материал
Терминал ресурс	544,55	5431	5,2	монолит-кирпич
ГК Прагма	564	10 524	11	монолит-кирпич
ПСК	749,6	18 778	10,5	монолит-кирпич
СЗ ГРИНПЛАСТ	769	783	4	монолит-кирпич
Строительный трест	794,2	27 771	12,5	кирпич
ГК Арсенал-Недвижимость	808,67	33 391	13	кирпич
ПИК, Москва	828,83	22 413	22,7	панель
Балтийская жемчужина	840,25	14 991	17,4	монолит-кирпич
Seven Suns Development	855,57	32 292	23,2	монолит
ГК ФСК, Москва	897,22	11 713	20,2	панель

Источник: Единый ресурс застройщиков

ТОП ЗАСТРОЙЩИКОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СКОРОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ЯНВАРЯ 2022 ГОДА

Наименование компании, регион	Средняя скорость строительства дома, дней	Средняя площадь, кв. м	Средняя этажность	Преобладающий стеновой материал
ЛенОблСтрой 47	209	3431	5	монолит-кирпич
Стройсоюз	300	11 060	12	монолит-кирпич
ГК ФСК, Москва	347	24 740	13	панель
ГК Самолет, Москва	464	55 606	12	монолит-кирпич
СК Лидер	622,5	19 142	11,3	панель
Строительный трест	687,63	22 059	20,3	кирпич
ГК РОСТ	698	7816	9,6	монолит-кирпич
УК Новоселье	755,87	5278	10,1	монолит-кирпич
ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ	813	20 303	18,6	монолит-кирпич
СК ЛенРусСтрой	832,43	21 863	16,1	блочный

Источник: Единый ресурс застройщиков

ТОП ЗАСТРОЙЩИКОВ МОСКВЫ ПО СКОРОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ЯНВАРЯ 2022 ГОДА

Наименование компании, регион	Средняя скорость строительства дома, дней	Средняя площадь, кв. м	Средняя этажность	Преобладающий стеновой материал
ГК Град	411	8552	19,3	монолит-кирпич
Страна Девелопмент, Тюменская область	579	9784	12	блочный
КП УГС	641,96	14 792	22	монолит
Авеста-Строй	698,63	12 837	19,6	панель
Рождествено	710	36 513	26,9	панель
Инвесттраст	714,1	22 030	15,9	панель
Группа Эталон, Петербург	742,12	18 419	24,2	монолит-кирпич
Концерн ЮИТ	749	9247	16	панель
РГ-Девелопмент	752,43	23 056	24,4	монолит-кирпич
ТЕКТА GROUP	753,67	49 092	31,7	монолит-кирпич

Источник: Единый ресурс застройщиков

23

февраля

Уважаемые партнеры, друзья!

Поздравляем вас с Днем защитника Отечества!

Искренне желаем вам семейного благополучия, мирного неба над головой, стабильности и уверенности в завтрашнем дне.

Пусть оптимизм и бодрость станут верными спутниками на пути к новым жизненным свершениям, проектам и победам! Пусть конструктивный диалог и взаимное уважение решают все возникающие спорные вопросы на вашем пути!

С праздником!

коллектив ООО «Полипласт Северо-запад»

такие, например, как оперативное рассмотрение и согласование проекта административными организациями, а также ответственная бесперебойная работа монополистов — поставщиков ресурсов», — добавил Андрей Паньков.

Что мешает

В то же время есть немало факторов, замедляющих строительство. Некоторые связаны с пандемией. Так, **Андрей Зимонов** указывает на дефицит рабочей силы: «У подрядных организаций на ряде объектов ощущается нехватка отделочников, каменщиков, монолитчиков, разнорабочих. Набирает обороты тенденция, когда подрядные организации переманивают друг у друга рабочих. Каждый рабочий заинтересован в более высокой зарплате».

Однако, по его словам, сейчас ситуация постепенно выправляется.

Застройщики в качестве «тормозов» указывают скорость согласований, получение градостроительной документации и выдачи разрешения на строительство; сложность оформления исполнительной и первичной бухгалтерской документации, без которой нельзя обращаться в банк за кредитом; возросшие запросы покупателей — качество требует дополнительных временных затрат.

По мнению **Владимира Шабанова**, целый букет проблем замедляет скорость строительства: «В первую очередь отсутствие острой необходимости в жилищном строительстве в Петербурге в принципе; проблемы, созданные в предыдущие десятилетия; административные барьеры для новых проектов (отсутствие понятных и работоспособных правил); неадекватная позиция градозащитников и/или жителей окружающей застройки; постоянно меняющиеся требования и условия монополистов и контролирующих органов власти».

Также он указал в качестве препятствий «сюрпризы с геологией или окружающей застройкой, пандемией, неадекватный рост цен на материалы, оборудование и услуги, банкротство контрагентов».

Василий Селиванов продолжает перечень: «Хотя застройщиков чрезвычайно мотивирует большая процентная нагрузка за пользование банковскими средствами, есть другие препятствующие факторы. Во-первых, это полная деградация подрядной отрасли. Об этом мало говорят, но любой девелопер сталкивается с тем, что подрядчики не справляются со своими обязательствами, происходят повсеместные банкротства, очень часты случаи, когда, не справляясь с объемами и сроками работ, они могут просто все бросить и уйти с площадки, невзирая на контрактные обязательства».

ТОП ЗАСТРОЙЩИКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СКОРОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ЯНВАРЯ 2022 ГОДА

Наименование компании, регион	Средняя скорость строительства дома, дней	Средняя площадь, кв. м	Средняя этажность	Преобладающий стеновой материал
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	121	4695	6	блочный
Свежий Ветер девелопмент	406	841	2	монолит-кирпич
Холдинг Стройпромавтоматика	460	6015	9	панель
ПАРИТЕТ	526	8559	18	монолит-кирпич
ГК Отрада	547	8760	13,4	монолит-кирпич
Концерн ЮИТ	614,35	9406	16,6	панель
ИСК ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ	619	14 030	15,6	монолит-кирпич
ГК ФСК	638,08	24 404	21,4	панель
ГК ИНВЕСТ-СТРОЙ	700,67	25 297	25,6	монолит
MR Group	706,67	35 130	17	монолит-кирпич

Источник: Единый ресурс застройщиков

Рабочей силы катастрофически не хватает... Не все гладко и в отношениях с поставщиками, особенно на фоне резкого скачка цен практически на все материалы и комплектующие. Компании-поставщику выгоднее отказаться от законтрактованных поставок и перепродать те же материалы по уже более высокой цене. Проблем — масса, и о каком-то балансе отрасли, возможно, будет смысл рассуждать только через 3–4 года, когда весь рынок целиком перейдет на работу по новым правилам. Сейчас пока мы еще находимся в переходном периоде».

Словом, пока он не видит реальных предпосылок к сокращению сроков строительства.

Деньги в банке

С переходом на эскроу и проектное финансирование появился непременный участник проекта — банк, который должен надзирать за строительным процессом. «Государство вовлекло третье лицо, банк, и дополнительную статью расходов, но рискует только девелопер. Раньше мы делили риски с участниками долевого строительства, а теперь за все отвечает застройщик, в том числе — перед банками», — отметил **Алексей Плюта**.

Чем быстрее удается строить, тем быстрее можно раскрыть эскроу-счета и меньше процентов уплатить банку. Если темп продаж хорош и на эскроу-счетах аккумулируются значительные суммы, реально снизить проценты по кредиту до 3–4%. Но при нарушении графика строительства получить следующий заем будет сложно.

«Строить быстро — значит снижать себестоимость строительства и, как следствие, повышать собственную маржинальность», — комментирует **Мария Черная**.

«В рамках проектного финансирования в кредитном договоре все четко прописывается. Это очень объемный документ, учитывающий мельчайшие детали во взаимоотношениях сторон. В результате риски сводятся к минимуму и для застройщика, и для банка. В

СРЕДНЯЯ СТАВКА ПО КРЕДИТНЫМ ДОГОВОРАМ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ, %

Южный ФО	3,68
Уральский ФО	4,06
Сибирский ФО	4,62
Северо-Кавказский ФО	3,27
Северо-Западный ФО	4,38
Приволжский ФО	3,09
Дальневосточный ФО	4,30
Центральный ФО	5,11

Источник: Банк России

кредитном договоре предусмотрены различные рычаги воздействия на девелопера. Банк может наложить штрафные санкции, повысить процентную ставку для компании, ограничить финансирование, если не соблюдаются те или иные условия со стороны девелопера, и в самом крайнем случае прекратить кредитование», — поясняет **Андрей Зимонов**.

Кроме того, счета эскроу раскрываются — и застройщик получает свои деньги после ввода объекта. «И чем раньше это произойдет, тем меньше денег девелопер потеряет, т. к. чем ближе к раскрытию эскроу, тем процентная нагрузка становится выше», — комментирует **Василий Селиванов**.

Получается, что строить в рамках эскроу-схемы не всегда выгодно, но всегда сложно. В том числе из-за возникновения технических проблем, которые приходится быстро решать. По словам **Валентины Калининной**, застройщик разрабатывает и согласовывает с банком бюджет строительства задолго до начала строительства. При расчете финансовой модели проекта закладывается поправка на инфляционные процессы, но в последнее время издержки застройщика увеличиваются значительно быстрее уровня инфляции, поскольку цены на стройматериалы растут взрывными темпами. «Поэтому уже после выхода на стройплощадку оказывается, что согласованный бюджет надо корректировать, что требует значительных временных и человеческих ресурсов», — пояснила **Валентина Калининна**.



ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО подземные автостоянки; транспортные развязки; гидротехнические сооружения

ОГРАЖДЕНИЕ КОТЛОВАНОВ

ЗАКРЕПЛЕНИЕ ГРУНТОВ

УСИЛЕНИЕ ФУНДАМЕНТОВ

ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ на памятниках истории и архитектуры



АО «НЬЮ ГРАУНД»
info@new-ground.ru

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

www.new-ground.ru



ЧАРКК

ЧАСТНОЕ АГЕНТСТВО РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

- ◆ Кадастровая деятельность
- ◆ Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора
- ◆ Деятельность геодезическая и картографическая
- ◆ Инженерные изыскания в строительстве
- ◆ Юридические услуги, включая консультирование по вопросам регистрации прав на недвижимость

8 (800) 550 75 76

charkk.ru

При этом, по словам **Андрея Зимонова**, банку безразлично, ускорит девелопер процесс или сорвет срок строительства: «После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию непроданные квартиры переходят в залог банка. Поэтому банк не особенно беспокоится, даже если наполнение эскроу-счетов ниже ожидаемого. Банк всегда возместит затраты, получив деньги за продажу квартир после сдачи объекта».

Ранее СМИ сообщали, что в случае проблем у застройщика банк может забрать недостроенный объект на свой баланс, минуя процедуру банкротства. По данным агентства недвижимости HomeMarket, несмотря на появление эскроу-счетов, в Ленинградской области банк «Дом.РФ» получил права на ЖК «Лампо» — проблемного застройщика «Петрострой».

«Банки, финансирующие объекты строительства, рассматривают их исключительно с точки зрения прибыльности проекта. Просто бизнес, ничего личного», — отметил **Сергей Хлыстов, генеральный директор агентства недвижимости HomeMarket**.

Появились финансовые проблемы и иного рода. Известно, что получить заем небольшим застройщикам сложно: банк выставляет более жесткие условия, например, устанавливая значительную долю собственных средств компании, вложенную в проект. Результат — уход ряда небольших компаний с рынка.

Согласно данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) за 2021 год, в 43 российских городах строительство жилья прекратилось, а всего без новостроек остались 812 городов. Только за первую половину прошлого года о банкротстве заявила 91 компания, оставив недостроенными более 1 млн кв. м. Речь идет в первую очередь о небольших компаниях, с объемом строительства 10–50 тыс. кв. м.

По данным ПРАЙД ГРУПП, с переходом на эскроу с петербургского рынка ушла 21 компания. «Количество застройщиков,

работающих в Петербурге, за 2,5 года сократилось на 20,59%. Так, если в июле 2019 года в Северной столице работали 102 строительные компании, то к декабрю 2021 года их число сократилось до 81 организации», — уточнил **генеральный директор ПРАЙД ГРУПП Алексей Бондарев**.

Плюсы и минусы

Застройщики обязаны исполнять законодательство: рынок жилого строительства постепенно переходит на эскроу-схему и проектное финансирование. Участники рынка видят и плюсы, и минусы схемы. Так, один из существенных плюсов — более стабильная экономическая модель девелоперского проекта, когда банк финансирует стройку, и график строительства не зависит от продаж. «Плюс проектного финансирования для застройщика — в более низкой стоимости финансирования (конечно, при условии хороших продаж) по сравнению со стоимостью собственных средств. Это, к сожалению, наверное, единственный плюс, хотя и немаловажный», — уточнил **Владимир Шабанов**.



По словам **Оксаны Кравцовой, совладельца и генерального директора ГК «Еврострой»**, стали немного ниже административные барьеры, хотя каждый проект — это отдельная история, везде есть свои нюансы, которые требуют дополнительных усилий и времени девелопера.

Василий Селиванов оценил контроль банков, которые не допускают на рынок ни слабых объектов, ни ценового демпинга на старте, ни ненадежных застройщиков.

«Рост цены продажи в зависимости от стадии сильно сокращается, и это тоже "плюс" — застройщику, системе, отрасли. Таким образом, рынок в конечном итоге качественно улучшается. Тем не менее все должны понимать, что система проектного финансирования — это

15 ЖК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, ОКУПИВШИХ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Жилой комплекс	Застройщик	Банк, предоставляющий проектное финансирование	Дата предоставления проектного финансирования	Объем проектного финансирования, млрд рублей	Объем выручки от реализации жилья, млрд рублей
Поклонная 9 и Victory Park Residences	Ant Development	Сбербанк	06.2019	34,00	38,59
Дмитровский парк	ГК ПИК	ВТБ	10.2018	19,90	22,99
Вестердам	Интеко	Открытие	06.2019	15,00	16,23
Sydney City (корпуса 1–3)	ГК ФСК	Сбербанк	12.2020	11,80	14,73
Режиссер	ГК ФСК	Сбербанк	10.2020	11,40	11,45
Profit	ГК Гранель	Банк Дом.РФ	10.2020	11,20	11,46
TopHills	Инград	Банк Дом.РФ	09.2019	11,10	14,80
Остафьево (корпуса 7–10)	Группа Самолет	ВТБ	07.2020	10,40	11,99*
Тринити	ГК Гранель	Сбербанк	04.2019	9,70	11,53
Balance	Главстрой	Сбербанк	01.2019	7,95	11,97*
Тринити-2	ГК Гранель	Сбербанк	01.2021	7,90	8,68
Новое Внуково	Группа Самолет	Сбербанк	01.2020	6,10	7,85
Румянцево-Парк	Lexion Development	Сбербанк	07.2018	5,95	28,49
Алхимово (корпуса 4–6)	Группа Самолет	Сбербанк	03.2021	2,80	3,07*

* Объем выручки рассчитывался с момента заключения соглашения. Источник: Urban Awards

дорогая форма обеспечения спокойствия покупателей за их же счет», — добавил он.

Минусов, однако, тоже немало. «Интересы дольщиков защищены, эскроу дает возможность покупателю гарантированно получить жилье в новостройке или же забрать свои деньги назад. Однако цена такой гарантии — банковский процент по кредиту. Проекты, реализация которых в старых правилах вполне могла бы обойтись без банковского финансирования, теперь обязаны быть прокредитованы. Стоимость обслуживания этого кредита в конечном итоге отражается на цене квадратного метра», — отметила **Валентина Калинина**.

Застройщики отмечают дополнительную работу, которую приходится выполнять по требованию банков: возросший документооборот требует добавочных человеческих и временных ресурсов.

Алексей Плюта указывает на потерю гибкости в работе с банками, невозможность

управлять продажами в «ручном» режиме — все заведомо регламентировано.

«Минусов значительно больше: невозможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов существенно увеличивает стоимость инвестированного капитала, а также сдерживает возможность покупки новых участков», — дополнил **Владимир Шабанов**.

«В целом застройщик приспособился к работе с эскроу-счетами и проектным финансированием, однако за счет дополнительной экономической нагрузки на проект эта схема ведет к росту себестоимости и, соответственно, либо к существенному сокращению рентабельности, что порой критично для проекта, либо к необходимости увеличения стоимости продаж», — резюмировал **Андрей Паньков**.

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



Reynaers Aluminium — решения из алюминия для современных зданий

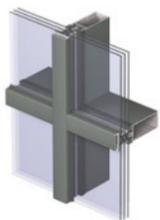
Современная архитектура отличается обилием стекла: впечатляющие кварталы небоскребов, гигантские витрины торговых центров, вокзалы и аэропорты.

Светопрозрачные конструкции из систем Reynaers отвечают самым строгим строительным стандартам, обеспечивая высокие эксплуатационные характеристики, надежность и долговечность.

Продуманная изоляционная технология Reynaers позволяет поддерживать комфортную температуру внутри помещений, даже несмотря на низкие зимние температуры.

Широкий ассортимент решений позволяет реализовать любые архитектурные задачи: окна различного дизайна, панорамное остекление, крупноформатные раздвижные двери и многое другое.

Высокое качество систем Reynaers подтверждено испытаниями и реализованными проектами.



Стечно-ригельная фасадная система CW 50 HI



Оконно-дверная система SlimLine 38 HI



Оконно-дверная система MasterLine 8 HI



Система раздвижных дверей CP 155 HI



БЦ «Феррум», Санкт-Петербург
Заказчик: УК «ТЕОРЕМА»
Архитектор: TCHOBAN VOSS Architekten
Переработчик: ООО «НордФасад»



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

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

САЙТ ДЛЯ ЧАСТНЫХ КЛИЕНТОВ:
www.reynaers4you.ru

Легко ли быть девелопером?

Известный градостроительный юрист и управленец Мария Владимировна Золотая рассказала, как удается справиться с потоком проектов на удаленке, как повлияла пандемия на цифровые технологии в управлении проектами и насколько выросла дистанция между специалистами поколения Z и мэтрами строительства. ➔

— Мария, здравствуйте! В прошлый раз мы с вами так подробно общались два года назад, и вот снова у нас появилась такая возможность.

— Да, это был период вынужденных оперативных перемен в методах работы с учетом пандемии. Приятно видеть, что и мы, и любимые СМИ адаптировались к новым реалиям.

— Да, это так! Какие изменения, связанные непосредственно с вашей сферой деятельности, вы могли бы отметить за это время?

— Мне, как фанату системного подхода в архитектурно-строительной деятельности, хочется особенно выделить формирование новой законодательной базы в части комплексного освоения территорий — это важнейший шаг в развитии урбанистики, системного подхода к проектированию объектов. То, что раньше ответственные разработчики выполняли интуитивно, теперь обрело законодательные формулировки. Тем более что пик популярности отдельных точечных проектов на небольшие земельные участки давно прошел, и снова востребованы проекты, охватывающие полные планировочные единицы — кварталы и территории, при разработке которых большое внимание уделяется социальной составляющей и улично-дорожной сети. Это касается и городских, и пригородных территорий. Это логично и интересно, каждый проект — как мини-город, законченная модель, которую при правильном исполнении легко вставить как деталь в общий пазл.

Теперь именно на законодательном уровне появились новые термины и механизмы: комплексное освоение, комплексное устойчивое развитие, оценка архитектурно-градостроительного потенциала территории, согласительные комиссии. Конечно, регламенты все еще естественным образом совершенствуются в процессе, но, повторюсь, случившееся не просто шаг — это качественный скачок, произошедший за последние годы.

Добавлю также, что медленно, но настойчиво распространяется и внедряется система работы с проектной и исполнительной документацией внутри цифровой информационной модели — BIM-технологии.

Как в любую другую, в архитектурно-строительную сферу и девелопмент приходят молодые люди с абсолютно новым мышлением и современным подходом к делу, прекрасно и быстро обучающиеся актуальным технологиям и продуктам, нацеленные на максимальные систематизацию и автоматизацию процессов любого этапа реализации проектных задач.

— Мэтрам старой школы иногда непривычно работать с такими новыми специалистами.

— Сейчас есть две устойчивые тенденции: усугубление монопрофессий субъективных высоких специалистов, с одной стороны, и развитие нового типа мультипрофессионалов, эффективная работа которых возможна при соединении минимум двух-трех областей, создающих своего рода кросс-платформинг. Например, для моей сферы деятельности необходимо и архитектурно-строительное, и юридическое образование, не говоря уже о постоянном повышении квалификации в области управления проектами и финансами.

Кроме того, часть специалистов нового типа успешно занимаются раскруткой собственного имени и функционала даже на начальном этапе. Такая самореклама



Фото: личный архив Марии Владимировны Золотой



Компании часто недооценивают баланс между ярким публичным позиционированием и строгой юридической педантичностью в работе, в результате получается крен в одну или в другую сторону

существует и в то же время контрастирует с предшествующим пиар-упором на репутацию исключительно компании и топ-специалистов с многолетними заслугами.

— В этот раз мы впервые не указываем какую-либо одну компанию, с которой вы связаны профессионально или выступаете партнером.

— Такова тенденция: сейчас неважно, работаешь ли с государственным или коммерческим заказом, потому что если работаешь успешно, то с годами узнают и ценят тебя лично. Когда ты сам становишься неким брендом в профессиональной сфере, то форма сотрудничества уже не так важна. Я продолжаю использовать как классические формы сотрудничества с заказчиками, так и новые инструменты. Тот факт, что сотрудничать по некоторым вопросам хотят со мной лично, для меня очень важен, но и обязывает к повышенной ответственности.

— Какие еще проблемы остаются актуальными в 2022 году?

— Несмотря на развитие системного подхода в строительстве, проблемами, а лучше сказать, прикладными задачами, по-прежнему остаются вопросы планирования и управления реализацией проектов. Разумеется, ситуация улучшается и развивается, но продвигается вперед путем проб и ошибок. Зачастую отсутствует систематизирующее звено или управляющим назначают специалиста, в большей степени являющегося классическим руководителем строительного проекта. Нередко не хватает внешнего аудитора или сопровождающего эксперта, который находился бы скорее вне корпорации. Также нужен специалист, оперативно отслеживающий актуальную практику применения норм, которую быстро можно было бы использовать в текущей работе над проектом.

При этом отдельные этапы и процедуры реализации проектов становятся более совершенными благодаря развитию

вспомогательных программных инструментов и грамотным SEO. Ведь компании часто недооценивают баланс между ярким публичным позиционированием и строгой юридической педантичностью в работе, в результате получается крен в одну или в другую сторону.

— А каково ваше актуальное мнение об административных барьерах? Ведь правительство постоянно декларирует работу над их снижением.

— Как человек, поработавший по несколько лет и на той, и на другой стороне, я всегда категорически возражаю, когда коммерческий бизнес и органы исполнительной власти стараются выставить противниками друг другу. В сфере девелопмента, градостроительства, архитектурно-строительной деятельности это категорически не так. Да, можно встретить субъективное несогласие конкретных физических лиц, представляющих как власть, так и бизнес, с каким-либо решением, но все эти конфликты снимаются, как только доходят до правового поля. Все мы работаем в едином правовом пространстве нормативов и регламентов и должны обеспечить их исполнение, взаимно делая друг с другом практиками использования документов, инструментов, технологий и решений.

Все это, как и уже упомянутый внешний аудит, защищает проекты от риска быть отмененными или измененными на той стадии, когда это может нанести реальный финансовый урон и причинить фактические убытки.

— А банки в данном случае на чьей стороне?

— Банки — это третья сторона, но если мы говорим о проектном финансировании, то отделам оценки рисков и кредитным комитетам также не хватает специалистов при рассмотрении документов. Это видно по тому, насколько топорными могут быть критерии оценки и как часто они не успевают за изменениями в законодательство. Например, осенью прошлого года поменялся порядок выдачи разрешений на строительство и согласования архитектурно-градостроительного облика в Санкт-Петербурге, а в критериях оценки рисков некоторых известных финансовых структур это до сих пор не учтено — я столкнулась с этим буквально только что.

— Как сейчас устроена ваша ежедневная работа? Удаленно?

— Очень многое и правда делается удаленно, тем более что многие общественные обсуждения, советы и комиссии проходят в онлайн-режиме. Так же, как и многие совещания проводить по ВКС стало обычным делом. Но в ряде случаев и задач все равно остается необходимость личного выезда на строительный объект или производство, личного общения по острым вопросам с первыми лицами заказчиков, судебные прения, конечно же, все еще чаще требуют личного присутствия.

— Продолжается ли в новых реалиях ваше участие в социальных проектах?

— Разумеется, социальные проекты продолжают, это такая же часть моей жизни, как и профессиональная деятельность, тем более что я все-таки женщина, и реализация в области милосердия мне необходима так же, как и профессиональная — в работе.

Как наша технология усиления путешествует по России

Последние два года — однозначно не лучшие для путешественников, согласны? Границы закрыты, местные курорты переполнены. У самых заядлых туристов пустуют ленты соцсетей. ➔

Но только не у наших специалистов! Покоренные горные вершины, спины касаток в океане, пальмы и сопки, песчаные пляжи и снегоходы, краб и барабулька, сабли с гравировкой и янтарь мелькают в Instagram директора по строительству «Оптимум Прайс».

Размещая вакансию, в графе «условия работы» мы теперь всегда пишем: путешествия по интересным местам. За прошедший 2021 год сотрудники группы компаний «Оптимум Прайс» объехали всю Россию.

Как так получилось? В нашей стране много компаний, готовых выполнить работы по усилению грунтов, укрепить фундамент или котлован. Желательно, чтобы это были тысячи однотипных свай в чистом поле. Обязательно нужен проект с указаниями, что и как делать. Но по пальцам одной руки можно сосчитать компании, решающие проблемы. Проблемы аварийных конструкций, готовых упасть уже завтра. Проблемы памятников архитектуры, где усиление фундамента нужно провести так, чтобы самим все не обрушить. Проблемы малого бизнеса с небольшими производствами и ангарами, устранение просадок которых требует не только соблюдения всех технологий, но и понимания бюджета предпринимателя. Проблемы частного домика в далекой области, по стенам которого пошли трещины.

«Оптимум Прайс» — именно такая редкая организация. Нам можно позвонить, не обладая какими-то специальными знаниями, без подготовки и долгого изучения тематики в Интернете, рассказать о проблеме и тут же — тут же, в процессе диалога — получить четкий алгоритм действий, этапы, сроки и стоимость работ с точностью до тысячи рублей.

Мы заключаем твердый контракт, приезжаем, проводим обследование, составляем проект, выполняем работы по усилению оснований, отдаем исполнительную документацию и уезжаем. Вот как просто!

Если вам кажется, что так можно только на некоторых совершенно неответственных объектах, то вы ошибаетесь. В следующих нескольких абзацах мы попутешествуем с вами по России и разберем несколько кейсов.

Сахалин

Суровый край. Татарский пролив, холодно и ветрено. Обследуем Сахалинскую ГРЭС-2. В программе изучения 82 здания. Задача: выяснить, что не так со всей ГРЭС, почему ее топят, размывает грунты и что необходимо предпринять для устранения всех бед. Изучая устройство гигантской электростанции, не забываем угощаться местными морепродуктами. Свежий краб великолепен, аллюторская селедка — отдельное гастрономическое чудо, а названий всех перепробованных морских гадов уже и не упомнить. С берега Татарского пролива видим огромные серые спины — касатки! Все тут масштабное — просторы, деликатесы, океан и электростанция. Причину бед меж тем выяснили — неправильно выполненный дренаж. Проект усиления фундаментов, водоотведения и гидроизоляции составили. Ждем начала СМР.

Грозный. ТЭС

Тут как раз не про быстрый блиц, а про долгие согласования. Пять лет общения с проектировщиками, представителями эксплуатирующей организации. Обследовали, спроектировали и провели работы по усилению оснований опор трубопровода. С удивлением узнали, что парням нельзя ходить в сорокоградусную жару в майке и шортах по городу — не принято. Освежились снегом, покорив Эльбрус. Пробовали местные пирожки и лепешки — жирно, но вкусно! Купили саблю и папаху — красота! Применяем тут свою технологию усиления грунтов через манжетные колонны с обтюратором. Обтюратор — специальное устройство, позволяющее прокачать каждый слой грунта отдельно. Редко кто практикует такую технологию, в проектах она не встречается, так как требует мастерства от исполнителей.

Калининград

Здание рекреационного центра ползет с холма. Обследовали, выполнили проектирование. Скупили весь янтарь в местных лавках. Пробовали угря домашнего копчения и севиче из пелагиды. Гуляли по Куршской косе, объездили все пригородные городки, понравившиеся значительно больше, чем сам Калининград.

Архангельск

Ломоносовский ГОК. В режиме жесткой изоляции из-за коронавируса сотрудникам еду приносили и оставляли под дверью. Одиночество, большие пустые пространства. Умиротворение и дзен нашли мы тут. Решали проблему, отсылающую нас к трагедии разлива нефти у «Норильского никеля», а именно герметизации каре — гигантской ванны вокруг топливного резервуара.

Крым

Веселые Алушка и Алушта. В одном городе пансионат для пострадавших от облучения «Дубна», в другом — гостиница «Кедр». Проблемы сходные. Конструкции проседают из-за того, что сооружены на склонах и с определенными огрехами. Устранили. Посетили вершину Ай-Петри, красавицу Ялту, устали немного от серпантинных и природных катаклизмов, когда аномально теплая для зимы погода сменяется вдруг снегопадом, засыпающим пальмы.

Выкса. Знаете где это?

Это небольшое местечко под Муромом. Здесь у Екатерины Владимировны домик кирпичный трещинами пошел. Не памятник архитектуры и совсем не электростанция. Но мы приехали и сделали. Технологии, материалы, оборудование и подход ничем не отличались, а то и превосходили по своим параметрам те, что использовались на вышеописанных объектах. Послойное инъектирование грунтов через манжетные колонны с использованием обтюратора, устранение трещин под неразрушающим давлением со спиральными анкерами. Под Муромом наслаждались природой средней полосы России, любовались Окой и дышали чистым богатырским воздухом...

Санкт-Петербург. Родной город

Именно здесь мы завоевывали репутацию, спасая Петропавловскую крепость. А в этом году занялись зданием в самом сердце города: на Большой Морской, 28. Усиление фундаментов в историческом центре всегда проходит под лозунгом «не навреди!». Только небольшое давление при усилении бутовых фундаментов — чтобы не наплотить новых трещин, только беспакерная система отсечной гидроизоляции — чтобы в стенах не оставалось никакого инородного металла или пластика. Родной город мы очень любим. Если попадете в Северную Венецию туристом — позвоните, всегда подскажем лучшие достопримечательности и скрытые жемчужины.

Москва. Златоглавая

Тут у нас объектов много, в столице бываем часто. Обследуем здания в части фундаментов и гидроизоляции. Самый интересный из недавних проектов — «Усадьба Баташева», отданная под Яузскую больницу. Памятник архитектуры. Фундаменты усиливаем по проекту, отсечную гидроизоляцию устраиваем беспакерную — по собственной технологии. Везде вносим свои коррективы, используем многолетние наработки. Состав для инъектирования у нас специальный. Мало того, что прочность и водонепроницаемость необычайная, так еще и отложенным эффектом обладает — до полугода активные элементы включаются, когда это требуется, и борются с водой на микроуровне. Выполним объект, скупаем матрешек и идем праздновать с медведями и цыганами.

Старт продаж ЖК в Петербурге и Ленобласти в декабре-январе: чертова дюжина новинок

Ирина Карпова / В декабре 2021 года — январе 2022-го на рынок новостроек Петербурга и Ленинградской области вышли тринадцать проектов, в том числе четыре комплекса апартментов. В отличие от столичного региона высотных зданий петербургские застройщики избегают: только половина проектов относится к многоэтажным, прочие — к средне- и малоэтажным. 📌

По данным HomeMarket, средняя высота жилых новостроек в Петербурге за два последних года снизилась на целый этаж и составляет сегодня 17,1 этажа. За это же время в Ленобласти средняя этажность увеличилась, но оказалась меньше, чем в городе, — 15,4 этажа.

Пять новых проектов, выведенных на рынок Петербурга, относятся к дороговому сегменту. Так, «Газпромбанк-Инвест Северо-Запад» вывел на рынок элитный жилой комплекс «Петровская коса, 1» на Петровском острове. Дом на 158 квартир в скандинавском стиле спроектировала мастерская Intercolumnium. Высота дома — восемь этажей.

Проект премиум-класса — клубный дом White House — построила Sever Project Group в Курортном районе Петербурга. В семиэтажном доме постмодернистского стиля всего 38 квартир, включая три пентхауса. Архитектурную концепцию разработала «Студия 44».

Кстати, в 2022 году компания собирается начать еще один камерный проект в Зеленогорске — на сей раз трехэтажный клубный дом.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, отметила возросший в 2021 году спрос на проекты премиум-класса, однако подчеркнула: небольшие проекты редки на петербургском рынке, но в условиях затоваренности рынка малое количество квартир становится решающим фактором при выборе элитного проекта.

Два новых проекта бизнес-класса возводятся в рамках реновации территорий.

Девелопер e. Development (Seven Suns Development) открыл продажи в ЖК «е.волюция» на Московском проспекте, на месте бывшего комбината детского питания и

пищевых концентратов. Здание, выходящее на проспект, признано памятником архитектуры — застройщик обязан сохранить его. На месте остальных корпусов запланированы три здания бизнес-класса высотой 5–11 этажей.

Еще одну новостройку бизнес-класса — десятиэтажный ЖК «Дом на Прилуцкой» во Фрунзенском районе — вывела на рынок компания «Эльба». Проект разработала архитектурная мастерская Анатолия Столярчука. Здесь также необходимо сохранить здание постройки 1905 года — застройщик приспособит его под спортивный комплекс.

Кроме того, LEGENDA Intelligent Development вывела на рынок квартиры в новом ЖК бизнес-класса «Черная речка, 41» в Приморском районе, на набережной Черной речки, на территории бывшего завода «Прогресс». Проект разработала мастерская «Евгений Герасимов и партнеры». На 517 квартир 12-секционного дома высотой 7–9 этажей застройщик предлагает 87 вариантов планировок, в том числе с оранжевой гостиной, американской кухней, зеркальной мастер-спальней, театральной кухней-гостиной, пейзажной спальней и детской гостиной, с террасами, эркерами.

Комфорт различного масштаба

В комфорт- и эком-классах на рынок поступило четыре проекта, два из них — на территории области.

Стартовали продажи в ЖК эком-класса «Дом на Октябрьском 78» в городе Всеволожске Ленобласти, на землях НИИ гидротехники и мелиорации. Застройщиком выступает

ООО СЗ ВСК 47, соучредитель которой — компания «Еврострой». Дом семиэтажный, всего на 80 квартир. У компании еще один проект в работе — дом, также расположенный на Октябрьском проспекте во Всеволожске.

Корпорация «ЛенРусСтрой» представила на рынке масштабный проект «ЛесArt» в Ломоносовском районе Ленинградской области. Компания планирует построить почти 2,7 тыс. квартир в корпусах высотой 8–13 этажей. В проекте участвует Сбер Мобайл (входит в группу Сбер), который обеспечит ЖК работками для умного дома.

«Трест-36» открыл продажи в ЖК Belevsky Club в Невском районе. Проект относится к сегменту «комфорт». Четыре односекционных корпуса будут высотой 7–8 этажей. Почти 90% юнитов — однокомнатные квартиры и студии.

Setl Group открыла продажи в ЖК Pulse Premier в Невском районе, на землях бывшего завода «Пигмент». Разновысотный (13–19 этажей) ЖК позиционируется как комплекс высокого комфорт-класса. Кроме нового строительства, в состав комплекса входит объект культурного наследия особняк Веge 1890 года постройки, который реставрируется. Проект разбит на четыре очереди, первая запланирована к вводу в 2024 году.

Позиционирование проекта в высоком комфорт-классе Setl Group оправдывает новинками, которые впервые появятся на рынке. Это детские площадки SetlKids, разработанные в компании совместно с психологами, фитнес-станции SetlSport, а также система SetlHome, которая предусматривает автоматический сбор данных счетчиков, чат с управляющей компанией и соседями, IP-домофонию.

Классификация жилых домов в зависимости от этажности

Малоэтажные — до 4 этажей
Среднеэтажные — 5–8 этажей
Многоэтажные — от 9 этажей
Высотные (из практики рынка) — от 25 этажей



Разноэтажные апартменты

Апартменты пользуются в Петербурге популярностью. По подсчетам аналитиков Knight Frank St. Petersburg, на начало четвертого квартала 2021 года объем предложения апартментов был самым низким начиная с 2017 года — 2,7 тыс. номеров. В то же время, отметили эксперты проекта «Avenue-Apart на Дыбенко», количество комплексов апартментов за два последних года сократилось более чем на 10%.

В декабре прошлого года рынок пополнили четыре новых проекта, в январе премьер в этом сегменте рынка не случилось. «Дом купца Полотнова» на Лиговском проспекте — плод реконструкции пятиэтажного здания бывшего доходного дома, которой занимается физическое лицо, выкупившее аварийное

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ДЕКАБРЕ 2021 ГОДА

Название ЖК	Петровская коса, 1	Belevsky Club	White House	YE'S Leader	Bereg. Курортный	е.волюция	Дом на Прилуцкой	Дом купца Полотнова	Park Side
Класс ЖК	Элитный	Комфорт	Премиум	Апартменты	Апартменты бизнес-класса	Бизнес	Бизнес	Апартменты комфорт-класса	Апартменты бизнес-класса
Застройщик	Газпромбанк-Инвест Северо-Запад	Трест-36	Sever Project Group	Лидер Групп	СЗ Зеленый берег	Seven Suns Development	Эльба	Частное лицо	Maslov Group и Meltzer Group
Адрес	Петроградский район, Петровская коса, 1	Невский район, Белевский пер., 91	Петроградский район, Рентгена, 25	Московский район, Ленинский пр., 153	Курортный район, Сестрорецк, Инструментальщиков, 9А	Московский район, Московский пр., 114	Фрунзенский район, Прилуцкая, 28, лит. А	Фрунзенский район, Лиговский пр., 251	Приморский район, Сердобольская, 7
Ближайшая станция метро	Чкаловская, Крестовский остров	Ломоносовская, 17 мин. пешком	Петроградская, 14 мин. пешком	Московская, 10 мин. пешком		Московские ворота напротив ЖК	Обводный канал, 10 мин. пешком	Обводный канал, 10 мин. пешком	Черная речка, 20 мин. пешком
Количество этажей	8	7-8	7	24	4-5	5, 10, 11	10	5	5
Выведено корпусов	1	1	1	1	3	3	1	1	1
Всего корпусов в проекте	1	4	1	1	3	3	1	1	1
Выведено лотов	100	37	38	700	270	538	160	50	120
Всего лотов в проекте	158	172	38	700	700	538	160	50	120
Квартирография	От одно- до четырехкомнатных площадью 44,18-237,49 кв. м	От студий до двухкомнатных площадью 21,5-41,6 кв. м	От одно- до трехкомнатных площадью 47,8-213 кв. м	Studio (18-24 кв. м), Standard (22-31 кв. м) и Suite (37-54 кв. м)	От студий до четырехкомнатных площадью 22,81-95,75 кв. м	От студий до четырехкомнатных площадью 25-164 кв. м	От студий до трехкомнатных площадью 25-74 кв. м	Студии, однокомнатные площадью 24,9-32,1 кв. м	Одно- и двухуровневые апартаменты площадью 10,3-21,9 кв. м
Особые квартиры	Варианты с кухнями-гостиными, эркерами, гардеробными, постирочными, застекленными балконами, окнами в пол и выходом на террасу		Пентхаусы с выходом на эксплуатируемую кровлю		Варианты с террасами и палисадниками, с застекленными балконами	Варианты с мастер-спальнями, гардеробными, хобби-румами, саунами и постирочными	Варианты с террасами		
Высота потолков, метров	3-4	2,75	3	2,7	2,85	2,87-3,02	2,74-3,6	3,2	3,5
Варианты отделки	✓ без отделки	✓ под ключ	✓ предчистовая ✓ без отделки	✓ чистовая, укомплектовано мебелью и техникой	✓ без отделки	✓ предчистовая ✓ финишная	✓ черновая	✓ черновая	✓ дизайнерский ремонт и премиальная меблировка
Цена лота	21-137,28 млн	5,5-9,2 млн	16,4-97,8 млн	от 4,88 млн	5,17-22,76 млн	7,31-19,79 млн	7,1-20,2 млн	4,94-5,58 млн	3,5 млн
Опции ЖК	✓ автомойка ✓ 100 кладовых ✓ колясочные ✓ видеонаблюдение ✓ служба консьержей	✓ велопарковка	✓ террасы с системами для таяния снега и льда ✓ 38 кладовых ✓ круглосуточная охрана, видеонаблюдение, смарт-доступ через внутреннюю систему видеораспознавания лиц	✓ торговая галерея ✓ лобби-бар ✓ супермаркет ✓ магазин готового питания ✓ места для отдыха	✓ келлеры ✓ энергоэффективные технологии ✓ умный дом ✓ spa-спортзал ✓ коворкинг ✓ супермаркет ✓ детский клуб Element Kids ✓ семейный ресторан ✓ колясочные	✓ встроенный детский сад ✓ е.кафе ✓ е.магазин ✓ зоны для общения, спорта и отдыха ✓ консьерж-сервис ✓ вход с помощью магнитного ключа	✓ доступ с помощью чип-ключа ✓ видеонаблюдение ✓ служба консьержей	✓ супермаркет ✓ спа-комплекс ✓ ресторан	
Парковка / количество мест	Подземная, 231 м/м	В первом этаже, 45 м/м	Подземная, 43 м/м, система комби-лифта	Подземная, двухуровневая, 154 м/м	Подземная, 188 двухуровневых м/м, гостевая 41 м/м	Подземная, 477 м/м, гостевая	Подземная, 53 м/м, открытая 11 м/м		Наземная, закрытая
Срок сдачи выведенных корпусов	III квартал 2023 года	II квартал 2022 года	Дом построен	II квартал 2026 года	I квартал 2024 года	III квартал 2023 года	I квартал 2024 года	IV квартал 2022 года	II квартал 2023 года
Срок сдачи всего проекта	III квартал 2023 года	III квартал 2023 года	Дом построен	II квартал 2026 года	I квартал 2024 года	III квартал 2023 года	I квартал 2024 года	IV квартал 2022 года	II квартал 2023 года

здание у города. 23 аварийные квартиры превращаются в 50 апартаментов комфорт-класса — студии и однокомнатные лоты. Обещанная доходность — 50% годовых.

Еще одно пятиэтажное здание 1930-х годов постройки в комплекс апартаментов превращают компании Maslov Group и Meltzer Group. Апартаменты Park Side в Приморском районе на 120 апартаментов позиционируется в сегменте «бизнес». Заявленный уровень доходности — 9–12% годовых.

Еще один комплекс апартаментов бизнес-класса — «Vege. Курортный» в Сестрорецке компании Element Development. Это проект на 700 номеров, но малоэтажный — 4–5 этажей. Интерьер создан по авторскому проекту студии дизайна братьев Жилиных. Проект благоустройства территории «Vege. Курортный» выполнила студия ландшафтного дизайна DEREVO PARK.

Проект сервисного апартамент-отеля YE'S LEADER на 700 номеров вывела на рынок ГК «Лидер Групп». Проект реализуется по франшизе YE'S (ГК «Пионер»). Это будет третий отель под маркой YE'S в Петербурге и седьмой — в сети. После завершения строительства комплекс перейдет под управление сети.

Это единственный новый комплекс, высота которого достигнет 24 этажей.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ЯНВАРЕ 2022 ГОДА

Название ЖК	Черная речка, 41	Pulse Premier	ЛесArt	Дом на Октябрьском 78
Класс ЖК	Бизнес	Комфорт	Комфорт	Эконом
Застройщик	LEGENDA Intelligent Development	Setl Group	ЛенРусСтрой	Еврострой/ВСК 47
Адрес	Приморский район, набережная Черной речки	Невский район, Октябрьская набережная, 38	ЛО, Ломоносовский район, пос. Новоселье	ЛО, Всеволожск, Октябрьский проспект, 78
Ближайшая станция метро	Черная речка, 8 мин. пешком	Улица Дыбенко, 15 мин. пешком	Проспект Ветеранов, 18 мин. езды	Площадь Ленина, 1 час езды
Количество этажей	7–9	13–19	8–13	7
Выведено корпусов	1	1	1	1
Всего корпусов в проекте	1	4 очереди	5	1
Выведено лотов	517	1787	973	80
Всего лотов в проекте	517	1787	2629	80
Квартирография	От одно- до четырехкомнатных площадью 39–135 кв. м	От студий до четырехкомнатных площадью 21,2–92,7 кв. м	От студий до трехкомнатных, включая европланировки, площадью 26,6–97,1 кв. м	От одно- до трехкомнатных площадью 34,4–84,2 кв. м
Особые квартиры	Варианты с оранжерейной гостиной, американской кухней, зеркальной мастер-спальной, театральной кухней-гостиной, пейзажной спальней и детской гостиной, террасами, эркерами	Варианты High Flat с высокими потолками и панорамными окнами на верхних этажах, гардеробными, несколькими санузлами	Варианты с гардеробными, мастер-спальнями	
Высота потолков, метров	3,00–3,45	2,77–3,00	2,67	2,65
Варианты отделки	✓ чистовая	✓ чистовая	✓ без отделки ✓ чистовая	✓ без отделки
Цена лота, руб.	14,95–40,2 млн	7,65–17 млн	По запросу	По запросу
Опции ЖК	✓ кладовые ✓ проект мастерской Евгений Герасимов и партнеры	✓ пешеходный променада до набережной ✓ сцена с амфитеатром ✓ школа ✓ 3 детских сада ✓ бизнес-центр ✓ умный дом SetlHome	✓ система умный дом	
Парковка / количество мест	Подземная, 483 м/м	Трехэтажный паркинг, 353 м/м	3 пристроенные, 1500 м/м, гостевая	Подземная, 61 м/м
Срок сдачи выведенных корпусов	II квартал 2025 года	II квартал 2024 года	III квартал 2023 года	IV квартал 2023 года
Срок сдачи всего проекта	II квартал 2025 года		III квартал 2024 года	IV квартал 2023 года

Старты продаж декабря-января в столичном регионе: ЗОЖ зависит от класса

Ирина Карпова / В декабре 2021 года и январе 2022-го на рынок Москвы и Подмосковья застройщики вывели пятнадцать проектов разных классов, в том числе комплексы апартаментов. Чем выше класс жилья, тем больше внимания во внутренней инфраструктуре уделено здоровому образу жизни. ▶

В дорогом сегменте в продажу вышли два жилых комплекса

СЗ «Стадион Spartak» вывела на рынок клубный квартал премиум-класса Primavera, который возводится в районе Покровское-Стрешнево, на территории бывшего Тушинского аэродрома. Это масштабный проект — четыре квартала с домами переменной этажности (2–22 этажа), что позволяет позиционировать ЖК как клубные кварталы. Архитектурная идея принадлежит мастерской ATRIUM — дома в стиле неоклассики и американского ар-деко.

Кварталы задуманы как экосистема — не только жилье, но также рабочие места, школы и детские сады, места отдыха и развлечений. Реализуется концепция «15-минутный город»: доступ жителей ко всей необходимой инфраструктуре в пределах пешей доступности. Особое внимание уделено здоровому образу жизни, поскольку рядом располагается крупнейший спортивный кластер Москвы, включая стадион «Открытие банк Арена», Дворец спорта, спорткомплекс «Чкалов Арена». Кроме того, на территории ЖК запланированы открытые фитнес-площадки и воркаут-зоны с тренажерами, беговые дорожки с мягким покрытием на набережной. Отдельно упомянуты три яхт-клуба рядом с новостройкой.

Компания Spineх открыла продажи квартир в элитном комплексе «Чистые Пруды» в Басманном районе, в Потаповском переулке. Это проект реконструкции и реставрации исторического особняка, построенного в 1915 году по проекту барона Отто фон Дессина.

В наборе внутренней инфраструктуры запланирован фитнес-центр по стандарту FIT LAB. Оборудование фитнес-зала подобрано так, чтобы проработать все группы мышц. Предусмотрены зоны силовых занятий, кардиотренировок, свободных весов, растяжки, йоги. При этом зал предназначен только для жильцов комплекса и будет работать круглосуточно.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В МОСКВЕ И ПОДМОСКОВЬЕ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ДЕКАБРЕ 2021 ГОДА

Название ЖК	GloriaX Aura Belorusskaya	Sky Garden	Wave	Клубный город на реке Primavera	Кавказский бульвар 51	Иноватор	Зелёный парк
Класс ЖК	Апартаменты премиум-класса	Бизнес	Бизнес	Премиум	Комфорт	Бизнес	Комфорт
Застройщик	GloriaX	ФСК	Группа ЛСР	СЗ Стадион Spartak	ГК ПИК	Мосреалстрой	ГК ПИК
Адрес	Беговой, 1-я улица Ямского Поля, вл. 28, стр. 3	Покровское-Стрешнево, Строительный проезд, 9	Москворечье-Сабурово, Борисовские пруды	Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., вл. 71/12	Царицыно, Кавказский бульвар, вл. 51	Раменки, Мичуринский проспект, 45А	Зеленоград, Георгиевский проспект
Ближайшая станция метро	Белорусская, 10 мин. пешком	Тушинская, 15 мин. пешком, МЦД-2 Тушино	Борисово, 4 мин.	Спартак, 13 мин. пешком	Кантемировская	Мичуринский проспект, 1 мин. пешком	ж/д станция Крюково, 5 мин. пешком
Количество этажей	12–21	26–43	14–52	22	22–33	28	11–25
Выведено корпусов	1	1	1	2	1.1–1.4	1	4
Всего корпусов в проекте	1	4	4	4 квартала	16	2	4 (первый этап)
Выведено лотов	183	1349	765	264	1220	587	964
Всего лотов в проекте	183	3970	1482	3500	1174		
Квартирография	От студий до четырехкомнатных площадью 31–122 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая евроформат, площадью 26–110 кв. м	От студий до четырехкомнатных площадью 23–106 кв. м	От студий до четырехкомнатных, включая европланировки площадью 40–192 кв. м	От студий до трехкомнатных площадью 19,8–85,4 кв. м	От студий до пятикомнатных площадью 21–137,8 кв. м	От студий до трехкомнатных площадью 19,6–75,2 кв. м
Особые квартиры	Варианты: пентхаусы, двухуровневая квартира, видовые квартиры	Варианты с мастер-спальнями, гардеробными, постирочными	Варианты угловые, однокомнатные с двумя санузлами	Варианты с патио и террасами, видовые пентхаусы на верхних этажах		Варианты с мастер-спальнями, кухнями-гостиными, местами для хранения, гардеробными, дополнительными санузлами	
Высота потолков, метров	3–3,3	2,7	2,85	2,97–6,37	2,62	3,1–4,5	2,62
Варианты отделки	✓ предчистовая	✓ предчистовая	✓ без отделки	✓ черновая	✓ чистовая	✓ чистовая ✓ предчистовая	
Цена лота, руб.	21,7–91,1 млн	10,2–23,9 млн	8,5–44 млн	По запросу	5,9–17,1 млн	9,8–35,1 млн	4,6 млн —
Опции ЖК	✓ проект голландского бюро MLA+ ✓ фитнес-зал ✓ кардиозоны ✓ вход по Face ID ✓ бесшовный wi-fi, включая подземные уровни и умную квартиру ✓ благоустройство по авторскому дизайн-проекту от бюро AEDAS	✓ коворкинг ✓ кафе, рестораны ✓ кофейня ✓ лапшойка ✓ детская игровая комната ✓ служба консьержей ✓ парк площадью 3,85 га, пруд ✓ велопарковки ✓ кладовые	✓ кладовые ✓ благоустроенная набережная Москвы-реки ✓ архитектурная концепция бюро SPEECH	✓ кладовые ✓ парк-бульвар ✓ набережная ✓ 4 школы ✓ 8 детских садов ✓ спорткомплекс Чкалов Арена ✓ Дворец спорта ✓ теннисный центр ✓ медцентр ✓ экопарк	✓ 2 детских сада ✓ школа ✓ кладовые	✓ проект архитектурного бюро SPEECH ✓ единая система управления сервисами дома из мобильного приложения ✓ зона ожидания ✓ лапшойка ✓ кладовые ✓ консьерж-сервис ✓ сад в стилобате	✓ 2 детских сада ✓ 2 школы ✓ кладовые
Парковка / количество мест	Подземная трехуровневая, 136 м/м, станция для зарядки электромобилей, пункт подкачки шин и велопарковки	Подземная, 1247 м/м, 354 в корпусе 1	Подземная, 408 м/м	Подземная, 233 м/м	Подземная, 236 м/м	Подземная, 236 м/м	Наземная
Срок сдачи выведенных корпусов	III квартал 2024 года	II квартал 2025 года	II квартал 2026 года	III квартал 2024 года	II квартал 2024 года	I квартал 2023 года	II квартал 2024 года
Срок сдачи всего проекта	III квартал 2024 года		II квартал 2026 года	2028 год		I квартал 2023 года	II квартал 2024 года

Йога, фитнес-центр, стадион неподалеку

В проектах бизнес-класса спортивная инфраструктура скромнее. Правда, это не относится к проекту ЖК бизнес-класса Sky Garden, который возводит ФСК в районе Покровское-Стрешнево, на территории Тушинского завода железобетонных конструкций. Архитектурную концепцию разработало бюро Ginzburg Architects. В четырех корпусах высотой до 43 этажей разместятся почти 4 тыс. квартир — целый микрорайон. Застройщик заявляет: «Здоровье резидентов Sky Garden на первом месте!» В комплексе будет построен ФОК, в составе которого запланированы фитнес-клуб с бассейном, тренажерный зал и студии для групповых занятий. Для любителей велоспорта запланирована отдельная инфраструктура, включая места для хранения в подземном паркинге и велопарковки. Кроме того, вдоль реки и внутри бульвара появятся беговые маршруты.

Четыре корпуса высотой до 52 этажей возводит Группа ЛСР в проекте ЖК бизнес-класса Wave в районе Москворечье-Сабурово. Корпуса получили собственные имена: Azure, Bondi, Indigo и Sapphire — по названию оттенков морской волны. Архитектурную концепцию разработало бюро SPEECH. Застройщик обещает места не только для отдыха и прогулок, но также для занятий спортом, рыбалки, йоги, скандинавской ходьбы.

Еще в двух проектах бизнес-класса застройщики предлагают жителям только спортивные площадки, рассчитывая на богатую инфраструктуру вне ЖК.

Компания «Мосреалстрой» вывела на рынок ЖК бизнес-класса «Инноватор» в районе Раменки. В проект два 28-этажных дома на 1174 квартиры. Проект разработало бюро SPEECH. Одна из фишек — единая система управления сервисами дома из мобильного приложения. Для занятий спортом — специализированные площадки.

Компания Skolkovo Realty выступила продавцом ЖК бизнес-класса «Кверкус», который «СУ № 7 Фундаментстрой» уже построило в Тимирязевском районе.

«СУ № 7 Фундаментстрой» впервые выступало в роли застройщика. Дом возведен по проекту «Архитектурного бюро Асадова». В продаже только двух- и четырехкомнатные квартиры. Поскольку ЖК уже готов, можно предположить, что проект задумывался в период, когда здоровому образу жизни уделялось меньше внимания.

В апартаментах предпочитают фитнес

Комплексы апартаментов, выведенные на рынок, зачастую предназначены для временного проживания, однако в большинстве проектов здоровому образу жизни внимание уделено.

Компания GlogaX открыла продажи в комплексе премиум-класса — клубном доме GlogaX Aura Belogusskaya в Беговом районе. Это второй проект новой продуктовой линейки Aura — в ноябре на рынок вышел Aura Vasileostrovsky в составе микрорайона Golden City в Петербурге. Проект подготовило архитектурное бюро MLA+. Дизайн-проект для входных групп и холлов, а также проект благоустройства разработало бюро AEDAS.

Одна из фишек проекта — безопасность, которую обеспечивают: возможность схода в жилую часть дома Face ID с помощью карты доступа или мобильного приложения; система контроля доступа, круглосуточное повсеместное видеонаблюдение, включая лифты, лифтовые холлы и места общего пользования; въезд в паркинг по системе распознавания госномеров автомобилей.

На первом этаже комплекса оборудовано фитнес-пространство с доступом только для резидентов. Фитнес-зал состоит из двух частей: зона йоги/аэройоги (или пилатеса) и кардиозона для динамических активностей и занятий танцами.

Апартаменты комфорт-класса вывела на рынок компания Империял — «Лофт на Шереметьевской» в районе Марьино Роша. Это проект реконструкции корпуса бывшего Всероссийского проектно-конструкторского и технологического института мебели, построенного в 1973 году. В стиле «лофт» в проекте представлены

только студии и однокомнатные квартиры. Минимальная площадь 14,8 кв. м, однако запланированы фитнес-зал с кардиотренажерами, сауна, хаммам, бильярд, настольный теннис.

Компания My Space Development открыла продажи в комплексе комфорт-класса «КларНет» в районе Коптево. Это реновационный офисного здания. Представлены только студии и однокомнатные лоты. Бюджет покупки начинается от 3,9 млн рублей за лот площадью 14 кв. м. Спортивная инфраструктура в проекте не предусмотрена.

Спортивная площадка во дворе

За два последних месяца в продажу выведено шесть проектов комфорт-класса: два от ГК «Гранель», четыре — от ГК ПИК. Комфорт-класс, как правило, не предполагает богатой спортивной инфраструктуры, однако спортивные площадки во дворе — обязательная программа. Кроме того, на первых этажах жилых домов всегда запроектированы нежилые помещения, в которых может размещаться в том числе спортивная инфраструктура.

ГК ПИК открыла продажи в ЖК «Зеленый парк» в Зеленограде. На первом этапе возводятся четыре дома высотой 11 и 25 этажей. Запланирована социальная инфраструктура. Застройщик обещает жителям много зелени, поскольку лес и парки располагаются неподалеку и дворы в ЖК будут обильно озеленены. Возле каждого дома расположится площадка для уличных тренировок. Здесь будут установлены турники, брусья, ступени для кроссфита и скамьи для пресса. Покрытие на площадках сделано из резиновой крошки.

Еще один проект ГК ПИК — ЖК «Кавказский бульвар 51» — располагается в районе Царицыно. Запроектированы шестнадцать жилых корпусов с подземными парковками и социальные объекты.

Также ГК ПИК открыла продажи в ЖК Vanguarden в районе Очаково-Матвеевское. Архитектурный проект разработало голландское бюро de Architekten Cie, проект благоустройства — британское бюро

Gillespies. В продажу выведен квартал 3, состоящий из восьми корпусов более чем на 1 тыс. квартир.

Это первый проект нового стандарта ГК ПИК — ПИК+: жилые кварталы с архитектурой и ландшафтным дизайном от международных бюро, натуральными материалами отделки, просторными лобби, скоростными лифтами европейских производителей, высокими потолками, планировками с мастер-спальнями, кухнями-гостиными и гардеробными. Кроме спортивных площадок, велосипедисты получат велодорожки на бульваре.

Наконец, ГК ПИК вывела на рынок ЖК «Ютаново» в районе Южное Чертаново. Окружающая территория входит в проект «Индустриальные кварталы» — реновационного бывших промзон. Максимальная высота комплекса, состоящего из разноэтажных домов, достигнет 34 этажей. Площади квартир в ЖК «Ютаново» начинаются от 20 кв. м, цены — от 5,8 млн рублей. Спортивные площадки решено разместить подальше от домов, чтобы не мешать жителям. Так, возле школы запланировано футбольное поле и площадки для занятий баскетболом и волейболом.

Группа компаний «Гранель» вывела на рынок ЖК «Ильиной» в подмосковном Красногорске. Проект разработало архитектурное бюро GAFA Architects. Каждый жилой блок имеет свой цвет: голубой — цвет неба и воды, золотой — цвет солнца и осеннего леса, зеленый — цвет летней травы. Пока в продажу выведен один корпус, но в нем более 1 тыс. квартир.

Также в Красногорске, вблизи деревни Николо-Урюпино, ГК «Гранель» открыла продажи в ЖК «Аникеевский». Комплекс позиционируется как малоэтажный, с домами высотой 4–6 этажей. Начало строительство трех корпусов. Их номера позволяют предположить, что ЖК «Аникеевский» станет продолжением ЖК «Лесобережный», бывшего проекта Urban Group, — он расположен рядом и имеет аналогичную этажность.

В обоих проектах застройщик предлагает для занятий спортом уличные площадки.

Источники: сайты застройщиков и агентств недвижимости

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В МОСКВЕ И ПОДМОСКОВЬЕ, ВЫВЕДЕННЫЕ В ПРОДАЖУ В ЯНВАРЕ 2022 ГОДА

Название ЖК	Кверкус	Чистые Пруды	Ильинойс	КларНет	Лофт на Шереметьевской	Vanguarden	Ютаново	Аникеевский
Класс ЖК	Бизнес	Элит	Комфорт	Апартаменты комфорт-класса	Апартаменты	Комфорт	Комфорт	Комфорт
Застройщик	СУ № 7 Фундаментстрой	Smindex	Гранель	My Space Development	Империял	ГК ПИК	ГК ПИК	Гранель
Адрес	Тимирязевский район, Ивановская, 16	Басманный район, Потаповский пер., стр. 4, вл. 5	МО, Красногорск, Ильинский тупик, 1	Коптево, ул. Клары Цеткин, 18, к. 3	Шереметьевская, 85, стр. 1, 2	Очаково-Матвеевское, Очаковское шоссе	Южное Чертаново, ул. Газопровод, вл. 6Г	МО, Красногорск, вблизи деревни Николо-Урюпино
Ближайшая станция метро	Тимирязевская, 4 мин. пешком	Чистые пруды, 7 мин. пешком	Строгино, 11 мин. езды	Войковский, 15 мин. пешком	Марьино Роша/Алексеевская, 15 мин. пешком	Аминьевская, 5 мин. пешком	Аннино, 17 мин. пешком	МЦД-2 Аникеевка, 8 мин. езды, Строгино, 20 мин. езды
Количество этажей	16	8	25	6-7	5 и 10	9-21	10-21-34	4-6
Выведено корпусов	1	1	2	1			4	1
Всего корпусов в проекте	1	1		1	2	8 в квартале 3	7	10 в первой очереди
Выведено лотов	72	31	1058	246			750	267
Всего лотов в проекте	72	31		246		1056 в квартале 3		
Квартирография	Двух- и четырехкомнатные площадью 71,3-158,9 кв. м	От одно- до шестикомнатных площадью 59-390 кв. м	От студий до трехкомнатных, в том числе евроформата, площадью 23-58 кв. м	Студии и однокомнатные площадью 14-27,8 кв. м	Студии и однокомнатные площадью 14,8-34,7 кв. м	От студий до четырехкомнатных, в том числе евроформата, площадью 21,8-94 кв. м	От студий до трехкомнатных, в том числе евроформата, площадью 20-86,5 кв. м	От студий до трехкомнатных площадью 22,04-68,18 кв. м
Особые квартиры	Варианты с панорамными окнами	Варианты: двухуровневые пентхаусы с каминами и террасами, квартиры с дровяными каминами, видовые квартиры, возможность обустроить второй уровень в квартирах первого этажа		Варианты двухуровневые с широкоформатным остеклением	Варианты с высокими потолками, антресолями и панорамными окнами	Варианты с угловыми окнами, высокими потолками, гардеробными, постирочными, двумя санузлами		
Высота потолков, метров	3,1	3,9-5,4	2,7	3,8	2,9-3,5	2,74-5,00	2,68	2,82
Варианты отделки	✓ черновая	✓ без отделки	✓ без отделки ✓ чистовая	✓ без отделки ✓ предчистовая ✓ чистовая	✓ дизайнерская	✓ предчистовая	✓ без отделки	✓ без отделки ✓ чистовая
Цена лота, руб.	8,6-21,1 млн	89,7-865 млн	5,5-9 млн	3,9-6,2 млн	3,6-9,4 млн	9,9-28,5 млн	5,9-19,6 млн	4-6,5 млн
Опции ЖК	✓ проект Архитектурного бюро Асадова ✓ колясочная	✓ фитнес-зал по стандарту FIT LAB ✓ детская комната ✓ лобби-бар ✓ общественная гостиная ✓ двор с фонтаном ✓ уникальная система звукоизоляции	✓ 2 детских сада	✓ эксплуатируемая кровля	✓ тренажерный зал ✓ сауна ✓ хаммам ✓ массажный салон ✓ салон красоты	✓ 2 школы и 3 детских сада в соседнем ЖК Матвеевский парк ✓ колясочные ✓ лапомойки ✓ кладовые ✓ зона хранения велосипедов ✓ проект голландского бюро de Architekten Cie	✓ 2 детских сада ✓ кладовые	✓ детский сад ✓ поликлиника
Парковка/ количество мест	Подземная, 76 м/м	Автоматическая, 45 м/м	Подземная, 169 м/м, гостевая 156 м/м	Наземная	Наземная	Подземная, 239 м/м	Многоуровневый паркинг, гостевая	Гостевая
Срок сдачи выведенных корпусов	Сдан	II квартал 2025 года	IV квартал 2024 года	III квартал 2022 года	Сдан	II квартал 2025 года	II квартал 2024 года	I квартал 2024 года
Срок сдачи всего проекта	Сдан	II квартал 2025 года		III квартал 2022 года	Сдан	II квартал 2025 года	II квартал 2024 года	

Московскому району добавят «зелени»

Лев Касов / Крупный российский девелопер Группа Аквилон вывел на первичный рынок Санкт-Петербурга свой новый проект — жилой комплекс сегмента «бизнес лайт» «Аквилон Leaves». Он появится в престижном и обустроенном Московском районе. Близость к паркам и специально разработанная концепция ландшафтного дизайна проекта подсказали имя комплекса, ведь leaves по-английски — «листва».

Именно зеленые листья и стали визуальным символом ЖК. ➔

Аналитики рынка недвижимости единодушно отмечают, что граждане перестают приобретать «квадратные метры» как таковые. Сейчас все стремятся купить образ жизни, обеспечивающий комфортность и беспроблемность проживания во всех его аспектах. Ярким примером этой тенденции, безусловно, является и ЖК «Аквилон Leaves», вобравший в себя самые актуальные тренды и современные технологии. Неслучайно уже на старте продаж интерес к нему очень высок.

Локация диктует

Комплекс общей площадью порядка 87 тыс. кв. м строится на Среднерогатской улице, неподалеку от Дунайского проспекта, начала Пулковского и Московского шоссе. Эта локация уже практически полностью застроена, поэтому выход нового предложения в этом месте является событием для рынка. Это, в свою очередь, стало серьезным стимулом для девелопера сформировать по-настоящему знаковый проект.

«Это престижная и востребованная у петербуржцев локация. Ее ценность во многом определяют хорошая транспортная доступность и развитая инфраструктура. Уникальность и в том, что свободных участков под застройку в микрорайоне не осталось, и наш комплекс станет завершающим этапом масштабного проекта редевелопмента территории "Лето". Поэтому локация уже имеет современную развитую инфраструктуру, а в перспективе объем жилого фонда сильно увеличится. Свою лепту в развитие комфортной городской среды внесет и Группа Аквилон. Другой важный момент — благоприятная экология. В пешей доступности от ЖК "Аквилон Leaves" расположены сразу две крупные зеленые зоны — Пулковский парк и сад "Дубовая роща"», — отмечает исполнительный директор Группы Аквилон Андрей Вересов.



Локация отличается прекрасной транспортной доступностью. Ближайшая станция метро — «Звездная» (синяя ветка) — находится примерно в 15–17 минутах пешего хода. Ну а в подземке за 20 минут несложно добраться до исторического центра. Автовладельцы без проблем примерно за полчаса доедут до Невского проспекта. В 5–7 минутах езды — два выхода на КАД, что позволит достаточно быстро добраться до любой точки города. До аэропорта «Пулково» — всего 15 минут. Примерно за полчаса можно доехать до дворцово-парковых ансамблей Царского Села и Павловска, увидеть которые приезжают люди со всего мира.

В ближайшем окружении ЖК «Аквилон Leaves» уже имеются детсады, школы и поликлиники, объекты ретейлеров и магазины в формате «у дома», рестораны и кафе,

спортивные и торгово-развлекательные центры. Группа Аквилон примет участие в развитии социальной инфраструктуры локации. Недалеко от комплекса девелопер возведет муниципальный детсад на 220 мест, а также выступит соинвестором строительства школы на 1125 мест. Оба объекта будут построены к моменту ввода ЖК «Аквилон Leaves».

Все для жизни

Проект отличает продуманность всех составляющих комфорта — от архитектуры и планировки до обустройства зон общего пользования и ландшафтного дизайна территории.

В настоящее время в продажу выведены квартиры в первой очереди ЖК «Аквилон Leaves» — это два корпуса переменной высотности (10–12 этажей), рассчитанные на 963 квартиры. Ввод объектов в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2024 года.

Квартирография проекта характеризуется высоким разнообразием — от студий до европятикомнат. Площади квартир варьируются от 21,4 до 103,9 кв. м.

Таким образом, жилье, оптимально подходящее под собственные нужды, сможет найти любой покупатель — от молодых людей до многодетных семей. Такое разнообразие — редкость и в современных проектах. Примечательно при этом, что даже студии являются не «подрезанными кладовками» (на рынке имеются варианты по 15–17 кв. м), а полноценным жильем, обеспечивающим высокую комфортность проживания. Площади студий ЖК «Аквилон Leaves» находятся в диапазоне от 21,4 до 29,1 кв. м.

Все планировочные решения разработаны в соответствии с концепцией «Разумные метры», что позволило создать востребованные форматы и увеличить функциональность и эргономичность пространства. Например, есть планировки с возможностью организовать мастер-спальню со своим санузлом и гардеробной. Представлены варианты с отдельными гардеробными или с нишами под кухню и системы хранения. Почти во всех квартирах предусмотрен просторный санузел площадью до 6 кв. м. В многокомнатных квартирах — два санузла. В большинстве планировок — лоджии или балконы с панорамным остеклением.

Высота потолков в основной части лотов составляет 2,73 м, а на последних этажах застроены квартиры формата top-flat



Андрей Вересов, исполнительный директор Группы Аквилон:

— Мы продолжаем рассматривать предложения по приобретению участков во всех городах присутствия. Работа над пополнением земельного банка у нас ведется непрерывно. В планах компании — практически вдвое увеличить объем текущего строительства в Петербурге и почти в три раза — по стране.

О новых проектах мы обязательно будем рассказывать по мере их готовности к запуску. Сейчас ведется подготовка к выводу нового жилого комплекса на рынок Москвы. Подробности будут позднее, пока можем сказать, что приобретенный в столице земельный участок полностью отвечает стратегии развития компании.

высотой до 3,15 м. Квартиры передаются с предчистовой отделкой white box, также можно заказать чистовую отделку в одном из трех цветовых стилей.

В квартирах будут установлены широкоформатные окна размером 1,76 x 1,76 м, что на 30% улучшит естественную инсоляцию помещений. Высота подоконника при этом составит всего 60 см. Окна будут оборудованы специальными замками, защищенными от опасных детских шалостей.

В парадных, лифтовых и межквартирных холлах будет выполнена дизайнерская отделка. Предусмотрены места под колясочки. На подземном этаже разместятся сити-боксы — индивидуальные кладовые для хранения вещей.

Местом притяжения жителей комплекса станет большой закрытый двор, концепцию благоустройства которого разработало известное архитектурное бюро MEGABUDKA. Дворовое пространство спроектировано профессиональными ландшафтными дизайнерами с учетом трех главных принципов — многофункциональность, эстетика и безопасность. Специальное зонирование территории обеспечит места для комфортного отдыха и детям и взрослым.

Кроме того, в проекте появятся общественные пространства. Так, в одном из корпусов откроется детский клуб «Аквилон Kids». Застройщик выполнит отделку помещения и снабдит его необходимыми мебелью и игрушками. Клуб будет передан в собственность жителей.

Также запроектировано помещение под коворкинг.

Для нужд автовладельцев появится подземный паркинг на 513 машино-мест с доступом на лифте. На первых этажах запроектированы коммерческие помещения под размещение кафе, магазинов и предприятий обслуживания.

Несмотря на принадлежность комплекса к сегменту «бизнес лайт», застройщик заявляет весьма умеренный ценник. «На начальном этапе продаж цены на квартиры стартуют от 4,47 млн рублей. Учитывая сохраняющийся тренд роста стоимости жилья, прекрасную локацию,

а также высокий уровень комфортности проекта, это предложение вполне можно назвать уникальным для Петербурга», — отмечает Андрей Вересов.

Современные технологии

Комплекс строится по кирпично-монолитной технологии. В архитектуре акцент сделан на лаконичности форм, энергоэффективных технологиях и сочетании навесного керамогранита натуральных оттенков в облицовке фасадов — темно- и светло-серого, белого, terracottового цвета и цвета светлой охры.

В квартирах будет использована система защиты от шума SOUNDSTOP. Застройщик выполнит монтаж дополнительного шумоизоляционного слоя в стяжке пола и в оконных системах. Также в квартирах установят индивидуальные приточные вентиляционные клапаны, которые обеспечат циркуляцию свежего воздуха и тишину в жилых комнатах.

Все большую роль в современных проектах играют цифровые технологии. В ЖК «Аквилон Leaves» будет реализована обновленная версия «умной» системы управления домом inHOME 3.0. Квартиры оснастят комплексом девайсов, обеспечивающим безопасность и комфорт проживания. Управлять всеми системами владельцы квартир смогут дистанционно через приложение или планшет inHOME. Новая версия пополнилась такими функциями, как сенсорное управление доступом на территории ЖК, тревожная кнопка в приложении inHOME и система бесключевого доступа Face Key. Жителям также будет доступен базовый функционал: IP-домофония, дистанционное управление лифтовой и шлагбаумом, автоматический сбор показаний счетчиков и возможность мониторинга потребления ресурсов, синхронизация с датчиками дыма и открывания двери, защита от протечек с запорной арматурой, управление инженерными системами (теплый пол, освещение и т. д.), перевод в режим stand by с возможностью отключения конкретной розетки или всех электроустановок в квартире.

Комплекс строится по стандарту Э4, который направлен на повышение энергоэффективности, эргономики, экологии и экономики. В частности, применяется технология Termo-S, благодаря которой на 50% снижаются тепловые потери здания и что позволяет жителям экономить на коммунальных платежах до 40%.

Классика или евроформат?

Татьяна Рейтер / Квартыры евроформата — с просторной кухней-гостиной и одной или несколькими отдельными спальнями — появились на рынке недвижимости 10–12 лет назад. Сегодня они прочно обосновались практически во всех сегментах жилья от «эконом» до элитного. Доля таких квартир в новых проектах составляет от 10 до 80%. ➔

Спрос определяет заказчик

Девелоперы уверены, что интерес к квартирам с европейскими планировками связан прежде всего с изменением образа жизни основных потребителей, создающих спрос на новый формат. По словам **коммерческого директора KR Properties Екатерины Фонаревой**, удобная планировка стала вторым по важности фактором при выборе квартиры.

«Кухня перестала иметь сугубо утилитарное назначение и стала домашним очагом, где собираются все члены семьи, — поясняет **совладелец и генеральный директор ГК "Еврострой" Оксана Кравцова**. — В премиальном сегменте гостиные всегда просторные и чаще всего включают место для приготовления пищи. На рынке большой выбор планировочных решений гостиных, именно от этой части дома в первую очередь отталкиваются архитекторы и маркетологи, создавая продукт. Но в элитном сегменте кухня чаще отделена от столовой, а гостиная — это самостоятельное помещение, оборудованное на вкус владельца. Функционал зависит от предпочтений и образа жизни хозяев».

Учитывая растущую популярность формата, девелоперы стараются предлагать все разнообразие планировок в пределах одного жилого комплекса.

«В новых проектах ЖК "БелАрт", CUBE и "Тайм Сквер", которые холдинг вывел на рынок в 2021 году, соотношение между классическими и европланировками примерно 70/30, — говорит **Екатерина Пчелкина, начальник отдела маркетинга холдинга "РСТИ" (Росстройинвест)**. — Это соотношение полностью соответствует запросам покупателей, поэтому дефицита или заговаривания по той или иной позиции не возникает».

У Setl Group в Петербурге примерно 30% квартир евроформата представлено во всех новых ЖК: Pulse Premier, малоэтажном «Солнечный город. Резиденция», «Панорама парк Сосновка», «Стрижи в Невском 2» и других.

В квартирографии 2-й очереди ЖК «Новый Леснер» (ГК «Отделстрой») есть квартиры Е2, Е3 и Е4. При этом в одном подъезде могут быть запроектированы однушки-перевёртыши: в одной квартире кухня больше комнаты, а в другой комната больше кухни — покупатель может выбрать, что для него предпочтительнее.

В Москве, по словам **руководителя Департамента развития и перспективных проектов Sezar Group Георгия Новикова**,

доля планировочных решений с объединенной кухней-гостиной в общем объеме предложения за последние несколько лет перешагнула за 50%.

«Если еще принять во внимание так называемые "гибкие" планировочные решения, то можно с уверенностью оценить эту долю не менее чем в 70%, — уверяет эксперт. — Речь идет о вариантах, которые позволяют собственнику самому решать, нужна ли ему обособленная кухня или объединенная кухня-гостиная. Такую возможность предоставляет свободная планировка, отсутствие несущих стен между кухней и гостиной, два или более окон в зоне кухни и смежной комнаты».

По мнению **руководителя направления продаж и коммерческой недвижимости ЮИТ Санкт-Петербург Максима Соболева**, европланировка воспринимается как более комфортная, соответственно, чем выше комфортность дома, тем больше должно быть евроквартир, хотя студии тоже могут рассматриваться как евроформат. При этом просто совмещение кухни и гостиной не делает квартиру ликвиднее. Клиент выбирает планировку целиком, смотрит на ее удобство, расположение по сторонам света и прочие факторы.

Это подтверждают данные «Единого Центра Инвестиций» (ЕЦИ). Если в среднем соотношение «евро» к классическому формату среди однокомнатных квартир составляет 57,4 к 42,6%, а среди двух- и трехкомнатных — 37,2 к 62,8%, то в квартирах класса «бизнес» и выше пропорции меняются в пользу евроквартир: более 68% среди однокомнатных, свыше 46% — среди двух- и трехкомнатных.



Фото: <https://manrule.ru/>

2–3 года

осталось до времени, когда классический формат может стать редкостью

Удобно покупателю, выгодно застройщику

У квартир с европейскими планировками есть ряд особенностей, которые для кого-то станут плюсами, а для кого-то — недостатками.

В качестве преимуществ Екатерина Фонарева (KR-Properties) отмечает прежде всего удобные планировки с лучшим зонированием: изолированные спальни в приватной части квартиры, светлые и просторные кухни-гостиные с одним или несколькими окнами, сокращение количества стен и коридоров, оптимизация неэффективных площадей. Кроме того, объединение разных помещений уже не ограничивается кухней и гостиной: появляются новые изолированные пространства вроде мастер-спальни с собственной ванной и отдельной гардеробной.

Руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева полагает, что квартиры евроформата востребованы

за счет своей функциональности, рационального использования каждого метра пространства, отсутствия лишних перегородок, а объединенная кухня-гостиная дает возможность зонировать квартиру по своему вкусу.

«В таких квартирах редко встретишь узкие длинные коридоры и углы, — **директор по маркетингу и продажам компании Lexion Development Алексей Лухтан** также отмечает рациональное использование каждого сантиметра площади. — В евроквартирах ваше личное пространство — детская или спальня — останутся приватными, ведь все гости будут находиться в кухне-гостиной, что крайне удобно как для хозяев дома, так и их гостей».

У евроквартир эконом-класса еще одним плюсом является меньшая стоимость по сравнению с классической планировкой за счет сокращения площади, но при этом с большей, хотя и объединенной с гостиной, кухней.



InterStroy Expo

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

Организатор — компания MVK
Офис в Санкт-Петербурге



Международная Выставочная Компания

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

Международная выставка строительных, отделочных материалов

и инженерного оборудования

19|20|21
АПРЕЛЯ
2022

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»



«На протяжении последних пятнадцати лет сохраняется устойчивый спрос на квартиры с просторными кухнями, и совмещение кухни и гостиной позволяет удовлетворить эти требования, — считает **генеральный директор ООО "Город-спутник "Южный" Сергей Хромов.** — Сегодня кухни площадью менее 10 "квадратов" даже не рассматриваются покупателями, их средняя площадь варьируется от 12 до 16 кв. м. В



Чем выше класс жилья, тем просторнее квартиры. Если в сегменте массового жилья кухня-гостиная составляет в среднем 18–20 кв. м, то в бизнес-классе — 23–30 кв. м, в высокобюджетных проектах — от 30 кв. м и выше. Например, в премиальном авторском доме RozaRossa площадь кухни-гостиной варьируется от 20 до 64 кв. м, а в элитном клубном доме Kuznetsky Most 12 by Lalique средняя площадь составляет 50 кв. м. В высокобюджетных проектах евроквартиры не уступают по стоимости классике, но все равно пользуются растущим спросом.



Фото: <https://www.casting.ru/>

евродвушках пространство, объединяющее кухню с гостиной, занимает от 25 до 40% площади квартиры, в евротрешках — до 35%. При этом стоимость квартиры с европланировкой в среднем на 20% ниже, чем аналог классического формата».

Такой относительно бюджетный вариант жилья обычно предпочитают молодые пары без детей или с одним ребенком, он может стать подходящей покупкой для живущих отдельно пожилых родителей или инвесторов.

«Евродвушка с одной спальней — оптимальный выбор между однокомнатной и двухкомнатной квартирой с классической планировкой. Она меньше классической двушки, однако просторная кухня-гостиная дает определенное "пространство для маневра": можно увеличить зону кухни или, напротив, организовать там спальное место, а классический обеденный стол заменить на барную стойку, — рассуждает **руководитель направления разработки продукта ГК "А101" Павел Брызгалов.** — Такая квартира по функционалу будет приближена к классической двухкомнатной квартире, но будет как минимум на 5 кв. м меньше. С учетом нынешней стоимости квадратного метра жилья в Москве разница в цене составит более миллиона рублей. В то же время, если более высокая цена не особенно критична для покупателя, он скорее предпочтет классическую планировку, потому что в ней функционал комнат легче трансформируется под меняющиеся потребности».



«В такой квартире можно обустроить комфортное жилое пространство, за него покупатели готовы платить больше, — поясняет **Ольга Ульянова, директор по маркетингу компании "Полис Групп".** — В среднем квартиры 2Е стоят дороже стандартных однокомнатных на 2–3 тысячи рублей с каждого квадратного метра. В квартирографии нашей компании евроформат занимает 50% от общего количества однокомнатных и трехкомнатных квартир».



«Практически все ведущие девелоперы отдают предпочтение европланировкам: их доля на рынке новостроек Москвы составляет 80–90%, — уверяет **Полина Балашова, директор по ценообразованию и анализу рынка АО "ИНТЕКО".** — Чаще всего европланировки встречаются в массовом сегменте, где для покупателя важна оптимизация площади с целью уменьшения бюджета покупки. В массовом сегменте наиболее востребована площадь кухни-гостиной в пределах от 15 до 25 кв. м в зависимости от комнатности и общей площади квартиры. Покупатели бизнес-сегмента предпочитают кухни-гостиные от 20 до 40 кв. м, в элитном востребована кухня-гостиная от 40 до 80 кв. м».



Руководитель отдела аналитики и маркетинговых концепций ГК «Пионер» Евгений Межевикин обращает внимание на то, что

параметры кухни-гостиной зависят от количества спален: «В бизнес-классе оптимальная площадь кухни-гостиной начинается от 20–23 кв. м для однокомнатной квартиры, от 23–25 кв. м — для двухкомнатной. В комфорт-классе площадь кухни-гостиной может начинаться и от 17–19 кв. м. Например, в ЖК "LIFE-Варшавская" кухня-гостиная занимает 18 кв. м в однокомнатной квартире площадью 41 кв. м, а в 2-комнатной квартире площадью 61 кв. м на нее приходится 21 кв. м».

Стандарт завтрашнего дня

Хотя европланировки заметно потеснили классический формат, говорить об их доминировании еще рано. Девелоперы сходятся во мнении, что классика никогда не уйдет с рынка. Она еще долго останется востребованной в массовом сегменте жилья, где семья готова отказаться от общего пространства в пользу еще одной спальни для детей или родителей, а также в регионах, где застройщики делают упор не на качество, а на количество реализуемых квадратных метров.

По мнению **директора отдела продаж компании «Евроинвест Девелопмент» Екатерины Худа,** классический формат



вряд ли потеряет свою популярность, для многих он остается единственным приемлемым вариантом. После периода пандемийных ограничений, когда люди оказались фактически запертыми в стенах своих квартир, востребованность европланировок стала более выраженной, но это не столь сильно скорректировало ситуацию в целом по рынку. В большей степени выбор планировки определяют семейная ситуация покупателей и их ценности, образ жизни и индивидуальные предпочтения.

В свою очередь **заместитель директора по продажам ГК «Гранель» Сергей Ньюхалов** связывает перспективы евро-



квартир с тем, что формат уже признан практически всеми покупателями и становится для них все более понятным решением: «Если раньше квартиры с европланировками приобретали в основном молодые люди до 35 лет, которые еще не обзавелись семьями с детьми, либо молодые семьи с одним ребенком, то сегодня это абсолютно разные по возрасту, социальному и семейному статусу люди».

Приобретению практичного жилья способствует также современная организация жилых кварталов, в которых есть качественная и разнообразная инфраструктура, отвечающая запросам жителей, полагает Павел Брызгалов. Девелоперы, которые раньше других разглядели этот тренд, уже проектируют новые районы в соответствии с формирующимися запросами аудитории.

Евгения Ружицкая, коммерческий директор компании «БАЗИС-СПБ», уверена, что новый формат открыл дорогу другим



гибким планировочным решениям, которые станут определяющими на рынке жилья: «В бизнес-классе маленькие гостиные почти ушли в прошлое. Пандемия, рост осознанности и потребность в "умных планировках", где максимально рационально использован каждый метр, — это факторы, которые будут влиять скорее не на формат (классический или евро), а на предложение более функциональных и эргономичных планировок, в которых можно проживать несколько жизненных сценариев».

В Capital Group уже сегодня подходят точно к планировочным решениям и к специальным решениям по дизайну пространства, предваряя их детальным анализом потребностей аудитории. Зачастую именно благодаря этому растет количество потребителей, которые выбирают квартиры с кухнями-гостиными.

«Но в целом можно сказать, что, начав проводить больше времени дома, покупатели все чаще отдают предпочтение большему числу комнат, даже если такой вариант не включает масштабные кухни-гостиные, — отмечает между тем **директор по продажам Capital Group Оксана Дивеева.** —



Предвидя этот тренд, проекты Capital Group одними из первых начали предлагать, к примеру, 80-метровые трехкомнатные лоты, хотя ранее в высокобюджетных сегментах такая же площадь выделялась под двухкомнатные квартиры или апартаменты».

Генеральный директор маркетинг-плейса недвижимости «Единый Центр Инвестиций» (ЕЦИ) Роман Корякин



считает, что после ажиотажного спроса на евроформат в 2016–2018 годах, связанного с дефицитом модных планировок, ситуация на рынке недвижимости стабилизировалась. Поэтому снижения спроса на европланировки ни в среднесрочной, ни в долгосрочной перспективе не произойдет, если только не будет создано искусственное завышение стоимости таких квартир. Однако с учетом опыта девелоперов и задела европроектов рынок сумеет скорректировать рост цен.

Руководитель группы маркетинга компании ЦДС Наталья Кукушкина, наоборот, предполагает, что в будущем квартиры с классическими планировками станут дефицитными и будут стоить дороже квартир с европланировками. По ее словам, некоторые петербургские и областные застройщики уже сейчас перестали предлагать традиционные планировки в своих проектах. Поэтому через 2–3 года этот формат в новостройках станет редкостью.



БЕЛЫЙ ОСТРОВ
Там, где твой дом

ОСТРОВ ТВОЕГО КОМФОРТА

777 99 88
www.belyi-ostrov.house

На правах рекламы. ЖК «Белый остров». Генеральный подрядчик ООО «БАЗИС-СПБ». Застройщик ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус». Проектная декларация размещена на сайте ЕИСЖС: наш.дом.рф

«В судебных спорах качественный документооборот не менее важен, чем качество строительных работ»

Татьяна Мишина / Арбитражный суд — это соревновательный процесс двух сторон, в которой победу одерживает тот, кто представит самые убедительные доказательства своей позиции. Для строителей таким решающим фактором могут стать правильно составленная исполнительная документация и заключения опытных экспертов, полагает судебный строительный эксперт и руководитель экспертной организации ООО «ГЛЭСК» Сергей Салтыков. ➔



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ООО «ГЛЭСК»

— Как сейчас проходят судебные процессы на строительном рынке и каковы наиболее частые причины споров?

— Как правило, при заключении договоров между юридическими лицами, а тем более при заключении государственных контрактов ведется большая предварительная работа, связанная с проверкой контрагентов и подготовкой текста договора, который учитывал бы все детали строительства, а также обязанности и права сторон в случае разногласий.

Тем не менее иногда споры по выполнению контрактов доходят до арбитражных судов. Основными причинами судебных споров являются объемы, качество и стоимость фактически выполненных работ. Также из-за нестабильной экономической ситуации заказчик может прекратить финансирование проектных или строительных работ, и тогда организациям, чтобы получить от заказчика заработанные деньги, приходится через суд доказывать практически выполненный объем работы. Оценить этот объем бывает сложно, так как зачастую стоимость работ по договору указывается только в полном объеме, и нужно суметь выделить и определить необходимую «процентовку».

Еще одной частой причиной споров становится принятие госзаказчиком работы по условиям контракта из-за незначительных отклонений, при этом субподрядчики считают выполнение качественным и правильным. В этом случае генподрядчик вынужден не только обосновывать свою правоту перед госзаказчиком, но и вступать в судебные споры с субподрядчиками.

— Возможно ли на практике добросовестному строителю или проектировщику обосновать свою правоту и получить деньги за проделанную работу?

— Как говорится, гладко было на бумаге, да забыли про овраги. Каким бы простым ни казался договор и какими бы «железобетонными» ни были договоренности с заказчиком, всегда надо держать в уме эту поговорку. То есть всегда следует содержать в порядке исполнительную документацию, вовремя подписывать бумаги у представителя строительного контроля и у заказчика, официально согласовывать все спорные вопросы и даже малейшие изменения по проекту, заручившись подписью и печатью заказчика.

Дело в том, что при проведении судебной экспертизы эксперт может восстановить этапы проектирования и строительства только по предоставленным документам. Поэтому качественный документооборот для строительной или проектной организации важен не меньше, чем качественное выполнение работ. Рассчитывать на «карманного» эксперта уже не приходится — никто из оставшихся на строительном рынке экспертных организаций, которых привлекает суд в подобных спорах, не будет рисковать своей репутацией. Но к этим организациям можно обратиться до начала судебной тяжбы за консультацией и проверкой

документов — мы, например, всегда готовы взяться за такую предварительную оценку. Если исполнительная документация и официальная переписка, даже электронная, в полном порядке, то шансы компании на выигрыш в суде очень высоки.

— Ну, а государственный заказчик? Бытует мнение, что суды по умолчанию встают на его сторону.

— Суды с большой тщательностью подходят к спорам, в которых фигурируют бюджетные деньги. Их можно понять: всем известны громкие процессы, связанные с государственными недостроями и перезаключениями более дорогостоящих контрактов с новыми подрядчиками.

Поэтому для добросовестного подрядчика, выполняющего госзаказ, еще в большей степени необходимо иметь все документальные обоснования по факту выполненных работ и их качества по условиям госконтракта. Понятно, что исполнительную документацию необходимо вести в самом полном объеме и документооборот по госконтракту может быть грамотным и качественным лишь у компаний, в которых юридический отдел и ПТО занимают такое же значимое место, как строительное или проектное подразделение.



Не торопитесь занять очередь к дорогостоящим адвокатам, сначала убедитесь в полноте исполнительной документации. Чем меньше в ней недочетов — тем больше шансов на успех в суде

— Как быть, если ситуация упущена и у подрядчика отсутствует необходимая исполнительная документация? Можно ли решить данную проблему экспертизой?

— В этом случае, согласно Градостроительному кодексу, можно еще до судебного слушания заказать заключение у специализированной организации. Но это должна быть не просто бумажная экспертиза, а полноценное обследование — с определением соответствия нормативам всех конструкций, включая подземные, с вскрытиями и исследованиями методами неразрушающего контроля, с подтверждением результатов протоколами испытаний в лаборатории, желательна имеющей государственную аккредитацию. Приложенный к основному делу подобный документ не только положительно охарактеризует вашу компанию в суде, но и станет основой при проведении экспертизы назначенным судом экспертом.

При недостатке или отсутствии исполнительной документации экономить на техническом обследовании точно не стоит, так как иногда судебный эксперт приезжает на объект, вооружившись одной только рулеткой, но при этом он имеет право ссылаться на имеющиеся в деле технические документы.

— Допустим, что у подрядчика отсутствует исполнительная документация, но есть подписанные заказчиком акты выполненных работ.

— Решение может быть вынесено на основании подписанных заказчиком актов формы КС-2 и КС-3, если у заказчика нет возражений по этим документам. Спор тогда будет рассмотрен в упрощенном судебном порядке. Если же слушания переходят в общий порядок рассмотрения дела, то указанные акты не считаются доказательством.

С другой стороны, неподписание заказчиком актов выполненных работ не может считаться фактом их невыполнения. В нашей практике были случаи, когда недобросовестный заказчик строительства таким образом пытался не платить за выполненные строительные работы, но подрядчик смог предоставить документы, свидетельствующие об обратном: о приобретении и поставке материалов на объект, например. В этом случае экспертиза нужна, чтобы определить объемы фактического выполнения работ, а ее результаты принимаются за доказательство как в арбитражном суде, так и в судах общей юрисдикции, иначе большин-

Частой причиной споров становится принятие госзаказчиком работы из-за незначительных отклонений

без разрешения на строительство или введенных в эксплуатацию с нарушениями. Зачастую по ним отсутствует проектная, исполнительная и просто какая-либо документация. Поэтому экспертизу приходится начинать с изыскательских работ, определять, на каких грунтах построено здание, в какой зоне оно расположено, было ли разрешено строительство данного вида объектов на данной территории на момент начала строительства, и так далее. Затем исследуются все несущие конструкции и материалы, из которых они выполнены, на основании обследования создаем конструктивную модель здания и определяем, насколько они соответствуют нормам и являются безопасными для эксплуатации в соответствии с назначением. В обязательном порядке проверяется соответствие противопожарным требованиям.

То есть здание изучается всесторонне, как это делали бы экспертиза проектной документации и органы, выдающие разрешение на строительство. Разница лишь в том, что все сведения о существующем здании экспертам приходится определять самостоятельно на основании измерений и испытаний. Это колоссальный объем работы, в которой участвует большая группа экспертов в области геодезии, проектирования, строительства, специалисты испытательной лаборатории. Благодаря нашей команде многие здания в Санкт-Петербурге и в Москве получили подтверждение на соответствие строительным нормам и могут надежно и безопасно эксплуатироваться на законных основаниях.

Намного хуже складывается ситуация для собственников тех объектов, которые были построены с различными нарушениями, например, высотных регламентов, границ участка, конструктивных требований. Чаше всего владельцы строений знают о допущенных недостатках и стараются препятствовать проведению экспертизы — вплоть до угроз, жалоб в следственные органы и попыток подкупа эксперта. Но репутация одна, и эксперту всегда важно быть объективным и детально обосновывать свои выводы.

— Есть ли какие-либо общие рекомендации, как подготовиться к судебному процессу и как взвешенно оценить свои шансы?

— Не торопитесь занять очередь к дорогостоящим адвокатам. Сначала надо убедиться в полноте исполнительной документации. Чем меньше в ней недочетов — тем больше шансов на успешный исход дела. Затем следует получить техническую консультацию у специалистов, которые имеют большой опыт проведения разного рода экспертиз в рамках судебных процессов. Многие из них, в том числе наша компания, оказывают такую услугу. Наши специалисты помогут подготовить необходимые документы к судебным слушаниям, а при необходимости провести независимое обследование объектов, чтобы вы смогли подтвердить в суде объем и качество выполненных работ.

Вынужденное отступление

Виктор Краснов / В России отменен запрет на использование централизованных открытых систем теплоснабжения. Данное решение властей было принято из-за отсутствия у регионов серьезных денежных средств на финансирование необходимых работ. ➔

С 1 января 2022 года в России должен был введен прямой запрет на использование централизованных открытых систем теплоснабжения. Данное требование законодательно (190-ФЗ «О теплоснабжении») было принято еще в 2013 году. На полный переход на использование только закрытых систем давалось почти десять лет. Но в декабре 2021 года был принят закон (438-ФЗ) об отмене запрета на использование открытых систем теплоснабжения. Правда, при этом остался в силе запрет на подключение к таким системам новых домов.

Фактически само отступление от перехода на более энергоэффективную модель теплоснабжения было объяснено отсутствием у региональных властей денежных средств на замену систем в уже построенных жилых домах. Не готовы в такие проекты были вкладываться и частные инвесторы.

Переход будет постепенным и не повсеместным

Отраслевые специалисты последнее принятое решение властей ожидали, но не считают его позитивным. Отмена тотального запрета на использование открытых систем

ГВС, полагает **генеральный директор АО «СИНТО» Сергей Сидоренков**, который должен был вступить в силу с 1 января 2022 года, была актуальна и неизбежна. Несомненно, закрытые системы горячего водоснабжения являются более качественными и эффективными, и запрет на использование открытых систем в новом строительстве, который действует уже несколько лет, был правильным решением, обоснованным технически и экономически.

«Но миллионы потребителей, проживающих в старом фонде, продолжают пользоваться подготовленной горячей водой из тепловой сети. Для них запрет использования открытых систем означал бы или гипотетическое отключение горячей воды, или же необходимость радикальной реконструкции внутренней системы ГВС дома. Необходимо установить теплообменный аппарат, в котором сетевая вода будет нагревать холодную воду. А нагретая до 65 градусов



>100 млрд рублей стоил бы Петербургу полный переход на закрытые системы по некоторым оценкам

водопроводная вода не может быть непосредственно подана в существующую внутреннюю сеть, т. к. эта вода насыщена растворенными газами и очень агрессивна к некоррозионностойким трубам, сварным швам и другим элементам. Проблема могла бы быть решена установкой компактного деаэратора в ИТП, но, к сожалению, в настоящее время эффективных, надежных и проверенных на практике устройств такого типа еще просто нет на рынке.

Поэтому остается только один способ — полная модернизация внутренней системы трубопроводов с переходом на коррозионностойкие материалы. Мероприятие это также дорогостоящее и, скорее всего, будет реализовываться постепенно по графикам планового капитального ремонта, а переход на закрытую систему ГВС по новому закону должен будет еще и предварительно обоснован как технически, так и экономически. По некоторым оценкам, полный переход на закрытые системы стоил бы для Петербурга не менее 100 млрд рублей», — отмечает Сергей Сидоренков.

Требуется софинансирование

По словам **генерального директора консорциума ЛОГИКА Павла Никитина**, ранее указанные в законе сроки повсеместного перехода на закрытые схемы теплоснабжения (до 1 января 2022 года) были изначально нереалистичны. Это и отражено в Заключении Комитета Государственной думы по энергетике от 10 ноября 2021 года по проекту ФЗ № 152382-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О теплоснабжении», который предшествовал недавно принятому закону, отменяющему запрет на использование открытых схем теплоснабжения. В этом же документе сказано, что, по имеющимся у Комитета данным, с 2011 года доля домов, получающих горячее водоснабжение по закрытой схеме, увеличилась всего на 10% и преимущественно за счет подключения новых объектов. Столь низкие темпы перехода с открытых схем на закрытые прежде всего связаны с отсутствием государственной программы и должного софинансирования необходимых мероприятий. «Таким образом, идея о запрете использования открытых систем теплоснабжения имеет только два недостатка — на нее нужны деньги и время. Надо сказать, что и ранее закрытием схемы занимались по остаточному принципу или не занимались вовсе, поскольку за неисполнение утратившего силу закона наказание не было предусмотрено. Остается надеяться, что закон об обязательном переходе на закрытые схемы теплоснабжения в будущем будет вновь принят. Также интересно было бы узнать, каким образом соотносятся между собой отмена запрета на использование открытых систем теплоснабжения и принятая в конце октября 2021 года Стратегия социально-экономического развития РФ, направленная на декарбонизацию», — задает риторический вопрос Павел Никитин.



Окончание на стр. 18

Окончание. Начало на стр. 17

В ущерб потребителям

Переход на закрытые системы требует крупных финансовых вложений, для его осуществления в каждом здании должен появиться индивидуальный тепловой пункт (ИТП) с узлом учета тепловой энергии (УУТЭ). Например, в Санкт-Петербурге это потребовало бы от 100 до 150 млрд рублей, отмечает **технический консультант «Дан-Фосс» Вячеслав Гун**.



Отмена обязательности этого требования для теплоснабжающих организаций имеет очевидные перспективы, но в ущерб для потребителей. Для теплоснабжающих организаций существенно упрощается задача по эксплуатации и ремонту системы теплоснабжения. При этом сохраняется риск низкого качества услуги для потребителя.

«Но современные юридические условия работы теплоснабжающих компаний все чаще и все больше позволяют потребителям предъявлять требования непосредственно к поставщику услуги. В итоге это приводит для теплоснабжающей организации либо к потере потребителя, либо к инвестициям в реконструкцию. Перспективы реализации закона 438-ФЗ пока непонятны. Учитывая, что деятельность теплосетевых компаний, как правило, субсидируется из региональных бюджетов, в большей своей части дефицитных, средств на продолжение работ по переводу открытых систем ГВС в существующем жилом фонде в закрытые, скорее всего, не будет. Следовательно, продолжится стагнация тепловых сетей и систем потребления, которая будет сопровождаться повышенным износом трубопроводов и оборудования, повышенными затратами тепловой и электрической энергии, высокой аварийностью и нарушением нормативных параметров и гигиенических качеств воды в системах ГВС», — подчеркивает эксперт.

Спрос на BIM-технологии набирает силу

Татьяна Рейтер / С начала 2022 года ни один проект с участием государственного финансирования в российском строительстве не может быть реализован без применения технологий информационного моделирования. Вскоре к этому процессу присоединятся строители и эксплуатирующие организации, а в перспективе — все остальные компании. По оценке участников обзора, пока в полной мере ТИМ освоили не более 9% всех проектных организаций, но рынок изобилует программными разработками, которые способны обеспечить цифровой переход всего жизненного цикла строительства. ➔

Ожидаемый спрос

Казалось бы, для большинства крупных застройщиков, девелоперов и проектировщиков информационное моделирование уже стало частью корпоративных стандартов, к ним подтягиваются подрядчики строительно-монтажных и отделочных работ, в формировании библиотек активно участвуют поставщики стройматериалов и конструкций. Как отмечает **руководитель по работе с партнерами Autodesk в России и СНГ Марина Король**, свой вклад в развитие рынка цифровых технологий вносит большая информационно-просветительская кампания, которую развернули Минстрой РФ и Минцифры РФ, их подведомственные организации: Дом.рф, государственные экспертизы, профессиональные ассоциации,



такие как НАИКС — с постоянно действующей площадкой по обсуждению вопросов стандартизации ТИМ.

Однако вовлеченность в процесс освоения информационного моделирования пока еще значительно отличается от региона к региону и зависит от опыта участия в госзаказах, работы с продвинутыми генподрядчиками, грамотности специалистов. Теперь ситуация может начать выравниваться благодаря принятию таких законодательных актов, как Постановление Правительства РФ № 331 от 5 марта 2021 года, обязывающее выполнять проекты госзаказа с использованием ТИМ, и Распоряжение от 20 декабря 2021 года № 3719-р, или «дорожная карта» по использованию ТИМ при проектировании и строительстве объектов капитального строительства.

«Во втором полугодии 2021 года на рынке появился повышенный интерес к технологиям информационного моделирования, поток обращений и запросов в компанию

нарастал, и мы начали помогать госслужащим правильно организовать работу по внедрению этих технологий, — рассказывает о заметных переменах на рынке информационных технологий **Максим Нечипоренко**, заместитель генерального директора компании Renga Software (один из разработчиков отечественной BIM-системы).



Объясняли, как подготовить типовые требования к заданию на проектирование, чтобы подрядные проектировщики выполняли проекты уже с использованием информационных моделей. Начали также работу с государственными региональными экспертизами, которые активизировали изучение и освоение ТИМ. Такую же работу мы проводим с региональными управлениями по капитальному строительству, где были созданы собственные проектные подразделения».

IV МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

22-23 МАРТА 2022

МОСКВА
ХОЛИДЕЙ ИНН СУЩЕВСКИЙ (HOLIDAY INN SUSCHEVSKY),
УЛ. СУЩЕВСКИЙ ВАЛ, 74

Организатор конференции
IAC INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS
МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор конференции
ZINKER

Спонсор конференции
TR Engineering

Генеральные информационные партнеры

ФУНДАМЕНТЫ
ИНЖЕНЕРНО-ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ

НИИ СТРОИТЕЛЬСТВО
НАВИГАТОР

Гидро
ТЕХНОЛОГИИ БЕТОНОВ

Горная Серьеза

12+

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

1-4 марта 2022

Краснодар
ВКК «Экспоград Юг»

YugBuild

Выставка отделочных и строительных материалов, инженерного оборудования, архитектурных проектов

Организатор
MVK Международная Выставочная Компания

+7 (861) 200-12-34
yugbuild@mvk.ru

Получите бесплатный билет на сайте www.yugbuild.com
ПРОМОКОД: K122-IB-3977

«Половина застройщиков из топ-30 ЕГРЗ внедрили у себя BIM на этапе проектирования, сформулировали требования к моделям, принимают и проверяют их, — говорит технический директор SIGNAL Александр Попов. — В последние несколько лет некоторые застройщики начали пробовать применять модели для получения объемов, смет и графиков работ, ведут на своих объектах строительную и исполнительную модель, организуют Среду Общих Данных по проекту».

В компании «Графисофт» отмечают рост заказов на информационное моделирование в 2021 году даже в сегменте малоэтажного индивидуального строительства и дизайна интерьеров, на что компания отреагировала выпуском специальной версии Archicad Solo с более низкой стоимостью лицензии за счет сокращения функционала.

Эксперты «ТехноКад», которая с 2016 года подключает в электронном виде профессиональных застройщиков, брокеров и агентства недвижимости к сервисам по регистрации недвижимости, обращают внимание на растущую заинтересованность клиентов в дополнительных услугах. Особенно востребованы сервисы по выпуску облачных электронных подписей и подписанию документов в личном кабинете клиента, автоматической оплаты госпошлин, визуализации результатов регистрации. На очереди — виртуальный «режим одного окна», который позволит взаимодействовать всем участникам сделки: создавать заявку на электронную регистрацию прав, подписывать ее и отправлять в органы Росреестра, дорабатывать и рассылать документ, администрировать деятельность сотрудников, вести отчетность. Такие сервисы компания начала применять в ПО «ТехноКад Онлайн Платформа».

Станет ли рынок информационных технологий «рынком покупателей»?

Сегодня перед компаниями, желающими внедрить информационное моделирование, открыт большой выбор софта, а конкуренция дилеров и вендоров дает возможность подобрать самый оптимальный по цене и функционалу вариант. В таких условиях покупатель становится более требовательным к программному продукту и репутации разработчика, может выставлять свои условия и критерии, критически подходить к предлагаемой цене и к расходам на эксплуатацию, обращать внимание на удобство обучения, на новинки и более совершенное ПО, в большей мере отвечающее их потребностям.

Со своей стороны, специалист отдела продаж MalininSoft (ООО «ИнжПроект-Строй») Алексей Юдаков уверен, что

такое тесное взаимодействие с пользователями — большое преимущество для компании. Именно поэтому у разработчиков MalininSoft есть возможность выстроить обратную связь с инженерами-геотехниками, провести тестирование, внести исправления и отработать предложения по развитию программы.

По мнению директора по работе с ключевыми заказчиками компании «Графисофт» Артема Котельникова, заказчиков

все чаще интересует стоимость владения программными продуктами не только в краткосрочной, но и в долгосрочной перспективе. Поэтому компания предлагает индивидуальные гибкие предложения на свой флагманский продукт Archicad с пролонгацией лицензий

и обслуживанием, при этом базовый курс сокращен до пяти дней. Те же, кто хотел бы научиться максимально использовать возможности BIM-технологий, могут пройти 10-недельный «продвинутый» курс BIM Manager. То есть силами поставщика ПО можно с нуля обучить свой персонал информационным технологиям.

«ПО должно быть локализованным и доступным для освоения, очень важны наличие и оперативность техподдержки — это особенно актуально для уникальных проектов, требующих глубоких и зачастую специфических знаний и навыков», — считает региональный директор бизнес-направления «Технологии для строительства» Trimble Денис Купцов.

«Застройщики интересуются продуктами, которые позволяют на разных стадиях проектирования и строительства оперативно определять стоимость строительства, его технико-экономические показатели, соответствие нормативной базе, — поясняет предпочтения разных участников строительного рынка руководитель группы LABPP Юрий Цепов. — В первую очередь это формирование ведомостей трудозатрат и материалов в различных вариантах технических и декоративных решений, инструменты

аналитики информационной модели. Становятся актуальными продукты, которые позволяют по модели здания визуально выделять места изменений для принятия оперативных решений по применению или замене тех или иных материалов и изделий. Проектировщики, помимо традиционных удобств САПР, больше внимания стали уделять продуктам, автоматизирующим рутинные трудоемкие операции по построению ведомостей отделки, расходов материалов

и закупочных ведомостей, выполняющие анализ пересечений и выявления нестыковок. Но самое актуальное для всех строителей — это классификация BIM-модели по новым требованиям Минстроя. Без этого существование на строительном рынке будет вообще невозможным. Поэтому LABPP разрабатывает для GRAPHISOFT модуль автоматической классификации строительной информации в виде приложения к ARCHICAD».

В предлагаемой компанией SIGNAL линейке предусмотрены четыре модуля для разных клиентов: руководители выбирают DASHBOARD, стройконтроль — INSPECTION, ГИПы и специалисты по документообороту — VALUE, BIM-менеджеры и специалисты ПТО — TOOLS. В 2021 году из DASHBOARD выделен отдельный модуль SIGNAL TOOLS (для тех, кому нельзя использовать облачные решения Autodesk) — это основной инструмент по сбору данных и работе с информационной моделью для личного кабинета заказчика. В модуле планируется добавить функционал по генерации смет и календарно-сетевых графиков, а также реализовать электронное взаимодействие между всеми участниками строительного процесса на основе IFC-формата.

«Подавляющему большинству заказчиков важно, чтобы программное обеспечение было российским, — говорит генеральный директор ГК «СОДИС Лаб» Андрей Шахраманьян. — Многие интересуются наличием облака и возможностью установить ПО на собственные серверы. Также часто спрашивают о возможностях интеграции наших программных продуктов со сторонними платформами, с другими системами и оборудованием. При этом важно быть универсальными и не зависеть от конкретного вендора».

BUILDING SKIN RUSSIA WINDOW DAYS RUSSIA ROOFING DAYS RUSSIA

BUILDINGSKIN EXPO NETWORK

- 6-й профессиональный форум внешних оболочек зданий включает разделы: фасады, окна, кровли.
- Впервые, форум пройдет на ВДНХ.
- Впервые, состоится Оконный чемпионат с участием лучших монтажников окон.

2 дня. 3 специализированные площадки. Фасадный, Оконный и Кровельный чемпионаты. 3 потока конференций. Мастер-классы лучших мастеров. Регистрация бесплатная: www.buildingskin.ru

1-2 МАРТА
МОСКВА. ВДНХ
ПАВИЛЬОН 57

ФАСАДНАЯ АКАДЕМИЯ

+7 495 374-8905
info@buildingskin.ru
www.buildingskin.ru

Malinin soft

Комплекс программ для геотехнических расчетов

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">GW</div> <p>Ограждение котлованов GeoWall</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">GS</div> <p>Склоны и откосы GeoStab</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">AI</div> <p>Расчет по МКЭ Alterra</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">GP</div> <p>Плитные фундаменты GeoPlate</p>

+7 (342) 231-87-71
info@malininsoft.ru

malininsoft.ru



Заместитель гендиректора, начальник отдела комплексного анализа ООО «Стройформ» Алексей Деревянко делает упор на важность отечественного софта: «Взятый государством курс на импортозамещение ограничивает использование импортного ПО, а также проприетарных форматов данных: вместо них для передачи информационной модели должен применяться "открытый" формат IFC, хотя и он требует доработки». Эксперт считает, что принципиальным становится наличие единых требований к модели со стороны всех участников строительства, без которых нельзя обеспечить корректную передачу данных в различные информационные системы. Заказчики из государственного сектора при этом могут требовать от ПО как обработки информации ограниченного доступа (с необходимыми сертификатами ФСТЭК) и разграничения доступа для разных бизнес-ролей, так и возможности работать с данными через веб-клиент.

«Российские разработчики программного обеспечения сегодня предлагают лучшие инструменты для информационного моделирования, которые способны полностью реализовать импортозамещение и уже давно превзошли по качеству и широте охвата инженерных специальностей все зарубежные решения BIM-проектирования», — уверяет Игорь Орельяна Урсуа, исполнительный и технический директор компании «СиСофт Девелопмент» (CSoft Development). Одним из таких инструментов, по его словам, является российская Model Studio CS Строительные решения — программное обеспечение для проектирования и моделирования строительных конструкций зданий и сооружений, разработанная при поддержке Российского фонда развития информационных технологий (РФРИТ) и полностью адаптированная под отечественного потребителя.

Решать широкий спектр геотехнических задач помогает не менее широкий функционал программ, входящих в комплекс MalininSoft (ООО «ИнжПроектСтрой»). Самыми популярными из них являются GeoWall для расчета ограждений котлованов и GeoStab для расчета устойчивости откосов и склонов.

От изысканий до составления смет

Как показывает российская практика становления информационных технологий, использовать единый программный продукт на всех этапах жизненного цикла строительства объекта не представляется возможным: такого продукта просто нет. Но есть немало предложений специализированного и даже узкоспециализированного ПО.

К примеру, программные продукты «КРЕДО-ДИАЛОГ» используются при создании информационной модели на стадии обработки данных инженерных изысканий. Работа продолжается на этапах проектирования модели территории средствами разработки генплана, дорог, инженерных сетей, контроля строительства объекта, на дальнейших этапах жизненного цикла. Наибольшим спросом, по мнению **генерального директора Аркадия Калинина**, пользуются программные продукты КРЕДО, которые позволяют эффективно использовать современное геодезическое оборудование, в том числе технологии лазерного сканирования и применение БПЛА, для создания инженерной цифровой модели местности (ИЦММ) и новые алгоритмы формирования информационных моделей на этапе проектирования инфраструктурных объектов капитального строительства.



Решать широкий спектр геотехнических задач помогает не менее широкий функционал программ, входящих в комплекс MalininSoft (ООО «ИнжПроектСтрой»). Самыми популярными из них являются GeoWall для расчета ограждений котлованов и GeoStab для расчета устойчивости откосов и склонов.

Решать широкий спектр геотехнических задач помогает не менее широкий функционал программ, входящих в комплекс MalininSoft (ООО «ИнжПроектСтрой»). Самыми популярными из них являются GeoWall для расчета ограждений котлованов и GeoStab для расчета устойчивости откосов и склонов.

Решать широкий спектр геотехнических задач помогает не менее широкий функционал программ, входящих в комплекс MalininSoft (ООО «ИнжПроектСтрой»). Самыми популярными из них являются GeoWall для расчета ограждений котлованов и GeoStab для расчета устойчивости откосов и склонов.



В ГК «Геоскан» изображения, полученные с помощью беспилотников, в автоматическом режиме обрабатывает Agisoft Metashape. В результате получаются высокодетализированные текстурированные 3D-модели объектов и местности, на основе которых можно сформировать цифровой двойник строительного объекта.

Вендоры отечественных сметных программ также начинают интересоваться информационным моделированием, и в этом сегменте уже есть продукты, интегрированные с BIM-платформами. Специалистами НПП «АВС-Н» в линейке АВС (Автоматизация Выпуска Смет) выпущены сметный программный комплекс АВС-RU, система календарного планирования «АККОРД», программный продукт «АВС-ПИР» и создана BIM-смета АВС специально для работы с информационными моделями, реализованная в рамках концепции OpenBIM.

Информационная модель как совместное творчество

Трудно представить перспективы масштабного распространения информационных технологий без интеграции программных продуктов для создания, корректирования и применения цифровой модели. Кроме того, наличие интеграционных решений повышает конкурентоспособность ПО и становится дополнительным фактором его продвижения на рынке.

«Интеграция — это краеугольный камень технологии информационного моделирования в проектировании и головная боль специалистов, разрабатывающих, внедряющих и сопровождающих программное обеспечение. Ни у одного из разработчиков не существует линеек программных продуктов, которые покрыли бы весь спектр решаемых строительной отраслью задач.



Поэтому мы открыты к взаимодействию с отечественными разработчиками», — говорит **советник директора Бюро ESG Ирина Чиковская**.

«Взаимная интеграция — действительно значимый фактор: ни один пользователь ПО не работает в изоляции, результаты его работы должны быть переданы коллегам, смежникам или заказчикам в читаемом формате, — поясняет **Павел Храпкин, эксперт направления BIM в компании "НИП-Информатика"**. — Обеспечивая техническую поддержку своих заказчиков по всей стране, компания "НИП-Информатика" также занимается проверкой совместимости программного обеспечения от различных вендоров, и "бесшовная" передача информации между различным ПО — одна из многих задач, которую помогаем решить для наших клиентов».



Марина Король считает, что интеграция продуктов со сторонними приложениями является одним из самых приоритетных направлений в Autodesk:

«Прежде всего наша компания поддерживает подход OpenBIM, обеспечивая открытые форматы обмена данными. Наши продукты первыми проходят сертификацию на соответствие стандартам данных IFC. В России сформировалась развитая сеть "классических" разработчиков — около 100 компаний, создающих на базе наших продуктов решения для специфических задач. Кроме того, полторы сотни российских компаний осуществляют разработки на нашей платформе Forge. Это, в том числе, позволяет получать из моделей проектов любые данные, интерпретировать их, представлять и визуализировать для заказчика в любом удобном формате, а также интегрировать с внутренними системами для решения различных управленческих задач. У нас есть глобальные партнеры.

«Прежде всего наша компания поддерживает подход OpenBIM, обеспечивая открытые форматы обмена данными. Наши продукты первыми проходят сертификацию на соответствие стандартам данных IFC. В России сформировалась развитая сеть "классических" разработчиков — около 100 компаний, создающих на базе наших продуктов решения для специфических задач. Кроме того, полторы сотни российских компаний осуществляют разработки на нашей платформе Forge. Это, в том числе, позволяет получать из моделей проектов любые данные, интерпретировать их, представлять и визуализировать для заказчика в любом удобном формате, а также интегрировать с внутренними системами для решения различных управленческих задач. У нас есть глобальные партнеры.



**ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**11-15 АПРЕЛЯ
СОЧИ 2022**

**ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
DIGITAL-ТЕХНОЛОГИИ**

СОЧИКОНГРЕСС.РФ

МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ КОНГРЕССА







18+



Бесплатные автобусы от м. Московская
Программа выставки на сайте exposfera.spb.ru

27-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ

**ВЫСТАВКА
СТРОИМ ДОМ**

16-17 апреля

ЭКСПОФОРУМ
Павильон G

250+ участников



Немецкий стандарт



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР
МОНОЛИТ
ГРУППА КОМПАНИЙ
800-501-03-03

- СТРОИТЕЛЬСТВО
- КАМИНЫ
- ИНТЕРЬЕР
- ЛАНДШАФТ
- СТРОЙМАТЕРИАЛЫ
- ИНЖЕНЕРИЯ
- МАСТЕР-КЛАССЫ



✓ супер надёжно
✓ супер быстро
✓ супер лояльно

БЕТОН
С СУПЕРСПОСОБНОСТЯМИ



ДЕВЕЛОПМЕНТ СТРОЙМАТЕРИАЛЫ



НАПЫЛИМАЯ УТЕПЛИТЕЛЬ
СНАБ СЕРВИС



ПОЛЫ



Лазерный Завод Металлоконструкции



БАХИ

Бесплатный вход! exposfera.spb.ru тел. (812) 425-14-15

Так, благодаря партнерству с компанией ESRI мы обеспечиваем бесшовную передачу данных между BIM и ГИС-системами».

Заместитель руководителя отдела по обслуживанию клиентов «ТехноКад» Олег Береснев отмечает, что вопросы интеграции различных сервисов приобрели актуальность в последние пять лет, когда заказчик стал ценить результативность при минимальных затратах времени и усилий. Поэтому компания внедрила бесшовные каналы взаимодействия между внутренними CRM-системами заказчика и сервисами электронной регистрации в ПАО «Сбербанк», ПАО «ПИК СЗ» и другими крупнейшими игроками. В ближайшие 2–3 года в компании ждут увеличения спроса на эти услуги.

В Renga Software, идя навстречу заказчику, используют все возможности интеграции, включая общеобменный формат IFC, программное взаимодействие через API и ПО для управления строительством на платформе «1С». Такой же подход стараются использовать многие разработчики. Заказчики «Графисофт» могут сами выбирать удобные ему специализированные технологии и решения по принципу OpenBIM, что оказалось очень удобным для совместной работы ряда исполнителей над проектом «Дворец художественной гимнастики в Лужниках» в 2016 году. В LABPP самыми востребованными становятся приложения для взаимодействия САПР ARCHICAD с AVEVA и Tekla, по складскому учету и бухгалтерии — с 1С, по сметному делу — с ГрандСмета. «СОДИС Лаб» в прошедшем году запустила облачную платформу SODIS.IO с онлайн-доступом к данным мониторинга несущих конструкций зданий на любом этапе строительства и эксплуатации.

«В нашем активе начиная с 2012 года реализовано десять интеграционных решений с наиболее востребованными на рынке BIM-системами: Revit, Renga, ARCHICAD, Allplan, nanoCAD, Model Studio CS, AVEVA E3D, IndorCAD, Кредо.Дороги, Tekla, — рассказывает **Владимир Изатов, директор НПП "АВС-Н", руководитель разработки программных продуктов семейства АВС, вице-президент Ассоциации "Сибирская BIM-Академия"**. — Эффект от такого сотрудничества — значительное сокращение трудозатрат на разработку сметного раздела и значительное повышение достоверности информации об объемах и учетных факторах в сметах. Наличие в линейке наших программных продуктов системы календарного планирования АККОРД позволяет нам реализовать технологию дополнения всех элементов модели информацией о стоимости, времени начала и продолжительности выполнения работ, потребных ресурсов — трудозатрат, строительной техники и материальных ресурсов (от 3D к 5D). Как результат, в 2021 году компания получила сразу два призовых места на V Всероссийском конкурсе "BIM-технологии": первое место в номинации "Лучшая BIM-идея года" и второе — в номинации "Отечественная программная разработка в области BIM"».

Еще одна примета развивающегося рынка — постоянное совершенствование и обновление программных продуктов, создание новых приложений. CSoft Development, имея собственную систему проектирования и моделирования зданий, в прошедшем году дополнила линейку ПО для трехмерного проектирования, компоновки и выпуска проектной/рабочей документации по технологическим установкам и трубопроводам на проектируемых или реконструируемых объектах сразу в двух приложениях — Водоснабжение и канализация и Отопление и вентиляция, а также ПО для проектирования генеральных планов и объектов инфраструктуры.

«Фактически отрасль ПО для информационного моделирования все больше приближается к модели SAAS — Software As A Service, то есть лицензии предоставляются в виде подписки, — считает Павел Храпкин. — Для некоторых игроков рынка это само по себе серьезное новшество».

«ПО по подписке не требует больших начальных вложений, — поясняет Денис Купцов. — Изменились и конфигурации программного обеспечения — они стали более удобными для пользователей. Такое обновление идет полностью в логике современного развития рынка с его гибким подходом к изменениям, отказом от долгосрочного планирования и возможностью для участников проекта выбрать именно то, что им необходимо для выполнения конкретных задач и конкретных проектов».

мнение

Технический директор компании «ИндорСофт» Денис Петренко:



— У изыскателей и проектировщиков применение технологии информационного моделирования к транспортным объектам вызывает много серьезных вопросов. Объясняется это не только тем, что технология новая и раньше этим никто не занимался, но и не до конца сформированной нормативно-технической базой. Четких требований для выполнения именно инфраструктурных проектов в технологии BIM до сих пор нет. Однако применять технологию информационного моделирования как минимум полезно.

Все привыкли к тому, что результат проектирования — это набор чертежей определенного вида. Но чертежи не дают ответов на многие вопросы. Например, вот сечение с двускатным поперечным профилем, а вот — с односкатным. Как должна быть построена дорога между сечениями? Однозначного решения нет. Наличие модели и возможность ее увидеть позволяют точно представить результат проектирования и гарантировать его понимание на стадии строительства. Вывод — требование создания модели проектного решения как минимум полезно для выполнения качественного проектирования.

Использование ПО, позволяющего на всех стадиях обработки изысканий и проектирования видеть результат не только в чертежах (план/профиль), но и контролировать все построения в 3D, упрощает задачу создания информационной модели изысканий или объекта проектирования.

3D-визуализация в IndorCAD помогает сразу выявлять коллизии в проектных решениях, будь то проектная поверхность, тела дорожной одежды или водопропускные сооружения. Такой подход позволяет отказаться от заведомо неправильного или нереализуемого решения уже на ранних стадиях проектирования. Выглядящий вполне корректным чертеж может оказаться абсолютно нереализуемым на практике, что будет видно в 3D-модели. Именно это мы считаем очевидным преимуществом внедрения BIM-технологий в дорожное проектирование.

В дальнейшем решение, 3D-модель которого не вызывает диссонанса, всегда можно представить чертежами. А по 3D-модели, отображаемой непосредственно в IndorCAD в процессе проектирования, получить информационную модель очень легко — как говорится, «в несколько кликов».

«ПО по подписке не требует больших начальных вложений, — поясняет Денис Купцов. — Изменились и конфигурации программного обеспечения — они стали более удобными для пользователей. Такое обновление идет полностью в логике современного развития рынка с его гибким подходом к изменениям, отказом от долгосрочного планирования и возможностью для участников проекта выбрать именно то, что им необходимо для выполнения конкретных задач и конкретных проектов».

«ПО по подписке не требует больших начальных вложений, — поясняет Денис Купцов. — Изменились и конфигурации программного обеспечения — они стали более удобными для пользователей. Такое обновление идет полностью в логике современного развития рынка с его гибким подходом к изменениям, отказом от долгосрочного планирования и возможностью для участников проекта выбрать именно то, что им необходимо для выполнения конкретных задач и конкретных проектов».

ЖДИТЕ!

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

18 - 20 МАРТА 2022

ЭКСПОФОРУМ

Организатор — ООО «Форум «Ярмарка недвижимости». Тел. +7 (812) 324-70-05

 ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	 ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	 ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
 СТРОИМ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ	 ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	 ДИЗАЙН И ИНТЕРЬЕР ДОМОВ И КВАРТИР

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ Y-EXPO.RU

MosBuild

Международная выставка
строительных и отделочных
материалов

29 марта – 1 апреля 2022
Россия, Москва, Крокус Экспо

mosbuild.com

Получите бесплатный билет на выставку
MosBuild 2022 по промокоду: **MAGAZINE**

>70 000
посетителей
из 82 регионов России

1 200
участников
из 40 стран

0+

Движение по вертикали

Каждый четвертый лифт в России создан на Щербинском лифтостроительном заводе (входит в группу ДОМ.РФ). Продукция одного из лидеров рынка пользуется спросом у застройщиков жилья и коммерческих объектов, образовательных учреждений и больниц — ведь конструкторы предприятия каждый год предлагают передовые разработки, отвечающие требованиям самых разных потребителей. ➔



>100
лифтов с системой обеззараживания находится на стадии монтажа в данный момент

В 2021 году завод заключил контракты на поставку свыше 9,3 тысячи единиц лифтового оборудования в 37 регионов страны. Лидером по поставкам остается Центральный регион — на различные объекты строительства и реконструкции было отгружено более 40% произведенных лифтов, 15% поступило в Приволжский регион, 13% — в Южный. Щербинскими лифтами пользуются и зауральские регионы: в Камчатском крае они составили четверть всего лифтового оборудования, а в городе Сибири в 2020–2021 гг. поставлено более 1700 лифтов как для новых жилых комплексов, так и по региональным программам капремонта.

Интерес фондов к продукции отечественного производителя объясняется не только конкурентной закупочной стоимостью, но и наличием аккредитованных монтажных и сервисных организаций, оперативностью поставок и прежде всего высокими эксплуатационно-техническими характеристиками, которые постоянно совершенствуются.

У застройщиков нового жилого фонда ряд своих требований, которые сконцентрированы на новейших разработках и внешнем облике лифта. Сегодня девелоперы ЖК уделяют внимание каждой детали вертикального транспорта: дизайну, дополнительным опциям, использованию информационных ресурсов, и Щербинский завод готов предложить каждому свой вариант лифта с зеркалами и электронными дисплеями, разнообразными вариантами светодиодного освещения, звуковыми информаторами, удобной системой управления,

возможностью транслировать информационные и рекламные материалы управляющей компании или застройщика.

НИОКР, модернизация, создание новых продуктов являются приоритетами в развитии предприятия. В этом году завод откликнулся на запросы застройщиков новой линейкой дизайна лифтов с тремя современными SMART-системами: Air Clean, которая обеспечивает дезинфекцию кабины



с помощью ультрафиолетовых светодиодов, Air Key, управляющая лифтом со смартфона, MiTog для показа справочной и рекламной информации на встроенном в зеркало дисплее.

Современный лифт Щербинского завода — это не только надежный и «умный» транспорт, но и возможность перемещаться в нем с комфортом и безопасностью. Так, учитывая эпидемиологическую ситуацию, в 2020 году конструкторы завода приступили к разработке универсальной системы, которая обеспечивала бы обеззараживание поверхностей и воздуха лифтовой кабины от бактерий и вирусов с эффективностью до 98%. Первый в России лифт со встроенной дезинфекцией воздуха по программе капремонта жилищного фонда был смонтирован в Липецке — это многоэтажное здание с высокой проходимостью, и бактерицидная защита в нем будет здесь особенно уместна. Также лифтовые кабины с другим типом обеззараживателя ЩЛЗ планируется установить в столице Камчатского края, накладной рециркулятор воздуха с логотипом Фонда капитального ремонта очищает воздух лифта. Всего в данный момент более 100 лифтов с системой обеззараживания находится на стадии монтажа.

При создании ЖК любого класса важно сохранить единый стиль дизайна, поэтому лифтовое оборудование можно заказать на заводе по индивидуальным техническим и стилистическим требованиям заказчика. ЩЛЗ предлагает три класса дизайна лифтов, исполнение которых предоставляет большой выбор

в оформлении и дополнительных опциях. При отделке кабин используются различные ударопрочные износостойкие материалы. В классе Стандарт — окрашенная сталь, Комфорт — шлифованная или полированная нержавеющая сталь, Премиум — металлопласт разных оттенков древесных пород. Можно выбрать любое сочетание отделки, типа освещения, дополнить SMART-системами, заказать лифт в уникальном цветовом исполнении или сделать его панорамным: такую полностью стеклянную кабину завод произвел и установил в новом здании МАИ.

Вузы столицы и Подмосковья в прошлом году получили 43 лифта ЩЛЗ (РУДН, МАИ, МГТУ Станкин), в том числе в два новых корпуса общежития МГТУ им. Н. Э. Баумана. Все лифты оснащены опциями для маломобильных групп населения.

Всего за 2021 год завод заключил контракты на поставку 612 лифтов в учебные заведения, больницы, спортивные и культурно-развлекательные объекты, а также объекты специального назначения. Поставки осуществляются в 36 регионах России, из них: 216 единиц — в больницы, 223 единицы — в учебные заведения, 153 единицы — в промышленные предприятия. В рамках срочного заказа Министерства здравоохранения Московской области АО «ЩЛЗ» произведены и поставлены лифты с целью замены устаревшего оборудования в двадцати медицинских учреждениях Подмосковья.

Еще одно важное направление в работе Щербинского завода — активное участие в программе реновации жилищного фонда в Москве, что было отмечено благодарностью Департамента строительства столицы.

«В 2021 году ЩЛЗ поставил более 1000 лифтов в многоквартирные дома столицы, из которых 100 лифтов — по программе реновации жилищного фонда в Москве, — сообщил генеральный директор Антон Артемьев. — ЩЛЗ — один из немногих производителей, способных удовлетворить всем требованиям к лифтам в домах по реновации. Это скорость движения лифта 2 м/с, применение безредукторной лебедки, что позволяет экономить средства на строительстве технического этажа. Лифты в стартовых домах по реновации оснащаются антивандальными видеокамерами высокого разрешения, которые подключаются к городской системе видеонаблюдения».

Работа завода была отмечена благодарностью Департамента строительства столицы за монтаж, техническую грамотность и ответственный подход.

Фото: пресс-служба Щербинского лифтостроительного завода



Щербинский
лифтостроительный
завод

Щербинский лифтостроительный завод — ведущий российский производитель подъемно-транспортного оборудования.

Наша компания предлагает самое современное и разнообразное оборудование, отвечающее как всем запросам клиентов от Калининграда до Камчатки, так и удовлетворяющее потребности зарубежных стран. Команда профессионалов ЩЛЗ предоставляет услуги по проектированию, производству, продаже и монтажу оборудования с инновационными решениями для комфорта и безопасности пассажиров.

Качество и ориентированность на клиента — наш главный приоритет.

БЕЗОПАСНОСТЬ НАДЕЖНОСТЬ КОМФОРТ

108851, Россия, г. Щербинка,
ул. Первомайская, д.6

lift@shlz.ru

8 800-350-30-50

shlz.ru



Ирина Косова: 67 объектов культурного наследия прошли экспертизу в ЦГЭ в 2021 году

Санкт-Петербургский Центр госэкспертизы уполномочен на проведение экспертизы проектной документации, включая проверку достоверности определения сметной стоимости, всех проектов, предполагаемых к строительству, реконструкции и капитальному ремонту на территории нашего города за счет бюджета. Благодаря экспертизе повышается качество и безопасность каждого строительного объекта, а также обеспечивается ежегодная экономия городских бюджетных средств, которая исчисляется в миллиардах рублей. В интервью нашей редакции директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Ирина Косова рассказала об особенностях деятельности учреждения и подвела итоги работы за 2021 год. ➔

— **Ирина Владимировна, какой объем работ выполнило возглавляемое вами учреждение в 2021 году?**

— Учреждением проделан внушительный объем работ. Пожалуй, впервые за двенадцать лет существования мы перевыполнили государственное задание, обеспечив показатель, равный 120%.

Под пристальным профессиональным взором экспертов находились самые разные проекты. В их числе — строительство новых жилых и производственных зданий и сооружений, капитальный ремонт школ, больниц, детских садов, приютов для животных, строительство и реконструкция объектов транспортной инфраструктуры, спортивных, медицинских и образовательных учреждений, реконструкция и строительство новых инженерных коммуникаций, реставрация объектов культурного наследия и многое другое. Для нас важны все без исключения проекты, которые мы рассматриваем.

Ну а если обратиться к статистике, то основные показатели работы нашего учреждения таковы — по итогам рассмотрения проектно-сметной документации и результатов инженерных изысканий Санкт-Петербургский Центр госэкспертизы выдал 769 заключений, большинство из которых (571) — положительные (74%).

Из общего количества подготовленных заключений 626 (81%) выданы по итогам проведения государственной экспертизы. Еще 49 заключений (6,3%) были подготовлены в рамках экспертного сопровождения, семь (1%) — по результатам экспертного сопровождения, и только два заключения выданы по итогам проведения негосударственной экспертизы.

— **Много ли бюджетных средств удалось сэкономить в ходе экспертизы в прошедшем году?**

— Общая экономия сметной стоимости объектов капитального строительства, реконструкции и ремонта, реализуемых за счет бюджета Санкт-Петербурга, по результатам государственной экспертизы составила 10,3 млрд рублей. Отмечу, что указанный показатель превышает экономию, обеспеченную в 2020 году, на 10%.

— **За счет чего происходит оптимизация сметной стоимости?**

— Наша главная цель в ходе проведения экспертизы — отнюдь не снизить стоимость строительства любым способом, а подтвердить, что предлагаемое проектировщиками техническое решение будет отвечать всем требованиям по безопасности и надежности строительства, а стоимость ресурсов, используемых для его реализации, оптимальна и рассчитана достоверно. В части проверки смет нам важно подтвердить обоснованность каждой сметной позиции.

Если реализация проекта возможна только с использованием дорогостоящего современного материала или оборудования, и при этом застройщик или технический



>1 млрд руб.
удалось сэкономить городу на реставрации ОКН благодаря работе Центра госэкспертизы

заказчик обосновывает его применение, то это, безусловно, будет принято экспертами как оправданные затраты. Но если работы можно выполнить, используя более доступные по цене материалы и технологии (в том числе отечественные), которые по качеству не будут уступать дорогостоящим импортным аналогам, то, естественно, предпочтение отдается именно российским ресурсам. В целом снижение сметной стоимости любого проекта достигается за счет исключения завышенных или дублирующих объемов работ, устранения арифметических ошибок в сметах, корректировки применения расценок из-за их несоответствия технологии производства работ и отказа от необоснованно дорогостоящего оборудования и материалов.

С. В. Макаров, председатель КГИОП:

— Программу реставрации фасадов очень ждали и мы, и жители города. Деньги заложены в бюджет по поручению губернатора Санкт-Петербурга, и мы к реставрации самых сложных, насыщенных декором многоквартирных домов-памятников приступаем в 2022 году.

Цель нашей программы — максимально восстановить исторический облик зданий со сложной, насыщенной архитектурной отделкой. Решения по реставрации, в том числе по восстановлению утраченных фрагментов, принимаются по результатам комплексных историко-библиографических и натуральных исследований. Учитывая сложность и объем работ, на многих объектах они будут вестись не один, а два или даже три года, поэтому мы обращаемся к жителям с просьбой запастись терпением — это необходимо, чтобы вернуть замечательным памятникам красоту.

Старт программы запланирован на 2022 год, в соответствии с проектом закона Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2022 год и плановый период 2023–2024 годов».



внимание проверке сметной документации, подаваемой Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры и другими заявителями.

За двенадцать месяцев 2021 года мы согласовали сметную стоимость реставрации для 67 объектов культурного наследия (ОКН). Заказчиком работ по сохранению 49 ОКН выступила Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры. Также заключения были выданы Санкт-Петербургскому музыкальному училищу имени М. П. Мусоргского, Санкт-Петербургскому академическому театру имени Ленсовета, Академии легкой атлетики Санкт-Петербурга, многим районным администрациям города и иным бюджетным организациям.

Отмечу, что в рамках экспертных процедур по объектам культурного наследия нам удалось оптимизировать денежные затраты в сумме свыше 1 млрд руб.

— **Эти объекты входят в какую-то городскую программу по реставрации? Можете раскрыть этот вопрос подробнее?**

— Большая часть из рассмотренных ОКН — жилые дома в центре города (49 объектов). Действительно, реставрация фасадов домов — объектов культурного наследия входит в программу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Это уникальная программа, единственная в своем роде в Российской Федерации. На 2021 год нами с коллегами из КГИОП было запланировано проведение государственной экспертизы проектной документации по 56 объектам культурного наследия (многоквартирных домов) в части проверки достоверности определения сметной стоимости. И мы с честью исполнили запланированное. И в этом есть несомненная заслуга руководства и представителей КГИОП, Дирекции заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры, слаженная работа специалистов-сметчиков и наших экспертов.

— **Что будет входить в реставрационные работы?**

— В большинстве проектов предусматривается реализация комплекса мероприятий по реставрации и ремонту лицевых и дворовых фасадов зданий.

Работы будут затрагивать восстановление исторических цветовых решений фасадов, реставрацию архитектурно-художественного декора с восстановлением утраченных элементов. Предусмотрена реставрация разнообразных исторических материалов — натуральный камень, керамика, штукатурка, металл (художественная ковка, литье), кирпич, а также восстановление исторических ограждений балконов и других элементов разнообразного декоративного оформления объектов культурного наследия.

В заключение отмечу, что Санкт-Петербург меняется в лучшую сторону с каждым днем, и специалисты нашего учреждения имеют к этому самое непосредственное отношение. Осознавать это — большая гордость и, конечно, большая ответственность.

Фото: пресс-служба СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы»

Нижний Новгород окунулся в цифровую трансформацию

Елена Зубова / В центре Нижнего Новгорода идет формирование земельных участков для создания IT-кампуса НЕЙМАРК: Нижний Новгород стал одним из восьми городов России, в которых появятся IT-кампусы международного уровня. ➔



Проект IT-кампуса НЕЙМАРК и комплексного обновления центральной части Нижнего Новгорода будет реализован в Започаинье, на участках, ограниченных Похвалинским съездом, улицами Маслякова, Малой Ямской, Большие Овраги и подходами к метроосту.

IT-кампус получил название в честь ученого-математика Юрия Неймарка, который основал факультет вычислительной математики и кибернетики в ННГУ им. Н.И. Лобачевского. В кампусе предполагается объединить студентов крупнейших нижегородских вузов.

По официальным данным, в регионе не хватает IT-специалистов — около 15 тыс. Ежегодно потребность растет, но местные вузы покрывают примерно половину — по прогнозам, потребность в ближайшие годы будет расти.

Объем инвестиций в проект оценивается в 20,2 млрд рублей. Создание кампуса планируется завершить к 2025 году, реализовать весь проект — до 2030 года.

Часть целого

Власти Нижнего Новгорода запланировали редевелопмент 300 га в центре города, и IT-кампус станет драйвером преобразования территории.

Нижний Новгород войдет в перечень первых восьми российских городов, где будут построены новые кампусы международного уровня. Минобрнауки России совместно с корпорацией ВЭБ.РФ отобрало восемь из 27 заявок с концепциями кампусов — они получат федеральные гранты и станут точками развития современной научно-образовательной среды и инновационной экономики. В ближайшие годы кампусы будут построены в Томске, Москве, Новосибирске, Калининграде, Нижнем Новгороде, Уфе, Челябинске и Екатеринбурге.

Отбор проектов проводился, исходя из ряда критериев, один из основных — наличие уникальной концепции архитектурно-градостроительных решений, органично вписывающихся в облик города, а также интегрированность проекта в городскую среду. Отличительной чертой Нижегородского IT-кампуса стала интеграция кампуса и прилегающих территорий в городскую среду и ее развитие по принципу IT-кластера, что позволяет обеспечить максимальное сближение образования, науки и бизнеса, а именно качественное практико-ориентированное образование и реальную имплементацию новых технологий.

Эрик Валеев, глава архитектурного бюро IQ:

— На этом этапе работы с проектом мы не стремились сделать законченные архитектурные объекты, а в большей степени создать базовые принципы развития территории и застройки. Идея полицентричности нашла отражение в тесной связи мест учебы, работы, жилья, отдыха, старого и нового. Такой подход позволит разгрузить транспортную сеть города, использовать пространства более эффективно, сделать архитектуру мультифункциональной. Для нас важно было сформировать полноценное продолжение уже существующей городской ткани в новом прочтении. В будущем преимуществами проекта будут пользоваться не только резиденты кластера, но и все жители города. В дальнейшем данный кейс может стать драйвером развития прилегающих территорий и привлечения в город прогрессивной молодежи.



Кроме IT-кампуса НЕЙМАРК, здесь запланированы IT-квартал, ИНТЦ «Квантовая долина», жилые и инфраструктурные объекты. Кроме того, будут обновлены существующие объекты.

Для разработки концепции редевелопмента всей территории центра Нижнего Новгорода привлечено архитектурное бюро IQ, которое также стало автором проекта IT-кампуса НЕЙМАРК.

Со стороны властей над проектом работают Министерство образования Нижегородской области, Проектный офис Стратегии развития региона и другие ведомства.

Девелопером проекта выступает компания федерального уровня GlogaX.

Кроме того, предполагается участие частного бизнеса.

«Кампус — это не только часть IT-кластера, но и более масштабной программы комплексного обновления и реструктуризации всей центральной части Нижнего Новгорода. Научно-образовательные и технологические объекты станут ядром проекта, центром притяжения общественной и бизнес-активностей», — поясняют в компании GlogaX.

СОСТАВ ПРОЕКТА IT-КАМПУСА НЕЙМАРК И КОМПЛЕКСНОГО ОБНОВЛЕНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА:

6,5 тыс. кв. м

Аудитории для практических занятий

10 тыс. кв. м

Лаборатории

4,6 тыс. кв. м

Многофункциональный амфитеатр

8 тыс. кв. м

Учебный центр

5,5 тыс. кв. м

Современный ФОК

3 тыс. кв. м

Конгрессный центр

1,5 тыс. кв. м

Кафе, коворкинги и административные помещения

55,6 тыс. кв. м

Совокупная площадь жилья

Источник: GlogaX



Глеб Никитин, губернатор Нижегородской области:

— Сегодня в нашем регионе наибольшее число IT-специалистов за пределами столиц. Именно у нас расположены центры исследований и разработок федеральных и мировых гигантов цифровой индустрии. В 2021 году Нижегородская область стала одним из девяти регионов России с наиболее высоким уровнем достижения «цифровой зрелости». Одобренный на федеральном уровне IT-кампус — в числе самых ожидаемых всеми проектов, который станет новым крупным центром подготовки лидеров цифровой трансформации.



Андрей Биржин, президент GlogaX:

— Мы считаем особенно важным создание IT-Кампуса в Нижнем Новгороде и гордимся, что стали партнерами в реализации этого проекта. Используя в своей работе лучшие мировые практики в сфере девелопмента и урбанистики, GlogaX готова помогать городу в создании комфортных пространств для жизни и отдыха, участвовать в развитии исторических территорий и их наполнении актуальной инфраструктурой. Мы также будем поддерживать инновации и планируем внедрять высокотехнологичные сервисы в своих проектах жилой и коммерческой застройки в этом регионе.



комплексы, а также объекты для проживания студентов и профессорского состава. Вместо традиционных общежитий разработчики предлагают коворкинги. В районе улицы Большие Овраги запланирован коворкинг на 1,2 тыс. мест.

Второй кластер расположится на территории ННГУ им. Н. И. Лобачевского на проспекте Гагарина, 23, — коворкинги на 4,2 тыс. человек с сопутствующей инфраструктурой: спортивный центр, медицинский центр, конференц-центр.

«Это будут гибкие пространства, отличающиеся от простых общежитий не только современными методами проектирования, качеством строительства, зонирования и наполнения, но и принципами формирования сообщества. В таких проектах невероятно важен фактор соседства. Внутри коворкинга должны проживать люди с общими ценностями, интересами, вектором мышления, профессиональными целями. В рамках проекта в Нижнем Новгороде планируется создать именно такое комьюнити и соответствующую инфраструктуру. Это один из залогов правильной работы пространства, а также страховка от бытовых конфликтов», — уверены в компании GlogaX.

Также на территории IT-кампуса запланирован интерактивный музей цифровой индустрии, где будут проводиться профильные мероприятия.

Коворкинги плюс коворкинги

По предварительной информации, кластер будет поделен на восемь функциональных зон: исследовательскую, жилую, образовательную, спортивную, предпринимательскую, культурно-досуговую, коммерческую и социальную. Общая площадь объектов составит более 200 тыс. кв. м, также внутри территории запланированы 3,2 га парковых пространств, интегрированных в природный ландшафт.

По данным GlogaX, кампус будет состоять из двух кластеров — по сути, рабочего и жилого. НЕЙМАРК на 7 тыс. студентов расположится на территории площадью 3 га на улице Дальней рядом с метрополитеном. Здесь запроектированы аудитории, коворкинг, рабочие кабинеты и лабораторные

Вокруг цифры

Территория IT-кампуса задумана как многослойная мультифункциональная структура, где продуманы транспортные и социальные проекты.

Архитектурная часть концепции предлагает баланс инновационных решений и сохранение культурного наследия, поскольку речь идет об исторической части города.

Концепция также предлагает строительство из экологичных инновационных материалов, обеспечение энергией из возобновляемых источников, а также автоматизацию территории. В частности, предполагается установка более 100 тыс. датчиков и устройств IoT (интернет вещей), а также внедрение системы голосового управления сервисами. Все это позволит создать бесшовную цифровую среду.

Коворкинги — также часть концепции. По мнению разработчиков, этот формат вкупе с местами для работы и учебы создаст синергетический эффект для появления новых идей и творческую атмосферу, поскольку коворкинги привлекут разную аудиторию — от участников стартапов и студентов до профессуры.

«Внедрение безопасных и энергоэффективных решений заложено в манифесте проекта. Конкретные поставщики, устройства, программное обеспечение и т. д. будут подбираться и внедряться уже на этапе реализации девелоперского цикла в зависимости от различных технических и экономических факторов. Важно то, что идея создания по-настоящему инновационного и безопасного кластера заложена в самой концепции кейса. Город хочет создать целостную структуру, а для эффективного функционирования любой экосистемы крайне важно уделять внимание всем ее компонентам. Во многом именно такие решения привели к тому, что проект получил зеленый свет и был хорошо принят на самом высоком уровне», — поясняют в компании GlogaX.

Инновационный научно-технологический центр «Квантовая долина» будет создан в Нижегородской области. Постановление об этом подписал председатель Правительства РФ Михаил Мишустин в конце 2021 года.

Инициатором создания «Квантовой долины» в Нижнем Новгороде выступил ННГУ им. Н. И. Лобачевского.

Объем инвестиций оценивается в 10 млрд рублей, в том числе 9,3 млрд будут привлечены из внебюджетных источников.

«Квантовая долина» разместится на десяти участках общей площадью около 100 тыс. кв. м, на улицах Родионова, Малая Ямская, 1, Черниговская, 20, а также на участках у деревни Кузнечиха и др.

Здесь будут развиваться следующие направления научно-технологической деятельности:

- передовые цифровые технологии (включая квантовые технологии и искусственный интеллект);
- инновационные производства, компоненты и материалы;
- интеллектуальные транспортные системы;
- высокотехнологичная персонализированная медицина и медицинское приборостроение;
- экология и ликвидация накопленного ущерба.

Резиденты «Квантовой долины» получат налоговые льготы.

На подступах к реализации

Инвестиции в проект осенью были оценены в 20,2 млрд рублей. Источники разные. Во-первых, это будут средства регионального бюджета. Как ранее заявлял Глеб Никитин, прежде всего речь идет о снятии существующих инфраструктурных ограничений. Во-вторых, проект получит грант из федерального бюджета — до 60% от стоимости; грант выигран по результатам конкурсного отбора. Третий источник — частные инвестиции в рамках концессионного соглашения.

Ранее в местных СМИ упоминались компании, готовые вложиться в проект. Однако, по данным Проектного офиса Стратегии развития Нижегородской области, в соответствии с 115-ФЗ концессионером может стать любая организация, имеющая опыт в реализации таких проектов и победившая в конкурсных процедурах (либо ставшая единственным участником, подавшим частную концессионную инициативу — ЧКИ). Но пока ЧКИ никто не подавал.

Реализация проекта, безусловно, столкнется с разного рода трудностями, к которым девелопер готов. «Работа над проектом таких масштабов всегда связана с определенными нюансами, но их скорее можно назвать не сложностями, а вызовами для девелопера, архитектора, строителя. Компании, не готовые к таким вызовам, работают с другими продуктами, которые понятны им лучше. Нижний Новгород — это город с богатой историей и уникальной структурой городской ткани. Концепция развития территории IT-кампуса основана на балансе современных проектных подходов и сохранения богатого культурного наследия города. Сложность задачи состоит в необходимости тактичной интеграции современной застройки в сложившийся контекст и бережной ревитализации территорий», — заявили в GlogaX.

Но без таких проектов образование, наука, да и репутация страны не могут улучшаться. Магдалена Гаете, представительница Университета Наварры в России, руководитель проектно-учебной лаборатории «Управление репутацией в образовании» НИУ ВШЭ — Санкт-Петербург, во вступительном слове к докладу «Университетские кампусы и город: кооперация ради конкурентоспособности» НО Фонд «Центр стратегических разработок» (ЦСР) написала: «Репутация страны зависит от нескольких факторов, одним из которых является мнение тех, кто приезжает учиться в ее университеты в среднем на 4–6 лет. Забота о кампусах и зданиях, в которых живут, учатся и развивают свои навыки иностранные и отечественные студенты, имеет огромное значение для развития обучающихся как будущих профессионалов и лидеров в своей родной стране и России. Этот вопрос имеет огромное значение для престижа российских университетов и городов, в которых они расположены. Тысячи иностранных студентов, которые, как ожидается, приедут учиться в страну, как представители поколения центениалов, выберут те университеты, которые дадут им целостное образование, включающее учебу, проекты, комфортную жизнь и развитие компетенций».

ИСТОЧНИК: ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ, ПРЕСС-СЛУЖБА ПРАВИТЕЛЬСТВА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ



ФОТО: АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО IQ

Прощаемся с коллегой. Михаил Кулыбин

1971–2022

Ковид не знает жалости. 12 февраля 2022 года ушел из жизни наш коллега Михаил Кулыбин. Он более 30 лет работал в разных СМИ, публикуя материалы сначала в политических изданиях, а с 2000-х — о строительном рынке и недвижимости. Его знали многие журналисты, руководители пресс-служб, топ-менеджеры строительных, консалтинговых компаний, профессиональных организаций и еще многие и многие люди. ➔



Фото: IT FINANCE

Михаил Кулыбин родился в Санкт-Петербурге 27 ноября 1971 года. Журналистское сообщество знает его с 2000 года. Михаил работал с разными изданиями — журналами, газетами, интернет-СМИ, связанными со строительством и рынком недвижимости: «Петербургский Строительный Рынок», «Бюллетень недвижимости», АСН-инфо, «Кто строит в Петербурге», «Вечерний Санкт-Петербург», «Строительный Еженедельник», «Федеральный Строительный Рынок» и другие.

Профессиональная деятельность Михаила отмечена рядом наград от участников рынка. В сентябре 2018 года он стал победителем премии PROESTATE Media Awards — 2018 в двух номинациях: «Лучшая работа по освещению темы девелопмента и тенденций рынка коммерческой недвижимости» и «Лучшая работа по освещению новых форматов недвижимости».

В 2019 году Михаил победил в специальной номинации «Строительство и недвижимость» премии Союза журналистов «Золотое перо — 2019».

И коллеги, и участники журналистских материалов симпатизировали Мише не только из-за его профессионализма: это был очень светлый, умный, деликатный человек.

Федор Туркин, председатель совета директоров холдинга «РСТИ» (Росстройинвест):

— Ушел из жизни профессионал и замечательный человек Михаил Кулыбин. Журналист и редактор, известный всему строительному сообществу Петербурга.

Михаил блестяще владел пером и обладал журналистским, редакторским талантами, отлично разбирался в теме строительства. Впечатляли его аналитический склад ума и широчайшая эрудиция. Он был другом нашей компании.

Выражаю искренние соболезнования родным и близким Михаила Кулыбина. Вместе с вами разделяю боль и горечь утраты.

Инга Удалова, генеральный директор ООО «Агентство строительных новостей и информации»:

— Разум не принимает реальность.

Уже был конец января, и мы обсуждали материалы, над которыми Миша работал. У него было много идей, планов, он брался за самые сложные задачи и с неизменным оптимизмом, до последнего момента боролся за результат. И результат был великолепный. Всегда.

Как быстро все изменилось. Теперь надо писать в прошедшем времени.

Я благодарна судьбе, что мне довелось работать с таким человеком — профессионалом высочайшего класса, надежным, уверенным.

Рано приходится прощаться, и это невыносимо больно.

Приношу свои глубочайшие соболезнования родным, близким, друзьям, всем, в чьей памяти всегда будет жить Миша...

Наталья Бурковская, начальник сектора взаимодействия со средствами массовой информации, пресс-секретарь Комитета по строительству:

— Миша — один тех, про кого я могу сказать: он много значил в моей жизни. Судьба сводила нас не единожды, и хоть мы никогда не были близкими друзьями, каждая наша встреча оставляла в моей жизни след. Разговоры с Мишей и собранные им грибы помогли мне пережить первый в моей жизни Великий пост. Мы слушали одну и ту же музыку и обменивались дисками. Мы помогали друг другу в работе независимо от того, кто был начальником. Миша умный, честный, чистый человек, профессионал с большой буквы, эстет и ценитель жизни с хорошим вкусом и отличным чувством юмора. Всегда буду помнить и любить его. Соболезную близким.

У него было много идей, планов, он брался за самые сложные задачи и с неизменным оптимизмом, до последнего момента боролся за результат. И результат был великолепный. Всегда

Михаил Мамошин, генеральный директор и руководитель проектов ООО «Архитектурная мастерская Мамошина»:

— Он выделялся среди многих своих коллег.

Во-первых, тем, что шире смотрел на проблематику архитектурно-строительного процесса. Через призму культуры, философии, социума, политики...

Во-вторых, он не только понимал и принимал проблематику идентичности Петербурга, но был ее активным носителем в жизни и профессии.

В-третьих, из недолгого нашего общения я понял, что он светлый и позитивный человек. Он говорил, что ему предлагали заниматься политическими «коммерческими» статьями, но это не соответствовало его взглядам на жизнь и журналистику, и он отказался.

Приношу глубокие соболезнования родным и коллегам. В жизни современного петербургского архитектурно-строительного сообщества будет очень не хватать Михаила Николаевича.

Миша был умным, честным, чистым человеком, профессионалом с большой буквы, эстетом и ценителем жизни с хорошим вкусом и отличным чувством юмора

Дарья Литвинова, начальник Отдела по связям с общественностью холдинга «РСТИ» (Росстройинвест):

— Не стало нашего доброго друга и замечательного человека Михаила Кулыбина.

Когда происходят такие горькие события, сразу вспоминаешь детали общения, мгновения взаимопересекающейся жизни, по которым понимаешь, насколько мир стал беднее без ушедшего.

Уход Михаила — невосполнимая утрата для тех, кто его знал и общался с ним. Его душевное тепло и удивительная интеллигентность делали это общение незабываемым.

Для меня Михаил навсегда останется великодушным мастером слова. Удивительно добрым, щедрым и гостеприимным человеком. Хранителем великих русских традиций. Светлая ему память!

Дирекция «Союзпестрострой»:

— Ушел из жизни профессионал. Не строитель — журналист, редактор. Но практически вся его профессиональная жизнь была связана с темой строительства. Более двадцати лет он работал в различных средствах массовой информации, связанных со строительством и недвижимостью, писал глубоко проработанные профессиональные материалы. Михаил никогда не плавал на поверхности темы, а всегда вникал в самую суть описываемых им процессов и событий, был в курсе всех новостей инвестиционно-строительного комплекса.

«Союзпестрострой» связан с Михаилом Кулыбиным многолетней профессиональной дружбой — работая в разные годы в различных изданиях, входящих в Союз, он много писал о миссии Союза и нашей работе, направленной на развитие строительного комплекса. Мы помним его интересные публикации в нулевые годы, когда он был литературным редактором журнала «Петербургский Строительный Рынок», а затем главным редактором журнала «Федеральный Строительный Рынок». В период его работы на портале «Бюллетень недвижимости» портал всегда был активным участником и информационным партнером всех знаковых мероприятий «Союзпестрострой». В тот период, когда Михаил был главным редактором газеты «Кто строит в

Петербурге», она активно развивалась, а «Союзпестрострой» вел в ней постоянную рубрику, отвечая на вопросы читателей.

В последние годы в качестве шеф-редактора газеты «Строительный Еженедельник» Михаил публиковал в газете интересные интервью с директором «Союзпестрострой» Львом Моисеевичем Капраном, готовил статьи о текущей деятельности Союза.

Если Михаил Кулыбин брался за дело, можно было быть уверенным — материал получится емким, грамотным, все акценты будут расставлены правильно, и ничего важного не будет упущено.

Выражаем искренние соболезнования родным, близким и коллегам Михаила с преждевременной невосполнимой утратой. Будем перечитывать написанные им материалы, в них запечатлен его образ — настоящего профессионала своего дела.

Михаил Москвин, руководитель представительства Ленинградского областного Правительства РФ:

— Когда я работал зампредом по строительству и ЖКХ, мы с Михаилом делали ко Дню строителя большие интервью в газету «Строительный Еженедельник». Обсуждали итоги, я делился планами, говорили о ситуации в отрасли, в жизни. Эти встречи были светлыми, умными и наполненными. Михаил очень глубоко разбирался в том, о чем писал, говорил всегда взвешенно, беспристрастно, разумно. В последние годы он фактически один вытягивал газету, нес эту ношу с достоинством и профессионализмом. Очень жаль, что он ушел. Пусть земля ему будет пухом!

Михаил очень глубоко разбирался в том, о чем писал, говорил всегда взвешенно, беспристрастно, разумно

Игорь Архипов, историк, журналист, руководитель PR-службы ЮИТ в 2011–2021 гг.:

— Я познакомился лично с Михаилом, работая уже руководителем PR-службы компании ЮИТ в Санкт-Петербурге. Хотя, конечно, и до этого я по публикациям в специализированных изданиях по строительству и недвижимости был, можно сказать, заочно «знаком» с Михаилом, хорошо понимая, что это один из ведущих журналистов в этой сфере. А когда в 2011 году, после многих лет работы в журналистике, я оказался в роли PR-представителя ЮИТ, мы стали общаться с Михаилом по самым разным поводам.

Михаил часто обращался к нам за комментариями при подготовке своих статей, просил что-то дополнительно уточнить, получив какой-либо из наших пресс-релизов, а я, в свою очередь, предлагал, если будет необходимо при подготовке каких-то статей, рассчитывать и на наших экспертов. И каждый раз, общаясь с Михаилом, не переставал восхищаться — насколько органично в его лице совмещались (написал в прошедшем времени — и страшно подумать об этом!) качества действительно петербургского интеллигента, интеллектуала и профессионала высочайшего уровня как журналиста, специалиста и эксперта строительного рынка.

Он шире смотрел на проблематику архитектурно-строительного процесса. Через призму культуры, философии, социума, политики...

Он прекрасно разбирался в сложнейших вопросах, умел четко выделять главное и излагать это в своих статьях, причем рассчитанных на самые разные аудитории — и в так называемых отраслевых СМИ, и в изданиях для широкой аудитории (в частности, в последнее время он удачно сотрудничал с «Вечерним Санкт-Петербургом», публикуя весьма интересные статьи, как всегда безупречно профессиональные, наполненные комментариями отличных спикеров рынка недвижимости и строительства).

А еще мне, как историку по образованию, было всегда интересно общаться с Михаилом и на темы, не связанные с рынком недвижимости. Он прекрасно знал нашу историю, а в бурные 1990-е даже активно участвовал в общественно-политической жизни, не оставаясь равнодушным к выбору путей развития России: в частности, Михаил был главным редактором и издателем газет «Монархист» и «Возрождение». Наверное, мы все со временем переосмысливаем идеи (и мифы), под влиянием которых мы могли когда-то находиться, быть

ими увлечены... Но в любом случае Михаил всегда оставался эрудитом, человеком с очень широким гуманитарным кругозором, интереснейшим собеседником. Ужасная несправедливость, если приходится писать о таком человеке в прошедшем времени... Светлая память!

Леонид Кваснюк, генеральный директор СК «ЛенРусСтрой»:

— Приносим глубокие соболезнования всем родным, близким и коллегам Михаила Кулыбина. Это был удивительно умный, профессиональный и тонко чувствующий журналист, который мог с величайшим тактом освещать любые события. Он умел слушать и понимать самых разных людей, никогда не проявлял высокомерия, разбирался в самых сложных темах и всегда сохранял удивительно светлый взгляд на жизнь. Нам всем будет его не хватать.

Коллектив СПб ГБУ «Ленсвет»:

— Михаил Кулыбин на протяжении многих лет сотрудничал с «Ленсветом». Очень участливый и талантливый человек, всегда доброжелательный, приветливый, открытый к общению. Глубокие соболезнования родным и близким, коллегам, друзьям. Добрая и светлая память всегда будет жить в наших сердцах.

Он умел слушать и понимать самых разных людей, никогда не проявлял высокомерия

Дмитрий Боголюбов, руководитель ООО «Издательство «Строй-пресс» в 2002–2011 гг.:

— Невозможно понять и принять, когда вдруг уходят те, кто мог сделать еще так много нужного, умного, полезного. Исключительная удача повстречать в жизни таких людей и профессионалов, как Миша, с кем надежно и спокойно, с кем можно работать на результат, быть уверенным в том, что проект или задача в надежных руках, кто делает свое дело «на все сто» без лишней суеты и гордыни. Очень жаль, что так несправедливо

рано. Но огромное спасибо за то, что ты был с нами в трудные и радостные минуты нашего дела. Сил родным и друзьям справиться с этой потерей. Вечная память осталась в делах и проектах Миши!

Исключительная удача повстречать в жизни таких людей и профессионалов, как Миша, который делал свое дело «на все сто» без лишней суеты и гордыни

Игорь Келим, директор «Бюллетеня недвижимости»:

— Работать с Мишей было большой удачей для «БН» и для меня. Он был светлый человек и отличный профессионал. Для меня это большая потеря, соболезную всем его близким.

Марина Гримитлина, главный редактор портала ASNinfo и газеты «Строительный Еженедельник»:

— Михаила отличали не только феноменальная работоспособность и мастерское владение словом. Повышенное чувство ответственности, глубокая порядочность и дипломатичность определяли отношение к нему в неменьшей степени.

Плечом к плечу с Михаилом я проработала несколько лет, и за все это время у нас не просто не произошло ни единого конфликта — у нас не было ни одного разговора на повышенных тонах. Он всегда болел за дело, всегда твердо отстаивал позицию, но при этом не позволял себе ни отсутствия аргументов, ни игнорирования мнения собеседника.

Я чувствовала в нем опору, я твердо знала, что Миша никогда не подведет.

И сегодня сказать, что для нашего издания и лично для меня его уход из жизни стал невосполнимой утратой, — ничего не сказать.

В этом номере «Строительного Еженедельника» вы можете прочитать последние тексты, подготовленные Михаилом Кулыбиным — хорошим человеком и отличным журналистом.

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: Максим Еланский, Елена Зубова, Оксана Корнюкова, Михаил Кулыбин, 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 ежемесячно
(специвыпуски — по отдельному графику)

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113

Тираж — 12 000 экземпляров
Заказ № 9

Подписано в печать по графику 18.00 18.02.2022

Подписано в печать фактически 18.00 18.02.2022

16+



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



JOY

Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)



CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)



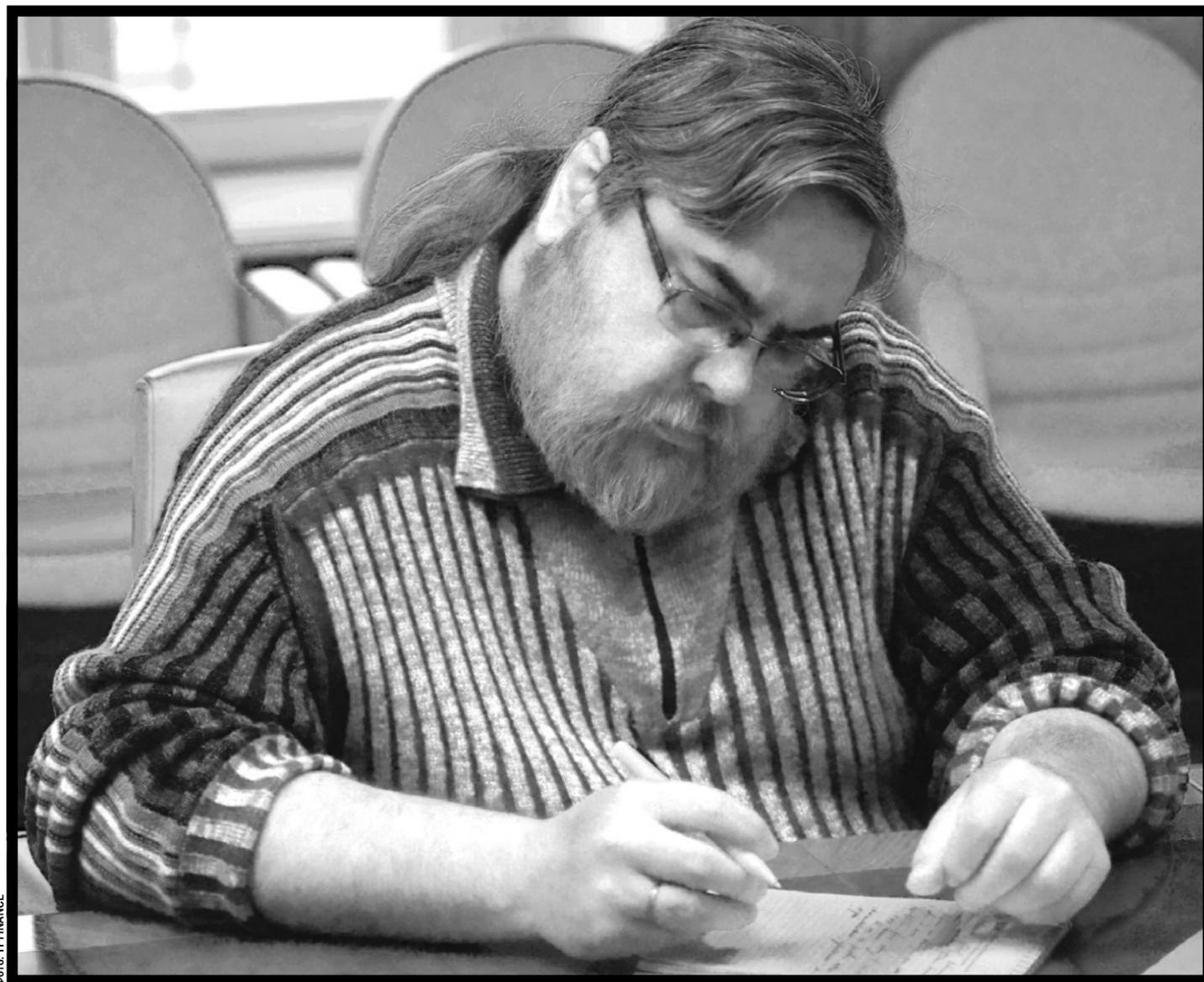
КАИССА

Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)





Группа компаний



КРАШ МАШ

- Демонтаж зданий и сооружений
- Земляные работы, ограждающие конструкции
- Реконструкция зданий
- Реновация территорий
- Ликвидация накопленного экологического ущерба

№1 РЕКОРДЫ 2021
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ
ПОБЕДИТЕЛЬ
КОМПАНИЯ ПО ДЕМОНТАЖУ И РЕНОВАЦИИ №1

LISTED IN THE
d&ri
100
2021

d&ri
100
2021
This certificate is awarded to the companies named in each category of the
2021 Construction & Real Estate International magazine's d&ri 100 list.
The d&ri 100 is a list of the world's top 100 construction companies, measured by revenue.
Awarded to:
Crushmash
Position: 36
d&ri khl

www.crushmash.com
8 (800) 511-08-08