



Издается  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№36 (10813) 20 сентября 2024

## Работа

### Над отходами

Подготовка стандартов  
экологоориентированного  
проектирования

Алексей ТОРБА

По итогам состоявшейся недавно стратегической сессии по новому национальному проекту «Экологическое благополучие», который должен прийти на смену реализуемому сейчас нацпроекту «Экология», премьер-министр РФ Михаил Мишустин дал поручения ряду министерств и ведомств. Так, Минстрой России совместно с другими органами власти и институтами развития до 15 ноября должен разработать стандарты экологоориентированного городского проектирования. Глава кабинета также поставил задачу при подготовке паспорта нового нацпроекта сохранить показатели федеральных проектов — инициатив социально-экономического развития до 2030 года «Генеральная уборка» и «Экономика замкнутого цикла». В соответствии с последним из них до конца 2030 года намечено ввести в эксплуатацию объекты по сортировке твердых коммунальных отходов (ТКО) мощностью 21,2 млн тонн в год, по утилизации и обезвреживанию — 13,6 млн тонн в год. Кроме того, вовлечь в хозяйственный оборот не менее четверти отходов будут 6 новых экотехнопарков. Благодаря новым мощностям планируется решить задачи, поставленные в мае текущего года Владимиром Путиным, а именно — обеспечить 100-процентную сортировку ТКО и вдвое снизить полигонное захоронение, при этом четверть отходов должна стать сырьем для новой продукции.

### Опасные полигоны

В то же время, как выяснилось на состоявшемся на днях заседании Комитета Госдумы по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды, далеко не все регионы смогут в конце года рапортовать об успешном выполнении нацпроекта «Экология» и, в частности, входящего в него федерального проекта «Чистая страна», с помощью которого должны быть рекультивированы наиболее опасные объекты накопленного вреда окружающей среде и ликвидированы несанкционированные свалки. Объехав ряд регионов, депутаты обнаружили объекты, рекультивация которых, по их мнению, с большой долей вероятности не завершится до конца 2024 года.

с. 5

## Программа для всей страны

Обучение кадров, современные технологии,  
коррекция законов — ключевые элементы  
нового нацпроекта



Алексей ТОРБА

Минстрой России завершил работу над национальным проектом «Инфраструктура для жизни» и представил его в кабинет. Такое заявление сделал зампред правительства РФ Марат Хуснуллин в рамках II Международного научно-практического симпозиума «Будущее строительной отрасли: вызовы и перспективы развития» (16-22 сентября, на базе Национального исследовательского Московского государственного строительного университета).

Марат Хуснуллин напомнил, что этот проект предложил замглавы администрации президента РФ Максим Орешкин, который также принял участие в мероприятии. 15 сентября министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин подписал

паспортные данные этого нацпроекта, который станет программным документом на ближайшие шесть лет. «Это наша с вами перспектива», — подытожил Марат Хуснуллин и подчеркнул, что реализацией нацпроекта будут заниматься все министерства и ведомства.

При этом вице-премьер отметил сложность работы федеральной и региональной команд, благодаря которой строительная отрасль на протяжении последних лет развивается опережающими темпами. «Мы не упали ни в пандемию, ни с началом СВО, из года в год показываем лучшие результаты. Это говорит о том, что правительство занимается этим вопросом системно», — заявил Марат Хуснуллин. Он рассказал, что еженедельно правительство РФ проводит штабное совещание со всеми губернаторами страны по стройке, на ко-

тором с каждым губернатором обсуждается реализация всех 26 строительных программ, имеющихся в разных министерствах и ведомствах. Эта системная работа и привела к тому, что строительная отрасль стабильно растет.

По словам Марата Хуснуллина, основная цель нацпроекта «Инфраструктура для жизни» — создание инфраструктуры принципиально нового качества, без которой невозможны комфортные условия для жизни граждан и повышение их благосостояния. Нацпроект будет включать комплексное развитие 2 тыс. опорных населенных пунктов, мероприятия по жилищному и дорожному строительству, формированию условий для модернизации жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению современным общественным транспортом.

с. 4



Антон Глушков: повышение производительности труда  
в строительной отрасли остается приоритетом с. 3

### ЗАСЕДАНИЕ В ДЕЛИ

Делегация Минстроя России во главе с замминистра Никитой Стасишиным приняла участие в III заседании Российско-Индийской рабочей группы по городскому развитию в Дели, в ходе которого стороны обменялись опытом обеспечения населения доступным жильем, городского планирования и комплексного развития территорий.

### РЕОРГАНИЗАЦИЯ СТРОЙКОМПЛЕКСА

Постановлением мэра столицы Сергея Собянина №2094-ПП осуществлена реорганизация Департамента строительства города Москвы, в результате которой образованы Департамент гражданского строительства города Москвы во главе с Рафиком Загрудниновым, с января 2020 года возглавлявшим городской Департамент строительства, и Департамент строительства транспортной и инженерной инфраструктуры города Москвы, который возглавит Василий Десятков, ранее занимавший должность директора государственного казенного учреждения города Москвы «Управление дорожно-мостового строительства».

### НОВАЯ НАГРАДА

Приказом Минстроя России №588/пр о внесении изменений в приказ «О ведомственных наградах Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» учреждена новая ведомственная награда — медаль «За восстановление жилья и инфраструктуры». Инициатором учреждения медали выступил заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Колунов.

### КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

Национальное объединение производителей строительных материалов (НОПСМ) и строительной индустрии направило руководителям и специалистам строительных организаций и СРО строителей письмо о недопустимости использования на объектах строительства фальсифицированной строительной продукции, поскольку это может причинить серьезный ущерб жизни, здоровью и благополучию большого количества людей, привести к финансовым и репутационным потерям. НОПСМ призвало заинтересованные компании присоединиться к реализуемому им с 2024 года пилотному проекту по документальному и инструментальному входному контролю качества строительной продукции, поставляемой на объекты строительства и капитального ремонта.

### ЖКХ-ЗАРПЛАТЫ

На 13% — до 53,3 тыс. рублей в месяц — выросли за год средние предлагаемые зарплаты в сфере ЖКХ, сообщили в пресс-службе платформы «Авито Работа». Лидеры по приросту зарплатных предложений — маляры (+25% — до 86,7 тыс. рублей за полный рабочий день), дворники (+23% — до 40,1 тыс. рублей) и сантехники (+19% — до 72,4 тыс. рублей ежемесячно).

## Подсказка сити-менеджерам



Успешное городское развитие требует системы оценок управленческих решений

Алексей ЩЕГЛОВ

На днях в фонде «Институт экономики города» (ИЭГ) состоялось первое в осеннем сезоне экспертное обсуждение, посвященное обзору и практике применения различных оценок качества городской среды. Основой для обмена мнениями экспертов стали результаты недавнего исследования фонда «Индексы городов как инструменты оценки городского развития». В своем вступительном слове гендиректор ИЭГ Александр Пузанов отметил, что в последние десятилетия в мире и в России отмечается рост интереса к индексам городов как инструментам, позволяющим оценить конкурентную привлекательность населенных пунктов. Индексы сегодня нужны всем: федеральным и муниципальным властям, принимающим управленческие решения, бизнесу, туристам, решающим посетить или нет тот или иной город. «Индексы и формируемые на их основе рейтинги городов представляют собой информационный ресурс, влияющий на принятие решений, и поэтому могут рассматриваться как инструмент управления развитием городов», — подчеркнул Александр Пузанов.

Как отметил эксперт, в ИЭГ понимают под индексом городское развитие комплексный показатель, синтезирующий интегральную оценку состояния города. В составе различных используемых индексов можно увидеть объективные и субъективные показатели и их всевозможные комбинации. При этом границы между объективными и субъективными показателями все-

ляется муниципальной статистике, может быть, как-то изменить эту ситуацию.

Как бы то ни было, главное в любых индексах то, что это информационный ресурс, на основе которого принимаются решения о пространственном и прочем развитии. Это также инструмент развития города с учетом его конкурентных преимуществ.

Российские города пока занимают скромные места в международных индексах и рейтингах городского развития. Например, в рейтинге Global Urban Competitiveness Report 1 006 городов Москва занимает 70-е место, Санкт-Петербург — 228-е, Тюмень — 236-е, Уфа — 352-е, Самара — 390-е, Пермь — 418-е, Ярославль — 453-е, Тольятти — 474-е, Саратов — 500-е место. Впрочем, эти показатели не должны особо огорчать: западные рейтинги имеют свою специфику и не всегда учитывают российские реалии.

В то же время, в РФ создан свой набор вполне рабочих индексов и сформированных на их основе рейтингов, например, Индекс качества жизни «ВЭБ.РФ» или общедоступный Индекс качества городской среды (используется с 2017 года), уже продемонстрировавший свою высокую работоспособность. Как отметил гендиректор Агентства SGM Елена Долгих, компания уже более 10 лет строит собственные рейтинги устойчивого развития городов и регионов, но надо двигаться дальше и больше акцентировать внимание на комплексных оценках развития агломераций. Также стоит подумать о том, чтобы российские индексы лучше позиционировали страну на фоне общего развития стран БРИКС, на которые приходится 40% городского населения и где в агломерациях проживают 1,5 млрд человек.

Один из выводов дискуссии: чем более комплексный характер имеет индекс, тем больше сторон жизни города он учитывает и тем он, как правило, лучше. Плохо, что пока запрос на индексы городов со стороны органов местного самоуправления невелик, но позитивная тенденция состоит в том, что со стороны органов управления корпорации, в состав которых входят градообразующие предприятия, потребность в них растет. Также эксперты подчеркнули актуальность разработки единой методики оценки применимости основных международных индексов городов в российских условиях и создания «навигатора» по существующим отечественным рейтингам — как комплексным, так и отраслевым.

Власти индексы нужны, чтобы лучше управлять подведомственной территорией и задавать ей более четкие цели развития. Одна из неопровержимых, хоть и трудно проверяемых гипотез заключается в том, что в России индексы особенно нужны принимающим решения лицам потому, что знание содержащейся в них информации компенсирует прорехи статистических учетов. Обсуждаемая новая концепция работы Росстата, в которой повышенное внимание уде-

потребителями и энергосбытовыми компаниями, участие в рассмотрении проектов инвестиционных программ и в обсуждении предложений по тарифам на передачу электроэнергии.

Как отметил врио заместителя главного инженера — главного диспетчера ПАО «Россети» Владимир Уколов, СТСО будут выступать в роли страхующих организаций, ответственных за восстановление электроснабжения, будут иметь ресурсы, силы и средства, которые по решению регионального штаба можно привлечь для ликвидации крупных аварий.

В постановлении правительства (№1159 от 28.08.2024) конкретизированы нормы данного закона, определяющие критерии выбора СТСО, порядок принятия решения высшим должностным лицом субъекта об определении СТСО. При этом важно, что не федеральный центр определяет сетевую организацию, а региональные власти, которые лучше знают состояние дел в местной электроэнергетике.

В частности, в качестве критерия для получения организацией статуса СТСО обозначено отсутствие данных о признании компании банкротом, о введении конкурсного производства или о процессе ликвидации, а также просроченной задолженности за услуги по передаче электроэнергии. Она также должна осуществлять владение объектами электросетевого хозяйства в течение пяти лет и более и обеспечивать в течение этого срока их готовность к отопительному сезону.



Евгений ГРАБЧАК, заместитель министра энергетики РФ: «СТСО вступает в договорные отношения с потребителями услуг по передаче электроэнергии и получает от них плату за такие услуги, то есть является единственным котлодержателем. Речь идет о так называемой системе «котел сверху» (все потребители одного уровня напряжения в регионе оплачивают услуги по передаче электроэнергии по одинаковым тарифам одному же оператору). Мы считаем, что таким образом удастся решить проблемы с платежами»

Согласно п. 9 Правил оценки №1159, в качестве СТСО определяется территориальная организация, соответствующая всем перечисленным критериям. Если в регионе таких нет, то статус системообразующей получит компания с максимальной протяженностью линий электропередачи. Одновременно в постановлении конкретизируется процедура назначения СТСО сроком на пять лет. Оценку ее соответствия нормативным требованиям будут проводить уполномоченные исполнительные органы субъектов РФ, а принимать окончательное решение — главы регионов.

Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в социальных сетях



## В поиске стимулов

Рабочая группа при Департаменте строительства правительства РФ обсудила приоритеты отрасли



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

Артём КУЗНЕЦОВ

Развитие технологий, собственного кадрового потенциала, расширение пула отечественных производителей строительной продукции стали ключевыми темами очередного заседания рабочей группы «Создание стимулов для подрядных организаций по повышению производительности труда» при Департаменте строительства правительства РФ, возглавляемой президентом Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антоном Глушковым.

Открывая заседание, он отметил, что вопрос повышения производительности труда в строительной отрасли остается одним из приоритетных. Для этого Минстроем России и экспертным сообществом проработан ряд мер и выявлены основные направления, по которым сегодня ведется системная работа. Прежде всего, речь идет о применении современных технологий и оборудования.

Алексей ЩЕГЛОВ

На мероприятии, состоявшемся недавно в Счетной палате РФ с участием депутатов Госдумы, обсудили состояние концессионного законодательства и пути его совершенствования, эффективность работы концессионных соглашений. Упор был сделан на применение таких механизмов в ЖКХ, однако были рассмотрены и другие сферы экономики, где развиваются концессии. Как отметил в своем вступительном слове председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов, в настоящее время законодатели проводят большую работу по анализу процесса реализации концессионных соглашений в отношении объектов ЖКХ. Уже имеется ряд предложений, которые, как представляется, помогут повысить прозрачность и эффективность соответствующего законодательства. «Для нас всегда важно экспертно-аналитическое мнение коллег-аудиторов, а в данном случае — на тему того, что конкретно требуется поправить в нормативах, чтобы концессии имели шанс работать продуктивно, то есть дать заметный эффект в понимании жителей. Не буду углубляться в детали, одно скажу: нам есть, что поправить законодательно в этой сфере», — сказал Сергей Пахомов.

По его словам, в Госдуме сейчас находится на рассмотрении два законопроекта, которые могут снять часть проблем. Среди прочего, в них есть обязательная разработка проектов инвестпрограмм с рычагами контроля концедента, базовые требования квалификации концессионера, механизм регуляторных соглашений на долгосрочный период, и депутаты в осеннюю сессию планируют оперативно с этим материалом поработать.

Подчеркнув, что рабочая группа «Создание стимулов для подрядных организаций по повышению производительности труда» работает эффективно, Антон Глушков в то же время указал на необходимость усиления работы по обозначенным в «дорожной карте» мероприятиям.

Директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ Ольга Мальцева доложила о проделанной работе по привлечению отечественных производителей машин, механизмов, оборудования и оснастки к включению в Каталог импортозамещения НОСТРОЙ, что позволяет обеспечить экономическую безопасность как страны в целом, так и строительного сектора в частности. Благодаря этому растет узнаваемость российских производителей строительной продукции среди проектировщиков, они расширяют свои рынки сбыта. По состоянию на сентябрь текущего года в Каталог включены сведения о более чем 450 отечественных производителях, из которых 45 произ-

## Рычаги для концедента

Депутаты готовят корректировку концессионного законодательства



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

Также сейчас по заказу Госдумы Уральский государственный юридический университет проводит масштабное исследование не только законодательства, но и действующих концессионных соглашений. В конце года будут сформулированы конкретные, подтвержденные исследованиями аргументы, которые планируются положить в основу будущих законопроектов наряду с мнениями и рекомендациями Счетной палаты.

Сергей Пахомов акцентировал внимание собравшихся на специфике работы бизнеса в таких проектах. По его словам, в нынешних условиях не может быть нормальных рыночных отношений, без чего концессии не в состоянии эффективно работать по определению. «Хотим мы или не хотим, нормальный рынок строить придется: модернизация ЖКХ без этого невозможна», — подчеркнул Сергей Пахомов.

водителей машин и механизмов, 71 производитель оборудования и оснастки.

Ольга Мальцева также проинформировала участников совещания об информационной поддержке отечественных производителей со стороны НОСТРОЙ. В частности, нацобъединение на регулярной основе проводит разьянительные мероприятия, делает открытыми заседания профильных комитетов и комиссий, организует тематические конференции. Только в течение 2023 года было проведено более 50 мероприятий.

Помимо этого, руководством НОСТРОЙ проведены технические аудиты производственных процессов и контроля качества на площадках более чем 30 отечественных производителей, по их результатам производители были включены в Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков строительных материалов и продукции (НРДП), являющийся продуктом трансформации Каталога импортозамещающих строительных материалов и оборудования. «Благодаря проводимой деятельности по формированию НРДП НОСТРОЙ в практическом ключе способствует развитию добросовестной конкуренции на рынке строительной продукции. Это, в свою очередь, приводит к повышению качества строительства и снижению рисков для заказчиков и потребителей. На сегодняшний день в НРДП включены сведения более чем о 600 производителях», — отметила Ольга Мальцева, добавив, что нацобъединением проведен анализ рынка индустриального строительства, в ходе которого в ряде субъектов РФ исследованы производители возводимых модульных, каркасных, деревянных, сборных железобетонных и металлических конструкций. По итогам этой работы сформирована карта домостроительных компаний, отражающая их расположение и специализацию.

Директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова подчеркнула, что в комплексе мероприятий по повышению производительности труда особую роль играет развитие кадрового потенциала, и озвучила ряд предложений по обеспечению стройотрасли квалифицированными кадрами. Они разделены на корпоративные, ко-

торые реализуются внутри компании, и отраслевые, формируемые во внешней среде.

Меры первой группы связаны с дополнительными выплатами и являются, как принято называть при приеме на работу, сопакетом. Эти меры направлены на закрытие базовых потребностей работников, на удержание кадров в организации — их принято называть элементами корпоративной культуры. Цель этих мер — в формировании у работников лояльности к работодателю и своей профессии.

Отраслевые материальные меры включают в себя различные налоговые преференции и другие поощрения, которые формируются на уровне органов исполнительной власти и отраслевых объединений. Условно нематериальные меры отраслевой группы направлены на укрепление горизонтальных связей внутри профессионального сообщества, а также на формирование межотраслевого взаимодействия.

Руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ затронула тему иностранной рабочей силы на российский строительный рынок, отметив, что внедрение целевого набора иностранных граждан и привязка разрешения на работу к конкретному работодателю уменьшат риски работодателя при приеме иностранцев на работу. Это позволит надзорным органам эффективнее осуществлять контроль за находящимися на территории России гражданами из других государств.

Президент Союза «Объединение профессиональных строителей» Ренат Галиуллин представил кейсы развития кадрового потенциала в подрядных организациях при участии саморегулируемой организации (СРО). Он предложил ввести систему «светофора» для оценки технологического обеспечения подрядчиков.

В ходе заседания рабочей группы выступили директор Новгородского строительного колледжа Ольга Халепо и директор Новосибирского архитектурно-строительного колледжа Сергей Аверьякин. Они поделились своим опытом взаимодействия со строительными организациями и СРО по вопросам подготовки кадров и призвали представителей отрасли активнее сотрудничать с вузами, не боясь привлекать молодые кадры на стройку и создавать условия для их удержания.

инструментов, который позволяет осуществлять долгосрочное планирование, решать задачи по привлечению банковского финансирования, а также частных инвестиций в инфраструктуру. «Реализация инфраструктурных проектов — один из основных драйверов социально-экономического развития регионов Дальнего Востока. В условиях существующих бюджетных ограничений и сложной экономической конъюнктуры необходим инструмент для создания важных объектов инфраструктуры без существенной единовременной нагрузки на бюджет», — резюмировала Наталья Трунова.



Сергей ПАХОМОВ, председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ:

**Нужны комплексные меры и инвестиции в первую очередь в решения, а не в трубы, хотя это тоже важно. Иначе КПД государственных средств, которых не так много, будет невысоким**



## Программа для всей страны

### с.1 Главная задача

Марат Хуснуллин также отметил, что одним из ключевых элементов нового нацпроекта является подготовка кадров, дефицит которых образовался при таком бурном росте строительства: «Нам не хватает кадров, начиная от рабочих на площадках и заканчивая крупными управленцами». Он проинформировал участников пленарной сессии, что на проведенном в рамках симпозиума заседании Попечительского совета НИУ МГСУ было принято решение — в ближайшие годы сделать основной упор в обучении на повышение производительности труда. «Наша амбициозная задача — поднять на 22% производительность труда до 2030 года, но даже решив эту задачу, нам все равно обеспечить кадрами строительную отрасль при этих объемах работы», — считает вице-премьер. Поэтому, по его словам, будут пересмотрены программы обучения.

«Фундаментом для достижения масштабных целей, поставленных перед строительным комплексом России, и дальнейшего роста отрасли являются именно квалифицированные кадры. Поэтому перед университетом как одним из лидеров по подготовке специалистов строительной отрасли стоит большая задача по формированию кадрового потенциала. Сегодня мы активно развиваем образовательную и научно-техническую инфраструктуру НИУ МГСУ. Наша общая цель — чтобы МГСУ был центром стратегического развития науки и образования в области строительства, ЖКХ, архитектуры и градостроительства, федеральным центром компетенций, объединяющим исследования, испытания, проектирование и экспертно-аналитическую деятельность в строительной отрасли. Как показывают результаты последних лет, команда университета работает именно в этом направлении. Прошу коллег из Минстроя, Минобрнауки совместно с НИУ МГСУ подготовить программу

повышения производительности труда в строительстве до 2030 года и сделать прогноз до 2036-го. Это должно стать основой нашей будущей работы. Для того чтобы отрасль развивалась, необходимо кардинально пересмотреть технологии в строительстве и принять стратегические решения на ближайшие 12 лет», — поставил задачу Марат Хуснуллин.

### Новые сущности

Кроме того, вице-премьер предложил решить ряд других насущных вопросов развития отрасли. Так, руководству Минстроя было поручено разобраться совместно с Минпромторгом в причинах дороговизны строительных материалов, с тем чтобы снизить их долю в стоимости строительства.

Также следует продолжить работу по сокращению инвестиционно-строительного цикла, который благодаря ликвидации лишних бумаг и согласований сократился на 600 дней. Но этого недостаточно, и Марат Хуснуллин предложил уже в осеннюю сессию внести изменения в изжившие себя нормативные документы по градостроительному проектированию, поскольку в связи с переходом на мастер-планирование нужен упрощенный подход к градостроительному проектированию. «Что такое мастер-план в планировочном понимании? Мы про эту сущность говорим, а ее в законе нет. Мы до конца года должны эту сущность создать, сказать, что она будет из себя представлять и как мы по ней будем работать», — поставил задачу вице-премьер. Помимо этого, следует направить силы на обучение мастер-планированию, организовать обучение ему на базе НИУ МГСУ и других российских вузов.

Вице-премьер отметил, что в российских строительных вузах отсутствует полноценное обучение девелопменту — студентов учат лишь отдельные его элементы. Поэтому он поручил ректору НИУ МГСУ Павлу Акимову создать кафедру девелопмента и пригласить

преподавать крупных государственных управленцев и девелоперов.

Павел Акимов поддержал инициативу Марата Хуснуллина и сообщил, что НИУ МГСУ активно сотрудничает с крупнейшими компаниями строительного сектора для актуализации образовательных программ: «Мы стали опираться на работу с нашими партнерами, которые внесли серьезные предложения в развитие наших программ». Среди ключевых проектов, уже реализованных университетом, Павел Акимов назвал запуск в 2023 году Переходной инженерно-строительной школы, а также создание новых направлений подготовки в сотрудничестве с Минобрнауки.

С предложениями Марата Хуснуллина согласился и участвовавший в заседании Попечительского совета министр науки и высшего образования РФ Валерий Фальков. По его словам, сейчас проводится большая работа по обновлению национальной системы высшего образования. За месяц нужно будет создать новую линейку образовательных программ, в том числе тех, которых сегодня нет, потому что строительная отрасль развивается быстрее, чем система образования, и полностью изменить содержание всех действующих программ. Но при этом глава Минобрнауки считает необходимым учесть и стоимость обучения: «Важный вопрос — можно ли за те деньги, которые сегодня мы даем, выучить квалифицированного инженера-строителя?»

### Веление времени

Принявший участие в симпозиуме министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин отметил высокую востребованность научной работы в строительной отрасли и развитие системы высшего образования в сфере ЖКХ. «Хочется отметить то развитие, которое с предыдущего Попечительского совета произошло. Активно развернули специальности по ЖКХ — не только в МГСУ, но и в других вузах, являющихся членами Отраслевого консорциума среднего профессионального образования в сфере строительства. Только за предыдущий период организованы и уже начали работать Школа дизайна, Переходная инженерно-строительная школа. Новые направления подготовки были утверждены благодаря поддержке Министерства образования и науки. Хочу также отметить текущие итоги исполнения Программы развития НИУ МГСУ, которая с 2021 года реализуется в рамках программы «Приоритет-2030». За последние четыре года объем выполняемых НИР и НИОКР в интересах отрасли вырос



почти в два раза и достиг 1,6 млрд рублей только в МГСУ», — заявил глава Минстроя.

Говоря о новом нацпроекте, он отметил, что сегодня в рамках совершенствования инвестиционно-строительного цикла с каждым органом исполнительной власти отработаны признание социальных объектов — школ, детских садов, медицинских учреждений — типовыми. Министр подчеркнул, что практически во всех регионах имеются существенные проблемы с кадрами, и в этих условиях выросла роль проектов, позволяющих повысить производительность труда. Поэтому с 1 января 2025 года в программу будут попадать только объекты, признанные типовыми. «Это веление времени и веление жизни», — считает министр.

### Модули — не просто дань моде

На симпозиуме отмечалось, что новый импульс росту производительности труда в отрасли призвано дать строительство с применением модульных конструкций и префаб-технологий. Участники мероприятия рассмотрели экспонаты, представленные на первой выставке модульных конструкций и префаб-технологий «Модуль Экспо». Внимание посетителей выставки привлек, в частности, крупногабаритный железобетонный модуль для многоквартирных домов, применение которого позволяет намного снизить трудоемкость на стройплощадке, поскольку 90% трудозатрат перенесены на завод-изготовитель.

Обстоятельный разговор об использовании префаб-технологий в строительстве шел на пленарной сессии «Технология модульного строительства». Выступивший на ней президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков заявил, что поставленная в Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом до 2035 года цель, согласно которой через 15 лет 75% жилищного и промышленного строительства должно осуществляться с использованием префаб-технологий и модулей, вполне достижима. Однако в настоящее время, по словам главы НОСТРОЙ, доля объектов, возводимых с применением префаб-технологий, составляет всего около 6%. По мнению Антона Глушкова, объемы модульного строительства необходимо наращивать, чтобы сократить сроки работ, повысить производительность труда, оптимизировать использование строительных материалов и улучшить охрану труда и безопасность на стройобъектах.

с.1 Обстоятельный доклад на эту тему сделал, в частности, заместитель председателя Комитета Госдумы по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Александр Коган, который осмотрел 12 мусорных полигонов. Много недостатков было выявлено им в Ростовской области. Например, в Новочеркасске на полигоне, рекультивация которого должна завершиться в текущем году, до сих пор не уложена геосинтетика, к тому же на его длинных и крутых склонах грунт во время сильных дождей не удержится, поэтому, по мнению депутата, в рамках авторского надзора есть смысл доработать проект и принять другое техническое решение. При этом есть очень высокий риск, что этот полигон не будет сдан вовремя: объем работ превышает возможности рабочих бригад. Очевидно, что понадобится гораздо больше времени, чем два месяца.

Но самые серьезные опасения зампреда комитета вызывает полигон площадью 58 гектаров в Ростове-на-Дону. Каждый час из него выделяется 3 тыс. кубометров свалочного газа, содержащего в себе почти всю таблицу Менделеева, — это один из самых опасных полигонов, осматривенных депутатом. Однако на этом объекте тоже до сих пор не до конца уложена геосинтетика и лишь четверть ее спаяна, что с учетом большой площади полигона очень мало. Закончить его рекультивацию до конца года силами трех десятков человек и нескольких единиц техники, которые работают на объекте, явно не удастся. «В этом году полигон не успеют рекультивировать, а на самом деле его негативное влияние на окружающую среду надо ликвидировать», — считает Александр Коган.

Принявший участие в заседании по видеосвязи министр жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области Сергей Сизиков пояснил, что, действительно, сделанные ранее проектные решения полигонов вызвали ряд вопросов, но сейчас проекты, по которым делается рекультивация, прошли государственную экологическую экспертизу и Главгосэкспертизу. Министр сообщил, что по замечаниям, сделанным Александром Коганом, уже направлены претензии в адрес подрядных организаций, которые увеличивают группировку сил, занятых на полигонах в Ростове и Новочеркасске. Для того чтобы они прибавили количество бригад и техники на рекультивируемом объекте, в Новочеркасске открыта кредитная линия и увеличен объем аванса. «Те замечания, которые указаны, мы все учли и готовим планы-графики по достижению рекультивации в установленные сроки», — заверил Сергей Сизиков. Кроме того, по его словам, усилен контроль за производством работ на полигоне — после депутатской проверки этим теперь занимается стройнадзор.



## Работа над отходами



### Без экспертизы не обойтись

Результаты депутатской проверки подтверждают необходимость выполнения рекомендаций специалистов Главгосэкспертизы, которые в августе этого года подвели промежуточные итоги работы с объектами в рамках действующего нацпроекта «Экология» и его подпрограмм. Отмечалось, что с начала реализации федпроекта «Чистая страна» государственную экспертизу прошли 40 проектов. Оптимизация проектных решений по ним позволила сократить общие затраты на ликвидацию накопленного экологического вреда на 15% от изначально запланированных.

Таким образом, совместная работа региональных органов власти, Министерства природных ресурсов и Главгосэкспертизы приводит к минимизации негативного воздействия свалок на окружающую среду и существенному снижению стоимости работ. Однако, как отметила на стратегической сессии по вопросам реализации федпроекта «Чистая страна» начальник Управ-

ления экологической экспертизы Главгосэкспертизы Оксана Родивилова, более 60% проектов ликвидации объектов накопленного экологического вреда окружающей среде, имеющих в своем составе объекты капитального строительства и подлежащих государственной экспертизе, не были представлены для ее проведения. При этом необходимость доработки проектных решений была выявлена в 90% документации на этапе отбора проектов в программу субсидий «Чистой страны».

Хотя Градостроительный кодекс (ч.15 ст. 48) дает право заказчику добровольно принимать решения о проведении государственной экспертизы, все же существует перечень объектов федерального уровня, к которым предъявляются повышенные требования, включая необходимость экспертного подтверждения соответствия проектных решений. Однако это требование выполняется лишь в одной трети всех проектов в рамках федпроекта «Чистая страна».

### Площадок больше, ТКО меньше

На совещании по вопросам реализации реформы в области обращения с ТКО и создания инфраструктуры для их переработки, проведенном недавно зампредом правительства Дмитрием Патрушевым, отмечалось, что любой сбой в системе обращения с отходами отражается не только на экологической обстановке в целом, но и на качестве жизни каждого человека. Чтобы не допускать таких сбоев, в ходе реформы в 88 субъектах были определены 260 региональных операторов, отвечающих за весь цикл работ — от транспортировки до переработки и захоронения отходов. Однако до сих пор постоянно фиксируются проблемы, которые касаются как работы региональных операторов, так и эффективности мероприятий со стороны субъектов Федерации, не хватает техники, контейнерных площадок и людей.

Тема состояния контейнерных площадок обсуждалась и на заседании профильного комитета Госдумы. «Не все они соответствуют рекомендованным требованиям. Кроме того, дополнительная потребность составляет порядка 20% от имеющегося



Дмитрий ПАТРУШЕВ, заместитель председателя правительства РФ:

**Граждане каждый день видят, и с какой периодичностью вывозится мусор, и насколько укомплектованы их дворы контейнерными площадками. Поэтому мы обязаны смотреть на организацию работы не через отчетные документы, а именно с точки зрения потребителей**

объема», — отметил проводивший это заседание председатель Комитета Госдумы по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Дмитрий Кобылкин. По его мнению, комплексно проблема содержания контейнерных площадок не решена и в стране отсутствует система по созданию и содержанию мест накопления отходов.

Существенное предложение по совершенствованию регулирования обустройства и содержания контейнерных площадок внес Александр Коган. «С 2019 года во многих субъектах, в которых я был, не пересматривается норма накопления ТКО. Абсолютно очевидно: если норма накопления занижена, то и контейнерных площадок будет меньше, и контейнеров, и они будут переполняться. Если пересмотреть нормы накопления в соответствии с тем же постановлением правительства и сделать их реальными, актуальными в 2024 году, то это даст возможность муниципалитетам и субъектам сделать больше контейнерных площадок, а значит, будет больше мест, куда можно выбрасывать отходы», — предложил зампреда комитета Госдумы.

# Руководствуясь практикой

## Инвестиционные, концессионные и договоры долевого участия через призму саморегулирования



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

Записал Сергей ВЕРШИНИН

Несмотря на устоявшуюся практику саморегулирования в части определения видов договоров в строительстве, которые требуют обязательного членства в саморегулируемой организации (СРО), в отдельных случаях все же возникают вопросы, требующие более внимательного рассмотрения. О современных подходах к таким нетиповым случаям «Стройгазета» рассказала заместитель руководителя Научно-консультативной комиссии (НКК) Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), заместитель руководителя аппарата по правовым вопросам Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) **Марина ШАЦКАЯ**:

«Безусловно, государственные и муниципальные заказчики строительных работ при формировании документации о закупке ориентируются на четкие законодательные критерии, по которым можно без труда квалифицировать договор строительного подряда и определить его участников (заказчика, технического заказчика, застройщика). При этом подрядчик, являющийся членом саморегулируемой организации, ограничивает в своем праве строить объекты стоимостью, превышающей подтвержденный ему этой саморегулируемой организацией уровень ответственности по обязательствам. Строительство как многогранный процесс включает и такие взаимоотношения участников, которые регулируются инвестиционными договорами, договорами участия в долевом строительстве, а также концессионными соглашениями. Вот именно эти виды договоров зачастую вызывают наибольшие затруднения у их участников в части решения вопроса о том, требуется ли для заключения

таких договоров членство в СРО и нужно ли будет потом отчитываться об этом договоре, декларируя его стоимость в отчете перед саморегулируемой организацией.

Говоря о договорах долевого участия, необходимо прежде всего иметь в виду следующее. Хотя предметом такого договора и является строительство объекта капитального строительства, однако в силу ряда причин указанный договор не может быть отнесен к договору строительного подряда. Прежде всего по договору участия в долевом строительстве участник такого строительства не заказывает работу, в том числе проект задания, а присоединяется к тем условиям, что определил застройщик.

Кроме того, предметом договора является передача соответствующего объекта долевого строительства участнику долевого строительства, то есть жилого или нежилого помещения, машиноместа (но не всего многоквартирного дома/объекта недвижимости). Следовательно, при допущении квалификации такого договора как договора подряда предметом договора должно являться именно помещение/машиноместо, что противоречит законодательству о долевом строительстве. Ведь не случайно в настоящее время в научной литературе и судебной практике закрепились две обоснованные позиции касательно квалификации договора участия в долевом строительстве — как договора купли-продажи будущей вещи, а также как самостоятельного вида договора, прямо непоменованного в Гражданском кодексе РФ среди других видов договоров.

Кроме того, договор участия в долевом строительстве заключается между застройщиком и участником, который, исходя из данных в законодательстве определений, не является ни техническим заказчиком, ни лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, ни региональным оператором.

Таким образом, договор участия в долевом строительстве, даже если он был заключен конкурентным способом в соответ-

ствии с законодательством о закупках, ни по своему субъектному, ни по предметному составу не отвечает признакам договора, который декларируется членом в саморегулируемой организации при подтверждении совокупного размера своих обязательств по установленному уровню ответственности.

Аналогичный вопрос возникает и в отношении так называемых «инвестиционных договоров». Здесь, конечно, сразу необходимо отметить, что в законодательстве нет прямой нормы об инвестиционных договорах в строительстве, а на практике их квалификация осуществляется в зависимости от их содержания. Разъяснения об этом неоднократно давались Пленумом Высшего Арбитражного суда РФ. В частности, необходимо иметь в виду, что суд будет определять вид такого договора не по тому, как его назвали стороны, а по тому, какие существенные условия они в него вложили. Главным ориентиром будет служить предмет договора — то есть то, что в данном



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

договоре имеет цену и является основой договоренности. Такие договоры могут квалифицироваться как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи (если в договоре присутствует лишь описание объекта, который на момент заключения договора еще не существует). Также такие документы могут квалифицироваться как договоры строительного подряда, иногда смешанного характера, если в качестве оплаты по договору инвестирования выступают не денежные средства, а имущество, например, помещения в построенном здании.

Научно-консультативной комиссией при проведении аналитической работы был изучен ряд инвестиционных договоров, заключенных членами саморегулируемых организаций, и по правовой природе это были договоры купли-продажи будущей вещи. Они соответствовали всем признакам договора строительного подряда, сведения о заключении и исполнении которого с использованием конкурентных способов должны предоставляться членом в СРО для учета в расчете совокупного размера обязательств. Предметами таких договоров были строительство, реконструкция, капитальный ремонт, а заключались они заказчиками-инвесторами, имеющими статус застройщиков.

Еще одним договором, представляющим интерес, является концессионное соглашение, при заключении и исполнении которого происходит передача государственного либо муниципального имущества частному инвестору с целью его реконструкции, проведения иных строительных работ и дальнейшей эксплуатации. Здесь необходимо иметь в виду, что если предметом концессионного соглашения являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а сторона договора соответствует признакам застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, и данный договор заключен конкурентными способами, то такой договор попадает в сферу саморегулирования и учитывается при подсчете совокупного размера обязательств члена СРО.

Понимание этих вопросов является важным для подрядчика, который не вправе превышать установленный ему стоимостный предел для заключения новых договоров. Для саморегулируемой организации правильное определение предмета и сущности договоров, заключаемых ее членами, напрямую влияет на возможность привлечения ее к ответственности за своего члена из средств компенсационных фондов. Ответственность СРО будет наступать только по договорам, являющимся договорами строительного подряда в том смысле, который закреплен частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ. Из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств выплаты возможны только по тем договорам, которые подлежат учету при подсчете совокупного размера обязательств члена в саморегулируемой организации».



# Связь решает



Александр БЛЕДНЫХ, эксперт по сетевым решениям компании K2Tex

В современном цифровом мире надежное подключение к интернету — основа бесперебойной коммуникации, сотрудничества и производительности. Практически все предприятия независимо от масштаба бизнеса в значительной степени полагаются на стабильное интернет-соединение для эффективного выполнения своих повседневных операций.

### Сетевые ожидания

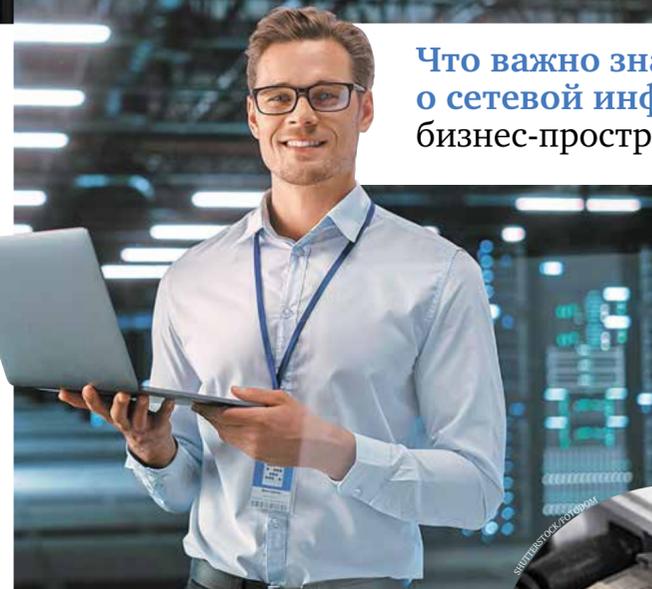
Конференц-залы, переговорные с видеостенами или экранами с высоким разрешением, проекторы, дисплеи с автоматизированными системами управления — все это оборудование служит для поддержки бизнес-процессов компании, поэтому офисные пространства должны иметь высокоскоростные и надежные системы проводной и беспроводной сети с высокой степенью отказоустойчивости.

Для владельцев пространств с высокой плотностью Wi-Fi важны возможности подключения узконаправленных антенн и интеграция с внешними гостевыми порталами для аутентификации посетителей с использованием технологий Big Data. Раньше такой функционал можно было найти у западных вендоров, сегодня же на рынке спрос на него превышает предложение, поскольку отечественных полноценных аналогов пока нет. Ряд решений на российский рынок поставляется официально некоторыми азиатскими производителями (Mairu, ZRJ, Zyxel), однако кейсов их установки и длительного использования еще не так много. Поэтому, несмотря на достойное соотношение цена/качество, заказчик еще опасается их массового применения.

Пожокие опасения касаются и российских производителей. Хотя нужно отметить, что их технологическое развитие не прекращается.

Для заказчика также важно, чтобы установленное оборудование без сбоев проработало 5-10 лет, а первые инсталляции в стране только приближаются к этому сроку.

Поэтому компании обращаются к проверенным интеграторам, имеющим доказанный опыт и каталог официальных решений для сетевой инфраструктуры.



## Что важно знать о сетевой инфраструктуре бизнес-пространств

### Запрос на скорость

Требования заказчиков к скорости связи меняются ежегодно: времена, когда компаниям на сто и больше сотрудников хватало свитчей с пропускной способностью 100 Мбит/с на порт, остаются в прошлом. Даже скорость в 1 Гбит/с — уже не общий стандарт, если говорить о среднем и крупном бизнесе. Чтобы успевать за запросом рынка, производители постепенно добавляют в свое портфолио коммутаторы с мультигигабитными портами. Эта тенденция характерна не только для Huawei и Cisco, но и для китайских поставщиков, и для отечественных производителей. Объем облачных данных и ежедневно загружаемого для работы контента стремительно растет, а с ним растет и нагрузка на офисную сеть. Новые решения позволяют конечным пользователям выйти на скорости от 2,5 до 5 и 10 Гбит/с в зависимости от модели.

Крупным офисным сетям также необходимы точки доступа с высокой производительностью. В погоне за скоростью начинают меняться и поколения роутеров. Wi-Fi-6 стал минимальным стандартом как для заказчика, так и для производителя. Большин-

ство зрелых вендоров отказывается от точек доступа пятого поколения, постепенно выводя их из производства. Более того, все большую популярность набирают Wi-Fi седьмого поколения, постепенно замещающие предыдущее.

### IT-компании помогают создавать бизнес-пространства

Сейчас девелоперы проектируют здания под офисы уже с местом для структурированных кабельных систем (СКС), локальных вычислительных систем (ЛВС), а также с учетом пропускной способности и дальности действия роутеров и коммутаторов. В этом им помогают привлеченные системные интеграторы или вендоры: их специалисты проводят аудит сети, радиообследование, а также подбирают технологический стек, отвечающий запросу заказчика, ведь важно не

только разместить в бизнес-центре серверные помещения и узлы связи, но и настроить бесперебойную работу сетевого оборудования. Интеграторы также помогают выстроить «дорожную карту» модернизации сети, чтобы при возникновении такой необходимости влияние на процессы и пользователей было минимальным, а в идеале незаметным.

Выбирать сетевые решения стоит, исходя из бюджета, специфики задач, требований и сценариев использования ЛВС. Бывают случаи, когда заказчики ставят на второй план сетевое обеспечение коммерческой недвижимости и приходят к интегратору чуть ли не на этапе въезда сотрудников в офисы. Оставшегося бюджета в этом случае может не хватить на оптимальные технологические решения, приходится искать компромисс, а тем временем сроки ввода в эксплуатацию сдвигаются.

Такой подход не позволяет сэкономить и зачастую повышает общую стоимость проекта, поэтому компании стараются привлекать интегратора уже на старте работ.

Процесс планирования сетевой инфраструктуры зависит от масштабов объекта и запросов заказчика. С момента получения интегратором чертежей здания внедрение сетевых решений занимает в среднем год. Если говорить о небольшом бизнес-центре на два-три этажа, то настроить сеть в нем можно и за несколько месяцев — при условии, что заказчик не требует большого количества конференц-залов и нестандартного мультимедийного оборудования. Однако выбор производителя здесь будет все же не таким широким при учете того, что срок поставки оборудования сейчас составляет в среднем 12-16 недель.



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

На днях в отеле Lotte Moscow прошла XX Ежегодная складская конференция консалтинговой компании NF Group, уже много лет являющаяся знакомым событием рынка коммерческой недвижимости. Ведущие эксперты, девелоперы, представители логистических компаний, арендаторов и ретейлеров обсудили ситуацию на рынке, влияющие на нее макроэкономические факторы, новые перспективные направления инвестирования, изменения логистических цепочек, строительство складов, подвели предварительные итоги года, оказавшиеся весьма впечатляющими.

Несмотря на негативные прогнозы, объем инвестиций в индустриальную и складскую недвижимость России уже превысил рекорд 2023 года, а к концу 2024-го ожидается новый исторический максимум. Согласно данным NF Group, в прошлом году общий объем вложенных средств составил 872 млрд рублей, в складскую недвижимость было инвестировано 119 млрд, что тоже стало рекордом (14% от общего объема в структуре вложений в коммерческую недвижимость). По предварительным данным, за девять месяцев текущего года в этот сегмент вложено 120-130 млрд рублей и ожидается, что по итогам года в склады будет инвестировано 150-160 млрд рублей.

На сентябрь общий объем предложения качественной складской недвижимости России составляет 47,1 млн кв. метров. Из них более половины площадей (53%) расположено в Московском регионе, 11% — в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, 36% — в других субъектах. По прогнозам NF Group, до конца года в эксплуатацию будет введено 5,3 млн кв. метров качественных складских площадей, за счет чего общий объем предложения в стране достигнет 50 млн кв. метров.

За неполные девять месяцев в целом по стране в эксплуатацию было введено более 1,5 млн «квадратов» складских площадей классов А и В, при этом основной объем ввода приходится на регионы России (не включая Москву и Санкт-Петербург) — 950 тыс. кв. метров, или 60% от общего завершеного строительства. В столичном регионе показатель составил 274 тыс. кв. метров (17%), в Санкт-Петербурге и Ленинградской области — 367 тыс. (23%).

**О деньгах**

Российская экономика в 2024 году развивалась очень высокими темпами. «Мы ожидали в начале года, что экономика будет расти в реальном выражении на 2,5%, но, похоже, по итогам года будет 4%», — заявила глава аналитического управления СБЕРА Наталья Загвоздина. По ее словам, некоторые эксперты предсказывают в следующем году падение роста: «Мы видели прогнозы у других банков — они менее позитивные по темпу роста экономики: 1% в следующем году, 0% — в 2026-м и 2027-м. Мы не разделяем этого пессимизма.



# Устойчивый тренд

## Инвестиции в склады растут на фоне разогретой экономики

На данных «СберИндекс», когда мы рассматриваем обороты транзакций между различными секторами экономики и внутри больших секторов, мы видим там темпы роста 20-40% — это обороты, это деньги. Так что, скорее всего, такие темпы — 2,5% в год — сохраняются до 2030-го года».

По мнению Натальи Загвоздиной, высокие темпы развития российской экономики обусловлены двумя ключевыми факторами — ростом уровня потребления на внутреннем рынке и увеличением объемов корпоративных инвестиций со стороны предприятий. Основной вклад в бюджет вносят нефтегазовые предприятия. «Можно говорить о том, что у нас был и сохраняется сумасшедший бюджетный импульс, но и компании в экономике довольно существенно зарабатывают. Основной

вклад — это НДС, оборотные налоги. Там рост чуть ли не 35% год к году. Мы также анализируем крупнейшие и средние компании, акции, которые обращаются на бирже, — и там тоже существенный темп роста прибыли и оборота денежных потоков. Мы полагаем, что в экономике накоплено достаточно денежного потенциала, чтобы продолжать инвестировать. Из этих 2,5% роста в год 2% несет именно этот фактор продолжающихся активных инвестиций», — указала она.

Несмотря на сложные внешнеполитические условия, прибыль компаний в 2024 году значительно выросла, что свидетельствует о стабильном развитии отраслей. Этот положительный тренд подтверждает устойчивость российского бизнеса и его способность адаптироваться к изменяющимся обстоятель-

ствам. При этом бюджетная политика остается стимулирующей.

«Импортозамещение как отдельная тема теперь с нами, как и санкции, и ограничения по движению капитала, и сложности с расчетом — это с нами надолго, поэтому нужно привыкнуть и воспринимать все это как нормальные условия ведения бизнеса», — констатировала Наталья Загвоздина.

И судя по всему, россияне уже адаптировались к новой реальности. «Доходы населения в этом году сложатся на уровне порядка 100 трлн рублей — это огромные цифры. Еще 60 трлн рублей у населения находится на депозитах. И еще такая же сумма в акциях, облигациях, паев разных компаний, в сберегательных и пенсионных фондах. То есть люди тоже накопили довольно большую подушку средств, и каждый год эта сумма будет прирастать еще на десятки триллионов рублей», — указала эксперт.

По ее словам, одна из самых острых проблем — обеспечение экономики кадрами. «Ситуация на рынке труда очень звенящая, вызывающая и тревожная», — сказала она. Это говорит о «перегреве» экономики. Дефицит рабочей силы — главная причина роста заработных плат. Безработица снизилась до менее чем 3% на фоне растущей занятости. Конкуренция за работников очень велика, при этом зарплаты повышаются быстрее производительности труда. Опережающий рост зарплат увеличивает издержки производителей и стимулирует ускоренный рост спроса. Оба фактора являются проинфляционными. В то же время представитель СБЕРА указала, что негативные факторы будут сглажены за счет привлечения мигрантов и людей старшего поколения, которые появляются на рынке в результате проведения пенсионной реформы.

Что касается национальной валюты, то Наталья Загвоздина считает, что рубль сейчас переоценен и будет постепенно дешеветь на фоне снижения экспорта, но высокая ключевая ставка сдерживает его ослабление. «Нашему бюджету, скорее всего, нужен рубль где-то около 85 за доллар и не крепче. На сегодня рубль переоценен, превышает тот справедливый уровень, который мы видим на наших моделях. Он может быть где-то 95, но мы ни 110, ни 120-го уровня по рублю не видим: чтобы рубль ослаб настолько, наш экспорт должен практически обнулиться, а импорт, наоборот, взлететь», — сказала она.

Для стабилизации ситуации Центральный банк, очевидно, продолжит жесткую денежно-кредитную политику. «Есть ли свет в конце туннеля для Центрального банка, когда он может начать уже думать о снижении ключевой ставки? Есть, но для этого инфляция должна быть не 8% в годовом выражении, как сейчас, а 4-5%. Нужны дополнительные меры, и не только по уровню ставки, а по разному набору параметров в отношении как розничных, так и корпоративных кредитов», — уточнила представитель СБЕРА.

По ее словам, компании накопили довольно большие объемы собственных средств и продолжают инвестировать. «Высокие доходы населения, с одной стороны, и накопленная устойчивость корпоративных клиентов, продолжающих зарабатывать денежные средства, с другой, создают ситуацию, когда инфляция сама остановиться не сможет, даже при 20-процентной ставке, тем более с такими бюджетными расходами. Поэтому наш финальный прогноз — инфляция снизится до 4,5% только к концу 2025 года. И это довольно позитивный прогноз. Я бы настаивала на цифре 6%, и снижение будет достигнуто за счет чуть-чуть придушенного кредитования, но точно необнуленного», — указала она.



вая ставка сдерживает его ослабление. «Нашему бюджету, скорее всего, нужен рубль где-то около 85 за доллар и не крепче. На сегодня рубль переоценен, превышает тот справедливый уровень, который мы видим на наших моделях. Он может быть где-то 95, но мы ни 110, ни 120-го уровня по рублю не видим: чтобы рубль ослаб настолько, наш экспорт должен практически обнулиться, а импорт, наоборот, взлететь», — сказала она.

Для стабилизации ситуации Центральный банк, очевидно, продолжит жесткую денежно-кредитную политику. «Есть ли свет в конце туннеля для Центрального банка, когда он может начать уже думать о снижении ключевой ставки? Есть, но для этого инфляция должна быть не 8% в годовом выражении, как сейчас, а 4-5%. Нужны дополнительные меры, и не только по уровню ставки, а по разному набору параметров в отношении как розничных, так и корпоративных кредитов», — уточнила представитель СБЕРА.

По ее словам, компании накопили довольно большие объемы собственных средств и продолжают инвестировать. «Высокие доходы населения, с одной стороны, и накопленная устойчивость корпоративных клиентов, продолжающих зарабатывать денежные средства, с другой, создают ситуацию, когда инфляция сама остановиться не сможет, даже при 20-процентной ставке, тем более с такими бюджетными расходами. Поэтому наш финальный прогноз — инфляция снизится до 4,5% только к концу 2025 года. И это довольно позитивный прогноз. Я бы настаивала на цифре 6%, и снижение будет достигнуто за счет чуть-чуть придушенного кредитования, но точно необнуленного», — указала она.

**О складах**  
Объем сделок со складской недвижимостью в России с начала года составил 4 млн кв. метров, из которых 2 млн (51%) пришлось на регионы (не включая Москву и Санкт-Петербург), 1,7 млн (43%) — на столичный регион,

0,25 млн кв. метров (6%) — на Санкт-Петербург и Ленинградскую область. Дополнительный объем сделок до конца года может составить около 3 млн кв. метров. Таким образом, общий объем сделок за весь 2024 год составит около 7 млн кв. метров и будет сопоставим с показателем итогов 2023 года.

В Москве показатель вакансии складских площадей во всех регионах страны остается минимальной и не превышает 1%.

Основатель PARUS Asset Management Денис Степанов указал, что россияне, чтобы спасти деньги от инфляции, уже хорошо научились инвестировать свои средства в покупку квартир и класть деньги на депозиты. «120 трлн рублей денежных средств — таков капитал физических лиц в РФ плюс деньги на депозитах и в кубышках. И лишь 10 трлн рублей инвестированы в современные инструменты — они либо на брокерских счетах, либо в бизнесе, либо в фондах. Наша задача — добиваться перетока из непрофессиональных инструментов в инструменты более доходные», — подчеркнул он.

Денис Степанов указал, что год назад общий объем коллективных инвестиций в коммерческую недвижимость составил 280 млрд рублей, сегодня — 400 млрд. «Несмотря на сумасшедший «встречный ветер», в этот сегмент пришло очень много людей. Коллективные инвесторы стали год назад главной, доминирующей силой в сфере коммерческой недвижимости. В первом полугодии 2024 года 70% инвестиций в складскую недвижимость осуществлены либо СБЕРОм, либо PARUS. Если и дальше так пойдет, а прогресс не остановить, то коллективные инвесторы станут главными владельцами этой качественной логистической недвижимости. На сегодня картина выглядит так: на первом месте Raven Russia, на втором — СБЕР, на третьем — MLP, затем PLT и PARUS, — обрисовал ситуацию в складском сегменте Денис Степанов.

Директор по управлению недвижимостью Raven Russia Ярослав Шувалов заявил, что для его компании 2024 год является достаточно напряженным. «Если отбросить абсолютный рекорд прошлого года, то мы делаем 350 тыс. кв. метров. Значительную часть мы уже сделали в первом полугодии. Работаем над тем, что осталось», — сказал он, отметив, что электронная торговля (e-commerce) занимает все большие объемы складских помещений. По словам эксперта, на стороне e-com сейчас двузначный рост в обороте ретейла как такового — и доля электронной торговли продолжает нарастать.

Что касается склада для e-com, на рынке есть два подхода. Первый вариант — это когда само здание повторяет бизнес-модель e-com, то есть оно построено для того, чтобы онлайн-коммерция там активно работала. Второй пример — это когда e-com функционирует в обычных 12-метровых складах.

Часто можно слышать такую аргументацию, подчеркнул также Ярослав Шувалов, что сейчас для e-com заключаются договоры на 7, максимум 10 лет, и здание при этом настолько кастомизировано, что непонятно, какие будут перспективы по истечении договора аренды, кому его сдавать в случае, если e-com уйдет. «Ответ на этот вопрос простой: e-com не уйдет. Сегмент растет и еще не достиг предела своей эффективности. Те 7 лет, которые он просидит в специальном здании, он будет вкладывать в повышение своей эффективности. Осуществив эти инвестиции, через 7 лет он по определению перезаключит договор аренды на очередные 10 лет, потому что инвестиции в эффективность могут даже превышать расходы на аренду. Да и не весь e-com требует специально построенного здания. Пробуд итог, могу сказать, что e-com плюс склад — это достаточно устойчивая история», — резюмировал Ярослав Шувалов.



Директор по управлению недвижимостью Raven Russia Ярослав Шувалов заявил, что для его компании 2024 год является достаточно напряженным. «Если отбросить абсолютный рекорд прошлого года, то мы делаем 350 тыс. кв. метров. Значительную часть мы уже сделали в первом полугодии. Работаем над тем, что осталось», — сказал он, отметив, что электронная торговля (e-commerce) занимает все большие объемы складских помещений. По словам эксперта, на стороне e-com сейчас двузначный рост в обороте ретейла как такового — и доля электронной торговли продолжает нарастать.

Что касается склада для e-com, на рынке есть два подхода. Первый вариант — это когда само здание повторяет бизнес-модель e-com, то есть оно построено для того, чтобы онлайн-коммерция там активно работала. Второй пример — это когда e-com функционирует в обычных 12-метровых складах.

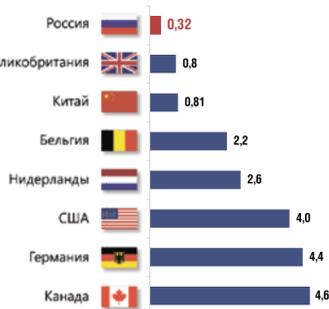
Часто можно слышать такую аргументацию, подчеркнул также Ярослав Шувалов, что сейчас для e-com заключаются договоры на 7, максимум 10 лет, и здание при этом настолько кастомизировано, что непонятно, какие будут перспективы по истечении договора аренды, кому его сдавать в случае, если e-com уйдет. «Ответ на этот вопрос простой: e-com не уйдет. Сегмент растет и еще не достиг предела своей эффективности. Те 7 лет, которые он просидит в специальном здании, он будет вкладывать в повышение своей эффективности. Осуществив эти инвестиции, через 7 лет он по определению перезаключит договор аренды на очередные 10 лет, потому что инвестиции в эффективность могут даже превышать расходы на аренду. Да и не весь e-com требует специально построенного здания. Пробуд итог, могу сказать, что e-com плюс склад — это достаточно устойчивая история», — резюмировал Ярослав Шувалов.

### РОСТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

#### СКЛАДЫ – КАРКАС ЭКОНОМИКИ



Показатель обеспеченности складской недвижимостью по странам, м² на человека



**ARENATOR AWARDS 2024**

Первая буква в профессиональном алфавите наград

10 октября, Москва

## МАТЕРИАЛЫ

Оксана САМБОРСКАЯ

Недавно в креативном пространстве АКЦ прошел круглый стол «Дерево — генетический архитектурно-художественный код России». Сегодня дерево обретает новую жизнь благодаря недавно появившимся материалам и технологиям, однако пока деревянное — особенно многоквартирное — строительство сдерживают устаревшие нормативы, которые не учитывают потенциал современных материалов, таких как многослойные клееные деревянные панели (CLT).

«Деревянное строительство, — считает председатель Совета по экоустойчивой архитектуре Союза архитекторов России Александр Ремизов, — как раз полностью отвечает определению устойчивого развития, данного ООН, — развитие общества включает в себя пересечение трех принципов — экологического, социокультурного и технологического». Во-первых, дерево — возобновляемый материал. Во-вторых, оно достаточно легкое в транспортировке, что снижает выбросы углекислого газа, а само дерево продолжает абсорбировать углекислый газ даже в постройках. Наконец, после окончания срока службы здания дерево очень хорошо перерабатывается в другие материалы, например, в те же CLT-панели.

Технологии дают возможность строить из дерева дома практически любой высоты. Социально-культурный принцип тоже соблюден: строительство из дерева позволяет, например, сохранить культурную среду и т. д. Возникает и новая эстетика, меняются возможности применения деревянных конструкций в строительстве, архитектуре, дизайне.

«С точки зрения экологии, дерево — наиболее удачный, наиболее выгодный материал. Оно сохраняет традиционность, но при этом не отменяет актуальности — деревянные здания должны строиться в актуальных формах и дизайнах», — рассказал главный архитектор компании ARCHWOOD Алексей Тарашевский.

Но главное — дерево позволяет существенно сократить сроки строительства: дома проектируются и строятся намного быстрее, даже многослойные из нового материала CLT.

Применение материалов на основе дерева рождает инновационные интерьерные решения. «Может быть, они сейчас выглядят излишне аскетичными, если идет разговор о CLT, но это рождает интересные образы и развитие дизайна, идей внутри этого материала позволит шагнуть в какой-то новый интерьерный стиль», — считает Алексей Тарашевский.



## Образ дерева

### Нормативы для строительства из CLT могут выйти в 2025 году

С применением CLT можно строить если не целые города, то уж точно целые микрорайоны. Примеры привели архитекторы, руководители проектной группы «Поле.Дизайн» Владимир Кузьмин и Владислав Савинкин. «За последние несколько лет современные здания из CLT прошли стадию от фантазийных проектов до реализованных жилых домов. Пример — построенные Segezha Group в городе Сокол Вологодской области два четырехэтажных дома из конструкций CLT, индивидуальные дома из CLT в Архангельске, Иркутске, Подмосковье, на Дальнем Востоке. Сегодня такое строительство продолжает развиваться, и это, — отмечает Владимир Кузьмин, — свидетельствует, что сама по себе технология производства действительно забирает большую долю рынка». Кроме того, считает Владимир Кузьмин, дерево позволяет напомнить архитекторам и строителям о том, что они занимаются в том числе и искусством — ра-

ботают с художественной составляющей, с образом.

Своя эстетика есть, например, в проекте Wooden City — района в Вологде, концепт которого был создан по заказу Главного управления архитектуры Вологды как перспективный проект развития застройки нефункционально используемых территорий. «Пока это концепция, но все абсолютно реально, и, скорее всего, в ближайшие 5-10 лет мы увидим такие города там, где инвесторы поймут все преимущества дерева», — отметил Владимир Кузьмин.

В данный момент на пути деревянного строительства стоит законодательная база, зачастую — ее отсутствие, а заказчики, особенно больших проектов многэтажных домов, относятся к дереву с предубеждением. А зря. «CLT, — считает технический директор BN Group Андрей Ветер, — стабильный материал, он давно изучен с точки зрения конструктивных особенностей, на него есть все расчетные методики, а с точки зрения экономики он крайне перспективный. Буквально на этой неделе почтал отчет Минрегиона о том, что программа Ростуризма на этот год не выполнена на 40%. Это недоосвоенные деньги происходят из-за того, что из других материалов не успевают так быстро строить те объекты, которые можно было реализовать из дерева. Мы не первый год обсуждаем применение CLT в туристических кластерах, особенно в особо охраняемых природных территориях».

Однако сегодня, подчеркнул Андрей Ветер, бизнес, в частности, производственные и девелоперские компании, страдают от

отсутствия нормативной документации. Идет большая работа, BN Group тесно взаимодействует с НИЦ «Строительство», входит в рабочую группу по формированию нормативных документов, организованную Минстроем.

Одна из главных проблем — доказать, что многослойное деревянное здание пожаробезопасно. Полигонные испытания подтвердили устойчивость CLT-конструкций к огню и сейсмическим воздействиям.

«BN Group, — рассказал Андрей Ветер, — подписала соглашение на проектирование первого девятиэтажного здания с использованием безбалочной каркасной схемы — это вертикальные стержневые конструкции, колонны, перекрытия из CLT без балок и ригелей. Данное решение позволяет организовывать пространство практически без включения внутренних несущих стен, ограничивая фантазии архитектора, дизайнера и технолога». Для проектирования привлечены специалисты НИЦ «Строительство», лаборатории деревянных конструкций, которые будут сопровождать и проектирование, и защиту в Главгосэкспертизе.

Что касается всех нормативных документов, актуализированных и новых, которые необходимы для деревянного многоквартирного строительства, то, по словам Андрея Ветра, нормативная база полностью будет готова и утверждена в 2025 году.

Есть и проблема восприятия деревянных домов заказчиками: стоимость строительства зданий из CLT-конструкций примерно эквивалентна стоимости зданий из бетона и кирпича, а заказчики немного ретрограды и хорошо считают деньги. Аргументов здесь несколько. Самый сильный — строительство из CLT-конструкций значительно быстрее. То, что «в бетоне» занимает полтора года, из дерева можно построить за пять месяцев «под ключ». Не менее весомы и экологические аргументы. И, конечно, склонить чашу весов в пользу дерева может популяризация деревянного строительства.

## ESG

## Совокупность факторов

### Как работают новые тренды в Крыму

Татьяна КУЗЬМИНА, Наталья ГУБИНА, пресс-служба Форума застройщиков Крыма

В последние годы концепция ESG (экологические, социальные и управленческие факторы) приобретает все большую значимость в различных отраслях, включая строительный сектор. В условиях глобальных климатических изменений и растущей социальной ответственности компаний интеграция принципов ESG в строительство становится не просто трендом, а необходимостью. Республика Крым, обладая разнообразными природными ресурсами и богатой историей, сталкивается с особыми вызовами и возможностями в данной области.

В контексте текущих экономических трансформаций строительная отрасль сталкивается с новыми вызовами, и все чаще обращается к принципам устойчивого развития, что становится стратегическим преимуществом в реализации проектов. Для Крыма дополнительный аспект — расширение инвестиционного и премиального предложения недвижимости в ЮФО.

На днях в Ялте прошло уникальное мероприятие — Форум застройщиков Крыма, ставшее площадкой для обсуждения ключевых трендов, вызовов и возможностей, стоящих перед строительным сектором региона. Организатор форума, генеральный директор Национального агентства развития территорий Сергей Львов подчеркнул: «Мы стремимся создать пространство для диалога и сотрудничества между застройщиками, государственными органами и экспертами, чтобы совместно находить решения для устойчивого развития строительной отрасли в Крыму».

#### Чем дороже, тем лучше

Экосистема региона насчитывает более 30 особо охраняемых природных территорий, что обуславливает необходимость использования экологически чистых материалов и технологий. Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Славянский дом» Сергей Лескин отметил: «Строительство должно быть не только эффективным, но и



экологически безопасным. Мы обязаны заботиться о природе и применять современные технологии для минимизации воздействия на окружающую среду».

Социальные факторы также играют ключевую роль при строительстве в Крыму. Регион сталкивается с нехваткой доступного жилья: по данным Росстата, средняя стоимость квадратного метра первичного жилья комфорт-класса составляет около 150 тыс. рублей. Согласно сведениям оргкомитета премии Crimea Urban Awards, цены на новостройки варьируются от 100 до 450 тыс. рублей за «квадрат», есть и более высокие предложения.

Глава Республики Крым Сергей Аксёнов акцентирует внимание на социальных инициативах: «Наша задача — создать комфортные условия для жизни людей. Мы должны строить не просто дома, а целые сообщества, где будет удобно жить и работать». Однако

Элементы биофильного дизайна все чаще интегрируются в городскую среду. Генеральный директор EHEED-Центра «Черномор Авто» Руслан Джемилев отмечает: «Мы стараемся включать в дизайн автосалонов и общественных зон принципы устойчивого развития».

Как подчеркивает Сергей Лескин, дизайн здания — это не просто эстетика, а гармония с природой. В новом комплексе SkyPark используются плавные, природные формы, сочетающиеся с функциональными планировками. Этот проект демонстрирует новый подход к доступному жилью в Симферополе, предлагая жителям премиальный комфорт-класс.

#### Управленческие аспекты

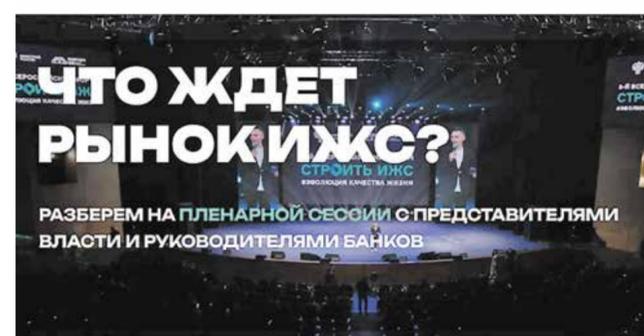
Управленческие факторы в контексте ESG играют важную роль в обеспечении устойчивого развития. В Крыму существует необходимость повышения прозрачности в процессах государственных закупок и распределения бюджетных средств, что может способствовать более эффективному использованию ресурсов и снижению рисков коррупции.

Директор по маркетингу ЖК «Просторы Крыма» Ирина Дробышева считает, что «принципы ESG могут стать основой для строительных инициатив в регионе, что позволит улучшить имидж и привлечь дополнительные инвестиции».

#### Прогнозы на будущее

Ожидается, что благодаря государственной поддержке и росту частных инвестиций объемы строительства в Крыму вырастут в 2025 году на 10-15%, что будет способствовать созданию новых рабочих мест и развитию смежных отраслей. При этом более 30% новых проектов будут соответствовать стандартам устойчивого развития, и таким образом применение принципов ESG снизит негативное воздействие на окружающую среду.

**СТРОИТЬ** 25.09.2024  
ЦИВИЛИЗОВАННЫЙ РЫНОК ИЖС Г.МОСКВА | LIVE АРЕНА



**БОЛЕЕ 20 СПИКЕРОВ**  
СПЕЦИАЛЬНЫЙ ГОСТЬ - КОНСТАНТИН ЦЗЮ



Гаррет Мартин Джонстон | Олег Торбосов | Александр Дубовченко | Константин Цзю

8 (800) 77 00 180 | FEDERATIONIGS.RU

**100+**  
**TECHNO BUILD**

XI Международный строительный форум и выставка

1-4 октября 2024  
Екатеринбург

forum-100.ru



стать экспонентом

25 270  
посетителей

505  
экспонентов

900  
спикеров

220  
секций

25  
страниц

\*показатели 2023 года



Подписку на электронную/печатную версию издания

**Строительная газета**

можно оформить на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) в разделе «Подписка», по адресу электронной почты [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru) или по телефону +7 (495) 987-31-49

#### С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ  
ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ  
РОССИИ

Подписные индексы

Официальный каталог  
АО «Почта России»

Для индивидуальных  
подписчиков:

■ П2012 — на полгода  
■ П3475 — на год

Для предприятий  
и организаций:

■ П2011 — на полгода  
■ П3476 — на год

ПОДПИСКА —  
ГАРАНТИЯ  
ПОЛУЧЕНИЯ  
ВСЕХ НОМЕРОВ  
ГАЗЕТЫ

## ТЕХНОЛОГИИ



Олег КЕЛЬНИК, основатель и генеральный директор интерактивного агентства «Кельник»

Текущий год стал серьезным вызовом для строительной индустрии, причем как для застройщиков, так и для покупателей квартир. В первую очередь это связано с завершением программы ипотечного кредитования с господдержкой: весной и в начале лета новость об отмене кредита под 8% подтолкнула потребителей ускорить выход на сделку — и спрос на ипотеку вырос. А потом закономерно рухнул: количество заявок в первые две недели июля сократилось на 70% по сравнению с предыдущими месяцами.

В Минфине убеждены, что доля льготной ипотеки в ближайшие годы не опустится ниже 50%. Впрочем, как будет на самом деле, не знает никто, а программ, которые должны прийти на смену льготной ипотеке, пока нет — значит, девелоперам придется находить собственные способы стимулировать спрос на новостройки.

Самой эффективной стратегией в этом смысле станет повышение качества продукта при сохранении того же размера ежемесячного ипотечного платежа. Иными словами, клиента можно привлечь, предоставив ему больше за те же деньги — не просто жилье, а жилье с готовой отделкой и мебелью. Причем так, чтобы стоимость этих «дополнений» была сразу включена в цену квартиры, а значит, и в тело ипотечного займа, что приносит измеримый экономический результат — уменьшение единовременных клиентских затрат «здесь и сейчас». Такое откладывание платежей «на потом» способно быть очень эффективным для привлечения клиентов и поднять реальные продажи застройщика.

По оценке консалтингового центра «Петербургская недвижимость», приобретая лот с мебелью от застройщика, покупатель тратит в среднем на 35% меньше, чем при самостоятельной покупке мебели. Экономия объясняется оптовыми ценами для девелоперов: застройщик покупает мебель у производителей-партнеров, за счет чего стоимость мебели для будущих жильцов снижается.

### Купил — и сразу поселился

Квартиры с мебелью в новых жилых комплексах — активно формирующийся тренд на рынке недвижимости. В 2020 году аналитики оценивали долю такого предложения в 2%, к 2024-му, по данным мобильного дизайнерского приложения «Планоплан», показатель вырос до 4%. Тенденция есть, но пока выражена довольно слабо.

Причина слабости — покупатель до конца не понимает, насколько предложенная картинка будет отличаться от реальной обстановки его квартиры. Россияне привыкли к тому, что в рекламе ситуация всегда приукрашивается — и теперь просто не верят, что красивая визуализация с мебелью может быть реальной, а потому не хотят рисковать.

Я могу понять такой ход мысли: когда мы начали развивать «Планоплан» в направлении демонстрации мебелировки, то столкнулись с тем, что огромное количество российских мебельных фабрик не имеют оцифрованных каталогов своей продукции — нам было просто неоткуда взять их товары для включения в 3D-визуализацию. Но все же на рынке нашлись производители, готовые к переходу в цифру, так что мы смогли наполнить каталог 3D-редактора реальной мебелью, которую можно купить здесь и сейчас.

Развитие тренда дает возможное внедрение мебельной ипотеки. Министром представлен законопроект, позволяющий включить встроенную мебель от отечественных производителей в сумму кредита. Если инициативу поддержат, заемщики смогут взять в ипотеку квартиру со встроенной мебелью и техникой.

Будущее у тренда на мебелировку будет таким же, как у другой тенденции последних



АГЕНТСТВО «КЕЛЬНИК»

## Жизнь «ПОД КЛЮЧ»

### Зачем девелоперу мебелировать новостройку



ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕВЕЛОПЕР»

лет — готовой отделки. Совсем недавно большинство квартир выходили на рынок «в бетоне»; на сегодняшний день 63% новостроек в России продаются с отделкой. Россияне больше не готовы тратить время и силы на ремонт — по данным опросов, к нему негативно относятся 65% населения страны. Возможность получить ключи и быстро въехать в обставленную мебелью квартиру, где сразу можно жить, определенно выделит застройщика среди конкурентов еще выгоде, чем наличие отделки.

### Как продавать квартиры с мебелью

Тренд на мебелировку вносит изменения в сценарий продаж девелопера и требует особого акцента на визуализацию. Квартиры с мебелью закономерно стоят дороже. Конечно, застройщик может обозначить кухонный гарнитур прямоугольником на 2D-плане, но это не объяснит клиенту повышенный ценник.

Показать «товар лицом» помогут трехмерные модели. Наше недавнее исследование показало, что, изучая сайт застройщика, 90% потенциальных покупателей отдадут предпочтение 3D-контенту. Трехмерный тур по квартире с мебелью, бытовой техникой и элементами декора позволит изучить продукт со всех сторон и наглядно объяснит покупателю, почему эта квартира ему подходит.

С помощью 3D-технологий можно представить потребителю сразу несколько вариантов обстановки в одной и той же квартире — показать разные стили отделки или как можно использовать планировку в зависимости от состава семьи. Такая вариативность может стать удобным инструментом

продаж, так как застройщик сможет адаптировать предложение под нужды конкретной аудитории.

Еще более эффективно на продажи влияют виртуальные туры по квартирам в ходе визита в офис застройщика. Здесь потенциальный покупатель может «погулять» по квартире в VR-шлеме и сразу представить, как будет жить в новом доме. А если в виртуальный тур добавить еще и панораму с реальными видами из окон будущей квартиры, то решение о ее покупке будет принято в два раза быстрее. Когда клиент не просто видит диван, на котором будет вечерами смотреть сериалы, но и дорожку для утренних пробежек за окном, ему несравнимо проще примерить будущую жизнь в еще не построенной квартире. Мы рекомендуем задействовать этот метод «погружения» уже сейчас: клиент не успеет привыкнуть к такому ходу, а потому реагирует на него максимально позитивно.

### Мебельщики тоже в плюсе

Работая с планировками в 3D-формате, важно показывать клиенту реальную мебель — именно ту, которую он увидит в своей новой квартире или сможет купить в ближайшем мебельном магазине. В этом опять же помогает 3D-редактор «Планоплан», создающий виртуальную модель квартиры с полным дизайном помещения. Ведущие российские производители мебели уже загружают в него 3D-модели своей продукции: это позволяет фабрикам получить дополнительный канал продаж. База партнеров из мебельного бизнеса регулярно пополняется новыми игроками.

Эта возможность удобна для всех участников рынка: покупатель видит квартиру с ре-

альной мебелью, а не с абстрактными картинками из интернета, застройщик сможет быстрее продать лот, который показал клиенту во всех нюансах, а производитель мебели получает дополнительный выход на оптового заказчика в лице застройщика. Мебельным производствам эта функция помогает усилить и розничные продажи. Например, дизайнеры интерьеров, которые пользуются 3D-редактором, смогут рекомендовать покупателям магазины конкретных производителей, если найдут подходящую модель этого бренда в каталоге.

### Что еще сделать застройщику

Застройщики ищут все новые сценарии продаж и бонусы для клиентов. И здесь есть несколько вариантов:

- Большой потенциал имеет возможность проработать дизайн будущей квартиры, когда сам жилой комплекс еще находится на ранних стадиях строительства. С помощью 3D-технологий строительные компании уже на этапе демонстрации квартир могут предложить клиенту самостоятельную изменить дизайн помещения: переключить обои, подобрать покрытие полов и переставить мебель. Так покупатель сможет не выбирать между существующими дизайн-проектами, а создать вариант на свой вкус.

- Сценарий может быть еще и таким: семья записывается на консультацию к менеджеру по продаже недвижимости и приезжает в офис к застройщику. Используя 3D-редактор, он вносит корректировки по отделке и мебелировке в виртуальную модель понравившегося лота в режиме реального времени, следуя пожеланиям клиента. В результате покупатель остается доволен, так как выбранный застройщиком вариант удовлетворяет его и по цене, и с точки зрения дизайна. Застройщик тоже в выигрыше, ведь это минимизирует срок принятия решения.

- Новые сценарии необходимо направить на продажу финального вида квартиры. Застройщик может использовать свои усилия с производителями мебели, чтобы в будущем иметь возможность не только предлагать конкретные мебельные сетки, но и быстро менять их конфигурацию, текстуру и цвет в ходе демонстрации квартиры в 3D-формате. Внедрение 3D-технологий — один из наиболее эффективных путей для девелопера легко выделиться среди других предложений и выиграть конкуренцию на рынке.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

# Комфортно и все рядом

## В чем секрет идеальной семейной новостройки



Ольга ХАСАНОВА, учредитель и CEO проектов Urban

Статус по-настоящему семейной новостройки обещает застройщику почти гарантированный успех в продажах, поскольку семья с детьми — ядро покупательской аудитории. По оценке аналитиков премии Urban, доля семейных покупателей в структуре спроса на первичном рынке столицы составляет 60-80% в зависимости от проекта, а семейной ипотекой пользуется 40% будущих жильцов. Однако мало просто присвоить себе статус «идеального дома для семей», важно обладать определенным набором характеристик, чтобы действительно удовлетворять основные потребности этой категории клиентов.

В рамках Московской премии Urban уже несколько лет существует номинация «Выбор родителей», где эксперты и родители называют лучший проект для семейного проживания. Вот основные критерии, на которые опирается жюри и на которых я хочу остановиться подробнее:

- социальная инфраструктура для детей разных возрастов: школы, детские сады, ясли, учреждения для дополнительного образования (спортивные, художественные и музыкальные школы, центры раннего развития, языковые курсы и т. д.), а также детские и взрослые, государственные и частные поликлиники и стоматологии;
- детская придомовая инфраструктура: благоустроенные парки и сады для прогулок, спортивные и детские площадки;
- удобное расположение основных коммерческих объектов: супермаркетов, торговых центров, кафе и кулинарий;
- безопасность;
- экологичность.

Именно комплекс этих характеристик эксперты и сами родители считают лучшим определением «семейных новостроек».

### Социальная инфраструктура

Согласно данным опроса портала ЕРЗ.РФ, наличие детских садов, школ и поликлиник входит в пятерку главных критериев выбора новостроек наряду с ценой, репутацией девелопера, транспортной доступностью и планировкой квартиры. Хотя вложения в социальную инфраструктуру — это дополнительная нагрузка для девелопера, затраты оправдываются высоким спросом на такого рода проекты.

Более того, топовое учебное заведение может стать дополнительной точкой притяжения для покупателей недвижимости. Согласно исследованию СК «Росгосстрах» и банка «Открытие», почти половина родителей (44%) готова переехать в другой район города, чтобы их ребенок посещал лучшую школу, из них 24% согласны арендовать квартиру в подходящем районе, а еще 19% — даже купить недвижимость. Опрошенные также отметили, что близость топовых школ к месту проживания способна повлиять на стоимость жилья, а 22% при выборе ЖК ориентировались на расположенные рядом школы из рейтинга лучших.

Качество образования становится краеугольным камнем в воспитании детей, ради чего родители готовы изменить жизненную траекторию всей семьи и даже переехать.

При этом их внимание не ограничивается базовым образованием — большое значение приобретает дополнительная инфраструктура для развития и досуга. По данным опроса НИУ ВШЭ, 80% школьников ходят на дополнительные кружки и секции, из них только 17% занимаются на базе школ, а остальные посещают занятия вне их. Застройщики в борьбе за покупателей предлагают самые разнообразные возможности для развития детей: спортивные центры с бассейнами, художественные студии, языковые школы, IT-полигоны и многое другое.

### Детская придомовая инфраструктура

Качественное авторское благоустройство, ландшафтно-разнообразное и круглогодичное озеленение, комфортная среда для детей разных возрастов — то, без чего уже сложно себе представить востребованный жилой проект. Многие застройщики подходят к этому вопросу не только с точки зрения формального выполнения нормативов, но делают ставку на уникальные объекты своим конкурентным преимуществом.

Согласно данным ВЦИОМ, 37% людей предпочитают проводить семейный досуг на свежем воздухе, поэтому качество придомовой территории — немаловажный фактор выбора жилья для семей. Саме проекты благоустройства становятся более продуманными и нестандартными. Архитекторы, ландшафтные дизайнеры и даже психологи продумывают разные сценарии досуга во дворе новых ЖК, учитывая такие нюансы, как например, тихий и тенистый маршрут для прогулок с коляской, который исключает пересечение с велодорожками, разные площадки для дошкольников и школьников, чтобы развести эти потоки и обеспечить ребятам соответствующее их возрасту игровое оборудование, небольшие рабочие зоны рядом с площадками, оснащенные розетками, чтобы родители могли работать на свежем воздухе и следить за своими детьми, и многое другое.

### Коммерческая инфраструктура

Коммерческая инфраструктура, включая магазины на каждый день, общепит, объекты для красоты и здоровья, спортзалы, точки выдачи онлайн-заказов, — еще один базовый критерий комфортного жилого квартала для семей. В идеале мама с коляской



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

или папа после работы должны иметь возможность зайти в магазин по пути домой или в выходные поужинать всей семьей в соседнем кафе. Конечно, состав арендаторов в стрит-ритейле ЖК во многом зависит от класса и масштаба проекта, а также состояния инфраструктуры в округе. Новостройка рядом с торговым центром в меньшей степени нуждается в ритейле у дома, чем ЖК в совсем новом районе без развитой коммерческой инфраструктуры. Задача девелопера — провести грамотный анализ потребностей будущих жителей и разработать ритейл-концепцию, удовлетворяющую основные потребности разных категорий покупателей.

А они, согласно опросу аналитического центра НАФИ, довольно прозаичны: почти каждый второй (46%) житель многоквартирного дома предпочитает иметь в своем доме аптеку, примерно треть — продуктовые магазины, а вот офисы люди хотят видеть меньше всего — только 5% высказались за этот вариант.

### Безопасность

Согласно еще одному опросу, уже от ВЦИОМ, больше половины россиян считают, что современные дети живут в более опасное время, чем они сами, что связано с высокой урбанизацией и диджитализацией современной жизни. Как известно, безопасность детей — залог спокойствия родителей, поэтому застройщики уделяют этому параметру особое внимание.

С развитием цифровых технологий системы безопасности ЖК также модернизируются. Помимо огороженного двора без машин, шлагбаумов с пропускным пунктом, системы видеонаблюдения и домофона с

видеосвязью застройщики внедряют централизованную службу консьержа, вход в подъезд по смарт-картам, автоматическое распознавание номеров машин, управление доступом в ЖК через приложение и т. д. Размещение видеонаблюдения по периметру и доступ жильцов к некоторым камерам позволяет родителям наблюдать за своими детьми на детской площадке или в подъезде.

### Экологичность

Экологическая повестка не так давно захватила умы россиян, но с каждым годом число вовлеченных в нее растет. Так, согласно исследованию мобильного приложения «Город» и маркетплейса «Сравни», 84% россиян задумываются о вопросах экологии. Из них больше половины волнует загрязнение воды, воздуха и других природных ресурсов, еще 14% озабочены вырубкой лесов и 13% — изменением климата. Правда, ведет хотя бы частично экологичный образ жизни только половина респондентов (сортируют мусор, экономят энергоресурсы).

Вопрос экологии напрямую связан со здоровьем, поэтому не может не волновать родителей. По данным ВОЗ, в среднем до 30% вклада в здоровье каждого из нас вносит состояние окружающей среды. Застройщики отмечают, что люди и раньше интересовались наличием в районе вредных производств, крупных магистралей, близостью зеленых зон и водоемов, общим уровнем загрязнения воздуха, воды и почвы. Однако с выходом на рынок замеров и миллионеров к этому добавились вопросы экологичности самого ЖК: используемые в строительстве и благоустройстве материалы, энергоэффективность здания (системы учета энергоресурсов, энергоэффективные технологии), система сортировки мусора (например, возможность сдавать на переработку вторсырье, ненужную одежду, батарейки и даже шины), объем озеленения на придомовой территории.

Таким образом, вырисовывается образ идеального дома для семьи с детьми, причем любого возраста. Это жилой квартал, насыщенный социальной и коммерческой инфраструктурой, с большим и густо озелененным двором с множеством объектов рекреации и продуманным зонированием. Его территория полностью безопасна за счет новейших систем. Дом обладает высоким уровнем энергоэффективности, в том числе за счет экологичных, безопасных и натуральных материалов. В таком жилом квартале комфортно жить с детьми и «все под рукой»: есть где гулять, причем отпускная ребенка во двор без волнения, где провести ланч с друзьями или детский праздник, есть большой выбор секций, а хороший детский сад и школа совсем рядом.



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Антон МАСТРЕНКОВ

# Технологический ренессанс

## Завершено возведение первой очереди технопарка «ЗИЛ»

Москва всегда считалась одним из крупных промышленных центров страны как по технологиям, так и по количеству предприятий. Между тем, в силу известных обстоятельств в 1990-е годы многие предприятия прекратили свое существование и оказались заброшенными, на их месте возникали торговые центры, склады, парковки, а порой и свалки. Но сегодня, благодаря программам налоговой и финансовой поддержки на территории города открываются новые современные производства. Один из примеров возрождения отечественной промышленности — проект технопарка на месте бывшего Завода имени Лихачёва.

Технопарки сегодня — главные точки инновационной активности в Москве. Благодаря реализации таких проектов город получает не просто производственную площадку, а ультрасовременные объекты инновационной инфраструктуры с лабораториями и центрами прототипирования.

Одним из крупнейших инновационных кластеров стал технопарк «ЗИЛ» на территории бывшего завода «АМО ЗИЛ», специализирующийся на развитии технологических площадок и научно-исследовательских идей по производству инновационной продукции. Проект реализуется за счет инвестора, входящего в группу компаний «Итэлма» — одного из крупнейших российских производителей электронных компонентов для легкового, коммерческого и электрического транспорта, сельскохозяйственной и специальной техники. Помимо этого, компания производит также валидаторы и зарядные устройства, применяющиеся на подвижном составе городского пассажирского автомобильного и электротранспорта по всей стране. Не удивительно, что в числе заказчиков ее продукции — ведущие отечественные автопроизводители «КамАЗ», «ГАЗ», «АвтоВАЗ» и другие.

Перезагрузка площадки бывшего завода «ЗИЛ» началась в 2019 году, а в 2020-м правительство Москвы присвоило технопарку статус инвестиционного приоритетного проекта. Благодаря этому статусу город компенсирует инвестору часть процентов по льготному кредиту в размере 3 млрд рублей.

В сентябре этого года завершилось строительство первой очереди технопарка — возведен корпус Б площадью 29,4 тыс. кв. метров. Более 75% площади шестизэтажного здания (22 тыс. кв. метров) займут лаборатории и административные помещения будущих резидентов технопарка.

По сложившейся в последние годы традиции особое значение придается обустройству объекта: рядом с новым технопарком оборудовано современное ландшафтно-



ВЛАДИМИР ПОВНИКОВ, ПРЕСС-СЛУЖБА МЕРЫ И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ / АПН-МОСКВА

пространство, для оформления которого специалисты использовали натуральные материалы и сочетания различных текстур. Кроме того, оригинальные дизайнерские решения позволили создать комфортные условия для работы и отдыха, которые по достоинству оценят посетители и деловые партнеры резидентов технопарка. А размещение на территории технопарка музея «АМО ЗИЛ» призвано продемонстрировать всем связь поколений между старым индустриальным городом и новым инновационным.

### Точка роста

В последние годы градостроительная политика столичных властей направлена на формирование центров деловой активности в районах массового проживания людей: такой подход позволяет снижать внутригородскую маятниковую миграцию, а следовательно, и загруженность общественного транспорта и дорог. Создание техно-



ВЛАДИМИР ПОВНИКОВ, ПРЕСС-СЛУЖБА МЕРЫ И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ / АПН-МОСКВА



**Сергей СОБЯНИН, мэр Москвы:**  
«Москва активно развивает инновационные технологии, инновационное производство. Это промышленные площадки, специализированные зоны, промышленные кластеры, технопарки. В Москве уже 47 технопарков, в которых работают около 80 тысяч человек. Это малые и средние инновационные предприятия, которые составляют ядро инновационного развития Москвы и в значительной степени страны»

парков и развитие производств в Москве в полной мере отвечают этим устремлениям. Так, благодаря открытию первой очереди технопарка «ЗИЛ» в формируемом районе создано более 2,6 тыс. рабочих мест.

В новом корпусе разместятся предприятия по разработке и производству электронных компонентов и высокотехнологичных систем, а также дефицитных печатных плат.

Кроме того, здесь будут работать компании различного профиля и назначения: разработчик и производитель решений для электротранспорта; компания, производящая подземные горнодобывающие машины на литий-ионных аккумуляторах; занимающееся разработкой и установкой терминалов связи для спутниковой системы бюро; предприятие по разработке и обслуживанию программно-аппаратных комплексов системы пауэрбанк-шеринга.

«ЗИЛ» — один из самых масштабных проектов реорганизации промышленных зон: рядом с технопарком, на месте бывшего завода, реализуется еще несколько крупных девелоперских проектов, предполагающих возведение жилья и соответствующей инфраструктуры. По итогам прошлого года здесь было введено более полумиллиона квадратных метров жилой и нежилой недвижимости, в том числе три детских сада и поликлиника. К следующему году застройщики планируют ввести в эксплуатацию

еще почти 600 тыс. кв. метров, всего же здесь будет построено объектов недвижимости на 6,5 млн кв. метров — рабочие места, технопарки, жилье, набережные, скверы, культурные объекты, спортивные кластер.

В дальнейшем планах инвестора — развитие площадки технопарка и строительство новых корпусов общей площадью около 200 тыс. кв. метров. Завершить строительство второй очереди технопарка — двухсекционного корпуса А (18 и 23 этажа) общей площадью 84,5 тыс. «квадратов» — запланировано уже в следующем году. Помимо лабораторно-административных помещений, в этом корпусе предусматриваются коворкинг, фитнес-центр с крытым и открытым бассейнами, музей, паркинги и конгрессно-выставочный комплекс.

В перспективе общая площадь «ЗИЛа», где создадут более 10 тыс. новых рабочих мест, составит 114 тыс. кв. метров, а инвестиции в проект оцениваются в 13,5 млрд рублей.

### Транспортная доступность

Безусловно, такая мощная перспективная точка роста требует соответствующего транспортного обслуживания. Поэтому на территории «ЗИЛа» формируется новый дорожный каркас общей протяженностью свыше 40 км.

Кроме того, уже в следующем году сюда дотянут метро — будет открыт участок Троицкой линии со станциями «Новаторская», «Бачуринская» и «ЗИЛ», при этом последняя расположится неподалеку от улицы Лисичьего на территории бывшей промзоны. Отсюда можно будет перейти на одноименную платформу Московского центрального кольца, а в перспективе — на Бирюлёвскую линию. В будущем для станций «ЗИЛ» Троицкой и Бирюлёвской линий метро планируют создать объединенный вестибюль для комфортной пересадки.

Показательно, что заводская тема найдет свое отражение и в оформлении станции: на ее путевых стенах будут представлены изображения автомобилей производства завода, например, легендарного, прошедшего Великую Отечественную войну ЗИС-5. При этом в качестве элемента оформления сохранят и большой логотип «ЗИЛа», а над лестницами пересадки поместят панно, запечатлевшие достижения предприятия.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



Оксана САМБОРСКАЯ

Москва стала первым российским городом, где разработали мастер-план акватории реки. Документ создан по инициативе девелоперской компании FORMA в рамках развития городского квартала бизнес-класса Portland и масштабной задачи редевелопмента Южного порта. Жители и гости города получат возможность передвигаться по Москве-реке на речном такси, заниматься водными видами спорта, ходить на собственных яхтах, а также комфортно отдыхать на берегу. Проект прошел согласование со всеми ключевыми городскими структурами.

Документ в составе общего зонирования Москвы-реки отразит все существующие и запланированные водные объекты вдоль береговой линии на юго-востоке города в районе Южного речного порта. Протяженность береговой линии — 13 км. В мастер-план внесут маршруты всех судов, которые будут ходить в акватории: предполагается появление зон для движения судов под парусом, гребного спорта, а также новой городской марин для прогулок на яхтах. Благодаря документу все виды активностей будут зонированы и отрегулированы с помощью диспетчерских служб, чтобы обеспечить полную безопасность на воде для каждого.

Заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Москвы Максим Кандыбайло напомнил, что в этом году исполнилось 10 лет программе по преобразованию набережных. «Мы приходим к тому, что в 2024 году береговые линии не только полностью доступны для пешеходов, не только превратились в зеленые зоны отдыха в городе, а стали линиями притяжения для тех групп горожан, для которых вода имеет особое значение. Это спортсмены и любители водных видов спорта, которые благодаря разработке мастер-плана акватории получат возможность чаще и больше заниматься своим хобби. Горожане фактически «выходят на воду», а архитектура прибрежных террито-



PORTLAND FORMA RU

# Выйти в воды

## Разработан первый в России мастер-план реки

рий приобретает еще большее значение, ведь на нее открываются все новые и новые ракурсы и точки обозрения», — отметил эксперт. Реализация мероприятий, заложенных мастер-планом, позволит улучшить городскую инфраструктуру, привлечь жителей и гостей столицы к занятиям водными видами спорта, открыть новые возможности для малого и среднего бизнеса, а также повысить безопасность участников движения на воде.

«Сегодня большое внимание уделяется развитию речного транспорта, — подчеркнула старший руководитель проектов Управления стратегических проектов Департамента транспорта Москвы Ульяна Андросова. —

При развитии мы учитываем уже сформировавшиеся маршруты горожан, и не только рабочие, но и те, которые они используют, чтобы добраться до дворцов спорта, парков и других мест отдыха. Одним из этапов развития водного транспорта является создание безопасных условий для пассажирских перевозок по речным городским маршрутам и для индивидуального транспорта. Это позволит повысить качество жизни горожан, в том числе тех, кто занимается водными видами спорта, и создаст условия для развития соответствующей инфраструктуры».

Развитие территории у реки не завершится вместе с окончанием работ по мастер-

плану. Ожидается, что вместе с появлением новых активностей возрастут и объемы прибрежной инфраструктуры: ресторанов и фудкортов, зон для игр детей и отдыха взрослых, водных парков. По мнению руководителя компании FORMA Ильи Чепрасова, всего через несколько лет обширная водная территория с отличными условиями для парусных видов спорта получит новую жизнь, а город — популярное место для активного отдыха. В результате южная часть Москвы-реки не будет ассоциироваться исключительно с грузовыми перевозками, а станет удобным местом для спорта и отдыха на воде и рекреационной зоной, которая привлечет и горожан, и туристов.

Развитие акватории пройдет в несколько этапов. Первый завершится в 2025 году вместе с созданием специальной инфраструктуры для доступа к воде. На втором этапе состоится запуск выделенных зон под парусные и гребные виды спорта. Третий этап — открытие марин. Полная реализация проекта запланирована на 2030 год.



## Финал Национального конкурса профессионального мастерства "Строймастер 2024"

- Номинации:**
- Лучший каменщик
  - Лучший штукатур
  - Лучший сварщик
  - Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций

- В соревнованиях участвуют две лиги:
- опытные профессионалы
  - студенты строительных колледжей

Вся информация и прямая трансляция финала конкурса в Telegram-канале и VK-сообществе



РЕКЛАМА

IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЧЕМПИОНАТ Екатеринбург 2024

1-4 октября 2024 года

Екатеринбург

РЕКЛАМА

## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:  
Специальный проект «Комплексное развитие территорий»



# «Лучи» становятся ближе

## В Краснодарском крае к 2027 году появится мегакурорт

Оксана САМБОРСКАЯ

В поселке Джемете в пригороде Анапы в ближайшие три года будет построен курорт «Лучи», состоящий из гостиничных корпусов под управлением трех отельных брендов и апартаментных комплексов категории 4\*. В составе курорта также предусмотрены торговый центр, многофункциональный комплекс, аквапарк, паркинг. Общая площадь проекта составит 318,7 тыс. кв. метров недвижимости.

Для каждого отельного бренда выбран свой образ. Для гостиницы под брендом Azimut — облик кипарисовой рощи: силуэты знаменитых кипарисов, произрастающих прямо в воде озера Сукко, угадываются в пластике фасадов. При разработке внешнего вида гостиницы под брендом Domina архитекторы вдохновлялись силуэтами облаков, что определило выбор мягких форм, прозрачных фактур и материалов. Айдентика бренда также стала частью фасадной концепции и отражена в цветовом решении. В третьем гостиничном комплексе под брендом Costo предусмотрены колонны в античном стиле, образ которых отсылает к греческой цивилизации, основанной на берегах Черного моря первые поселения. Фасадные решения для апартаментов также вдохновлены архитектурой Древней Греции. Все строения будут максимально развернуты в сторону побережья, чтобы обеспечить гостям наиболее эффектные виды.

Отдельно стоящий паркинг, в свою очередь, будет ассоциироваться с образом волн и морской пены: благодаря белому цвету здание станет визуально легким и невесомым.

Объекты объединит масштабная концепция ландшафтного дизайна и благоустройства. Площадь озеленения составит 78 тыс. кв. метров — почти 25% от общей территории. Помимо древесно-кустарниковых композиций, зеленых зон и цветников, здесь появятся места с навесами для отдыха у бассейнов, дизайнерской уличной мебелью, перголами и киосками. Дополнят территорию также детские площадки и специальная зона для водных развлечений. Прогулочный променада приведет посетителей курорта на концертную площадку вместимостью 2 500 человек. Отдельным центром притяжения станет «Сад скульптур» — арт-пространство под открытым небом, экспозицию которого составят работы современных художников. В комплексе разместится археологический музей, где будут представлены фрагменты греческого поселения, найденные в ходе работ.

По водному каналу, расположенному на территории «Лучей», можно будет покататься на электрокатамаранах, а с берега — наблюдать за шоу свето-музыкальных фонтанов. С обеих сторон канала расположатся парадные площади, которые будут «встречать» гостей курорта.

Концепцию фасадов разработало архитектурное бюро BLANK. Мегакурорт поможет

городу сделать заметный скачок в обеспеченности рекреационной инфраструктурой. «С появлением курортного комплекса «Лучи» Анапа приобретет проект с высоким уровнем сервиса и комфорта, что позволит вывести туристический поток на новый уровень. В последние годы туристический поток в Краснодарский край только растет — и реализация подобных масштабных курортов создаст еще более привлекательные условия для отдыха, не уступающие известным зарубежным направлениям, а по функционалу даже превосходящие их», — отметил руководитель отдела проектирования объектов гостеприимства BLANK Георгий Галусарян.

Завершить реализацию проекта планируют в 2027 году.

