



Издаётся
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2021
Journalist of the year in real estate



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№42 (10720) 4 ноября 2022

«Всегда есть возможности для роста»

ГК «Венталл» расширяет
производство и осваивает
новые ниши

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

Компаниям — производителям строительной продукции из металла и стали сегодня приходится вести свой бизнес в достаточно непростых условиях, которые являются не только вызовом, но и драйвером для изготовителей, эффективно адаптирующихся к стремительным изменениям и выстраивающих успешную стратегию развития. Генеральный директор группы компаний (ГК) «Венталл» Сергей ЧЕРНЫШЕВ поделился со «Стройгазетой» своим видением текущей ситуации на рынке металлоконструкций и рассказал о наиболее многообещающих с точки зрения потенциала роста и отдачи от инвестиций направлениях производства.

«СГ»: Сергей Вадимович, как вы оцениваете нынешнее состояние рынка, ценовую конъюнктуру, перспективы спроса и предложения?

Сергей Чернышев:

В настоящее время ситуация на рынке достаточно турбулентная. По некоторым сегментам идет сокращение спроса на нашу продукцию, и в целом в сегменте металлоконструкций для промышленного и гражданского строительства мы оцениваем падение рынка примерно в 10-15% по итогам 2022 года по сравнению с 2021-м. Прежде всего оно затронет большие нефтехимические и газовые проекты: при их реализации возникли проблемы с поставками импортного оборудования, и, соответственно, компании из этих секторов сейчас вынуждены переориентироваться на китайские, корейские и прочие аналоги, в связи с чем многие проекты если и не заморожены, то реализуются в вялотекущем режиме. А заказы в таких секторах для нас занимали достаточно большую долю рынка, и в прошлом году речь шла примерно о 30% изготавливаемой «Венталлом» продукции. Частники и небольшие инвесторы тоже по понятным причинам, а речь о таких направлениях, как строительство автомоек, складских помещений, пекарен и т. д., большой активности не проявляют.

Окончание на с. 9

Стратегически важно

Направления развития всей отрасли
наметили на 13 лет вперед



Оксана САМБОРСКАЯ

На этой неделе после обсуждения в правительстве распоряжением премьер-министра Михаила Мишустина была утверждена «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года».

В документе, представленном на прошлой неделе членам кабинета вице-премьером РФ Маратом Хуснуллиным, прописаны этапы достижения национальных целей, среди которых обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни, выполнение задач по повышению доступности жилья, улучшение качества городской среды, модернизация ЖКХ и ряд других.

В рамках мероприятий стратегии предполагается провести системную трансформацию строительной отрасли: внедрить цифровые инструменты на базе отечественных технологий, перевести в электронный вид основные процедуры, сократить продолжительность инвестиционно-строительного цикла, отказаться от избыточных требований.

«Все это позволит снизить нагрузку на бизнес, упростить взаимодействие компаний с органами власти и в целом повысить эффективность строительства жилых домов, транспортной и социальной инфраструктуры», — подчеркнул на заседании премьер-министр России Михаил Мишустин.

Стоит отметить, что это первый подобный документ в сфере градостроительной политики страны, направленный на сбалансированное инфраструктурное разви-

тие, раскрытие жилищного потенциала регионов. В частности, согласно проекту стратегии, необходимо обеспечить доступность жилья не менее чем для 2/3 граждан, для чего к 2030 году построят 1 млрд квадратных метров недвижимости. Будет вводиться не менее 120 млн «квадратов» жилья в год, что даст возможность ежегодно улучшать жилищные условия 5 млн российских семей. Помимо жилищного строительства, будет запущена комплексная программа модернизации коммунальной инфраструктуры.

Своим мнением о стратегическом для отрасли документе со «Стройгазетой» поделились представители власти, девелоперского и профессионального сообществ.

Окончание на с. 4

НОВОСТИ

Идет работа над федеральным законом об управлении жилыми комплексами **с. 6**

КОРОТКО

К ДНЮ НАРОДНОГО ЕДИНСТВА

На Красной площади в Москве завершена реставрация памятника Минину и Пожарскому, в ходе которой были удалены корродированные элементы, остатки формовочной смеси, устранены дефекты обложки и постамента.

СТРОИТЕЛЬСТВО И ВАКАНСИЯ

С начала года за счет средств инвесторов в столице построено и сдано 13 магазинов, торговых центров, ресторанов и кафе, а также объектов бытового обслуживания на 157,9 тыс. кв. м, сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев, подчеркнув, что город «на протяжении последних лет руководствуется принципами комплексного развития — любой городской район получает не только современное жилье, но и объекты инфраструктуры в шаговой доступности».

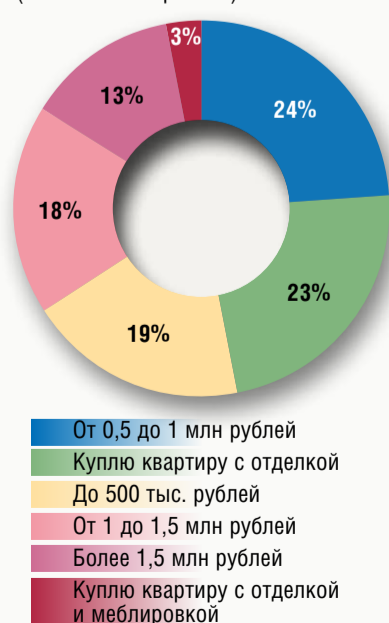
По итогам девяти месяцев, по данным компании Commonwealth Partnership (СМWP), новое строительство торговых центров в Москве составило 76,7 тыс. кв. м (с прогнозом до 100 тыс. к январю), при этом посещаемость ТЦ снизилась на 7%. Доля свободных площадей в ТЦ достигла 11,5%, а к концу года ожидается на уровне 20%.

ОТ 400 ТЫСЯЧ...

По итогам III квартала аренда элитных коттеджей в Подмоскovie снизилась на 2% (за год на 20%) и составила, как сообщает компания NF Group, 1,1 млн рублей в месяц. Самые дорогие коттеджи в аренду сдаются на Рублево-Успенском (51% лотов, в среднем 1,28 млн рублей в месяц) и Новорижском шоссе (28%, 1,16 млн рублей/месяц). По цене от 400 до 600 тыс. рублей/месяц предлагается 30% домов, от 600 до 800 тыс. рублей / месяц и от 1,5 до 3 млн рублей/месяц — по 20%, от 1 до 1,5 млн рублей/месяц — 17%, от 800 тыс. до 1 млн рублей/месяц — 9%, от 3 млн рублей/месяц — 4%.

...ДО МИЛЛИОНА

До миллиона рублей готово потратить на ремонт и меблировку новой квартиры большинство участников опроса на сайте stroygaz.ru. Еще четверть опрошенных собирается купить квартиру с отделкой (а то и с меблировкой).



Источник: stroygaz.ru

Сроки ВЛИЯЮТ НА ПОТОКИ

Минстрой следит за ходом строительства туристических объектов в стране

Сергей ВЕРШИНИН

Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе Минстроя России, на этой неделе заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев провел совещание с регионами, на котором обсуждались вопросы строительства к туристическим объектам обеспечивающей инфраструктуры, субсидируемой за счет федеральных средств в рамках государственной программы «Развитие туризма».

Во встрече приняли участие представители корпорации «ТУРИЗМ.РФ», а также Камчатского края, Республики Адыгеи, Тверской и Кемеровской области. Регионы получили субсидии на строительство 10 объектов дорожной и инженерной инфраструктур. Власти регионов доложили о ходе реализации мероприятий.

Юрий Гордеев обратил внимание на необходимость соблюдения графика работ: «Се-

Справочно

■ Оказание господдержки субъектам РФ, создание объектов обеспечивающей инфраструктуры путем распределения субсидий реализуется Минстроем России в рамках госпрограммы «Развитие туризма», исходя из объема средств, предусмотренных на эти цели в федеральном бюджете на 2022-2024 годы.

Тетрапак послужит блокнотом

Московская компания кратно наращивает объемы выпуска канцелярских принадлежностей из переработанных упаковок

Алексей ЩЕГЛОВ

Столичные предприятия на протяжении многих лет занимаются утилизацией различных материалов, а также созданием новой продукции с использованием вторичного сырья. Спектр перерабатываемых отходов, а также номенклатура выпускаемых на их основе изделий постоянно расширяется. Одно из наиболее перспективных направлений такой работы — рециклинг различных типов упаковок, объемная доля которых в городских мусорных контейнерах доходит до 10%.

Среди лидеров этого сегмента — московское предприятие ProEcoRep, которое демонстрирует высокие темпы наращивания производства востребованной продукции из использованных коробок из-под молока и со-



SHUTTERSTOCK/PHOTOBOX

годня все договоры с субъектами РФ заключены, средства доведены в полном объеме. По всем начинаемым объектам необходимо своевременно производить все работы. Все, что мы сегодня строим, надлежит сдавать в срок, чтобы не допустить долгостроя. Данные объекты находятся на перспективных туристических территориях, их ввод позволит регионом значительно увеличить туристические потоки».

На средства субсидии, предоставленной Минстроем России, в устье реки Шоши Тверской области построят здание речного порта, что позволит обслуживать туристические суда. Перед зданием будет организована площадка с центральным сквером и автостоянками для туристических и маршрутных автобусов, такси, а также благоустроены тротуары, сформированы газоны, посажены кустарники. Всего за год планируется построить семь объектов обеспечивающей инфраструктуры к проекту «Завидово парк».

В Камчатском крае на средства субсидии будет построена дорога от поселка Термального до туристического кластера «Три вулкана». А в Кузбассе проложат две автомобильные дороги, сети водоснабжения, водоотведения и электроснабжения туристического центра «Новый Шерегеш». Аналогичные работы выполнят и в Адыгее для трубопроводов горнолыжного экокурорта «Лагонаки».

ков. Как сообщил руководитель Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Владислав Овчинский, по итогам прошлого года московский производитель канцелярских товаров увеличил объем переработки в 2,2 раза — почти до 16 тонн. Из примерно 350 тыс. пакетов из-под сока и молока было изготовлено большое количество ручек и блокнотов, которые поступили в продажу в магазины Москвы и других регионов. В 2022 году все идет к тому, что производственные показатели опять удвоятся. «Предприятие рассчитывает поддержать темпы роста на уровне прошлого года и таким образом может переработать порядка 700 тыс. коробок тетрапака», — сказал Владислав Овчинский.

Он напомнил, что сегодня каждый второй производитель в городе реализует «зеленые» проекты. Выбравшие этот путь компании сокращают использование ресурсов, создают системы раздельного сбора отходов и адаптируют свои цеха и линии под вторичную переработку. Что касается ProEcoRep, то на этом производстве продукцию выпускают не только из использованных упаковок тетрапак, но и из зубных щеток и пишущих ручек.

Как рассказал гендиректор ProEcoRep Илья Цигельницкий, при переработке упаковку типа тетрапак сначала делят на целлюлозное волокно и полиалюминий — смесь полиэтлена и алюминия, далее следует очистка и получение гранул полиалюминия. Все исходные материалы для вторичного использования собирают с помощью партнеров по раздельному сбору отходов.

Объемы собранного вторсырья постоянно растут, что позволит предприятию и далее наращивать выпуск продукции. Таким образом, все более активное участие горожан в раздельном сборе отходов способствует развитию столичной промышленности и улучшает экологическую ситуацию в мегаполисе. «В Москве можно смело отправлять упаковку в «синий бак», она точно попадет на переработку», — заключил Илья Цигельницкий.

Дорожные одежды станут долговечными

В российском мостостроении впервые применили сверхпрочный фибробетон

Сергей ВЕРШИНИН

Снижение затрат на эксплуатацию и ремонт объектов за счет повышения их качества и долговечности — стратегическая задача российской дорожной отрасли, зафиксированная в национальном проекте «Безопасные качественные дороги». Решать эту задачу необходимо в первую очередь с помощью внедрения в строительную практику передовых материалов и технологий с повышенной долговечностью. Одна из таких технологий — применение сверхпрочного фибробетона (СПФБ) — композитного материала на основе цемента с большим содержанием коротких и тонких стальных волокон. В мире он уже более 20 лет широко применяется для строительства и ремонта искусственных сооружений. Недавно СПФБ производства Holcim был впервые применен по заказу ГБУ «Горморст» в российском мостостроении в качестве эдакого полотно на крайних полосах автодорожной эстакады «Москва-Сити» Третьего транспортного кольца (ТТК). Помимо цементников, участниками проекта стали проектировщики из компании «Резолют», работающие при поддержке «Сервис-Моста», и подрядчик «Миртекс».



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМПАНИИ «ХОЛСИМ РОССИЯ»

Работу провели в рамках планового ремонта с заменой конструкций деформационных швов. Добавленный слой из СПФБ выполняет сразу три задачи: является верхней частью дорожной одежды, гидроизоляции и одновременно усиливает конструкцию, ведь этот материал отличается уникальной прочностью (150-200 МПа на сжатие и 8-15 МПа остаточной прочности на осевое растяжение) и долговечностью за счет водонепроницаемости и стойкости к абразивной нагрузке и химическим реагентам.

Сейчас участки ТТК в районе «Москвы-Сити» из-за интенсивного дорожного движения очень быстро выходят из строя и требуют ремонта каждые два года. Использование СПФБ на скрытом ригеле моста в разы увеличивает долговечность конструкции с деформационными швами и, соответственно, межремонтные сроки.

«Экономическая эффективность решения с использованием СПФБ достигается не только за счет большего срока службы, но и за счет более низкой стоимости материала по сравнению с полимерами, обычно используемыми в этих конструкциях», — рассказала «Стройгазете» руководитель инфраструктурных проектов «Холсим Россия» Екатерина Рожкова. — А с учетом всех социальных и экологических издержек от образующихся во время выполнения ремонтных работ автомобильных пробок, таких, как потери времени в пути, выбросы выхлопных газов автомобилей, затруднение проезда экстренных служб и так далее, эффект получается более чем существенный».



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

НОВОСТИ

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В стране к концу года ожидается рекордный объем строительства жилой недвижимости: около 95 млн квадратных метров. Об этом сообщил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, выступая в среду на правительственном часе в Совете Федерации. Он отметил, что это будет самый большой ввод жилой недвижимости за всю историю нашей страны со времен СССР.

Твердую уверенность в этом в зампреда правительства вселяют уже достигнутые показатели этого года. «На сегодня мы уже ввели 85 млн кв. м жилья, это на 16,7% больше, чем за аналогичный период прошлого года», — заявил он, подчеркивая, что ряд регионов идет с серьезным опережением графика по вводу жилья.

По словам вице-преьера, сейчас в России также создан серьезный задел на последующие годы. «На будущее обеспечен градостроительный потенциал на более чем 410 млн кв. м — это 39% к прошлому году. Это потенциальная возможность получить разрешение на строительство в любой момент», — указал Марат Хуснуллин.

Накануне глава кабинета Михаила Мишустин утвердил «Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года».

Согласно документу, в России к концу 2030 года суммарный десятилетний объем ввода жилья должен составить не менее 1 млрд кв. м. Всего к этому сроку жилой фонд в стране должен быть обновлен более чем на 20%, а уровень обеспеченности жильем населения должен вырасти с сегодняшних 27,8 кв. м на человека до 33,3, говорится в документе. В пресс-службе правительства «Стройгазете» сообщили, что добиться решения этих задач можно в том числе с помощью развития льготных ипотечных программ. Кроме того, в стране должна получить широкое распространение ипотека для строительства индивидуальных жилых домов — таких кредитов к 2030 году должно выдаваться не менее 500 тыс. В целом к этому сроку различные ипотечные кредиты должны стать доступны для 60% российских семей.

Однако Марат Хуснуллин считает, что на рынке ипотечного кредитования сделано много, но этих мер недостаточно. Особенно его беспокоит ситуация с ипотекой для вторичного рынка жилья. Без дополнительной поддержки ипотеки рынок жилья в 2024 году ждет падение. Сейчас же, по его словам, вторичная ипотека никак не поддер-



СЕРГЕЙ ЗЕЛЕНЦОВ

Серьезный задел

В России ожидается рекордный ввод жилья

живается, а это тормозит продажу новостроек. Подобная поддержка необходима, поскольку при решении своих жилищных проблем россияне часто выставляют на продажу свое предыдущее жилье.

«Человек, условно говоря, продает «однушку» и покупает «двушку». Но когда нет возможности продать на вторичном рынке, то есть когда там дорогая ипотека, соответственно, на первичном рынке идет задержка», — пояснил вице-премьер. Уже скоро рассмотрение этого вопроса намечается на самом высоком уровне. «Мы в ближайшее время планируем по ипотеке просить на уровне председателя правительства, возможно, президента, собраться и находить решение. Без этого жилищное строительство развиваться не будет», — резюмировал он.

Еще одна болезненная тема — ЖКХ. По словам Марата Хуснулина, более 40% сетей в стране (в физическом объеме это не меньше 400 тыс. км коммуникаций) сегодня подлежат замене. Вице-премьер считает, что для спасения ситуации необходимо выстроить нормальную систему, при которой

и сети буду восстанавливаться, и потери сокращаться, но не будет происходить глобальный рост тарифов.

«За прошлый год у нас было право повысить тариф по стране на 4%, а мы повысили на 3,1%, при том, что инфляция у нас сами знаете какая. То есть нам нужно принимать новые нестандартные меры, чтобы остановить ухудшение ситуации в сфере ЖКХ», — заявил он. Такой нестандартной мерой должна стать программа реформирования ЖКХ, которая, по словам зампреда правительства, даст серьезный экономический эффект. «Эту программу мы, если в бюджете деньги подтвердятся, до конца года утвердим. Предварительно с регионами мы уже оработали: на десятки миллиардов проекты готовы. Ждем только отмашки», — сказал Марат Хуснуллин. Он пояснил, что пока дополнительные деньги предусмотрены в размере 30 млрд рублей на следующий год для раскрутки, 100 млрд — на 2024-й и 150 — на 2025-й. Также средства фонда национального благосостояния в размере 150 млрд рублей выделены на цели реформирования ЖКХ в этом году.

«Если мы вложим примерно 280 млрд рублей и привлечем такую же цифру дополнительно, то 500-600 млрд — это серьезная программа, за которую можно уже получить заметное улучшение», — подчеркнул вице-премьер.

Марат Хуснуллин отметил успехи дорожного строительства: «По дорогам у нас все получается. В прошлом году мы сделали самый большой объем ремонта дорог за всю историю со времен Советского Союза и в этом году этот показатель превымим».

На ремонт существующих дорог и развитие дорожной сети за следующие пять лет будет выделено 13 трлн рублей. В ближайшие годы планируется создать единую интегрированную дорожную сеть. «Нам важно не просто ремонтировать отдельные участки, но создать единую качественную дорожную сеть страны, удобную для автомобилистов», — указал Марат Хуснуллин.

Вице-премьер также сообщил, что до конца года будет восстановлена разрушенная часть Крымского моста. «Совершенно четко вижу, что мы в декабре закончим восстановление разрушенной части и перейдем к приведению в порядок той части, которая имеет сейчас ограниченную пропускную способность», — сказал он, подчеркивая, что вопрос транспортной связи основной части российской территории с Крымским полуостровом будет решен.

МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ В ДНР

За третью неделю октября энергетики восстановили энергоснабжение **1129** жилых домов в Мариуполе

- При координации Минстроя России по состоянию на 24 октября сотрудниками энергопредприятий ДНР вместе с энергетиками из РФ на освобожденной территории
- восстановлено более **1553** километров ЛЭП разного класса напряжения
- 64** трансформаторных подстанции
- Подана электроэнергия в **97** населенных пунктах

Запитали 7 объектов социальной инфраструктуры, среди которых **детские сады, котельная, объекты водоснабжения**

В Волновохе за этот же период возвращен свет жителям **451** дома

с.1 → Стратегически важно



Ирек ФАЙЗУЛЛИН, глава Минстроя России: «Цели и задачи стратегии ориентированы на взаимосвязку планов по строительству жилья, инфраструктурному развитию и созданию комфортных условий проживания и жизнедеятельности. Так, большое внимание в документе отводится улучшению условий жизни граждан, переселению из аварийного жилищного фонда, повышению доступности приобретения жилья, опережающему строительству инфраструктуры».

Большой блок стратегии направлен на выстраивание единой градостроительной, инженерной и тарифной политики в регионах. Чтобы жители получали новую качественную инфраструктуру, продолжится реализация инструментов «Инфраструктурного меню». 1 трлн рублей уже распределен между 83 регионами в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов, одобрено 29 проектов в 14 субъектах РФ на сумму 78 млрд рублей с привлечением инфраструктурных облигаций, а также одобрены все заявки регионов на предоставление 150 млрд рублей на реализацию проектов с использованием средств Фонда национального благосостояния. Регионы заинтересованы в этих средствах и новых возможностях, которые позволяют менять облик городов и делать жизнь людей на местах более комфортной.

Продолжится работа по сокращению инвестиционно-строительного цикла, в идеале от выбора земельного участка до начала эксплуатации построенного объекта должно быть не более 100 дней. Создание удобных цифровых сервисов для граждан, бизнеса и государства, повышение цифровой зрелости отрасли — также один из планов на будущие годы.

И, наконец, повышение профессионализма участников строительного рынка является одним из важнейших критериев для реализации утвержденных планов, так как рост кадрового потенциала напрямую влияет на качество выполнения поставленных задач, распределения ресурсов и исполнения поручений президента».



Виталий МУТКО, генеральный директор «ДОМ.РФ»: «Стратегия предполагает обеспечение поддержки жилищного строительства по всему контуру — от создания инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры до развития комфортной городской среды. Важный элемент документа — социально-экономическая инициатива правительства «Инфраструктурное меню», частью которого являются бюджетные кредиты и механизм льготного финансирования застройщиков через выпуск облигаций «ДОМ.РФ». Важно, что компонентом стратегии является инициатива «Мой частный дом», ее реализация предусматривает качественное развитие индивидуального домостроения. Наши исследования показывают, что сейчас у людей все больше запросов именно на строительство собственного дома».



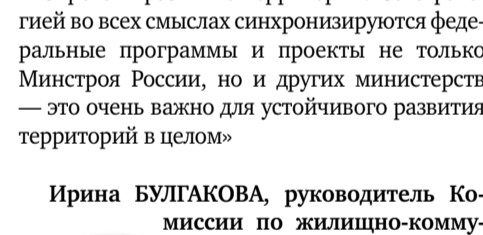
составит общая стоимость реализации стратегии развития стройотрасли и ЖКХ



Антон ГЛУШКОВ, президент Национального объединения строителей: «НОСТРОЙ стал одной из первых организаций, принявших участие в разработке документа, и ряд предложений на объединении учтен в его финальной версии. Проект стратегии прошел все стадии общественных обсуждений, досконально рассмотривался на различных площадках и дорабатывался с учетом поступивших предложений. В итоге на сегодняшний день стратегия представляет собой качественный документ с детально проработанными структурой и содержанием. Это своего рода финансовый компромисс возможностей государства и бизнеса на длительный период. Важнейшим моментом, который учтен в стратегии, является привлечение в отрасль инвестиций, что создаст благоприятные условия для развития промышленного строительства. Длительность строительного-инвестиционного цикла составляет от одного года до трех лет. Чтобы отрасль могла принимать решения сейчас и строить планы на среднесрочный период, нужны реперные точки, которые как раз и заложены в стратегии. Отмечу, что это не декларативный документ — его реализация даст реальный экономический эффект. В частности, те мероприятия, которые заложены в разделе «Новый ритм строительства», позволят бизнесу не только сократить сроки строительства, но и сэкономить реальные денежные средства, сохранив при этом качество и безопасность».

Мероприятия по вовлечению в оборот новых земельных участков, развитие механизмов комплексной застройки позволят гармонизировать развитие территорий. Со стратегией во всех смыслах синхронизируются федеральные программы и проекты не только Минстроя России, но и других министерств — это очень важно для устойчивого развития территорий в целом».

Ирина БУЛГАКОВА, руководитель Комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству Общественного совета при Минстрое России: «Ключевые задачи стратегии — это в том числе и обеспечение качественного и современного обслуживания обслуживаемых строящегося жилья, и обеспечение теплом, энергией, водой вновь застроенных территорий. Необходимо, чтобы коммунальная инфраструктура отвечала той надежности и тем потребностям, которые нужны для возмужающего современного жилья. Стратегия дает механизмы решения именно этих вызовов, ставит именно эти задачи и обозначает механизмы их решения».



Рифат ГАРИПОВ, руководитель Комиссии по проектированию Общественного совета при Минстрое России: «Запланированное документом уменьшение числа разрешений, согласований и экспертиз сократит сроки инвестиционно-строительного цикла. При этом упрощение строительных норм, по оценкам профессионального сообщества, не приведет к снижению надежности и долговечности объектов. А гибкий механизм внесения изменений в проект без остановки стройки не только сэкономит время и средства у государства, и инвесторов, но и позволит эффективнее управлять стоимостью».



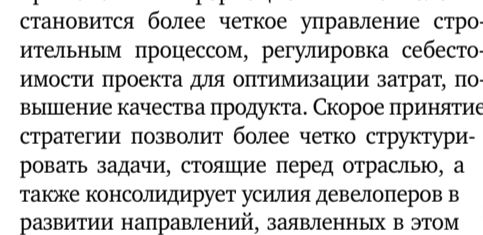
Надежда КОСАРЕВА, член Общественного совета при Минстрое России, президент Фонда «Институт экономики города»: «Стратегия длительного времени обсуждалась на различных площадках с участием экспертов и представителей профсообщества. Многие предложения экспертов нашли отражение в стратегии. Реализация стратегических направлений на практике позволит повысить эффективность в сфере строительства и ЖКХ».



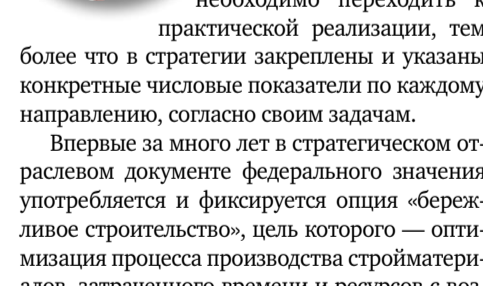
Владислав ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы: «Нынешний вариант стратегии является преемником длительного времени обсуждалась на различных площадках с участием экспертов и представителей профсообщества. Многие предложения экспертов нашли отражение в стратегии. Реализация стратегических направлений на практике позволит повысить эффективность в сфере строительства и ЖКХ».

Николай СКЛАДНЕВ, главный директор по строительству ГК «КОРТРОС»: «Стратегия предполагает системную трансформацию всей отрасли. Изменения, согласно документу, коснутся и качества городской среды, и увеличения доступности жилья, создания безопасной и комфортной среды для жизни — всего того, что девелоперы ставят перед собой в качестве основных задач. Отдельно, как один из наиболее важных и необходимых моментов в этой стратегии, я бы отметил планируемое внедрение отечественных цифровых инструментов и сокращение числа избыточных требований в строительстве. Создание единого информационного пространства в процессе строительства позволяет обеспечить максимальную прозрачность реализации проекта и значительно сократить сроки экспертизы. В текущих условиях поддержка со стороны государства в этом направлении крайне важна. Глобальным результатом применения информационных технологий становится более четкое управление строительным процессом, регулировка себестоимости проекта для оптимизации затрат, повышение качества продукта. Скорое принятие стратегии позволит более четко структурировать задачи, стоящие перед отраслью, а также консолидирует усилия девелоперов в развитии направлений, заявленных в этом документе».

Михаил ВИКТОРОВ, член Общественного совета при Минстрое России: «Это системный план, где в первую очередь формулируются конечные цели и показатели, а уже под эти цели формируются все нижестоящие задачи, ориентированные прежде всего на удовлетворение потребностей россиян и в целом экономики страны. Я надеюсь, что документ будет принят правительством, поскольку в работе над ним участвовало профессиональное сообщество, в том числе узкопрофильные специалисты и компании. Одной из задач стратегии является создание высокотехнологичных, конкурентоспособных отраслей строительства и ЖКХ, и здесь я хочу отметить важность цифрового блока. По сути дела, программное обеспечение становится настоящим инструментом, столь же важным в строительстве сегодня, как экскаватор или бетономешалка, но часто более эффективным. Я уверен, что стратегия послужит четким планом развития, на который мы все будем ориентироваться».



Марина ЧЕРНЕНКО, генеральный директор федерального девелопера «Неометрия»: «Будем надеяться, что синергетический эффект в результате комплекса мероприятий, которые заложены в основу стратегии развития строительной отрасли, а также синхронизация планов властей в различных сферах строительства — от жилищного до промышленного и транспортного — позволит выполнить планы по объему ежегодного ввода жилья к 2030 году».



Антон СКИРПА, член Экспертного совета при Комитете по строительству и ЖКХ Госдумы РФ: «Данный документ — итог экспертной нормативно-правовой работы над всеми реформами в отрасли, начавшимися более пяти лет назад. Теперь необходимо переходить к практической реализации, тем более что в стратегии закреплены и указаны конкретные числовые показатели по каждому направлению, согласно своим задачам. Впервые за много лет в стратегическом отраслевом документе федерального значения употребляется и фиксируется опция «бережливое строительство», цель которого — оптимизация процесса производства стройматериалов, затраченного времени и ресурсов с возможностью максимальной оптимизации стоимости строительства с обязательным соблюдением требований «зеленых» стандартов. Стратегия позволяет сделать вывод, что достижение целей по строительству 1 млрд «квадратов» нового жилья на 87% будет зависеть от девелоперов (речь о 75 трлн внебюджетных рублей до 2030 года), значит, застройщикам будет оказано содействие в достижении поставленных целей — сюда входит развитие рынков индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и арендного жилья, стимулирующие программы для населения, направленные на снижение процентных ставок по ипотечным кредитам и т. д.»



Владимир РЕСИН, депутат Госдумы РФ: «Уже два с половиной года мы все больше убеждаемся, как актуально и справедливо звучит китайская мудрость: «не приведи господь жить в эпоху перемен». Конечно, сегодня эта максима для каждого имеет свой особый смысл».

Для меня, активного участника трех эпох экономических преобразований в нашей стране, эта мудрость означает поиск новых путей саморазвития, поиск знаний и упорный труд, чтобы быть полезным государству и обществу. А главное, сделать максимум, чтобы следующее поколение было уверено в завтрашнем дне».

Поэтому убежден, что фондообразующая строительная отрасль в условиях сложившейся для нашей страны геополитической ситуации и происходящих преобразований миропорядка требует принципиальных изменений и трансформации законодательной базы. А именно — Градостроительного кодекса (ГрК) РФ.

В поисках новых форм
Градкодекс для строителей, архитекторов, изыскателей — главный правовой акт. В него практически ежемесячно вносятся изменения и дополнения. Это свидетельство постоянного поиска новых форм отношений субъектов градостроительной деятельности, взаимодействия с гражданами, с бизнесом, который готов инвестировать в строительные проекты. Но нужны гарантии со стороны регулятора, устойчивая экономическая политика, прозрачность и доверие в отношениях участников строительных проектов, их инвестиционная ответственность. Можно считать, что первая принципиальная трансформация правового применения ГрК РФ произошла еще в 2014 году, когда был принят федеральный закон «О стратегическом планировании в РФ» (172-ФЗ от 28 июня 2014 года). Абсолютно всем стало ясно, что необходимы документы территориального планирования, обеспечивающие системный подход к пониманию перспектив развития территорий городских, сельских поселений, межселенных территорий, к формированию программ и схем комплексного инфраструктурного развития. Документы территориального планирования должны быть согласованы между собой, основаны на анализе существующего использования соответствующих территорий, возможных направлений перспективного развития, прогнозируемых рисков и ограничений. Требуется оценка влияния планируемых для размещения объектов федерального, регионального и местного значений на развитие соответствующих территорий.

Именно такой порядок подготовки стратегических документов территориального планирования диктует Градкодекс. Но он же устанавливает временной лаг действия документов территориального планирования — 10 и более лет. Таким образом, до 2024 года осталось еще немало времени, и складывается впечатление, что все как-то не спешит вспоминать об этих документах и их актуализировать. Все инициативы формы представления и доказательной базы градостроительных решений для быстрого реагирования на те вызовы и задачи, которые сегодня ставят перед нами президент и правительство страны.

Для большей эффективности
Действительно, время принятия управленческих решений сжимается, темпы строительства ускоряются, а объемы во всем отраслевым направлениям растут — и это сегодня главный вызов реальной действительности. Отсюда особое внимание к строительной отрасли. И, как следствие, ускоренным порядком, начиная с 2018 года, осуществляется вторая принципиальная трансформация градостроительных отно-



КРТ во главу угла Почему Градкодексу требуется трансформация

шений, вносятся существенные изменения в кодекс.

Цель, задача и предназначение этих нормативных новаций — сделать эффективным и результативным планирование и реализацию масштабных инвестиционных проектов, приоритетных строительных проектов, чтобы решить квартирный вопрос, проблемы аварийного жилья и брошенных недостроев.

Так, благодаря закону о «всероссийской реновации» (494-ФЗ) в ГрК РФ вводится расширенное понятие градостроительной деятельности, законодательно устанавливается содержание термина «комплексное развитие территории» (КРТ), уточняется определение термина «градостроительный регламент».

Градостроительная деятельность — деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства.

При этом самостоятельный вид градостроительной деятельности — КРТ — трактуется как совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территории общего пользования поселений, городских округов.

Применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КРТ, градостроительным регламентом устанавливаются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели макси-

мально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Предлагаю профессиональному и научному сообществу, бизнесу дружно сосредоточиться на развитии института КРТ и шире использовать отработанные формы государственного партнерства

Штабная работа на местах

Здесь стоит напомнить, что согласно Градкодексу для целей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека при подготовке документов территориального планирования и зонирования подлежат применению нормы градостроительного проектирования, которые представляют собой установленную в соответствии с ГрК РФ совокупность расчетных показателей.

Нормативы градостроительного проектирования подразделяются на региональные нормативы градостроительного проектирования и местные нормативы градостроительного проектирования (для муниципального округа, поселения и городского округа). Вот такая, казалось бы, иерархия и детализация по видам объектов регионального значения и объектов местного значения в порядке, установленном законами субъектов РФ.

И надо подчеркнуть, что ответственность за систематизацию нормативов градостроительного проектирования, создание гибкой региональной системы градостроительного нормирования, в том числе для эффективного их использования и регулирования деятельности по КРТ, несут органы исполнительной власти субъектов.

Таким образом, результативность предложенного механизма комплексного разви-

тия территорий как особого вида градостроительной деятельности, предназначенного обеспечить согласованность принимаемых решений и достижение национальных целей при реализации государственных программ по всем отраслевым направлениям, зависит от координирующей роли глав регионов и их умения организовать буквально штабной режим работы на местах.

От теории к практике
Генеральная линия, на которую выводит нас последние поручения главы государства по итогам состоявшихся в августе и сентябре заседаний президиума Госсовета РФ и Совета по стратегическому развитию и национальным проектам, определяется конкретными задачами:

- повысить эффективность капитальных вложений,
 - обеспечить сокращение объектов незавершенного строительства,
 - принять меры по комплексной модернизации коммунальной инфраструктуры,
 - использовать механизм реализации проектов КРТ для расселения аварийного жилья, синхронизировать мероприятия по жилищному строительству с мероприятиями по строительству объектов социальной, транспортной, инженерной и иной инфраструктуры, предусмотренными национальными проектами,
 - создать систему индивидуального жилищного строительства (ИЖС),
 - сократить продолжительность инвестиционно-строительного цикла.
- При этом сегодня нет времени решать эти задачи отдельно и по частям. Пора от теории перейти к практике: тогда будет понятно, где еще надо поправить наш Градкодекс, и можно будет ответить на справедливый вопрос: почему такой прогрессивный институт, как КРТ, оказался в главе 10, на «задворках» ГрК РФ, а не стал разделом 3.2 или разделом 4.1 в той части главного для нас правового акта, с которой должен начинаться и на которую должен опираться каждый инвестиционный строительный проект, чтобы быть успешным?



Как большие Управлять коттеджными поселками будут по аналогии с многоквартирными ЖК

Ольга ДЕСЯТОВА

Советский период доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме ежегодного ввода жилья составляла порядка 12%. В нулевые годы этот показатель вырос до 20-25%, а по итогам 2021-го в эксплуатацию введено рекордных 49,1 млн квадратных метров ИЖС — 53% от общего объема ввода. Рост доли индивидуального жилья обусловлен повышением его привлекательности для населения и упрощением административных процедур, связанных со строительством и постановкой на государственный кадастровый учет объектов ИЖС.

Виды текущие темпы частного домостроения и потенциал развития этого сегмента, органы власти стали учитывать потребности рынка ИЖС при государственном планировании. Все больше внимания уделяется вопросам правового регулирования и защиты прав граждан — жителей коттеджных поселков.

Национальный проект «Жилье и городская среда» и проект стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ уже содержат целевой показатель по строительству в следующие восемь лет 450 млн кв. м частных домов. А с 2030 года ежегодно в эксплуатацию должно вводиться не менее 50 млн «квадратов» объектов ИЖС. Президент и председатель правительства России дали целый ряд поручений, направленных на формирование цивилизованного правового поля взаимодействия всех участников рынка ИЖС. Соответственно, необходимо законодательно урегулировать вопросы управления индивидуальными жилыми поселками.

Летом текущего года правительство РФ внесло в Госдуму проект федерального закона «О жилых комплексах (ЖКХ), управлении общим имуществом ЖК», которым предусматривается закрепление в законодательстве понятия жилого комплекса, определение порядка управления и содержания имущества общего пользования в нем. Предлагаемая редакция вызвала многочисленные дискуссии в экспертной среде, но практически все сошлось во мнении, что за основу закон принят. И вот в октябре депутаты его одобрили в первом чтении. «Стройгазета» попробовала разобраться в основных спорных моментах документа.

Общие положения

Авторы законопроекта определяют жилой комплекс как совокупность индивидуальных жилых домов и земельных участков, а также

пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очерченности планируемого развития территории. Однако следует проработать возможность упрощения процедур. Особенно в этом нуждаются собственники уже существующих коттеджных поселков: к чему им, например, проходить процедуру общественных слушаний, если поселок существует уже много лет?

Законопроектом предусмотрены особенности проведения общего собрания собственников и возможность выбора одного из трех способов управления имуществом общего пользования: непосредственное управление, товарищество собственников недвижимости или управляющая организация. Однако некоторые вопросы регулирования по каждому способу управления авторами законопроекта упущены и требуют дополнения. Более того, ряд экспертов предлагает оптимизировать количество способов. Так, непосредственный способ управления возможен при малом количестве субъектов соответствующих правовых отношений. Разнородность мнений при значительном количестве собственников жилого комплекса не будет способствовать достижению целей управления и повлечет за собой возникновение конфликтов при реализации положений проектируемого нормативного правового акта.

Оставшиеся проблемы

Важным вопросом управления жилым комплексом является экономическая обоснованность размера платы, взимаемой с собственников за обслуживание имущества, находящегося в долевой собственности, а также иного имущества, которым собственники владеют и пользуются. Безусловно, на собственников недвижимого имущества должна быть возложена обязанность по своевременному и полному внесению платы за обслуживание жилого комплекса. При этом такая плата жилого комплекса подлежит выделению в качестве отдельного института в рамках указанного законопроекта, что позволит с максимальной степенью определенности зафиксировать размер финансовых обязательств собственников недвижимого имущества жилого комплекса.

В законопроекте не учтен порядок использования ГИС ЖКХ и региональных информационных систем для проведения общих собраний собственников, принятия решений и размещения документов. Учитывая тенденции цифровизации строительной отрасли и ЖКХ, а также специфику территориального размещения малоэтажных жилых комплексов, использование современных средств взаимосвязи участников определенного сообщества, особенно государственной платформы, не вызывает сомнений.

Положения законопроекта не определяют состав общего имущества жилого комплекса. Безусловно, соответствующий перечень видов объектов должен быть установлен на уровне федерального закона, что будет способствовать упорядочению регулируемых отношений и назначению экономически обоснованного размера платы за содержание жилого комплекса.

Спорные моменты

Законопроектом предложен порядок определения долей собственников при управлении общим имуществом из расчета площади имущества, находящегося в собственности. Но с таким подходом сложно согласиться, так как размеры земельных участков и домов могут сильно различаться. На вопрос, почему размер, например, земельного участка должен напрямую влиять на размер платы за содержание общего имущества, ответа нет. Среди возможных альтернатив есть предложения отталкиваться не от площади недвижимости, а от количества объектов в собственности: только земельный участок или земельный участок и дом, или квартира и машино-место и т. д. Заслуживает внимания



Сергей ПАХОМОВ,
председатель комитета
Государственной Думы
ФС РФ по строительству
и ЖКХ:

«Сегодня ничем не регулируются правила использования имущества общего пользования, а также предоставление и оплата коммунальных услуг. Кто-то пытается применять нормы жилищного кодекса по аналогии с МКД, кто-то — закон об СНТ. В итоге конфликтные ситуации зачастую не могут быть разрешены даже в судебном порядке. Мы неоднократно обсуждали законопроект после его внесения, в том числе с экспертами. Он требует существенной доработки, но не надо этого бояться»



Владимир КОШЕЛОВ,
первый заместитель
председателя комитета
Государственной Думы
ФС РФ по строительству
и ЖКХ:

«Это важный законопроект, потому что он делает понятными правила жизни и взаимодействия людей в так называемых коттеджных поселках, что, конечно, станет стимулом для развития сегмента ИЖС»



Елена НИКОЛАЕВА,
председатель комиссии
по градостроительству,
государственной
собственности
и землепользованию
Московской городской
Думы, президент НАМИКС:

«При доработке законопроекта необходимо особое внимание уделить переходным положениям, так как Конституционный суд РФ прямо указал на необходимость устранения правового пробела и создания полного регулирования процессов управления уже существующими малоэтажными жилыми комплексами»

и позиция экспертов, предлагающих определять доли по количеству земельных участков в границах территории жилого комплекса, независимо от количества собственников и количества и площади строений на таких участках.

Законопроект пока не определяет систему допуска на рынок управления комплексами объектов ИЖС управляющих компаний. Обсуждаются две системы — государственное лицензирование и саморегулирование. Каждая из них имеет свои плюсы и минусы. Вопрос остается открытым.

Системный подход

Отдельные вопросы регулирования управления малоэтажными жилищными комплексами выходят за пределы градостроительного и жилищного законодательства. В целях комплексной и системной доработки законодательной инициативы в Министре России создана межведомственная рабочая группа для работы над законопроектом с участием представителей комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ и заинтересованных федеральных органов исполнительной власти.

Представителям федеральных органов власти предстоит проработать совокупность норм Гражданского, Градостроительного, Жилищного, Земельного кодексов, закона о долевом строительстве №214-ФЗ и других законодательных актов в целях недопущения возникновения правовых противоречий, избыточных требований и дублирующих норм.

Отдельное внимание уделяется вопросам налогообложения, в частности, целесообразно освободить от налога на имущество собственников общего имущества в жилом комплексе.



Владимир ТРОЯНОВСКИЙ,
директор по
территориальному
планированию
Градостроительного
института «МИРПРОЕКТ»

К настоящему времени города России в большинстве исчерпали ресурсы экстенсивного развития. Распространенная практика расширения городской черты и создания на окраинах новых центров расселения уже привела к удорожанию содержания инженерных и транспортных сетей, нарастанию экологических и логистических проблем. Поэтому на ближайшие 30-40 лет господствующей становится идея компактного развития, из которой вытекает акцент на комплексное развитие территорий (КРТ).

Однако действующее законодательное регулирование механизма КРТ нарушает базовую иерархию градостроительного планирования, что может привести к негативным последствиям. Так, в своем стремлении дать «зеленый свет» проектам КРТ законодатель (авторы ФЗ-494 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ в целях обеспечения КРТ» от 30.12.2020) фактически «совершили градостроительную революцию и перегнули палку». Из-за этого возникли новые проблемы с пространственным планированием. Раньше оно всегда велось по принципу «от общего к частному», от крупномасштабных документов — к маломасштабным, от схемы территориального планирования (ТП) — к генеральному плану, потом к правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) и, наконец, к проектам планировки территории (ППТ).

Сейчас 494-й закон существенно поменял этот порядок в отношении территорий КРТ. Теперь на таких площадках ППТ прерывивает сразу на второе место после схемы ТП, а генплан и все остальные документы должны быть «приведены в соответствие с ним». Это полностью ломает систему планирования, и зона КРТ исчезает нормативно-методиче-

Подчиняться генплану Чем грозит отход от градпланирования при реализации проектов КРТ



составляет площадь 761 территории в стране, на которых сегодня рассматривается применение механизма КРТ

ская основа по установлению параметров застройки. Отсюда возникают идеи использовать в качестве таковой мастер-план города. Но это сопряжено с опасностью появления глобальных дисбалансов, с целым рядом рисков правового характера. Среди последних — возможный отказ публичной стороны от выполнения своих обязательств (например, от внесения изменений в ПЗЗ и генплан на основании решения о КРТ), риск возникновения

судебных споров по стоимости компенсаций за изъятое имущество, а также инициирования т.ж.б, связанных с расторжением и прекращением договоров аренды на земельные участки.

С целью обеспечения массовости интереса инвесторов к проектам КРТ в законодательстве оставлены многочисленные и слишком большие лазейки, способные свести на нет саму идею компактности. В частности, КРТ может применяться к части элемента планировочной структуры, к отдельным этапам развития территории; звучат и предложения распространить КРТ на несмежные участки. Нарушению комплексности может способствовать и режим голосования жителей. Если, на-

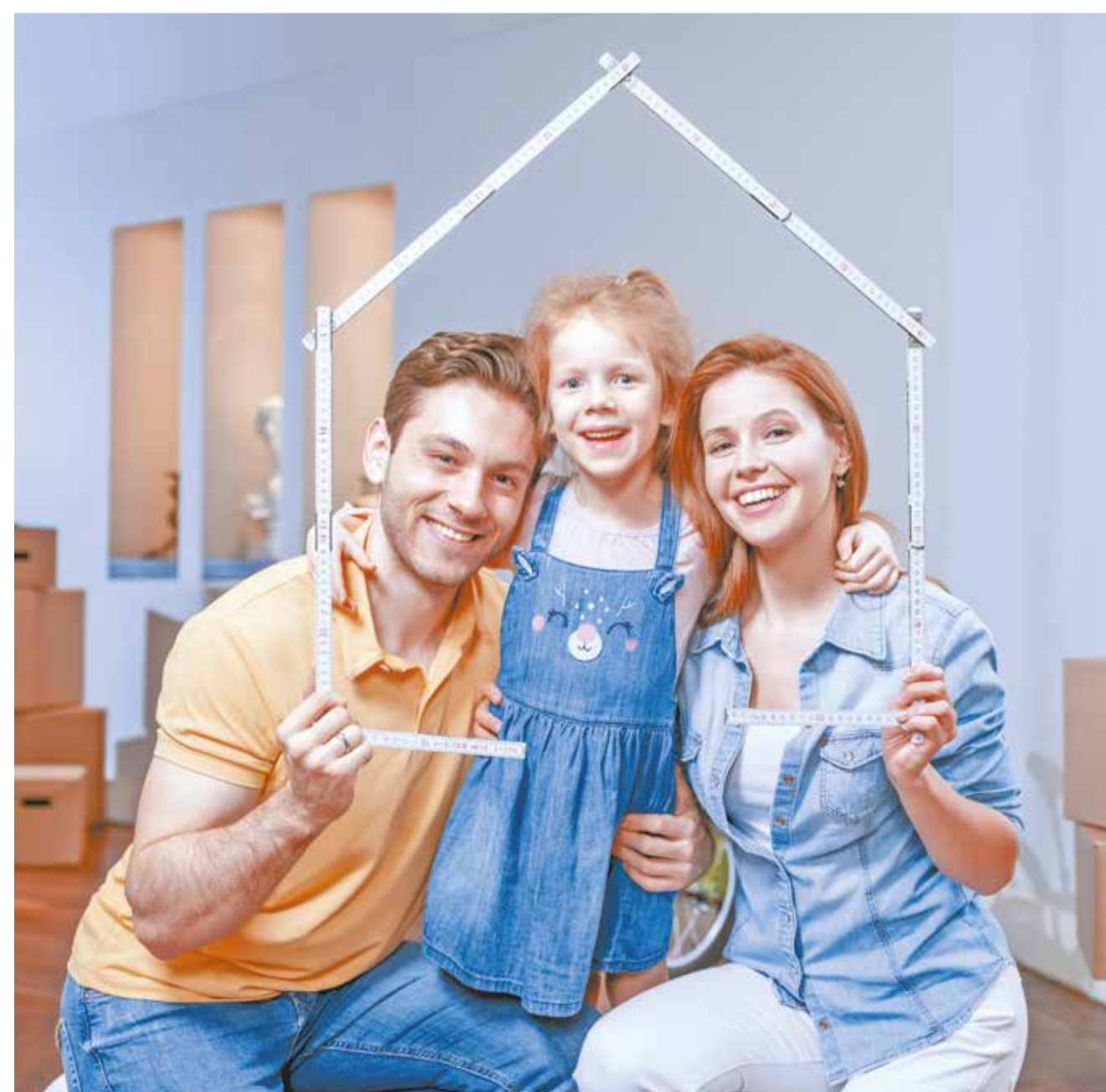
пример, от реновации откажется ряд домов, можно получить вместо КРТ лоскутное одеяло, когда новые красивые дома будут перемежаться старыми, неблагоустроенными домами индивидуальной застройки.

Для решения обозначенных проблем необходимо установить планирование КРТ на уровне генплана, обеспечить ускорение процедур по внесению изменений в документы пространственного планирования (генплан, ПЗЗ, ППТ) при реализации КРТ — за счет перехода на комплексное цифровое планирование.

Также целесообразно закрепить нормирование показателей КРТ на уровне нормативов градостроительного планирования, прописать максимально единообразные критерии выделения зон КРТ на уровне федерального законодательства (а не отдавать это на волю регионов, как сделано сегодня), определить минимально допустимый территориальный элемент КРТ элемент планировочной структуры (микрорайон, квартал) без возможности дробления.

Наконец, обязательно нужно зафиксировать механизм голосования жителей по проектам КРТ не по отдельным домостроениям, а по элементам планировочной структуры (аналогично с публичными слушаниями по ППТ), и ввести обязательную практику: до организации площадки КРТ разрабатывать и утверждать предпроектные материалы по развитию территории. При этом важно, чтобы эти планы были согласованы с планами развития инженерных сетей и т. п., чтобы обеспечить как можно большую ясность перспектив проекта для инвестора.

Записал Александр РУСИНОВ



KNAUF
Немецкий стандарт

КОМФОРТНЫЙ ДОМ ВМЕСТЕ С КНАУФ.

Ремонт и отделка дома или квартиры с материалами КНАУФ — это комплексные решения любой дизайнерской идеи и строительной задачи.



www.knauf.ru
ООО «КНАУФ ГИПС»



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

Алексей ЩЕГЛОВ

Текущий год станет самым неординарным за последние десятилетия для российской металлургии и предприятий, специализирующихся на выпуске металлоконструкций. По итогам прошлого года спрос на сталь восстановился до доковидного уровня при рекордном объеме выплавки — 75 млн тонн, из которых 33,7 млн тонн пришлось на потребление строительной отрасли. Но после февраля 2022-го «железный сегмент» пошел по нисходящей. Самыми провальными с точки зрения результатов стали II и III кварталы. Ограничения по работе металлургов на внешних рынках, а также запрет на покупку некоторых зарубежных компонентов для выпуска в России арматуры, металлопроката, стальных листов серьезно отразились на работе отечественной промышленности, нарушили логистические и товарные цепочки. Как результат, их экспорт уже к лету сократился примерно на 20%, наблюдался существенный спад внутреннего потребления, а нагрузка мощностей по отрасли снизилась в среднем с 93% до 80%.

Правильные акценты

Все это заставило правительство РФ оперативно реагировать и принять ряд мер, отчасти смягчивших ситуацию. Уже в апреле глава государства поручил кабмину утвердить стратегию развития отечественной металлургии до 2030 года, сделав акцент на активном росте потребления металла внутри страны, обеспечении доступных цен на эту продукцию для бизнеса и граждан, крупных региональных и федеральных проектов. Особое внимание президент также попросил уделить долгосрочному развитию отрасли, создать основу для перспективных планов компаний и предприятий. Кроме того, он поручил уточнить экспортные направления российской металлургии, чтобы переориентировать товарные потоки на динамично растущие рынки.

Работа в рамках этих поручений активно ведется и уже отчасти дала позитивный эффект. Предварительный анализ показывает: пик спада был пройден в III квартале, и осенью ситуация стала выравниваться. Драйверами обозначившегося роста выступают крупные инфраструктурные проекты и активизация жилищного и коммерческого строительства в различных регионах страны. Сегодня наиболее динамично развивающимися сегментами, способными поддержать спрос на металлоконструкции, являются мостостроение, возведение железнодорожной инфраструктуры, создание дорожных сетей. И, по оценкам экспертов, если сегодня удастся сохранить высокие



Надежная опора

Российский стройкомплекс способен существенно увеличить спрос на металлоконструкции

темпы и устойчивость реализации ранее принятых государственных программ, то это может поддержать экономику в целом и стать залогом восстановления рынка металлопродукции в 2023 году.

По мнению главы Минпромторга РФ Дениса Мантурова, необходимо и далее наращивать потребление металлопродукции на внутреннем рынке. Способствовать этому должно восстановление темпов жилищного строительства и расширение использования в отрасли металлоконструкций. «В этой части Минстрой России вместе с Минпромторгом разработали план мероприятий по стимулированию возведения модульного жилья на металлокаркасе. Его реализация обеспечит перевод на эту технологию, по нашим подсчетам, до 30% массового жилищного строительства к 2030 году», — заявил министр.

Железные планы

В текущих экономических условиях перед металлургами по-прежнему стоит задача переориентации на внутренний рынок, для чего необходим рост потребительского спроса на их продукцию. Как считает глава Минстроя России Ирек Файзуллин, существует значительный потенциал для увели-

чения доли использования металлических конструкций в стройке: прежде всего, внедрение проектов повторного применения на стальном каркасе, использование металлоконструкций при возведении частного жилья, а также реализация пилотных проектов по строительству многоэтажных, многоквартирных домов на базе легких стальных тонкостенных конструкций.

В этих целях Минстрой совместно с Минпромторгом при участии профильных ассоциаций, ведущих металлургических компаний, проектных и отраслевых объединений разработали «дорожную карту» по расширению области применения стали в российском стройкомплексе на 2022-2026 годы.

При подготовке этого плана был изучен международный и отечественный опыт применения металлоконструкций в стройке. Анализ показал, что доля многоэтажных зданий гражданского назначения — объектов социальной инфраструктуры, административных и офисных зданий, многоквартирных гаражей-стоянок, объектов торговли и досуга — на металлокаркасе в России не превышает 15%, тогда как в некоторых зарубежных странах она достигает 65%.

потажную квартирную и увеличивать продаваемую площадь здания до 10%. По качественным характеристикам (теплоизоляция, звукоизоляция, огнестойкости и пр.) здания на стальном каркасе не уступают зданиям, построенным по классическим технологиям.

Со своей стороны, АРСС прилагает все усилия для продвижения стальных конструкций в строительную и фокусируется на возможности внедрения стали в различные сегменты строительства. В частности, Ассоциация выделяет пять направлений, благодаря которым область применения стали в строительстве могут быть еще дополнительно расширены:

1. Создание рабочих групп под эгидой Минстроя России и РСПС с обязательным присутствием в них делегатов и представителей региональных властей.
2. Определение приоритетных сегментов строительства для постановки задач по безусловному выполнению планов по возведению 20-30% зданий и сооружений на стальном каркасе.
3. Разработка типовых проектов для повторного применения. Определение источников финансирования с возможным привлечением федерального бюджета.

Модульный подход

Нарастить процент использования металла в стране можно уже в будущем году. В этой связи имеет большое значение постоянное внедрение оптимальных технологий и стимулирование использования конструкций из металла в различных сегментах промышленного, инфраструктурного и жилищного строительства. Важным шагом на этом направлении стало решение ряда региональных властей о расширении применения модульных технологий. Так, в селах Алтайского края впервые начали строить быстровозводимые амбулатории по технологии модульного домостроения с отделкой «под ключ»; всего в этом году в крае из модулей построят 10 амбулаторий; по этой же технологии возведут центр общей врачебной практики в селе Усть-Иша Красногогорского района, который уже в ноябре примет первых пациентов. Медицинские объекты модульного типа возводят в крае по региональной программе «Модернизация первичного звена здравоохранения» нацпроект «Здравоохранение». Их общая стоимость — 400 млн рублей. По аналогичному пути пошли и другие субъекты РФ, и такая практика наряду с реализацией других программ уже оказывает существенную поддержку сектору производства металлоконструкций.

Если эти усилия будут планомерно продолжены, то уже к концу следующего года отрасль производства металлоконструкций закончит восстановление и выйдет на ранее достигнутые максимальные объемы выпуска продукции, обеспечив задел для будущего роста в 2024 году и в дальнейшем.



Владимир ПУТИН, президент РФ:

«В фокусе внимания как отраслевых компаний, так и правительства, глав регионов должно быть обеспечение внутреннего спроса на продукцию металлургии. Причем речь идет не только о стабильных поставках этих товаров на наш рынок, но и об увеличении этих поставок, о росте спроса, прежде всего за счет наращивания объемов строительства жилья, промышленной и коммерческой недвижимости, за счет реализации масштабных программ по развитию инфраструктуры: железных дорог, мостов и тупероводов, других капитальных объектов»

4. Дальнейшее совершенствование и оптимизация нормативно-технических документов.

5. Разработка финансовых мер, включая льготное ипотечное кредитование для конечного потребителя и преференции для девелоперов при использовании стальных конструкций.

Стоит отметить, что Минстрой России сейчас уже активно оптимизирует требования к стальным конструкциям для расширения доли применения металла в строительстве. Ведомством, к примеру, ведется подготовка нового свода правил (СП) 294.1325800.2019 «Конструкции стальные. Правила проектирования».

Нормотворческую работу над несколькими СП в части строительных металлоконструкций ведет и АРСС. Нами представлены важные корректировки к СП 16.13330.2017 «СНиП-23-81 Стальные конструкции», СП 266.1325800.2016 «Конструкции сталежелезобетонные. Правила проектирования» и СП 28.13330.2017 «СНиП 2.03.11-85 Защита строительных конструкций от коррозии». Также ведется разработка СП «Конструкции стальные строительные. Правила обеспечения огнестойкости». Помимо этого, специалисты АРСС работают над рядом СТО и НИОКР.

«СГ»: Какие наиболее сильные стороны ГК «Венталь» вы бы отметили? С.Ч.: Во-первых, мы являемся лидерами рынка, что в сентябре в своем исследовании

«МЕТАЛЛ И МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ»

«Всегда есть возможности для роста»

с.1

Конечно, нельзя сказать, что все такие проекты встали, некоторые, тем не менее, осуществляются, но их объемы упали из-за недоступности банковского финансирования и ситуации общей неопределенности, пугающей частных инвесторов.

Вместе с тем, мы отмечаем и рост на некоторых направлениях, неплохо себя чувствующих благодаря оказываемой господдержке. Прежде всего это касается инфраструктурных сегментов — автодорожного и железнодорожного строительства, мостостроения и т. п. Эта часть сегодня является драйвером рынка металлоконструкций в целом, и в совокупности в сегменте инфраструктурного строительства мы ожидаем роста как минимум на 10%, а может быть и до 15%. Но в целом этот сегмент ранее был меньше и в нем вводились меньшие объемы, нежели в сфере гражданского и промышленного строительства. Поэтому если складывать разные сегменты, то, по нашей оценке, общее падение рынка металлоконструкций в текущем году по сравнению с прошлым составит 5-7%.

Что касается ценовой конъюнктуры, то, как говорится, нет худа без добра: нашим металлургам закрыли экспортные направления, из-за чего они во многом переключились на внутренний рынок и снизили расценки на свою продукцию. По сравнению с прошлым годом сегодня цены на металл ниже и найдутся для нас на достаточно комфортном уровне.

Правда, пока сложно говорить о дальнейших перспективах, ведь если вспомнить начало года, никто не мог предположить, что из-за политических событий ситуация на рынке изменится столь радикально. Тем не менее, если никакие форс-мажоры не случится, то можно прогнозировать, что в следующем году рынок металлоконструкций восстановится до уровня 2021-го, то есть до того максимального уровня, который им был ранее достигнут. Но это, еще раз уточню, средние-оптимистичский сценарий, реализация которого возможна только при условии, что никаких новых существенных событий, негативно влияющих на рынок, не произойдет.

«СГ»: В отличие от многих других игроков, ГК «Венталь» работает в нескольких сегментах рынка, занимается не только металлоконструкциями, но и сэндвич-панелями, и производством базальтового утеплителя. Что вам дает такой разносторонний подход?

С.Ч.: Диверсификация направлений деятельности — наша сознательная стратегия. Помимо перечисленных выше направлений, мы в настоящее время интенсивно занимаемся мостовыми конструкциями, горячим цинкованием металлоконструкций и нанесением на них огнезащиты, присматриваемся к сегментам дорожного строительства (производство отбойников и т. п.), производству осветительных конструкций, опор сотовой связи и т. д. Как я уже сказал, различные сегменты рынка ведут себя по-разному и, например, если некоторые из них падают, то на других наблюдается стабильность, а третьи даже идут в рост. Поэтому мы пытаемся нашу продуктивную корзину собрать таким образом, чтобы в ней были разные продукты. И такой подход себя оправдывает в случае коллизий на рынке, например, в нынешней ситуации, когда заказы на чернометаллические конструкции для нефтегазовой промышленности упали в объемах, а сегменты сэндвич-панелей и горячего цинкования, например, ведут себя стабильно, — это помогает нам выживать. Поэтому, действительно, за счет диверсификации мы добиваемся снижения рисков в производственной деятельности, и такой подход в том числе помогает поддерживать финансовую стабильность компании.

«СГ»: Какие наиболее сильные стороны ГК «Венталь» вы бы отметили? С.Ч.: Во-первых, мы являемся лидерами рынка, что в сентябре в своем исследовании



подтвердили аналитики агентства «Инфолайн». И то, что мы №1, это уже некоторое преимущество. Благодаря своим развитым производственным возможностям и потенциалу мы большие объемы заказов можем делать в сжатые сроки. А это бывает очень важно: например, когда недавно велась борьба с пандемией ковида, мы участвовали в строительстве семи центров по лечению коронавирусной инфекции. Все работы в рамках этих проектов необходимо было делать очень быстро, а предприятия, способные, как ГК «Венталь», большие объемы заказов выполнить в столь же сжатые сроки, в России можно пересчитать по пальцам. Поэтому нас тогда часто выбирали в качестве партнера по поставкам конструкций и материалов для их возведения.

Второе наше преимущество — широкая линейка продукции. Все, что относится к строительству зданий из металлоконструкций и производству для них полукомплектов, мы делаем самостоятельно. То есть все необходимое для возведения коробки здания из металлоконструкций мы производим на заводах нашей группы.

А третье преимущество — высокую уровень проектирования, которым занимается группа из более чем 50 собраний буквально со всей страны высококвалифицированных специалистов. Поэтому мы можем как создавать уникальные продукты, так и оптимизировать уже имеющиеся у заказчика проектные документацию. Как правило, заказчики приходят уже со своими решениями, в которых наши специалисты нередко видят ошибки и помогают их исправить, а также предлагают провести оптимизацию, позволяющую заказчику снизить стоимость реализации проектов и улучшить их конечные потребительские характеристики.

«СГ»: Вы сказали, что ГК «Венталь» работает быстрее многих конкурентов. О каком выигрыше по времени для клиентов идет речь? С.Ч.: В сегменте металлических конструкций наши производственные возможности позволяют производить до восьми тысяч тонн таких изделий в месяц. И если говорить о среднем сроке реализации крупных проектов, для которых требуется, например, 5 тыс. тонн ЧМК, то мы, с учетом особенностей проектирования и технологических циклов, их можем реализовать примерно за два месяца — в то время как средний производитель ЧМК справится с таким объемом за год.

«СГ»: Какую долю «Венталь» занимает сегодня на рынке? С.Ч.: Сейчас — чуть менее 10% по конструкциям для сегмента промышленного и гражданского строительства. Но это достаточно приближенная величина, я бы на ней не акцентировал внимание, так как рынок пока не консолидирован и на нем присутствует более пятисот компаний — производителей ме-

таллоконструкций. В таких условиях вклад среднего производителя невелик и подсчитать его точно сложно. Наша доля, конечно, уже сморится неплохо, но мы, в первую очередь, гонимся не за количеством, а за качеством.

«СГ»: Как ГК «Венталь» решает возникающие у всех на рынке кадровые проблемы? С.Ч.: Дефицит кадров пока что имеет место. В первую очередь не хватает сварщиков и проектировщиков. Идущая в последнее время частичная мобилизация также несколько усугубила имеющиеся сложности, поскольку с производства призывают в первую очередь самых здоровых и крепких ребят. Поэтому нехватка некоторых кадров — наверное, основной фактор, сдерживающий наше развитие.

Мы пытаемся смягчить кадровый дефицит разными способами. Один из них — привлечение вахтовиков из других регионов. Также у нас есть совместные программы с колледжами по месту работы наших четырех заводов в Обнинске, Ростове-на-Дону, Туле и Нижнекамске (вскоре к ним добавится пятый завод на Урале). В рамках такого сотрудничества мы оплачиваем подготовку ребят по некоторым специальностям (сварщики и др.), которые нам необходимы. Правда, таких молодых специалистов потом призывают на службу в армию — и после нее многие уже не возвращаются на наши производства: переезжают в другие регионы, остаются на службе и т. д. В результате, к сожалению, из пяти подготовленных нами ребят на наше производство в среднем попадают только двое.

Позтому пока что наиболее надежным способом подготовки рабочих кадров является наставничество, когда настроенный на повышение квалификации работник приходит к более знающему специалисту и перенимает у него опыт.

В силу того, что наши предприятия географически очень разнесены, мы пока не стремимся организовать единый учебный центр, так как учеба в нем потребует от работника переезда и отрыва на нескольких месяцев от производства. Но, возможно, мы придем к этому в ближайшем будущем. Достаточно важным является обмен опытом между нашими производственными площадками; практически на каждой есть свои особые компетенции, ноу-хау, и обмен ими помогает всем быстрее двигаться вперед.

«СГ»: Какие из реализованных «Венталь» проектов являются наиболее сложными и знаковыми? С.Ч.: За 30 лет группой реализовано более 20 тыс. проектов, поэтому трудно сказать, что мы еще не делали. В каждом регионе России есть наши здания, а в некоторых субъектах до 30-40% всех зданий возведены из конструкций «Венталь», поэтому что-то выделить не легко. Но из того, что сейчас делается, пожалуй, упомяну те достаточно большие по объему работы, которые мы реализуем с компани-

ями «Сибур», НОВАТЭК, «Интерэнерго», «Газпромнефть», Новошахтинский НПЗ, а также проекты строительства пяти мусорожигательных заводов в Москве и Татарстане.

«СГ»: На каких направлениях деятельности ГК «Венталь» сегодня акцентирует свои усилия? С.Ч.: Мы активно занимаемся развитием дополнительных сервисов, например, нанесением огнезащиты на металл непосредственно на производстве, а не на строительной площадке, как раньше, где для этого менее подходящие температурные и прочие условия. Помимо технологических нюансов нанесения нам еще пришлось прорабатывать улучшение упаковки такой продукции, чтобы огнезащитные покрытия не повредились при транспортировке. И это сейчас весьма востребованная услуга.

Также мы развиваем направление горячего цинкования продукции, которое увеличивает срок ее службы до 50-100 лет. У нас уже есть цех горячего цинкования на ростовском заводе, планируем организовать еще два таких производства в других местах. Ежегодно мы инвестируем в действующие площадки порядка 1,5 млрд рублей. Сейчас основными точками приложения инвестиций для нас являются площадки в Ростове-на-Дону и Нижнекамске, на них мы занимаемся запуском новых линий по производству сэндвич-панелей, и данные локации позволяют нам обеспечить более полное покрытие этой продукцией ближайших к заводам регионов. Наше производство в Нижнекамске также специализируется на изготовлении мостовых конструкций, и в целях усиления своих возможностей в сфере дорожного строительства мы присматриваемся к покупке компаний, занимающихся производством инфраструктурных изделий (дорожных ограждений, осветительных конструкций и т. п.). А в целом могу сказать, что с точки зрения размещения предприятий и расширения производственной деятельности мы движемся на восток — и, надеюсь, скоро у нас появится новое производство на Урале.

«СГ»: Какие стратегии и методы способны помочь вашему производству и другим производителям из этой сферы наиболее эффективно справляться с имеющимися трудностями и добиваться успеха на рынке? С.Ч.: В самом начале этого года рынок кто мог предсказать, что ситуация на стройке сложится именно таким образом, как это произошло. Последние события приучили всех производителей не загадывать вперед надолго. У нас есть, конечно, долгосрочные планы развития производства по выпуску металлоконструкций, но сейчас нам приходится жить и мыслить в оперативном режиме. В текущей ситуации необходимо гибко реагировать на изменения на рынках, для эффективного планирования нужна высокая скорость принятия решений. И конечно, сегодня невозможно обойтись без так называемого «ручного управления». Для нас горизонт оперативного планирования в настоящее время ограничен 2-3 месяцами. Когда из-за финансовых сложностей клиенты отказываются от уже начатых проектов и срываются крупные заказы, наверное, можно лишь порекомендовать менеджменту предприятий оперативнее анализировать ситуацию и принимать решения.

Для ГК «Венталь» IV квартал складывается лучше, чем II и особенно III, который был наиболее тяжелым. Если тренд сохранится, в 2022 году наша группа увеличит выработку по сравнению с прошлым годом как минимум на 10%. И это, с учетом ситуации, будет весьма неплохим результатом. Если же в 2023-м на рынке не произойдет никаких особо негативных событий, то мы постараемся прибавить по его итогам еще 20-25%. Возможности для роста всегда есть, их надо только искать и стараться реализовывать.

Жилье на стальном каркасе

Металлоконструкции как способ обеспечить высокие темпы строительства



Александр ДАНИЛОВ, генеральный директор Ассоциации развития жилищного строительства (АРСС)

По итогам I полугодия 2022 года производство металлопродукции строительного назначения выросло в стране почти на 10%, составив около 1,15 млн тонн. Вместе с тем, как считает глава Минстроя России Ирек Файзуллин, сегодня крайне важно формировать новые подходы и гибкость в части переноса отрасли и использования металла в строительстве. Согласно «дорожной карте» профильного министерства по расширению области применения стали, будет вестись разработка программы возведения зданий на металлокаркасе. Прежде всего это многоквартирные дома и индивидуальное жилье.

К примеру, до конца 2022 года должен быть разработан пилотный проект 17-этажного жилого дома на стальном каркасе, а к ноябрю 2023-го — типовые проекты подобных домов.

Преимущества данной технологии — это прежде всего высокие темпы строительства, позволяющие возвести «коробку» здания в сжатые сроки. Потенциальные жители смогут въехать в квартиру уже спустя восемь месяцев с момента начала строительства здания на металлокаркасе. Возведение таким образом домов сводится к сухой всевозможной «сборке» заготовок заводского качества при использовании лишь автокранов.

Только экономия на спецтехнике обеспечивает снижение себестоимости одного «квадрата» продаваемой площади, а отсутствие несущих стен в зданиях на металлокаркасе позволяет реализовывать любую

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



От цифры до глэмпинга

Гостиничный рынок адаптируется к современным реалиям

Оксана САМБОРСКАЯ

Гостиничный рынок Москвы и Санкт-Петербурга переживает не лучшие времена, но и трагедия пока не наблюдается: по данным CORE.XP, рост внутреннего спроса летом способствовал тому, что в июне загрузка столичных отелей достигла 63%, превысив на 1 п.п. результат соответствующего месяца прошлого года.

Не слишком активным был и отельный девелопмент, правда, на его «неактивность» повлияла не только сегодняшняя внешняя ситуация, но и насыщенность рынка в целом. «Будучи достаточно развитыми локациями, данные рынки уже включали в себя довольно много сетевых отелей и разнообразных форматов гостиничной недвижимости. На протяжении последних двух лет мы видим очень активное развитие загородных и курортных гостиничных проектов, в то время как городские рынки снижают темпы девелопмента отелей», — отметила директор по гостиничному консалтингу NF Group (ранее Knight Frank Russia) Наталья Розенблум. Это подтверждает и динамика открытий новых проектов: в текущем году, по данным NF Group, в столице был открыт только отель под китайским брендом Soluxe в составе делового центра «Парк Хауамин» (ранее проект предполагал привлечение другого бренда из числа международных), а также апарт-отель «YES Технопарк», предлагающий гостям более 500 апартаментов для проживания разной продолжительности. Другие проекты, ранее заявленные к открытию в 2022-2023 годах под международными брендами, в большинстве своем продолжают реализацию, но уже без подтверждения со стороны этих брендов: заместить их качественными аналогами непростое.

В Санкт-Петербурге тренд в целом аналогичный, отмечают в NF Group, за исключением того, что для города характерно большее количество некрупных гостиничных объектов, открывающихся под собственными независимыми брендами. Так, Ginza Project открыла летом бутик-отель Glinz.

Первым за год крупным проектом, строительство которого завершилось в Северной столице, стал We&I Ramada by Vertical. «Мы решили пойти на слом общего тренда, согласно которому все международные компании привозили в Россию только классические отельные бренды, фактически не отвечающие требованиям современной аудитории, — прокомментировал концепцию нового проекта президент Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), глава компании Besag Александр Шарапов. — Сегодня до половины путешественников — это люди 20-30 лет, но для них нет отелей, которые бы полностью соответствовали их мировоззрению. Апарт-отель We&I Ramada by Vertical — первый цифровой гибридный отель в России, где мы создали многофункциональные общественные пространства, которые способствуют общению и саморазвитию. Здесь можно жить, работать, находить новых друзей. Такие отели — это давно растущая тенденция во всем мире, а теперь они появились в Питере». Современная четырехзвездочная гостиница на 469 дизайнерских юнитов, полностью оборудованных не только эргономичной мебелью, но и современной техникой, представляет собой первую очередь знакового для Северной столицы проекта «цифровой деревни» Digital Village Vertical, который станет частью экосистемы Besag Asset Management. Апарт-отель на улице Орджоникидзе в Московском районе стал пятым в портфеле Besag Asset Management и третьим для компании в Санкт-Петербурге. Комплекс будет состоять из пяти 26-этажных корпусов общей площадью 120 тыс. кв. м. Номер в них может купить любой желающий, чтобы потом благодаря эффективной работе гостиничной управляющей компании получать постоянный пассивный доход от сдачи в аренду. Вторая очередь откроется в конце 2023 года и будет включать трехзвездочный коворкинг You&Co, который станет одним из крупнейших на европейском континенте. Особенность проекта — интегрированная единая цифровая платформа Kaizen, не только дающая целый ряд преимуществ всем

жильцам будущего диджитал-сити, но и способствующая оптимизации работы управляющей компании. При этом инвесторы смогут контролировать свой доход посредством уникального «Кабинета инвестора».

We&I Ramada by Vertical, как и весь проект Digital Village Vertical, было решено оснастить современными IoT-решениями. Это делает отель самым передовым цифровым гостиничным комплексом России. В частности, постояльцы нового отеля смогут удаленно зарегистрироваться при помощи приложения Digital Concierge. Также удаленно можно настроить тепло, освещение и даже выбрать любимую композицию, которая будет звучать в номерах, в каждом из которых установлена «умная» колонка «Алиса».



Все эти инновации были внедрены для того, чтобы соответствовать запросам главной целевой аудитории всего проекта — миллениалам и зумерам. Именно это поколение 20-30-летних сегодня становится «ядром» экономически активного населения России. Многие из них работают в IT или в творческих профессиях, не требующих быть привязанными к месту работы. Они путешествуют по миру и работают удаленно, при этом комынити и живое общение с близкими по духу людьми для них имеют первоочередное значение. Для этого в стилобате комплекса запроектированы общественные пространства Digital Village Vertical общей площадью 8 тыс. кв. м.

В целом по стране, напоминает NF Group, в городском сегменте точечные открытия произошли под брендами российских отелей — в частности, «Cosmos Сегежа» и «Коралям». Во Владивостоке открылся отель Vladivostok Grand Hotel&Spa, который изначально должен был открыться под брендом Hyatt, а затем планировался к открытию под брендом Okura (Okura Nikko Hotel Management Co., Ltd).

Загородный и курортный сегмент, считает Наталья Розенблум, ведет себя более активно. Так, Vizant Group открыла четырехзвездочный отель «Родня» в Ялте, Azimut открыл свой первый отель в Дагестане. А летом в подмосковном парке «Патриот» заработал отель Cosmos 4*.

В целом, 2022 год, по оценкам экспертов «СТ», ознаменовался достаточно большим количеством открытий в сегменте глэмпингов и быстровозводимых проектов (подробнее про модульную технологию строительства читайте на с. 15).



Александр ШАРАПОВ, президент РГУД, глава компании Besag: «Основные преимущества апартаментов в том, что везде в мире сейчас отели продолжают жить, рассчитанные на среднесрочную и долгосрочную аренду, чувствуют себя лучше традиционных гостиниц. Умея грамотно балансировать между разными форматами проживания, они более гибки в принятии решений и имеют больше шансов защититься от межсезонных провалов. Второе преимущество в том, что такие отели умеют работать с новым потребителем, так называемым digital nomad. С одной стороны, у этих представителей generation rent довольно ограниченные доходы, но при этом с каждым годом их становится все больше. Для девелоперов апарт-отели интересны в первую очередь более быстрой окупаемостью по сравнению с традиционными гостиницами из-за возможности распродать юнитов инвесторам-физлицам»

БИЗНЕС

Как завоевать РЕПУТАЦИЮ

Стали известны победители главной профильной премии



Сергей ВЕРШИНИН

В рамках ежегодного Девелоперского форума, прошедшего на днях в Москве, подвели итоги единственного отраслевого премии лидеров рынка недвижимости РЕПУТАЦИЯ, посвященной достижениям профессионалов и их рабочим стратегиям. Организатор конкурса — REPA (Real Estate Professionals' Association, Ассоциация профессионалов рынка недвижимости). Торжественная церемония награждения прошла при поддержке Минстроя России, столичного стройкомплекса и Москомстройинвеста. Партнерами текущей премии выступили компания и проекты: Сбер, «Пионер», Whitemark, «Цифровая репутация», «Технологии доверия».

Основная миссия РЕПУТАЦИИ, проводимой уже третий год подряд, — определить вектор строительной отрасли и отметить специалистов, чья профессиональная деятельность положительно влияет на развитие рынка.

«В этом году впервые оценивались не только достижения собственников бизнеса и топ-менеджеров, но и их команды и компании в целом, — рассказала «Стройгазете» руководитель премии Светлана Складчикова. — Результаты прошедшей РЕПУТАЦИИ показывают, что в нестандартных, кризисных ситуациях специалисты не только не сдают позиции, но и наращивают обороты, достигая впечатляющих результатов».

На участие в премии 2022 года было подано более 100 заявок. Победителями в 22 но-

Победители премии РЕПУТАЦИЯ 2022

Номинация	Победитель (подноминация)
Репутация компании	ГК ФСК (Девелопер)
	Knight Frank (Брокер, Коммерческая и жилищная недвижимость), Professional Facility Management (Управляющая компания), ФООД (Строительная компания), Semtén & Månsson (Архитектурное бюро), Спектрум (Проектное бюро)
Команда года	ГК «Пионер» (Девелопер)
Собственник	Knight Frank (Брокер)
	Рафик Ибрагимов, «Термодом» (Девелопер), Ирина Доброхотова, БЕСТ-Новострой (Брокер), Надежда Барачина, Неометрия (Девелопер), Виктория Григорьева, БЕСТ-Новострой (Брокер), Константин Маслаков, МИПСТРОЙ 1 (Инфраструктурное строительство)
Генеральный директор	Ольга Тумайкина, ГК ФСК (Девелопер)
	Кирилл Голышев, Nikoliers (Брокер)
Коммерческий директор	Дмитрий Трубников, ГК ФСК (Девелопер)
	Наталья Сазонова, Метриум (Брокер)
Директор по развитию бизнеса	Александр Лагутов, Smlnex (Девелопер)
Директор по продукту	Татьяна Гусева, Стройтэк (Девелопер)
Директор по маркетингу	Екатерина Самородова, ГК ФСК (Девелопер)
Директор по внешним коммуникациям	Андрей Чернуха, ГК «ГЛС-Девелопмент»
HR-директор	

минациях (см. таблицу) стали обладатели наивысшего итогового балла, состоявшего из интегральной оценки трех составляющих: аналитических данных, полученных от партнера РЕПУТАЦИИ — рейтингового агентства «Эксперт РА», оценок конкурсантов в рамках своей номинации и экспертного совета. В последний вошли представители органов федеральной и муниципальной властей, отраслевых и общественно-политических СМИ, профсообществ, сотрудники ведущих девелоперских, брокерских, консалтинговых, строительных, архитектурных и управляющих компаний.

«Поддерживая данное мероприятие, мы как банк вкладываем в развитие долгосрочных партнерских взаимоотношений. Для нас важно быть в одной команде с профессионалами в своем деле и работать на развитие рынка недвижимости», — подчеркнула директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Московского банка Сбербанка Алия Кирьянова.



Андрей БОЧКАРЕВ, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства: «РЕПУТАЦИЯ является первой федеральной премией, посвященной проектам и услугам компаний, а успехам людей рынка — топ-менеджеров и руководителей направлений. Каждый номинант имеет уникальные лидерские и профессиональные качества, умеет работать и заряжать своим примером. Благодаря таким талантливым управленцам наша отрасль не только не стоит на месте, но и ставит новые рекорды по вводу жилья, строительству социальных объектов, имеет в своем активе проекты, получающие международное признание»

14-Я МОСКОВСКАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

URBAN AWARDS 2022

Генеральный партнер DE VISION

Участники Премии

Клубный дом Full House Bezzk Group	Клубный дом VERDI GLINCOM	ЖК «Румянцево-Парк» Lexicon Development
MyPriority Basmanny ГК «Бранд»	Клубный город на реке Primavera, квартал Rossini «СЗ «Старон» «Спартак»	ЖК «Заречный квартал» IKON Development
ЖК «Интеллигент» СЗ «ТТУ «Электровосковская»	ЖК «Сказка», 2 этаж МАУИ	Апарт-комплекс Clementine СМУ-6 Инвестстрой
Квартал «СОЮЗ» Группа Родня	ЖК «Живописный» ГК «Бранд»	Апарт-комплекс HighWay ГК «Бранд»

Независимый консультант: Технологии Доверия | Официальный партнер: Открытие | Партнеры: BLT BRILLIANT, СБЕР, MEL, sanext

XIV МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

ЦЕМЕНТ · БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ

29 НОЯБРЯ — 1 ДЕКАБРЯ, 2022. ЦВК ЭКСПОЦЕНТР, МОСКВА.

ЦЕМЕНТ · БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ

XXIV Международная специализированная выставка «Цемент. Бетон. Сухие смеси»

BlockRead: Международная научно-техническая конференция «Индустриальное домостроение: производство, проектирование, строительство»

MixBuild: Международная научно-техническая конференция «Современные технологии сухих смесей в строительстве»

organizers // организаторы: ALITEXCOM, МТИ, ЭКСПОЦЕНТР МОСКВА, vepce // место проведения

info@alitinform.ru // www.infocem.info // +7 812 335 09 92

Более 4500 посетителей выставки

450 участников деловой программы

100 экспонентов

70 докладчиков

15 стран мира

Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В июне ведущие иностранные производители лифтового оборудования покинули рынок России, которому приходится адаптироваться к радикально изменившимся условиям. О том, чем отличаются российские лифты от импортных, как отечественные лифтостроители компенсируют отсутствие зарубежных поставок и что сделать, чтобы лифты реже ломались, «Стройгазета» беседовала с депутатом, членом комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ, первым заместителем парламентской рабочей группы по вопросам лифтового хозяйства и повышению эффективности замены лифтов в жилых домах Сергеем КОЛУНОВЫМ.

«СГ»: Сергей Владимирович, с чего началось и к чему пришло наше лифтостроение?

Сергей Колунов: Начиналось оно с освоения советского наследия. В СССР существовали специализированный научно-исследовательский институт «Центрифростюз», занимавшийся вопросами лифтостроения, и три крупных завода: в Москве, Могилеве и Самарканде. НИИ создавал ГОСТ с требованиями к работе лифтов (в России они до сих пор самые жесткие в мире) и планировал распределение по заводам заказов.

Во второй половине 1950-х в стране началось массовое панельное строительство, города буквально «поползли вверх», нужно было срочно налаживать производство лифтов: до этого они делались лишь по индивидуальным проектам — для сталинских высоток, например. Первым по времени создания и по достигнутому объему производства стал Карачаровский механический завод, запустивший в серию две линейки лифтов грузоподъемностью 400 и 630 кг. В 1967 году был построен Самаркандский лифтостроительный завод, еще через два года — «Могилевлифмаш». Кроме обычных пассажирских, производились лифты больничные, корабельные, военные, лифты для атомных станций, другая специальная техника.

Спад в СССР распался и оставшийся без финансирования «Центрифростюз», коллектив которого перешел работать на производство. Несколько лет назад прекратил существование Самаркандский завод, но многие его специалисты еще ранее оказались востребованы в российском лифтостроении.

Сегодня в России уже полтора десятка лифтовых заводов, некоторые из них начинали со смежной специализации. Так, Шербинский лифтостроительный завод изначально задумывался как завод, обслуживающий нужды ЖКХ, он занимался ремонтом и реконструкцией лифтов для ЖКХ, оградами, мусорными баками, мусоропроводами и прочей «коммунальной» продукцией. Но в 1990-е он ушел в «большую тройку» российских лифтостроительных заводов (если включать в нее и завод в Могилеве, всегда работавший больше на российский рынок, чем на белорусский).

Кроме того, с 1980-х годов в России стало налаживаться производство американской компании Otis Elevator, изначально работавшей в Москве, Киеве и Санкт-Петербурге, но затем локализовавшей производство в городе на Неве (петербургский завод до объявления Otis Elevator об уходе из России занимал до 20% отечественного рынка).

В 1990-е годы возникло еще несколько лифтовых заводов: например, подмосковный «Евролифмаш», принадлежащий группе компаний НИИ Космоинженерный МЭЛ. Значительную часть рынка Сибири обслуживает завод «Сиб-лифт», выпускающий порядка 100 лифтов в месяц. Остальные заводы работают, как правило, в своей небольшой нише, производя по 20-30 лифтов ежемесячно.

Для сравнения, Могилевский завод выпускает ежемесячно до 1 400 лифтов, до 1 000 поставляя в Россию. А Шербинский завод довел производство до 1 100 лифтов в месяц — лучший на сегодня результат в России.

«СГ»: Насколько совместимы технические характеристики выпускаемых этими заводами лифтов?

Подъемная ноша

Депутат Сергей Колунов уверен, что российские заводы смогут нарастить выпуск лифтов

С.К.: Основные характеристики изначально были одни и те же: грузоподъемность до 2,5 тонн, скорость до 2 метров в секунду — стандартные пассажирские лифты. В то же время проекторские бюро, сформированные из бывших сотрудников профильного НИИ, помогли производству освоить выпуск специализированной техники от больничных и грузовых лифтов до лифтов для атомных станций.

В 1990-е появилось разнообразие в проектах различных заводов: кто-то делал упор на увеличение размеров кабины, кто-то — на ее грузоподъемность, появились конструктивные различия, связанные с привлечением разных поставщиков запчастей. На каждом заводе — своя испытательная башня для тестирования оборудования разных производителей; после выбора подходящего создается стандартный проект, сертифицируемый Ростехнадзором.

Несмотря на конструктивные отличия, все российские лифты соответствуют действующему ГОСТ, «пройти» который в состоянии далеко не вся импортная техника. Существующие в России технологии позволяют делать лифты для зданий высотой до 33 этажей; все, что выше, требует скоростных лифтов с применением специальных технологий, которые никогда ни в СССР, ни в России не разрабатывались: до 1990-х в этом и не было потребности. Кроме того, отечественному лифтостроению 60-70 лет, а ведущий мировой производитель лифтов — Otis Elevator — создан в середине XIX века и накопил колоссальный опыт.

«СГ»: Может ли Россия войти в клуб производителей скоростных лифтов, и что для этого требуется?

С.К.: Этот клуб достаточно камерный, 90% рынка делит «большая четверка»: американская Otis Elevator, финская Kone, германские Schindler и ThyssenKrupp AG. В последние годы к ним подтянулись китайские, корейские, турецкие и греческие компании, научившиеся делать скоростные лифты. Например, китайские производители собирают для небоскребов в Шанхае и других крупных городах страны лифты со скоростью движения до 10 м/с. Средняя скорость лифта для небоскреба сегодня — 6-8 м/с, но в штучном порядке ведущие мировые производители делают лифты со скоростью до 14 и даже 16 м/с (такие лифты устанавливаются, например, в некоторые небоскребы в Дубае); для сравнения — в небоскребах «Москвы-Сити» используются лифты со скоростью до 6 м/с, есть и лифты со скоростью 3-4 м/с: все зависит от этажности и рассчиты-

ваемой нагрузки на лифт. Есть нормативы по времени подъема на определенные этажи, и если существует понимание, что расчетное нормативное время будет превышено, необходимо использовать более скоростной лифт. Если превышает норматив по нагрузке, у лифта неизбежно будет возникать очередь, значит, требуется установка дополнительных лифтов.

В небоскребах за рубежом часто используется «умная» система управления лифтами: человек нажимает кнопку с номером этажа, а система говорит ему, к какому лифту необходимо подойти; система регулирует не только пассажиропоток, но и скорость движения лифтов, управляя одновременно блоком до 12 лифтов. Такие системы установлены в московских небоскребах на Кутузовском проспекте и в Сити, но для России это пока больше дань моде, к тому же очень дорогая.

Большинство составных элементов высокоскоростных лифтов без особых проблем можно сделать в России, но вот станцию управления и лебедку как основной тяжелый элемент пока что производить с необходимым качеством не получается: Сарапульский электромеханический завод уже лет 10 экспериментирует с созданием подходящей лебедки, последние два года созданные им образцы тестируются заводами, но результаты пока не соответствуют уровню Otis Elevator или Kone.

«СГ»: Перспективы «новых иностранцев» на российском рынке: зароят ли Турция и Китай нишу, которую освободили Otis Elevator и Kone?

С.К.: По техническим характеристикам — да. Скорость движения их лифтов — до 4-6 м/с — более чем достаточная для России. Но ведущие зарубежные производители работают в стране еще с советских времен и успели создать развитую сервисную службу, чего нет у новых поставщиков. Создание складов запчастей, обучение электромехаников ремонту — все это требует времени. На ремонт даже самого малого элемента может потребоваться от 2-3 дней до недели и больше. По нормативам Ростехнадзора при застревании лифта срок эвакуации пассажира — 25 минут, а контрольное время ремонта и запуска отремонтированного лифта — 2-3 часа; при простое в несколько дней неизбежен «социальный взрыв», а то и проблемы со здоровьем людей.

Сегодня застройщики вынуждены максимально оперативно выбирать между китайскими, турецкими и иными «несанкционными» производителями. Но без опытного тести-



Сергей КОЛУНОВ, член комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ

Господдержка российской лифтостроения может стать одним из важных направлений работы по импортозамещению

рования оценить качество их продукции невозможно.

По законодательству, гарантия застройщика на конструктивные элементы построенного здания — не более трех лет. Затем ответственность переходит к управляющей компании и эксплуатирующей организации, и если у них не будет необходимых запчастей, любая поломка станет серьезной проблемой.

Под большим вопросом соответствие китайских и турецких лифтов требованиям российских ГОСТ. Например, во французском филиале Otis Elevator работают 5 тыс. конструкторов, регулярно мониторят ситуацию в мире, отслеживая любые изменения в технологиях конкурентов и в нормативной базе различных стран. Под новую ситуацию оперативно вносятся конструктивные изменения в станцию управления, во все узлы и системы безопасности лифтов, что позволяет поставлять лифты Otis Elevator в любую страну мира. Аналогичной работой занимаются и другие ведущие производители, а у китайских и прочих компаний второго эшелона подобной системы непрерывной модернизации под технические и нормативные правила разных стран нет.

Возможны и проблемы с качеством продукции. Например, в начале 2000-х Карачаровский механический завод пытался задействовать в производстве лифтов китайские компоненты. Изначально обсуждалось использование станций управления китайского производства: они были дешевле и компактнее уже использовавшихся, но не соответствовали российским ГОСТ. Было принято решение укомплектовать станции управления китайскими платами и напаявшемися на них компонентами вместо более дорогих финских. Испытания станций с новой начинкой прошли успешно, но в реальном использовании лифты с такими станциями управления стали «вставать» уже через полгода эксплуатации — и заводу пришлось за свой счет произвести замену китайской «начинки» станций управления на оправдавшую себя финскую.

Наученные горьким опытом, заводы сегодня организуют ежемесячное тестирование новых компонентов в испытательных башнях. Но когда требуется срочная замена компонентной базы, на необходимое тестирование может просто не хватить времени.

«СГ»: Насколько совершенны и безопасны современные лифты?

С.К.: Не будет преувеличением сказать, что современный лифт использует новейшие достижения техники, пройдя долгий путь от управления с помощью тумблеров, ламповых блоков и громоздких многотонных лебедок. Для транспортировки восьмитонной лебедки лифта Останкинской башни в свое время понадобилось перекрыть на ночь движение во всей Москве.

Современная система управления лифтом компактна и надежна. Леденящие кровь кадры из фильмов ужасов, когда лифт с людьми срысывается и летит в шахту, — абсолютная фантастика: даже если перерубить топором все страховочные тросы и отключить электроэнергию, выведя из строя ограничитель скорости и другие механизмы безопасности, лифт не сможет пролететь больше одного этажа; его останвят специальные ловители. В случае пожара электроника опустит лифт на первый этаж и выпустит людей, открыв двери, после чего лифт будет заблокирован.

«СГ»: Почему тогда люди жалуются на работу лифтов?

С.К.: Вопрос в качестве обслуживания. Ростехнадзор вот уже много лет не проводит контрольных проверок лифтов — за исключением ввода лифта в эксплуатацию и списания его через 25 лет. Еще Ростехнадзор ведет реестр: каждому лифту, как автомобилю, присваивается индивидуальный номер, дающий право на его эксплуатацию. Гарантийный срок работы лифта — 3 года, а срок эксплуатации — 25, и 22 из них — на совести эксплуатирующей организации. В паспорте каждого лифта — инструкция по эксплуатации, согласно которой раз в 12 лет должны меняться лебедка и станция управления, раз в 3 года — электродвигатель, раз в год — тросы; подлежат регулярной замене датчики блокировки, обратной связи, другие элементы электроники; механик должен ежедневно осматривать лифт, ежедневно смазывать рабочие механизмы. Но никто сегодня эти инструкции не выполняет.

Проблема с качеством обслуживания — законодательная: без контроля госорганов у эксплуатирующих организаций нет стимула соблюдать нормативы. Есть вопросы и к частоте проведения тендеров на обслуживание лифтов: раньше они проводились раз в три года, теперь — ежегодно. И какой смысл эксплуатирующей организации привлекать квалифицированных специалистов, платя им хорошие зарплаты, если через год ее могут поменять на кого-то другого? В России тысячи эксплуатирующих организаций, качество работы которых никто не пытается оценить. Эти организации не связаны ни с одним из лифтостроительных заводов, отсутствует система отраслевой сертификации.

При этом в России тысячи лифтов различных конструкций. Профессиональному электромеханику все равно, какой лифт обслуживать, главное — наличие паспорта лифта и необходимых запчастей. Но если в советские времена на одного механика приходилось 20-25 лифтов, то сегодня до 50-70. При такой нагрузке он не всегда успевает вовремя чинить вышедшие из строя агрегаты, а ежедневный осмотр и еженедельную смазку механизмов уже давно никто не делает.

Эксплуатирующие организации экономят на качестве обслуживания, доводя лифты до аварийного состояния. Средняя стоимость обслуживания одного лифта в Подмоскovie — 4,5 тыс. рублей, но, бывает, на эти цели отпускается менее 3 тыс. При этом в злитных поселках и городках содержание каждого лифта стоит до 12 тыс. рублей — и там все лифты работают как часы. А большинство управляющих компаний по-прежнему стремится на очередном тендере «уронить» цену обслуживания лифта как можно ниже.

«СГ»: Какие российские технологии производства лифтов уступают зарубежным?

С.К.: Таких технологий немного: это создание узлов, связанных с электрикой лифта, производство лебедки. Но это беда не только российского лифтостроения, но и всех высокотехнологичных отраслей.

Существует также зависимость от поставок элементной базы для производства станций управления из Тайваня и Китая, откуда импортируются как сами платы, так и тиристоры, конденсаторы, диоды, триоды и другие элементы, напаяваемые на платы для создания микросхем. Часть поставок шла раньше из европейских стран, теперь поставщиком будет выступать Индия.

«СГ»: Как обстоит дело с импортным оборудованием для выпуска лифтов и его обслуживанием?

С.К.: Пока проблем нет, обслуживающие организации проводят необходимую работу. Требуемые расходники, фильтры и смазочные масла в России есть в достаточном количестве. Другое дело, что в отдельных производственных станках стоят турбины. Они номерные, и при заказе необходимо указывать, какую именно требуется заменить. Здесь может повториться ситуация с турбиной для «Северного потока-2», «заставшей» в Канаде.

«СГ»: Могут ли влиять на работу лифтов погодные условия?

С.К.: Это, опять же, вопрос качества компонентов и соблюдения правил эксплуатации. В Москве работает крупнейшая из эксплуатирующих организаций России — компания «Мослифт», обслуживающая 72 тыс. лифтов. Не так давно она установила 40 турецких станций управления лифтами в районе Марьино. Во время сильной грозы все 40 станций сорвали. Это результат того, что не были проведены их тщательные испытания.

По правилам эксплуатации, лебедка, машинное помещение и все важные компоненты лифта подлежат заземлению, но эксплуатирующая организация не всегда следит за исправностью заземления, и тогда может происходить регулярное выгорание лифтовых плат. Не только из-за погодных условий, но и из-за перепадов напряжения вследствие обветшалости электросетей.

«СГ»: В чем главная проблема лифтового хозяйства России?

С.К.: В его крайней изношенности: уже 30% лифтов (110-130 тыс. единиц) вышло за рамки нормативного срока и требует немедленной замены. Невыполнение этой работы ведет к конфликтам жителей с управляющими компаниями и эксплуатирующими организациями. И проблема нарастает, как снежный ком: ежегодно в стране заканчивается срок эксплуатации у 10 тыс. лифтов. Сам по себе уход иностранных производителей с рынка не усугубит существенно эту проблему: «выпавшее» количество лифтов восполнят российские заводы и Могилевский завод.

Ежегодно все отечественные заводы производят 42-45 тыс. лифтов, из них около 15 тыс. идут на замену отработавших, остальные — на новые строительные объекты. Постепенно российские заводы смогут нарастить выпуск лифтов, но не сразу. Кроме того, лифт — достаточно дорогое устройство. Стремительно увеличивающееся количество лифтов, требующих срочной замены, говорит о том, что решить проблему без подключения государственного финансирования, возможно, уже не получится. Но и в этом случае для быстрой замены потребуются на несколько лет перенаправить работу отечественных лифтостроительных заводов только на замену по срокам эксплуатации, обойдя вниманием потребности застройщиков.

«СГ»: А в каких странах самое развитое лифтовое хозяйство?

С.К.: В мире более 25 млн лифтов. На первом месте с большим отрывом Китай (порядка 5 млн лифтов), на втором Италия (1,5 млн), на третьем США (более 1 млн). Порядка 800 тыс. лифтов в Испании, свыше 700 тыс. в Герма-

нии. По числу лифтов на тысячу жителей лидирует Испания с показателем 20. На втором месте — Италия (15), на третьем — Южная Корея (12). В России этот показатель равен 3,6, в США — 3, в Китае — 2,2, в Бразилии — 1,6. Лидерство Испании связано с тем, что 65% испанцев живет в многоквартирных домах. Для сравнения, в США 70% населения живет в одно-двухэтажных домах на одну семью, поэтому лифты — удел офисных зданий, небоскребов и относительно небольшого числа многоквартирных домов.

«СГ»: Как можно оценить мировой рынок лифтостроения и его перспективы?

С.К.: Сегодня это порядка 130 млрд долларов США с прогнозом 185 млрд к 2027 году — несколько больше, чем объем мирового рынка станкостроения (около 115 млрд долларов США с прогнозируемой перспективой роста к 2027-му до 165 млрд).

Рост мирового лифтостроения способствуют повышающаяся концентрация населения в крупных агломерациях, неостановимо «тянущийся вверх», и его старение, связанное с увеличением продолжительности жизни и падением рождаемости даже в средне- и малоразвитых странах.

С пониманием этого обстоятельства связаны инвестиции в развитие собственного лифтостроения не только в странах с активным высотным строительством (Китай, Южная Корея и Япония), но и в тех, где оно только начинается (Греция или Турция). Есть и страны-исключения: ОАЭ и Австралия, например, предпочитают использовать импортные лифты (в первом случае большую часть рынка за-

долговременная остановка лифта — транспортный коллапс местного значения, значит, лифт должен быть технологичным, комфортным, но простым в обслуживании. Да и разработка новой модели лифта занимает долгое время, поэтому в лифтостроении нет ежегодной смены моделей, регулярного изменения технологий. Например, ловитель лифта изобретен Элишем Отисом в середине XIX века, и принцип его работы, несмотря на ряд усовершенствований, до сих пор неизменен. Фламандская модель лифта компании Otis, Gen2, появилась в 2000 году — и до сих пор считается одной из самых совершенных моделей электрического лифта в мире.

У каждого ведущего производителя лифтов есть фирменные технологии. Копе первой создал лифт, не требующий машинного отделения и противовеса. Otis с 2000 года использует вместо металлических тросов полупретановые тросы метал. Schindler разработал первый в мире бесканатный лифт без традиционного подъемного оборудования — лифт движется за счет колес, прижимающих его к стенкам шахты. Существуют также специальные технологии для особых условий. Например, американский Dautona Elevator производит недорогие компактные вакуумные лифты для двух-трехэтажных домов; шахта таким лифтам не нужна: вместо нее — труба из поликарбоната и небольшой вакуумный насос. Mitsubishi Electric работает над лифтами для сверхвысоких небоскребов будущего: конструкторы компании создали систему из нескольких лифтов, движущихся в одной шахте.

«СГ»: Может ли российский лифтостроение занять достойное место в мире?

С.К.: При должной поддержке государства для этого есть все предпосылки. В частности, рынок, на котором можно развиваться, осваивая все более сложные технологии производства.

Россия, как и Испания, — страна многоквартирных домов, но далеко не все они оснащены лифтами. Например, в Германии лифт ставится в каждый дом выше четырех этажей, а в нашей стране только в городах-миллионниках более 32 тыс. пятиэтажек без лифта. А сколько их в городах меньше миллиона? Значительная часть этих домов в ближайшие годы подлежит сносу и расселению в новые дома с лифтами. Таким образом, уже внутренний лифтостроения Тайвань, в столице которого, Тайбэе, в небоскребе «Тайбэй 101» установлены самые скоростные лифты в мире от японской Toshiba Elevator (их скорость достигает 17 м/с, что позволяет подняться до 101 этажа на высоте 509 метров за 30 секунд; обратный же путь занимает около минуты).

А пальма первенства «самого высотного» принадлежит туристическому лифту во французском горнолыжном курорте Шамони: шахта его вырублена в скале, а максимальная высота подъема — 3 777 м.

«СГ»: Как быстро развиваются технологии мирового лифтостроения?

С.К.: Лифт — единственное средство передвижения, работающее в режиме 24/7. Любая

Свыше
433
тыс. лифтов

эксплуатируется сегодня в жилой сфере в России

Полная версия интервью — на stroygaz.ru



ТЕХНИКА

Владимир ТЕН

По данным Российской ассоциации производителей специализированной техники и оборудования («Росспецмаш»), к октябрю 2022 года отечественные машиностроительные заводы выпустили дорожно-строительной техники (ДСТ) на общую сумму свыше 53,3 млрд рублей, что на 38% больше, чем за 9 месяцев прошлого года. При этом отгрузки на внутренний рынок за этот период выросли на 30% — до 48,2 млрд рублей. В частности, производство телескопических погрузчиков за три квартала увеличилось в количественном выражении в 2,2 раза, экскаваторов — на 59%, фронтальных погрузчиков — на 50%, мини-погрузчиков — на 20%, автогрейдеров — на 11%, кранов-манипуляторов — на 9%.

Существенное влияние на общий рост выпуска техники и ее продаж оказали поставки по предоплаченным контрактам, заключенным еще в конце 2021 года и в январе 2022-го. Весной же количество заказов на продукцию заводов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года резко сократилось, но уже с лета ситуация стала выправляться.

Справимся сообща

Текущая экономическая и политическая обстановка показывает, что использование зарубежной техники несет в себе серьезные риски — отсутствие импортных запчастей и компонентов, зависимость применяемых в строительстве технологий от иностранных машин, снижение качества проводимых работ при эксплуатации импортной техники с технически упрощенным функционалом, увеличение срока поставок ДСТ из-за рубежа.

В свою очередь, у российских производителей есть все необходимые мощности, компетенции и потенциал для того, чтобы заместить продукцию западных компаний по большинству ключевых позиций.

Насколько это возможно и что для этого уже делается, обсуждалось на недавнем заседании совета директоров «Росспецмаш», в котором приняли участие руководители российских предприятий по производству ДСТ и отраслевого департамента Минпромторга РФ. Краткое резюме встречи: несмотря на вызовы, связанные с усложнением и удорожанием логистики, с форсированием темпов локализации комплектов, отечественные заводы продолжают демонстрировать положительную динамику по производству и отгрузкам техники на внутренний рынок. Но для более успешного импортозамещения необходима системная и предсказуемая поддержка властей — и таковая уже ведется, причем даже на межгосударственном уровне. Так, в конце октября в Ереване (Армения) главы правительства стран Евразийского экономического союза (ЕАЭС) договорились о запуске механизма льготного финансирования промышленной кооперации предприятий ЕАЭС. Решение носит беспрецедентный характер: до сегодняшнего дня в рамках организации отсутствовали программы поддержки, необходимым критерием участия в которых была бы кооперация с предприятиями других стран Союза.

Причина появления проблематики в повестке — инициатива бизнеса: вопрос внедрения механизмов финансирования кооперационных проектов в ЕАЭС впервые был поднят бизнесом при активном участии «Росспецмаша» в период пандемии, когда соответствующие предложения были направлены в правительство РФ и одобрены им. Также удалось заручиться поддержкой делового сообщества всех членов ЕАЭС — в союзную экономическую комиссию было направлено консолидированное обращение торгово-промышленных палат стран-участниц с просьбой внедрения мер поддержки кооперации, в целях развития существующих совместных проектов и стимулирования предприятий к запуску новых. Евразийская комиссия будет наделена полномочи-



ПРЕСС-СЛУЖБА АССОЦИАЦИИ «РОСПЕЦМАШ»

Поехали вместе

Российский рынок ДСТ приспособляется к новым реалиям с помощью ЕАЭС

ями по администрированию субсидии. Финансирование планируется осуществлять за счет отчислений от антидемпинговых, защитных и компенсационных мер, принимаемых в отношении товаров третьих стран, использующих на рынке ЕАЭС методы недобросовестной конкуренции.

Вице-премьер на «Дороге»

На этом фоне свои возможности зарубежных коллегам наглядно демонстрирует и российский рынок ДСТ. Так, недавно в рамках Международной специализированной выставки «Дорога-2022», прошедшей на площадке МВЦ «Казань Экспо» под патронажем заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина и главы Татарстана Рустама Минниханова, были представлены современные образцы ДСТ российского производства — погрузчики, экскаваторы, автокраны, самосвалы, катки, ресайклеры и другая спецтехника. Свою продукцию вице-премьер страны и руководителю региона презентовали ГАЗ, «ДСТ-УРАЛ», «ЗДТ «Регион 45», «Автомашер», «Колокшанский агрегатный завод», «Завод дорожных машин», «Группа компаний машиностроения и приборостроения» (ГКМП), «Кургандормаш», «Меркатор Холдинг», ЧМЗ и другие предприятия.

Активно работавший на выставке «Росспецмаш» отмечает, что в последние полгода ассоциация находится в процессе постоянного диалога со строительными организациями. За это время выяснилось, что вопрос не в недоверии к отечественной спецтехнике, а в недостатке информации о ней. Подрядчики зачастую не знают, какие машины и оборудование производятся в стране. За демонстрацией новинок в сфере ДСТ наблюдала и «Стройгазета». Представляем наиболее интересные машины и оборудование, появившиеся за последнее время на рынке и уже показавшие хорошую работу в ходе эксплуатационных испытаний и поразившие своими техническими характеристиками.



ПРЕСС-СЛУЖБА АССОЦИАЦИИ «РОСПЕЦМАШ»

Формула 1+3

«Meusburger Новтрак» презентовал новую модель раздвижного контейнеровоза 1+3 — SW-451. На предприятии произвели модифицированный четырехосный контейнеровоз 1+3 с функцией рассоединения, что позволяет расцепиться и поставить под погрузку/разгрузку к погрузочным платформам одновременно два 20-футовых контейнера, тем самым сокращая временные расходы и увеличивая выгоду от грузоперевозок. Быстрое рассоединение и соединение двух частей на представленной новинке обеспечивается благодаря специальным пневматическим фиксаторам.

Полуприцепы могут везти каждый по 20-футовому контейнеру, а в сочетании двух шасси на SW-451 можно установить как два 20-футовых контейнера, так и 40-футовый стандартный контейнер. Управление и высокую маневренность обеспечивают две подъемные и две поворотные оси.

Стекло и не только

Компания «Тонар» представила целый ряд новинок ДСТ, среди которых первый полуприцеп-стекловоз российского производства — ТОНАР-99871, предназначенный для перевозки листового стекла, грузоподъемностью 31 500 кг. В арсенале завода также появились шторный полуприцеп ТОНАР-9888 с подъемной крышей и с двумя ярусами загрузки. Такая комплектация специально



ПРЕСС-СЛУЖБА АССОЦИАЦИИ «РОСПЕЦМАШ»

разработана для транспортировки объемных легковесных грузов и позволяет перевозить до 66 европалет.

У кого больше?

Автокраны грузоподъемностью 25 тонн серии KC-55713 выпускаются Галичским автокрановым заводом (ГАЗКЗ) с 1998 года. За это время было изготовлено и реализовано 8 837 единиц на различных шасси. Эти краны отличает надежность, высокая ремонтнопригодность, неприхотливость, простота в управлении и обслуживании. Техника эксплуатируется в более чем 30 странах мира. И вот недавно на ГАЗКЗ существенно модернизировали краны этой серии. Обновление включило в себя перенастройку гидравлики, приборов безопасности, а также увеличение длины стрелы до 22 м. Кроме того, данная линейка автокранов получит обновленную кабину с боковым расположением рычагов.

Разгружается сам

Техника предназначена для перевозки 20-футового контейнера и имеет в своей конструкции гидравлический механизм подъема контейнера и задние поворотные фитинговые замки. Конструкция адаптирована под различные виды тягачей. Комплектация соответствует техническому заданию заказчика. Технические характеристики модели: габаритная длина — 7 680 мм, ширина — 2 500 мм, максимальная масса — 38 000 кг, масса полуприцепа в снаряженном состоянии — 4 400 кг.

Уникум по асфальту

ГКМП совместно с «Союзом дорожников Кубани» провели тестирование главной модели гусеничного асфальтоукладчика АСФ-Г-4-05 с интегрированной системой nivelирования MOVA и 3D системой Leica с возможностью укладки асфальтобетонной смеси шириной до 5 м, не имеющей аналогов в России. Во время испытаний асфальтоукладчик выполнил запланированные объемы работ на производственной площадке в краснодарской станции Марьянской. Испытания подтвердили заявленные технические параметры машины, ее способность эксплуатироваться не только на автомобильных трассах и магистралях, но и на производственных площадках, обеспечивая при этом высокую производительность, оптимальную скорость и высокое качество укладки асфальтобетона.

Справочно

«Росспецмаш» — некоммерческая организация, объединяющая на сегодняшний день несколько сотен крупнейших компаний с совокупной долей в 80% от всего объема производимой в стране ДСТ.

ТЕХНОЛОГИИ

Владимир ТЕН

Развитие российских территорий сегодня происходит не совсем так, как это видели эксперты-урбанисты еще некоторое время назад: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) начинает преобладать в объемах над индустриальным, а внутренний туризм становится основным видом отдыха россиян. Все это требует инновационных технологических инструментов по возведению жилья и новых гостиничных средств размещения. Что может способствовать решению этих задач, а главное — как, обсуждалось на «экспертном квартирнике» по теме «Модульное строительство как тренд современной урбанизации и потенциал для развития туристических кластеров в стране», прошедшем на днях на выставочной площадке производственной компании Modul2.

В частности, как напомнил один из участников мероприятия, заместитель председателя комитета по строительству и ЖКХ Московской ассоциации предпринимателей, член комиссии Общественного совета при Минстрое России, эксперт профильного комитета Госдумы РФ Антон Скирда, модульное домостроение — не такая уж и новинка на строительном рынке страны, история технологии в жилом сегменте насчитывает уже более 70 лет, а благодаря своей эффективности и появлению современных стройматериалов сегодня она начинает охватывать все большие сферы применения.

Так, к примеру, по мнению главного архитектора федерального мастер-девелопера «ПроГород» (Группа ВЭБ.РФ) Натальи Наумовой, модульное домостроение может стать ключевым драйвером развития внутреннего туризма и раскрытия туристического потенциала отдаленных регионов России. «Строительство небольших быстровозводимых гостиниц — просто безграничная ниша для реализации этих задач», — считает она, отмечая, что такие технологии могут быть имплементированы при реализации мастер-планов трех макротерриторий РФ (Большое Золотое кольцо, юг России и Дальний Восток), разработкой которых сейчас занимается «ПроГород».

«В основе этой работы лежат тренды на увеличение туристических поездок по стране, — подчеркнула Наталья Наумова. — Мастер-планы, в рамках которых ведется разработка мероприятий по транспорту, гостиничной инфраструктуре, благоустройству и развитию природных территорий, предполагают создание всевозможных курортов. Отдельное внимание в проектах уделено оценке существующего номерного фонда и предложениям по возведению новых объектов размещения, в том числе модульных мини-отелей». По ее словам, преимущества модульных зданий перед капитальными заключаются как в скорости и дешевизне строительства, так и в

Складно получается

Наряду с ИЖС модульным технологиям нашли применение и при строительстве трубобъектов



МОДУЛЬ2

минимизации вреда для природы. Так, при строительстве здания из кирпича или пеноблоков должна вырубаться территория под стройплощадку, разгрузка и хранение стройматериалов. Модульное жилье можно разместить на свайно-винтовом фундаменте со стальной обвязкой, который минимально травматичен для почвы и природы вокруг. Кроме того, плюсом таких строений является их мобильность и автономная эксплуатация, ликвидация без привязки к местоположению.

«Мини-гостиницы модульного типа можно передвигать в зависимости от времени года, ориентируясь на наиболее привлекательные туристические места. Например, в Мурманской области зимой их можно размещать в местах, где часто наблюдается полярное сияние, а летом — передвигать ближе к океану, чтобы люди могли любоваться на китов», — предложила главный архитектор «ПроГорода».

Продолжил дискуссию владелец BASINN Hotel Development, президент Ассоциации загородных отелей Антон Басин, назвавший самые перспективные направления для развития гостиничного бизнеса с использованием модульных технологий: Краснодарский край, Крым, Московская область и Татарстан. «В России сегодня производится 30 тыс. отелей на 900 тыс. номеров, если произвести несложный математический расчет, получаем средний отель с номерным фондом в 30 единиц, то есть большинство российских гостиниц, в отличие от европейских и американских, ма-

лые, и таких проектов становится, к счастью, все больше. При этом государственное финансирование пока дается у нас преимущественно на крупные отели», — рассказал эксперт, добавив, что приоритеты властям все же стоит менять.

Далее «хозяйка» площадки, директор по маркетингу Modul2 Ксения Дрога подробно рассказала о модульной технологии и представила линейку из пяти вариантов зданий, выпуском которых ее компания занимается с 2019 года. «Модульное домостроение основано на трех важных принципах: доступность, скорость и конвейерность», — отметила она. — И именно последнее позволяет нам производить дома за фиксированную стоимость, не сильно расти в цене, несмотря на разные экономические ситуации, и, что самое важное, изготавливать модульные здания «под ключ» очень быстро». По ее словам, на заводе на их создание отводится не более 100 дней, монтаж объекта на месте занимает до 18 дней.

Сроки — это первый и основной, но далеко не единственный плюс модульной технологии гостиничного бизнеса с использованием модульных технологий: Краснодарский край, Крым, Московская область и Татарстан. «В России сегодня производится 30 тыс. отелей на 900 тыс. номеров, если произвести несложный математический расчет, получаем средний отель с номерным фондом в 30 единиц, то есть большинство российских гостиниц, в отличие от европейских и американских, ма-

стики. Более того, «модульная экономика» влияет и на количество задействованного на строительной площадке персонала, оборудования и инвентаря.

Переходя к конкретным «турпримерам», Ксения Дрога предварительно рассказала, что весной в рамках специального распоряжения правительства РФ №958-р, направленного на увеличение номерного фонда туристических объектов в стране, компания Modul2 была включена в список рекомендованных подрядчиков по производству модульных конструкций. А наиболее показательным для компании стал пилотный проект по установке трех домов на турбазе «Изювела» в Апатитах (Мурманская область), принадлежащей известному телеведущему Андрею Малахову. Сейчас заканчивается их монтаж, после чего дома начнут меблировать и готовить к эксплуатации.

Завершая «квартирник», Антон Скирда подчеркнул, что модульное строительство сегодня действительно очень востребовано в климатически сложных и удаленных регионах, где трудно, а порой просто невозможно развернуть «классическое» строительство. «Это, а также необходимость быстрого возведения объектов, требования по повышению качества и снижению стоимости работ и должны подталкивать государство и бизнес к модульной идеологии — переносу большей части строительных процессов в заводские условия», — резюмировал эксперт.

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте www.stroygaz.ru

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте info@stroygaz.ru

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте 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 организаций и организаций: ■ П2011 — на полгода ■ П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Обсуждение итогов работы строительной отрасли на правительственном часе в Совете Федерации

История с продолжением

В Москве откроется центр изучения конструктивизма «Зотов»



этот хлебозавод как историю развития места и развития Москвы. То, что я ценю в городе — исторические наслоения, — то я ценю и в зданиях».

Этот подход и стал основой реставрации и приспособления здания. Работы велись с 2018 года. Проект реставрации фасадов был подготовлен АО ЦКР. Интерьеры центра были разработаны архитектурным бюро СПИЧ. Ключевым принципом работы с интерьерами хлебозавода №5 стало бережное выявление и консервация всех сохранившихся подлинных элементов внутренней отделки в том виде, в котором они дошли до наших дней. Реставрация зафиксировала абсолютно все наслоения времени, сделав объектом показа не только конструктивистскую архитектуру здания, но и то, как она трансформировалась под влиянием процесса эксплуатации и смены эпох. Задуманное и построенное инженером Марсаковым для реализации конкретной практической задачи — обеспечения города достаточным количеством свежего хлеба, здание хлебозавода по своей архитектуре стало подлинным манифестом конструктивизма, а спустя 90 лет, после успешной реконструкции, превращается в центр изучения и развития наследия этой эпохи.

Хлебозавод № 5: архитектура и наследие

Хлебозавод №5 был построен в 1931 году, а в 1978-м получил имя Василия Зотова (1899-1977) — автора идеи и организатора массового строительства московских хлебозаводов, прошедшего путь от рядового пекаря до министра пищевой промышленности СССР.

Здание на Ходынской улице — первый из пяти реализованных в СССР кольцевых хлебозаводов-автоматов системы инженера Георгия Марсакова. Основу этой системы составлял кольцевой конвейер, который позволял практически полностью автоматизировать процесс выпекания хлеба (продукция двигалась от этапа к этапу, по кругу сверху вниз). Конвейер также продиктовал цилиндрическую форму главного корпуса здания. Производство в здании хлебозавода было полностью остановлено в 2006 году, в 2004-м он был признан объектом культурного наследия регионального значения.

История с продолжением

Авторами идеи центра выступили банк ВТБ и архитектурное бюро СПИЧ под руководством Сергея Чобана. СПИЧ разработало проект архитектурного решения внутренних пространств здания для приспособления бывшего хлебозавода под культурно-просветительский центр. Авторы проекта — сам Сергей Чобан, Игорь Членов, Алина Гарновская.

О концепции сохранения здания Сергей Чобан сказал: «Для меня не было важным сохранить тот слой, который был в 1931 году, было важным оставить

Оксана САМБОРСКАЯ

В ноябре выставкой «1922. Конструктивизм. Начало» в Москве откроется центр «Зотов» — первая в России институция, посвященная конструктивизму. В экспозицию войдут работы из 17 российских музеев и институций, среди которых Государственная Третьяковская галерея, Музей архитектуры им. А. В. Шусева и другие.

Центр «Зотов» расположился в отреставрированном хлебозаводе №5 имени Зотова на Ходынской улице. Сегодня здание является памятником архитектуры и наделено статусом объекта культурного наследия регионального значения. В конце октября новый проект был представлен журналистам.

Центр займется исследованием теории и практики конструктивизма, изучением идеи создания «нового человека» с помощью среды и влияния направления на свою эпоху и сегодняшний день. В 1922-м конструктивисты приступили к практическому преобразованию мира

вокруг. Сегодня, спустя сто лет, центр «Зотов» станет местом, где можно будет познакомиться с «живым» конструктивизмом и открыть новые смыслы авангардных идей через личное соприкосновение с ними. В свои проекты «Зотов» будет привлекать современных художников, архитекторов, дизайнеров, фотографов и молодых исследователей, благодаря чему конструктивизм приобретает актуальное звучание, понятное современной аудитории. Существование центра в конструктивистском здании позволит зрителям не просто изучать эпоху как музейный феномен, но проживать ее, становясь соучастниками событий и соавторами исследований.

В программу центра войдут выставки, авангардное кино, лекции и публичные события, а также большая научная грантовая программа, которая будет направлена на поддержку исследований, относящихся к этому периоду. В центре предусмотрены выставочные пространства, общественная зона с книжным клубом и кафе, лекторий, детский клуб, два кино-

