



Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№26 (10803) 12 июля 2024

Взыскательный ПОМОЩНИК

Реестр требований станет
важнейшим инструментом
цифровизации
строительства

Алексей ТОРБА

Научно-исследовательский институт строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук (НИИСФ РААСН) 2-4 июля провел Международную научную конференцию — XV Академические чтения «Актуальные вопросы строительной физики. Энергосбережение. Надежность строительных конструкций и экологическая безопасность. Искусственный интеллект», посвященные памяти выдающегося ученого в области строительных наук, основоположника направления строительной физики в СССР и РФ, лауреата Государственной премии РФ, заслуженного деятеля науки и техники СССР, академика РААСН, профессора, доктора технических наук Георгия Львовича Осипова. Участники конференции обсудили различные вопросы, так или иначе связанные со строительством. Это энергосбережение, теплофизика, архитектурная акустика, светотехника, моделирование процессов, надежность и прочность строительных конструкций зданий и сооружений, водоснабжение и водоотведение, высотное строительство и цифровое обеспечение работ.

Во многих докладах большое место уделялось проблемам технического регулирования в строительстве. Этой теме был посвящен и доклад начальника отдела развития информационных ресурсов и баз данных подведомственного Минстрою России Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ «ФЦС») Дмитрия Пархоменко, сделанный им на состоявшейся в рамках мероприятия научно-практической конференции «Перспективы использования искусственного интеллекта в градостроительной деятельности». Представитель ФАУ «ФЦС» подробно рассказал о новом инструменте автоматизации и цифровизации строительной отрасли — реестре требований (РТ), без которого многим участникам инвестиционных строительных проектов уже в ближайшее время будет не обойтись.

с. 3

Талантливые и востребованные

В Москве наградили авторов лучших архпроектов
и представителей профильных СМИ



Оксана САМБОРСКАЯ

Во дворе Государственного музея архитектуры имени Щусева (МУАР) в Москве недавно вручили награды победителям и лауреатам ежегодной Архитектурной премии Москвы и Премии Архсовета в области архитектурной журналистики и медиа.

**Больше проектов,
интересных и разных**

Архитектурная премия Москвы по традиции вручается в два этапа — сначала побе-

дителей чувствуют в мэрии, где лучшие получают награды из рук столичного градоначальника, а через пару дней в МУАР происходит награждение победителей в широком кругу представителей архитектурного сообщества. Вручение премии приурочено к Дню архитектора, который отмечается 1 июля.

2024 год не стал исключением — мэр отметил лучших 2 июля, коллеги поздравили победителей 4 июля.

Лауреатами премии этого года стали 25 архитекторов — авторы 12 проектов в 11 номинациях (в номинации «За метро»

призы получили две станции). Всего же на конкурс было подано 178 заявок, в финал вышло 48 проектов. Архитектурные бюро — авторы проектов-победителей получили по 1 млн рублей.

Как отметил мэр Москвы Сергей Собянин, вручая премии, «почти 100 заявок на номинацию — это, конечно, серьезный конкурс. И у жюри был огромный выбор из множества очень интересных проектов». По словам мэра, сегодня к архитектурному облику каждого здания предъявляются особые требования.

с. 6



КОРОТКО

НОВЫЕ УСЛОВИЯ

Семейная ипотека продлена до 2030 года по ставке 6%. Она распространяется на покупку квартиры в новостройке или строительство индивидуального жилого дома, сообщает Минфин России. По новым условиям «Семейную ипотеку» могут получить семьи с детьми, где есть хотя бы один ребенок в возрасте до 6 лет. Сумма кредита составит до 12 млн рублей для жителей Москвы и Московской области, а также жителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Для остальных регионов — до 6 млн рублей.

ОПТИМИСТИЧНЫЙ ПРОГНОЗ

По результатам опроса 1 500 профессиональных участников рынка ИЖС по всей стране аналитики компании «Лемана ПРО» установили, что в 2023 году в России было построено 774 тыс. индивидуальных домов (44% из них — дачные и 56% — для постоянного проживания). Аналитики компании прогнозируют, что в текущем году будет возведено 837 тыс. объектов ИЖС, в 2025-м — 889 тыс., в 2026-м — 944 тыс.

БЕСПРИСТРАСТНАЯ ОЦЕНКА

«За высокий профессионализм и значительный личный вклад в объективное освещение деятельности Общественного совета при Минстрое России, формирование беспристрастной оценки работы отрасли, популяризацию в сфере строительства и ЖКХ» председатель Общественного совета Сергей Степанов объявил благодарность ряду сотрудников «Строительной газеты».

СТРОЯ БУДУЩЕЕ



Павильон строительного комплекса России на ВДНХ посетили более 600 тыс. человек, сообщает Минстрой РФ. Открытие павильона №15, где представлена экспозиция «Строим будущее», состоялось 25 ноября 2023 года. Благодаря современным медиарешениям посетители экспозиции узнали о масштабах отрасли и комплекса городского хозяйства, увидели масштабные объекты, построенные в разных уголках России, а также отправились в увлекательное интерактивное путешествие по объектам туристической инфраструктуры. Экспозиция объединила блоки Министра России, Росреестра, корпорации Туризм.РФ, института развития «ДОМ.РФ» и крупнейших компаний отрасли.

Вам здесь не место

Коллекторов окончательно отнесли от процесса взыскания долгов граждан за ЖКУ

Алексей ЩЕГЛОВ

В начале мая вступил в силу федеральный закон, который вносит изменения в статью в статью 155 Жилищного кодекса. Согласно им, теперь данная статья содержит расширенный запрет на передачу третьим лицам долгов граждан за ЖКУ для взыскания. Как результат, в Жилищном кодексе отныне четко прописано условие, что такие действия не могут совершать как исполнители услуг, так и наймодатели жилых помещений.

Как известно, в частях 18 и 19 данной статьи есть перечень структур, которым запрещено передавать коллекторам долги граждан за ЖКУ. И в него ранее были включены управляющие организации, ТСЖ, кооперативы, ресурсоснабжающие компании и регистраторы по обращению с ТКО.

Но теперь благодаря вступлению в силу упомянутого законодательного акта (федеральный закон от 22.04.2024 №84-ФЗ) этот список дополнен наймодателями жилых помещений по договорам социального найма и найма государственного и муниципального жилищного фонда. И если они заключат договор с коллекторами, то такой документ будет считаться ничтожным.

При этом уступить право требования долгов можно только в случае смены управляющей организации (УО) или формы управления домом. Но при таком варианте собственников и нанимателей необходимо уведомить о заключении договора цессии (уступки прав требования дебиторской задолженности, то есть продажи долга третьим лицам) в течение 10 дней с момента его подписания. А до получения такого сообщения жители многоквартирного дома (МКД) вправе не оплачивать задолженность.

Таким образом, согласно действующему законодательству, теперь запрещено уступать право взыскивать образовавшуюся у граждан задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги любым третьим лицам, в том числе коллекторским агентствам и кредитным орга-



SHUTTERSTOCK/PHOTOM



Светлана РАЗВОРТНЕВА, зампредседателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ:
«Теперь органы местного самоуправления, которые не могут взять с должников деньги, не смогут продать эти долги коллекторам, банкам или другим сторонним организациям. Они будут вынуждены заниматься этими долгами сами, может, привлекая каких-то специалистов по договору или по конкурсу»

низациям. Исключение составляют только случаи наймодателя.

Если рассматривать практический смысл законопроекта, то можно сказать, что его положения дополнительно защищают граждан от многочисленных нарушений, которые ранее часто происходили при возврате просроченной задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги. Таким образом, нарушений прав жильцов станет меньше.

Но понятно, что принятие изменения повлекут негативные последствия. Ведь окончательный запрет на привлечение коллекторов означает, что управляющие организации лишатся профессиональных помощников, которые им ранее содействовали в возврате долгов. И теперь таких специалистов подготовленных людей им придется содержать на собственные средства. Но не все УО имеют для этого экономические возможности.

В итоге УО в этой истории оказываются ущемленной стороной, впрочем, как и муниципалитеты.

Как напоминает директор направления «Городское хозяйство» Института экономики города (ИЭГ) Ирина Генцлер, при найме социального жилья между УО и нанимателем официально никаких отношений нет, потому что договор управления — это отношения между собственниками и управляющей организацией. А в этом случае собственником до нанимателей выступает или государственные, или муниципальные структуры.

Поэтому в случае невозможности взыскать образовавшиеся задолженности с жильцов УО следует их требовать непосред-

ственно с собственников, которыми часто выступают муниципалитеты. А уже им, в свою очередь, надо взыскивать долги с нанимателей.

«Депутаты, позиционируя себя как защитников населения от коллекторов, выбрали решение, которое создает существенные сложности. Проблема со взысканием задолженности чрезвычайно осложнилась», — сожалеет Ирина Генцлер.

По ее мнению, правильный алгоритм решения долговой проблемы содержит законодательство ряда стран, предусматривающее жесткую имущественную ответственность граждан по долгам.

«Такой дамоклов меч над головой граждан очень сильно дисциплинирует и показывает, что накапливать долги за ЖКУ не обязательно. Потому что неплатеж — это нанесение ущерба интересам других людей, добросовестных плательщиков, которые живут в этом доме и платят за его поддержание в нормальном состоянии», — заключила Ирина Генцлер.



SHUTTERSTOCK/PHOTOM

ств, что в регионах, в которых отлажена сегодня система двух баков, появится третий», — сказал Александр Коган.

Депутат напомнил, что сейчас большая часть «пищевки» и прочих органических отходов свозится на полигоны. И после их попадания на эти площадки сразу запускаются опасные биохимические процессы, которые приводят к выделению фильтрата и свалочного газа в течение ближайших 30 дней. Но тот же фильтрат — это, по сути, яд. Все это не только создает огромную нагрузку на окружающую среду, но и провоцирует долгосрочные негативные последствия для здоровья населения, проживающего в близлежащих населенных пунктах.

Поэтому, разрабатывая закон, депутаты задались целью сформулировать стимулы, которые будут способствовать тому, чтобы органика собиралась и перерабатывалась полностью. Как отметил Александр Коган, востребованность в таком НПА велика и необходимость его принятия поддерживается всеми регионами. Как свидетельствуют проведенные опросы, население остро реагирует на проблему накопления органических отходов и настаивает на снижении вреда, который наносится свалками. «Очевидность этой истории налицо, и мы будем ее решать», — заверил депутат.

с.1 Как это устроено

Дмитрий Пархоменко напомнил, что понятие «реестр требований» введено постановлением правительства РФ от 31 августа 2023 г. №1417 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра требований, подлежащих применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства, и о признании утратившим силу постановления правительства РФ от 12 сентября 2020 г. №1417».

Представитель ФАУ «ФЦС», которое является оператором РТ, рассказал, зачем нужен этот новый общедоступный государственный информационный ресурс. По его словам, цель создания РТ состоит в сокращении инвестиционного строительного цикла с помощью автоматизации экспертизы информационной модели (ИМ) на соответствие требованиям, а в более отдаленной перспективе он поможет перейти к автоматизированному проектированию. Но уже в недалеком будущем с его помощью планируется сократить сроки проектирования с использованием требований формата XML, повысить качество ИМ и уменьшить влияние человеческого фактора, сократить сроки проверки ИМ на соответствие нормам и требованиям, а также улучшить качество разработки научно-технической документации.

РТ представляет собой набор требований из сводов правил, ГОСТ, других нормативных документов. Он состоит из двух частей. Формат одной из них — классический, и она представляет собой, по сути, библиотеку требований, которые может прочитать человек. Вторая часть РТ выполнена в машиночитаемом формате XML и предназначена для автоматизации экспертизы ИМ, которая будет проводиться в автоматическом режиме, например, с помощью системы автоматизированного проектирования (САПР).

Схема работы РТ такова, что она обеспечивает совместную работу двух информационных систем — застройщика и проектировщика с одной стороны, и эксперта — с другой. При формировании ИМ проектировщик может с помощью РТ нажать кнопку и проверить ИМ на соответствие требованиям до того, как он направит ее в экспертизу. У проектировщика появится возможность обнаружить ошибки или убедиться в том, что их нет. Таким же образом будет проверять ИМ и эксперт.

Тем самым участникам строительной отрасли будет предоставлена актуальная информация о документах и требованиях. С другой стороны, предоставление требований в формате XML позволит автоматизировать проверку ИМ. В дальнейшем РТ поможет создать систему управления нормативными



VK.COM/INISE_PASHIN

Взыскательный помощник

Реестр требований станет важнейшим инструментом цифровизации строительства

требованиями и информацией для совершенствования нормативной базы.

На основе классики

По словам Дмитрия Пархоменко, в классическом формате РТ будет доступен на сайте «Стройкомплекс.РФ» с сентября 2024 года, а в марте 2026 года он должен быть представлен в формате XML. Сейчас идет процесс наполнения РТ. В нем уже содержится более 5 тыс. нормативных документов, которые доступны в государственной информационной системе для обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации (ГИСОГД РФ). В систему РТ, которая будет доступна с сентября текущего года, уже сейчас загружено порядка 140 тыс. требований в классическом формате. «Мы взяли примерно тысячу документов, проанализировали и выделили те строительные требования, которые являются предметом этого реестра.

Докладчик наглядно продемонстрировал участникам конференции, как формируется РТ. Сначала из нормативной технической документации выделяются требования и РТ создается в классическом формате. Но на этом этапе формируется как бы верхушка айсберга. Затем каждое требование анализируется, обрабатывается, из него выделяются логические единицы, которые потом кодируются элементами классификатора строительной информации (КСИ), после чего формируются требования в машиночитаемом формате XML.

Дмитрий Пархоменко на конкретном примере показал, как представленные в документе требования преобразуются в машино-

понимаемый формат. Так, в соответствии со сводом правил СП 1.13130 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы» перед наружной дверью (эвакуационным выходом) должна быть предусмотрена горизонтальная входная площадка шириной не менее 1,5 ширины полотна наружной двери. Эти данные кодируются элементами КСИ и затем формируется требование в формате XML. В настоящее время проводятся пилотные проекты по формированию требований в формате XML с различными организациями.



Андрей КОПЫТИН, директор Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ «ФЦС»):

Реестр требований, в который войдут все требования в строительстве, подлежащие применению на всех этапах жизненного цикла зданий и сооружений, ФАУ «ФЦС» будет вести в машиночитаемом и машинопонимаемом формате. Это позволит автоматизировать многие процессы в проектировании и экспертизе»



VK.COM/INISE_PASHIN

Энергетическое сердце

Более полувек коллектив Костромской ГРЭС демонстрирует качество и надежность

Владимир ЧЕРНОВ

29 июня 2024 года в городе Волгоченске состоялась праздничная мероприятия, приуроченные к 55-летию со дня пуска первого энергоблока Костромской ГРЭС. Это одна из самых крупных и технически совершенных тепловых электростанций России. Предприятие вырабатывает около 3% от общего объема производимой в стране электроэнергии, занимая третье место по установленной мощности (3 600 МВт), имеет рекордные показатели по экономии ус-

ловного топлива среди предприятий своего класса. Мероприятие посетил председатель правления Российского общества инженеров строительства (РОИС) Геннадий Воронцов, который вручил старейшим работникам, инженерам-строителям города и энергоблока памятные знаки. Заслуженных сотрудников также торжественно приняли в члены РОИС.

Искренне поблагодарили строителей епископ Костромской филарет и губернатор Костромской области Сергей Ситников. «Костромская ГРЭС, — отметил Сергей Ситников, — сегодня обеспечивает электроэнергией более 40 регионов страны и ближнего зарубежья».

Выступающие акцентировали внимание на масштабной модернизации станции, которая началась в 2020 году после подписания соглашения о сотрудничестве Костромской области и Интер РАО ЕЭС. Инвестиционный проект предполагает крупные комплексные

мероприятия, позволяющие не только повысить надежность работы станции, но и значительно улучшить показатели ее эффективности. Все мероприятия проводятся в рамках программы модернизации объектов тепловой генерации, инициированной президентом РФ Владимиром Путиным.

Директор Костромской ГРЭС Андрей Николаев отметил, что после модернизации запущены в эксплуатацию два из восьми энергоблоков. По каждому турбоагрегату увеличена мощность до 330 МВт, снижены удельные расходы топлива, улучшены экологические характеристики. Он также добавил, что свои обязательства станция строго выполняет, а общей задачей коллектива остается повышение надежности энергообеспечения и способствование развитию региона.

Как рассказал корреспонденту «Стройгазеты» Геннадий Воронцов, креативный фундамент на ГРЭС был заложен изначально

но. И сегодня это образцовое передовое предприятие, которое за 55 лет работы смогло добиться одних из самых низких удельных расходов топлива, высокой надежности и эффективности работы оборудования.

«В числе первоочередных основополагающих задач РОИС, — поделился глава организации, — поддержка передовых идей и талантливых инженеров. Наша организация содействует развитию профессионального инженерного образования, профильных профессий. Отсюда, что коллектив ГРЭС отличают широкая профессиональная подготовка, включая наставничество, современная культура обслуживания и ремонта. Предприятие неоднократно становилось победителем регионального этапа Всероссийского конкурса «Российская организация высокой социальной эффективности». Считаю: будущие вызовы нашим коллегам из Волгоченска не страшны».

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Антон МАСТРЕНКОВ

Трансформация Градостроительного комплекса столицы продолжается — перераспределяются функции между отдельными органами власти, назначаются новые руководители, формируются новые направления деятельности. Очередным шагом в реформировании структуры стала смена руководителя Департамента градостроительной политики. Новым рулевым одного из ключевых ведомств в строительной отрасли столицы стал Владислав Овчинский, занимавший до этого пост главы Департамента инвестиционной и промышленной политики города Москвы.

В 2010 году, после того как столичным градоначальником был назначен Сергей Собянин, началась масштабная реорганизация всего правительства Москвы, включая и структуру стройкомплекса. В результате этих преобразований в 2011 году был создан Департамент градостроительной политики. Первым руководителем ведомства стал Сергей Иванович Лёвкин — профессиональный строитель, специалист, зарекомендовавший себя работой в Военно-строительном управлении Москвы и Федеральном агентстве по управлению особыми экономическими зонами.

Тогда на новую структуру сразу возложили функции разработчика и проводника всей государственной политики города в сфере градостроительства. Ведомство должно было сформулировать смыслы и провести так называемую «урбанистическую революцию», после которой Москва стала не просто первым городом России, как было и раньше, но и выросла на международном уровне. Сегодня по уровню городского комфорта, социальных гарантий и темпам развития столица России не только сопоставима с другими мегаполисами мира, но и превосходит их по ряду показателей. В немалой степени таких результатов удалось добиться благодаря Сергею Лёвкину.

В настоящее время ведомство координирует государственные программы «Градостро-

Новый курс

Руководителем Департамента градостроительной политики Москвы назначен Владислав Овчинский



ительная политика» и «Жилище», то есть отвечает за выполнение задач по национальным проектам. Кстати, именно Департамент градостроительной политики разработал программу реновации жилого фонда.

Наряду с этим департамент формирует перечни объектов капитального строительства для включения в Адресную инвестиционную программу (АИП) города, то есть, по сути, определяет, что будет построено за счет бюджета Москвы. Помимо прочего, специалисты департамента принимают решения о реализации мероприятий по комплексному разви-

тию центральной части Москвы, разрабатывают и проводят кадровую политику, что особенно актуально в последнее время.

Другим важным направлением деятельности департамента остается работа по совершенствованию нормативной правовой базы в сфере градостроительства, в том числе в целях снижения административных барьеров.

Новым главой этого, вне всяких сомнений, ключевого регулятора градостроительной политики стал Владислав Овчинский — человек не новый в кругах столичной политики. Начиная с 2009 года, он работал в различных орга-

нах исполнительной власти столицы, в Контрольном комитете Москвы (Москонтроль), в Управлении по обеспечению реализации инвестиционных проектов и контролю (надзору) в области долевого строительства (Москомстройинвест), в Департаменте городского имущества, в столичном Управлении Федеральной антимонопольной службы (УФАС). В 2018 году был назначен на должность начальника Госинспекции по контролю за использованием объектов недвижимости, а два года назад возглавил Департамент инвестиционной и промышленной политики Москвы.

Владислава Овчинского специалисты связывают также и с борьбой против самостроев, с пресловутой «ночью длинных ковшей», когда сносились незаконные торговые павильоны, а также с грандиозными стройками промышленных кластеров. Заслугой Департамента инвестиционной и промышленной политики стало то, что на фоне международных санкций и различных ограничений в столице оперативно наладили производство самых разных товаров — от предметов повседневной необходимости до высокотехнологичной и инновационной продукции. Важно отметить, что производственный рост был достигнут во многом за счет привлеченных инвестиций, а не благодаря бюджетной «накачке».

Очевидно, что назначение Владислава Овчинского означает расстановку новых акцентов в развитии Москвы. Городские власти хотят видеть столицу не только финансовым и туристическим центром России, но и мощным промышленным субъектом. В связи с этим стоит задача увеличивать инвестиционную привлекательность стройиндустрии столицы. Скорее всего, это потребует новой стратегии градостроительного развития, структурных и кадровых изменений, выработки эффективных в новых условиях механизмов взаимоотношений между городом и девелопментом, а также системы управления этими процессами. И так, перед Департаментом градостроительной политики Москвы, как и в 2011 году, стоит задача — сформулировать новую парадигму развития.

РАЗВИТИЕ

Александр РУСИНОВ

1 июля Новой Москве исполнилось 12 лет. Именно в этот день в 2012 году административные границы российской столицы расширились за счет официального присоединения части Московской области. В результате площадь Москвы увеличилась примерно на 1 480 квадратных километров (в 2,4 раза), а у столичных застройщиков открылось новое огромное поле для работы.

Только за четыре месяца 2024 года рост продаж квартир в Новой Москве составил 66,8% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Если за январь-апрель 2023 года здесь было продано 218 тыс. кв. м жилья, то в текущем году — уже 418 тыс. кв. м. Присоединенные территории уже перетянули на себя почти треть всех сделок в новостройках столицы. Аналитики маркетингового агентства AGM постарались разобраться в причинах такого роста и оценить его реальные перспективы.

Миллионы «квадратов» для рынка

Новая Москва активно застраивается. К концу текущего года, по прогнозу, общий объем ввода жилья здесь составит 31 млн кв. м, причем 11 млн кв. м — это результат работы местных застройщиков за последние четыре года.

С начала года на новых территориях уже введено в эксплуатацию почти 400 тыс. кв. м недвижимости, включая около 300 тыс. кв. м жилья, а всего в этом году в Новой Москве появится 2,1 млн кв. м жилой недвижимости.

По данным AGM, сейчас в Новой Москве работают 13 девелоперов. Они реализуют 42 проекта, из которых 40 находятся в Новомосковском административном округе (НАО). В этих жилых комплексах на данный момент не распродано 47,5 тыс. квартир (почти 50% из них будет сдано в ближайшие три года). В продаже находится 46 тыс. лотов жилья.

Лидерами по объему застройки на новых территориях являются ГК «Самолет» (в работе у компании 12 проектов на 19 тыс. лотов — это 40% предложения в Новой Москве на данный момент) и ГК «А101» (7 проектов на 14,4 тыс. лотов — 30% предложения). Доля каждого из остальных девелоперов не превышает 6% от совокупного объема нового строительства.

Продажи в Новой Москве идут бойко. По данным AGM, если в 2022 году здесь реализовали около 1 млн кв. м жилья (26,9 тыс. лотов), то в 2023-м — уже 1,54 млн кв. м (40,3 тыс. лотов). То есть за год продажи недвижимости на новых московских территориях выросли на 54%. А увеличение продаж квартир за 4 месяца этого года достигло 66,8%. Если в аналогичном периоде 2023 года было продано 218 тыс. кв. м жилья, то в 2024-м — уже 418 тыс. кв. м, подсчитали аналитики. Почти 95% сделок, по информации агентства, пришлось на квартиры класса «комфорт» и «эконом». Половина из них предлагалась покупателям с отделкой. По реализации жилья класса «комфорт» Новая Москва практически догнала столицу: если в Москве в 2023 году было продано 40,68 тыс. лотов жилья этого класса, то на новых территориях — 40,3 тыс. лотов.

Сейчас в предложении на территории Новой Москвы значится 46 тыс. лотов, из них 53% (25 тыс. лотов) — это однокомнатные квартиры и студии и 30% (15 тыс. лотов) — «двушки». На «трешки» приходится 15%, на четырехкомнатные — 2%. Спрос на небольшие лоты с минимальной стоимостью сохраняется.

По информации AGM, средняя цена жилья на новых территориях составила 255 тыс. рублей за «квадрат» при средней площади лота в 39 кв. м. Стандартный бюджет покупки жилья в Новой Москве на начало мая составлял 12 млн рублей. За прошлый год цены на недвижимость в агломерации выросли на 4%. Но, согласно данным сервиса подбора слов Wordstat, спрос на жилье на новых территориях остается высоким: если в декабре прошлого года было заключено 16,9 тыс. сделок, то в январе-феврале текущего спрос превышал 22 тыс. лотов.



Столицы много не бывает

В Новой Москве растет спрос на жилье

Пять причин

Темп развития Новой Москвы увеличивается. Если в начале 2023 года на проекты в рамках новых территорий приходилось 21% всех сделок в Москве, то сейчас — 28%. За последний год количество сделок с жильем в Новой Москве увеличилось на 54%, хотя в самой столице, согласно порталу ЦИАН, их число за тот же период сократилось на 4%. Спрос перетекает на новые территории. И у этого процесса есть минимум пять причин.

Во-первых, жилье на новых территориях более доступно для покупателей по цене. Многие семьи переезжают в агломерацию из столицы, чтобы за те же деньги приобрести более просторную квартиру, не потеряв статус москвича. Напомним, что по последним, ужесточившимся условиям ипотеки с господдержкой жители Москвы могут получить до 6 млн рублей в кредит с первоначальным взносом в 30%. В рамках этого бюджета в старых границах Москвы покупателям, по данным аналитического сервиса bNMAP.pro, сейчас доступно менее 2,5 тыс. лотов; преимущественно это небольшие студии (22-24 кв. м.) в районах за МКАД. А в Новой Москве за те же деньги можно позволить себе больше, выбрав из 7,2 тыс. доступных лотов с минимальной стоимостью сохранившую квартиру.

Вторая причина — активное развитие в районе социальной инфраструктуры. Да, пока ее строительство отстает от темпов возведения жилья, но местные власти обещают к 2035 году сбалансировать ситуацию, построив в Новой Москве почти 320 детских садов, 125 объектов здравоохранения и 170 школ. Это очень важно для пар в возрасте 25-35 лет (многие из которых уже имеют маленьких детей или как минимум планируют рождение первенца); именно такие пары заключают более 40% сделок по покупке жилья на новомосковских территориях.

Третья важная причина — развитие общественного транспорта. В частности, до конца текущего года здесь будут введены в строй 12 новых станций метро, и многие жители новостроек смогут буквально пешком ходить до подземки. Помимо метро, здесь планируется несколько маршрутов скоростного трамвая, а также создание сети дорог с развязками, в том числе крупными.

Четвертый важный фактор — хорошая экологическая обстановка. Действительно, до 70% площади отдельных поселений Новой Москвы занимают парки, сады и скверы. На новых территориях практически отсутствуют опасные промышленные производства. А самими «неэкологичными» объектами агломерации сами местные жители называют шумный аэропорт Внуково и территорию законсервированного в 2007 году мусорного полигона в Саларьево, который был крупнейшим в Европе, а сейчас рекультивирован. Для сравнения, в Москве, по данным агентства недвижимости NF Dom, только 8,5% всех квартир в новостройках находится рядом с зелеными зонами. Причем половина этого предложения относится к бизнес-классу со средней ценой сделки более 32 млн рублей.

Пятая причина перетекания спроса в Новую Москву — формирование на новых территориях точек приложения труда. С момента основания здесь создано 200 тыс. рабочих мест (а с учетом ИЦ «Сколково» — 280 тыс.). Это в 3,3 раза превышает изначальный показатель. Причем к 2035 году количество вакансий на новых территориях должно вырасти до 1,1 млн. Все это значительно снизит «маятниковую миграцию» и нагрузку на район.

Районы активной застройки

Пока Новая Москва развивается неравномерно. В пятерку поселений — лидеров по объему строительства входят Филimonковский, Сосенское и Десеновское поселения, а также районы Московский и Мосрентген. В их границах ведется 28 из 42 текущих строек агломерации, где сосредоточено 82% нового предложения квартир.

Недавно в Мосгордуму был внесен законопроект об укрупнении муниципалитетов. В ближайшее время вместо поселений и городских округов на территории Новой Москвы будет образовано семь городских районов: Бекасово, Внуково, Вороново, Краснопахомский, Коммунарка, Филimonковский, Щербинка и городской округ Троицк. Ожидается, что эта реформа обеспечит более равномерный экономический рост и развитие новых районов.

Справочно

■ Новая Москва появилась в 2012 году. Площадь — 148 тыс. гектаров. Количество поселений — 14. Население — 750 тыс. человек. По данным AGM и администрации НАО, с 2012 года здесь построено 31 млн кв. м нового жилья. Средняя цена жилья — 237,6 тыс. рублей за «квадрат». Средняя площадь нового жилья — 39 кв. м. Средняя сумма сделки — 10 млн рублей. Инвестиции в развитие инфраструктуры района с 2012 года — 3 трлн рублей.



11-13 СЕНТЯБРЯ 2024

ОТЕЛЬ «АЛТАЙ ИНТЕРНЕТ»

СТРОЙЭКСПО КРЫМ

XIV МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА «СТРОЙЭКСПОКРЫМ»

- Строительство и проектирование
- Стройматериалы для домостроения
- Стройматериалы и оборудование
- Деревянное строительство
- Фасады, кровля и изоляция
- Двери, окна, автоматика
- Интерьер, декор, свет
- Климатические технологии
- Альтернативные источники энергии
- Системы вентиляции, отопления

+7 (978) 900-90-90

info@expocrym.com

expocrym.com

ЧЕРНАЯ ПЯТНИЦА

рынка недвижимости

скидки

ТОЛЬКО 3 ДНЯ

19, 20, 21 ИЮЛЯ

СКИДКИ ДО 22%

ГРАНДИОЗНАЯ РАСПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

Талантливые и востребованные



СЕРГЕЙ ИКОНОВ / АПТ «МОСКВА»

Справка

■ Премия города Москвы в области архитектуры и градостроительства вручается с 2017 года. Она присуждается за разработку наиболее выразительных, оригинальных и качественных архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства, реализация которых отвечает задачам по формированию комфортной городской среды и способствует перспективному развитию строительной отрасли. До 2017 года лучшие архитектурные проекты отмечались премией города Москвы в области литературы и искусства в номинации «Архитектура и дизайн».

с.1

Кроме того, все здания должны иметь цифровую модель, чтобы можно было заранее оценить, как они впишутся в окружающую среду.

«Без искусственного интеллекта, без сложных технологий это невозможно внедрить, но я думаю, до конца года мы уже запустим эти модели в массовое производ-

ство. Поэтому требования к проектам, которые создаются в Москве, будут только ужесточаться. Это значит, что ваш талант будет еще более востребован», — добавил Сергей Собянин.

Во дворе МУАР раздавали уже не деньги, а красивые памятные знаки в форме буквы М. Церемония была менее формальной, но не менее значимой для участников и победителей.

В ритме города

Выступивший на церемонии главный архитектор Москвы и председатель экспертного совета премии Сергей Кузнецов отметил, что московский рынок недвижимости позволяет делать хорошую архитектуру, и задача премии — рассказывать об этом, продвигать лучшие проекты, постоянно повышать статус профессии, для которой очень важна персональная, авторская составляющая. «Московское архитектурное сообщество активно развивается, а современную архитектуру воспринимают позитивно — это заслуга и самих зодчих, и людей, которые освещают и популяризируют нашу деятельность, умея донести до читателя и зрителя авторские идеи», — сказал Сергей Кузнецов.

Главный архитектор столицы также отметил, что популяризация качественной современной архитектуры столь же значима, как и сами проекты.

Кстати

■ Четыре награды были вручены лучшим архитектурным медиа. Лауреатами Премии Архсовета в области архитектурной журналистики и медиа стали: Алёна Зайцева со статьей «Город для игр: как женщины-архитекторы создают необычные детские площадки» в номинации «Материал года». «Журналистом года» назвали Светлану Ворошилову. Победителем в номинации «Архитектор говорит» стал проект «Прогулки с архитектором» Светланы Васильевой. А за лучшее продвижение своего проекта в медиа, в номинации «Больше, чем проект», награду получило издание о локальных бюро и архитекторах «Локус».

Номинации, в которых отмечались лучшие, отражают современную градостроительную политику города — небоскреб, проект комплексного решения жилого квартала, реновация, детский сад, музей, метро, ФОК, велопешеходный мост, офис. Словом, все то, чем живет город сегодня, и что считает для себя значимым и приоритетным.

Беседовал Сергей ВЕРШИННИН

З а последние 15 лет сформировался тренд на продажу объектов недвижимости через красивую благоустроенную территорию. Независимо от уровня жилья на рекламу должен быть ухоженный зеленый двор-сад.

Корреспондент «Стройгазеты» поговорил с соосновательницами архитектурного бюро УТРО Алёной ЗАЙЦЕВОЙ и Мариной ЯРМАРКИНОЙ о том, как разрабатываются проекты благоустройства территорий ЖК и как формируется бюджет на их реализацию.



Как вы считаете, поменялось ли отношение к благоустройству территорий за последние 10 лет?

Алёна Зайцева: В России сфера благоустройства — молодая, но сегодня архитекторы и продуктологи девелоперских компаний уже имеют опыт применения разных мировых практик и создают собственные.

Тем не менее, на сегодняшний день стоимость квадратного метра благоустройства в разы дешевле квадратного метра мест общественного пользования, а зачастую и дешевле квадратного метра отделки паркинга. В этом есть определенный диссонанс.

Готовая территория подвергается воздействию окружающей среды: влиянию перепадов температуры, засухи и проливных дождей, ветра и пыли и т. д., и чтобы управляющая компания могла поддерживать территорию в хорошем состоянии, используемый материал должен быть качественным и износостойким.



Что обычно скрыто от глаз, но требует серьезных затрат?

Марина Ярмакина: Внутри каждого проекта заложено много технологических решений, которые остаются как бы за кадром. Это все подстилающие слои под мощением и озеленение, включая специальные дренажно-накопительные мембраны, необходимые для посадки озеленения на искусственном бетонном основании, специальная почва (субстрат), а также инженерные системы для водоотведения не только с поверхности мощения, но и по верху стилобата, который используется для создания общественной территории. Как правило, это самый дорогостоящий объем работ, в среднем он потребляет от 30 до 60% всего бюджета, и его качество критично.

Как обычно распределяется бюджет на благоустройство?

Марина Ярмакина: Универсального ответа нет, все зависит от проекта и поставленных задач. Приведем несколько примеров из нашей практики.

Благоустройство ЖК №1

Особенность: территория на стилобате; внутри конструкции «пирога» над стилобатом недостаточно глубины под посадку деревьев, поэтому все озеленение выполнено в приподнятых конструкциях — кадках или внутри подпорных стенок.

Распределение бюджета на благоустройство:

1. Мощение и подстилающие покрытия — 35%
2. Кадки и подпорные стенки — 15%
3. Водоотведение — 7%
4. Освещение — 4%
5. Озеленение — 20%
6. Малые архитектурные формы и ограждение — 19%

Благоустройство ЖК №2

Особенность: территория на стилобате; озеленение решается на уровне мощения, водоотведение решено с помощью временного накопления поверхностного стока в зонах озеленения.



Красота стоит денег

На чем нельзя экономить при создании общественных пространств



Распределение бюджета на благоустройство:

1. Мощение и подстилающие покрытия — 53%
2. Кадки и подпорные стенки — 0%
3. Водоотведения — 2%
4. Освещение — 7%
5. Озеленение — 23%
6. Малые архитектурные формы и ограждение — 15%

В ЖК №1 мы экономим на конструкциях дорожных одежд и монтаже опор освещения и фундаментов для них, так как светильники встраиваются в высокие кадки. Но здесь нельзя использовать зоны озеленения для водоотведения и временного накопления стока. Необходимо сделать классическую систему ливневого стока с решетками и отведением всего объема стока в городскую канализацию. Кадки являются дополнительным элементом благоустройства, которые потом потребуют расходов на эксплуатацию.

В ЖК №2 мы затрачиваем большую бюджет на конструкции под мощение, но здесь не требуются дополнительные кадки для озеленения, их утепление и аэрация субстрата. Внутри конструкции «пирога» над стилобатом достаточно глубины для посадки крупномерных деревьев. Зоны озеленения можно использовать для временного накопления влаги, что позволит не только сэкономить на водосточных лотках и снизить нагрузку на городскую канализацию, но и разнообразить образ озеленения: включить в проект сад с влаголюбивыми растениями.

Можно ли отдельно спланировать каждый блок расходов?

Марина Ярмакина: В проекте все взаимосвязано и работает в комплексе. Приве-

дывает на продажи, и главное, создает чувство безопасности. Но у света есть множество характеристик. Помимо яркости и цветовой температуры, у разных приборов разная оптика: пятно света может быть круглым или овальным, с жестким или мягким контуром.

Однако при неправильном подборе свет может стать источником раздражения: недостаточно светло, слишком ярко, засветы в окна, не та цветовая температура.

В таком контексте дизайн светильников менее критичен, чем световые эффекты, которые они создают. На освещении можно заложить большой бюджет, уделив внимание дизайну светильников, но сделать дисконформной световую среду. А можно выбрать менее дорогие светильники, но с более оптимальными световыми характеристиками.

На чем ни в коем случае нельзя экономить?

Марина Ярмакина: Во-первых, нельзя экономить на качестве материалов, которые используются для конструкций под мощением и озеленение. Вся конструкция дорожных одежд под пожарный проезд должна укладываться на специальную водоотводящую мембрану, которая выдерживает нагрузку на сжатие, достаточную для проезда пожарной техники. Если использовать неподходящую мембрану, она сползнет под воздействием нагрузки и перестанет выполнять функцию водоотведения.

Далее, на стадии концепции появляется новая задача: посадка крупномерных деревьев высотой не менее 6-7 м. А значит, для них нужен большой объем грунта, в данном случае — специального субстрата, толщиной не менее 1,2 м. Для посадки таких деревьев необходимо искусственно повышать уровень и делать холмы, чтобы увеличить площадь под озеленения или кадки. Тогда появляется дополнительная конструкция, которая требует не только вложений на момент стройки, но и затрат на последующую эксплуатацию.

Работы по укладке всех подстилающих слоев должны производиться последовательно снизу вверх, с соблюдением всех рекомендаций и технологий. Нарушение технологии — частая проблема, которая может стать причиной не только протечек в подземном паркинге, но и заболачивания зон озеленения и гибели деревьев.

Во-вторых, нельзя экономить на качестве детского игрового оборудования: лучше сократить его количество, но не качество. Необходимо выбирать поставщиков, которые специализируются на производстве этой продукции. Все оборудование должно быть сертифицированным, с гарантией, в том числе на подвижные механизмы.

В-третьих, нельзя сокращать расходы на осветительное оборудование и озеленение.

В-четвертых, не стоит экономить на качестве и характеристиках материалов, используемых для уличной мебели. Все элементы (скамейки, урны и так далее) должны быть выполнены из материалов, устойчивых к воздействию внешней среды. Кажется, что это элементарные правила, но не всегда они соблюдаются.

Победителями Архитектурной премии этого года стали:



Лучшим торгово-офисным объектом признан торговый центр на Очаковском шоссе. Проект реализован бюро архитектурных решений Ai-architects.



ООО «Р1.Архитектура» получила премию в номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта образования» за здание центра дополнительного образования на ул. Раменки, 4.



Первенство в номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение детского сада» досталось дошкольному учреждению на 150 мест в пойме реки Раменки («Моспроект-4»).



В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение жилого объекта» за небоскреб с подвесным мостом в 3-м Ступинском проезде отмечено архитектурное бюро ООО «Арт-группа «Камень».



В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение многоквартирного жилого дома по программе реновации» победил проект жилого дома на Новогиреевской улице, созданный ООО «Дарс-Реновация».



В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение многоквартирного жилого дома» за проект на Автозаводской улице, 23/75 премию получили архитектурное бюро Wall.



В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта административного управления и промышленности» самым удачным решением стал технопарк креативных индустрий «Густав» в районе Марьино Роща (IND Architects).



Лучшим объектом здравоохранения и физической культуры признан ФОК в составе ЖК на Сельскохозяйственной улице («Архитектурная мастерская 1.618»).



В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение станции метрополитена» победителями стали сразу два проекта: Станция «Нагатинский Затон» с мозаичными панно в виде рыб («Ленметрогипротранс», бюро «забор», художник Максим Козлов) и станция «Пыхтино» («Метрогипротранс») с изображениями советских самолетов.



Премии за «Лучшее архитектурно-градостроительное решение музея» взяло ТПО «Резерв» за новый музей истории Новодевичьего монастыря с объемными керамическими панелями на фасадах на Лужнецком проезде.



В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта общественного назначения» победителями стали сразу два проекта: Станция «Нагатинский Затон» с мозаичными панно в виде рыб («Ленметрогипротранс», бюро «забор», художник Максим Козлов) и станция «Пыхтино» («Метрогипротранс») с изображениями советских самолетов.



В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта общественного назначения» победителями стали сразу два проекта: Станция «Нагатинский Затон» с мозаичными панно в виде рыб («Ленметрогипротранс», бюро «забор», художник Максим Козлов) и станция «Пыхтино» («Метрогипротранс») с изображениями советских самолетов.



В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта общественного назначения» победителями стали сразу два проекта: Станция «Нагатинский Затон» с мозаичными панно в виде рыб («Ленметрогипротранс», бюро «забор», художник Максим Козлов) и станция «Пыхтино» («Метрогипротранс») с изображениями советских самолетов.



В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта общественного назначения» победителями стали сразу два проекта: Станция «Нагатинский Затон» с мозаичными панно в виде рыб («Ленметрогипротранс», бюро «забор», художник Максим Козлов) и станция «Пыхтино» («Метрогипротранс») с изображениями советских самолетов.

ЭКОЛОГИЯ

Алексей ТОРБА

По мере того, как близится к концу проверка выполнения федерального проекта «Оздоровление Волги», которую проводит экспертная группа под руководством заместителя председателя Комитета по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Государственной Думы Жанны Рябцевой, становится все более очевидным тот факт, что огромные государственные средства, истраченные на очищение великой русской реки, пока не дали ожидаемых результатов. Для выполнения поставленной в 2018 году президентом РФ задачи — втрое, с 3,17 до 1,05 кубических километров в год, сократить за шесть лет сброс загрязненных сточных вод в Волгу — государством была оказана беспрецедентная целевая поддержка. Причем на протяжении всех шести лет денежные средства до регионов доводились своевременно. Однако, как отмечалось на состоявшемся 3 июля заседании Комитета по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды, на котором Жанна Рябцева выступила с докладом, большинство построенных на Волге в рамках проекта очистных сооружений не работает. «Из 139 объектов коллеги проверили 121, на которые потрачено 127 млрд рублей консолидированного бюджета. Только шесть объектов на текущий момент соответствуют показателям», — заявил проводивший заседание председатель комитета Дмитрий Кобылкин.

Без прокурора не обойтись!

Вывод, к которому пришла руководитель экспертной группы, проехавшей за четыре недели свыше 12 тыс. км и проверившей реальное состояние каждого из этих объектов, не внушает оптимизма. «К сожалению, среди объектов оказались даже те, которые находятся в 600 км от Волги. Вызывают опасения подрядчики, которые выполняли работы. Мы имеем сегодня уголовные дела, и, к сожалению, не последние. Мы сегодня можем сказать: проект по Волге сорвали. Обращаюсь к правительству РФ: должны быть проанализированы результаты. Мы входим в новый проект, и регионы, которые сорвали предыдущие этапы, не имеют права входить в новые, пока не исправят то, что уже сделали», — заявила Жанна Рябцева.

«На сегодняшний день можно уже не опасениями делиться, а констатировать, что (и в этом Жанна Анатольевна абсолютно права) не будет федеральный проект реализован», — солидарен с докладчиком аудитор Счетной палаты РФ Сергей Мамедов, с подачи которого, как отметил Дмитрий Кобылкин, думский комитет и начал проверку исполнения программы. Аудитор уверен в том, что снижения объемов загрязненных стоков в три раза до конца 2024 года не произойдет. Кроме того, он сообщил участникам заседания, что на бумаге с выполнением этого проекта все замечательно. На сегодняшний день бюджетные ассигнования на него освоены на 99,85%, и единственный регион, который



Как в песок

На что потрачены средства для федпроекта «Оздоровление Волги»?

не до конца потратил выделенные средства, — Астраханская область, в которой, по мнению Сергея Мамедова, ответственные лица благодаря позиции депутатов опасаются лишиться раз тратит выделенные средства. Все остальные волжские регионы полностью их потратили, и, более того, отчитались о достижении плановых показателей федерального проекта.

Представитель Счетной палаты согласился с принципиально важным выводом группы Рябцевой об отсутствии комплексного подхода при планировании очистных мероприятий. «Вызывает сомнение целый ряд объектов — почему они построены, для чего они построены, почему они так застроены? Может быть, только для того, чтобы действительно освоить деньги?» — не исключает Сергей Мамедов. У него нет никаких сомнений в том, что ответ на этот вопрос даст прокуратура.

Возвращение в девяностые

Барьером на пути непомерных притязаний регионов на бюджетные средства для строительства очистных сооружений, которые нередко в таком объеме им были не нужны, а также их липовых отчетов о якобы выполненной работе и достигнутых показателях должны были стать Министерство природных ресурсов и экологии РФ и Министерство строительства и жилищно-коммунального



Вычеслав ВОЛОДИН, председатель Государственной Думы.

Вдумайтесь: когда мы говорим о загрязнении Волги, 85% — это стоки жилищно-коммунального хозяйства, где нет очистных

хозяйства РФ. Представители обоих ведомств — директор Департамента государственной политики и регулирования в области водных ресурсов Минприроды России Роман Минухин и заместитель главы Минстроя России Алексей Ерьско — признали результаты депутатской проверки и не оспаривали их. Так что о том, как проверялось фактическое положение дел на объектах федпроекта, остается судить лишь по словам Жанны Рябцевой.

Вот что рассказала Жанна Рябцева о посещениях объектов, входящих в так называемую красную зону. «Я говорю «красная зона», потому что у нас не было задачи посадить, у нас была задача разобраться. И когда мы приезжаем на объекты и выходят люди из 90-х, когда в регионах говорят: слушайте, но до вас ведь приезжали, корзинки брали, в яхты садились, по Волге катались, в баню ходили. А вы-то чего такие? С вами что, мы не договоримся? Не договоримся, ребята», — так описала депутат беседы на волжских берегах.

Порой у Жанны Рябцевой не хватало слов, чтобы выразить свое возмущение, когда она рассказывала о многочисленных фактах бессмысленной траты бюджетных средств. Вот лишь один из приведенных депутатом примеров. В Ивановской области, в Кинешме, сейчас строятся очистные сооружения мощностью 19,7 тыс. кубометров в

сутки стоимостью 3,6 млрд рублей. Но в декабре, после пусконаладки, этот дорогостоящий объект будет поставлен на консервацию, потому что отсутствует подводящий коллектор. «Коллектор убрали, очистные построили, стока нет. Новый объект за 3,6 млрд встанет на консервацию. Ребята, это как? Если это не диверсия, если это не беспредель чиновничий, то что это?» — сделала вывод Жанна Рябцева. «Люди, которые живут на берегах Волги, следят за поездкой. И конечно же, сейчас все требуют ответа: что произошло на Волге и что происходит с другими национальными проектами в России», — заявила депутат.

Ни шагу назад

На днях состоялось совещание под председательством вице-премьера правительства РФ Дмитрия Патрушева по строительству и реконструкции очистных сооружений в рамках национального проекта «Экология». На нем рассматривался ход реализации двух федеральных проектов, входящих в этот нацпроект, — «Оздоровление Волги» и «Сохранение озера Байкал», в рамках которых ведутся строительство и реконструкция более 140 очистных сооружений в 19 субъектах.

Вице-премьер подчеркнул, что субъектам и ответственным ведомствам необходимо качественно и своевременно выполнить все взятые на себя обязательства, для чего до конца текущего года надо завершить строительство 33 очистных сооружений и довести до нормативных показателей 42 ранее введенных объекта. Для каждого объекта должна быть сформирована «дорожная карта», исполнение которой будет контролироваться на площадке правительства.

В ходе совещания его участники рассмотрели вопросы реализации федпроектов в восьми регионах, и в ближайшее время будут рассмотрены остальные субъекты. Все ответственные ведомства и субъекты должны максимально оперативно и ответственно достроить объекты, завершить пусконаладку и довести очистку стоков до нормативов. Полный комплекс данных в формате «дорожных карт» по всем очистным сооружениям в рамках двух федпроектов должен быть представлен уже к 24 июля.

Что касается проверки эксплуатантов очистных сооружений на Волге, то Дмитрий Патрушев заявил буквально следующее: «Я подписал поручение о проведении проверок Росприроднадзором в отношении 55 юридических лиц, эксплуатирующих очистные сооружения на Волге. Они уже начинаются. И это только первый этап. Информация о результатах должна оперативно отображаться на дашборде инцидента. По всем остальным объектам Волги и Байкала, входящим в федпроект, необходимо подготовить аналогичное поручение. Их Росприроднадзор также обязательно проинспектирует».

ТЕХНОЛОГИИ

Владимир ТЕН

Крупнейшее сооружение Северного обхода Твери — мост через Волгу — надежно и функционально. Это подтвердили испытания на проверку соответствия требованиям по безопасности и фактической несущей способности конструкций. Мост отлично вписался в окружающий ландшафт — в леса с перелесками и лугами до горизонта. Течение Волги «размечено» бакенами, свидетельствующими о серьезном судовом трафике. Именно поэтому высота моста над водой составляет 17 метров — как раз для пропуска речных круизных лайнеров.

Классические технологии

Если говорить о параметрах моста, то его общая длина составляет 378 м при ширине в 24 м. На его возведение «потрачено» 6,2 тыс. тонн только в металле. Все это великолепно жидкется на десяти мощных опорах.

По словам заместителя начальника отдела реконструкции и строительства Тверского филиала ГК «Автодор» Сергея Цепуха, начало строительства моста началось два года назад. И в течении двух лет мостовики приняли и уложили в конструкцию моста порядка 22 тыс. кубометров бетонной смеси, смонтировали сотни тонн металлоконструкций.

«Площадь моста составляет 11 тыс. кв. м. После того, как было смонтировано пролетное строение и принят бетон, мостовики приступили к изоляционным работам. Была нанесена инновационная напыляемая изоляция, — сказал Сергей Цепух. — Потом был уложен нижний слой асфальтобетона, он у нас литой. Потом верхний слой щебеночно-мастичного асфальтобетона (ЩМА). И сейчас мы уже приступаем к сооружению барьерного ограждения».

Самые серьезные проблемы у мостовиков были на пятой опоре, возводимой непосредственно в русловой части Волги. Грунты не позволяли выйти на нужные отметки. Поэтому проектировщики в режиме онлайн присутствовали на стройке и контролировали весь процесс бурения и укладки бетонных смесей. Впрочем, современные технологии позволяют успешно бороться с водой, поступающей в ростверк снизу. Так что, несмотря на сложности, мостовики справились четко, в соответствии с графиком, а теперь вышли на финишную прямую и идут с заметным опережением сроков — как и строительство Северного обхода в целом.

Ожидается, что все строительные работы будут завершены на пять месяцев раньше графика.

Сооружение возведено по надежным, проверенным временем технологиям. «Мост у нас классический — комбинированное сталежелезобетонное пролетное строение. Строился он конвейерно-тыловым способом. Это тоже классика, которая нам досталась с времен Советского Союза. И она надежна. Есть, конечно, новые виды строительства, но эта самая «быстрая», и проектировщики любят с ней работать, потому что она понятная, — отметил замначальника Тверского филиала ГК «Автодор». — Мост полностью построен из отечественных материалов. Металл наш, краска наша, опорные части наши, даже деформационные швы, хоть они сделаны по швейцарской технологии». Все это позволяет поддерживать на мосту скоростной режим 110 км/ч при расчетной скорости 130 км/ч и пропускной способности четырехполосного моста 40 тыс. автомобилей в сутки.

Проверка на мосту

Для проверки надежности была разработана комплексная программа, состоящая из двух этапов: испытание русловой части сооружения и испытание пролетных строений пойменной части моста. Каждый этап, в свою очередь, состоял из статической и динамической частей.

Статическая часть заключалась в том, что заранее рассчитанную нагрузку — 12 автосамосвалов с загрузкой общей массой по 25 тонн каждый — расставили в различ-

Испытания прыжком



Мост через Волгу к М-11 «Нева» успешно прошел «приемку»



ных положениях на проезжей части сооружения, после чего сняли и сравнили фактические параметры напряженно-деформированного состояния сооружения с расчетными значениями. Динамические испытания заключаются в том, что груженный автосамосвал проходит по мосту на разных скоростях и в разных режимах — сбрасывая, с торможением, с прыжком через порожек, моделируя разные типы и направления нагрузки.

В ответ на вопрос, что дают такие испытания, генеральный директор ООО МИП «НИЦ МИС» Шерали Валиев, присутствовавший на мероприятии, сказал: «Эти испытания нормативные и позволяют дать фактическую оценку грузоподъемности моста и динамические характеристики, свидетельствующие о надежности и комфортности использования».

По его словам, статические испытания заключаются в реальных нагрузках. Машины, задействованные в испытаниях, дают примерно 80% от проектной несущей способности моста. И это позволяет дать фактическую оценку грузоподъемности пролетного строения, опор моста и пр.

Динамические испытания позволяют дать оценку так называемых динамических характеристик, что влияет на безопасность и комфортность движения.

Конечно, любой мост «играет» под нагрузкой, и это нормально. Когда грузовики-«испытатели» проезжали мимо, полотно моста ощутимо вибрировало под ногами.

Справочно

■ Общая протяженность Северного обхода Твери — 62,4 км. С завершением строительства первого пускового комплекса 3-го этапа строительства дороги М-11 «Нева» на участке «Км 176—км 208» (33,8 км) обеспечена возможность съезда с трассы М-11 на дорогу Р-132 «Золотое кольцо». После запуска 2-го пускового комплекса М-11 на участке «Км 149—км 176» (28,6 км) Северный обход Твери позволит обеспечить бесшовное и бесцветное скоростное движение и сократить время в пути.

По словам Шерали Валиева, при длине пролета в 150 м он может прогибаться почти до 40 см по высоте, возвращаясь в «ноль» после прохождения грузовика, что соответствует нормативам. Это значит, мост работает в проектом режиме.

«Чтобы получить точные результаты, мы пропускаем одну пустую машину и определяем так называемые собственные колебания моста. Далее устанавливаем препятствия в виде небольшого импровизированного трамплина и пропускаем машину с разной скоростью — 20, 40, 60 км в час, — рассказывает Шерали Валиев. — Записываем эти амплитудно-частотные характеристики, то есть определяем периоды колеба-

ний, частоту колебаний и так называемый декремент затухания — как быстро после прохождения автомобиля мост «успокоится». Все эти данные позволяют рассчитать скорость машин, трафик при прохождении моста».

Не заезжая в Тверь

Мост на Волге строился по согласованному графику строительства Северного обхода в целом. Таким образом, весь этот участок М-11 практически готов! И автомобилистам совсем скоро больше не нужно будет съезжать с магистрали в районе Твери, а поездка из Москвы в Питер займет еще меньше времени. Напомним, что движение по первому этапу Северного обхода Твери — от пересечения М-11 с дорогой Р-132 (Бежецкое шоссе) до 208-го км М-11 — запустили в конце прошлого года. Теперь автомобиль, следующие из Санкт-Петербурга, могут добраться до Бежецка и Ярославля, не заезжая в Тверь. А уже в этом месяце весь обход Твери откроется для движения: будет сдан 28-километровый участок от 149 км М-11 до пересечения с Бежецким шоссе.

Кроме моста через Волгу, во втором этапе обхода Твери построено две транспортные развязки — с действующей трассой М-11 на 147 км и с региональной дорогой «Тверь—Кимры» на 159 км. Всего же на этом участке строители уже возвели 11 искусственных сооружений.

Одновременно со строительством нового участка дороги ведется работа по созданию придорожной инфраструктуры. На обходе Твери будет две современные многофункциональные зоны дорожного сервиса.

С завершением этой стройки время в пути от Санкт-Петербурга до Москвы сократится на 30-60 минут. К концу года благодаря продлению М-12 до Екатеринбурга на 50% сократится время от Казани до Екатеринбурга и почти вдвое — от Санкт-Петербурга до Екатеринбурга. С другой стороны, преодолеть 2,2 тыс. км от границы с Белоруссией до Екатеринбурга можно будет с экономией времени до 10 часов.

Ввод в строй Северного обхода даст импульс развитию не только Тверской области. Обход станет ключевым элементом, необходимым для запуска скоростного автомобильного сообщения между Санкт-Петербургом и Казанью. Это более 1 500 км скоростных автодорог без светофоров и пересечений с другими трассами в одном уровне. А с продлением в конце этого года М-12 до Екатеринбурга российские города соединят порядка 2 400 км скоростных дорог.

ТЕНДЕНЦИИ



Егор ТЕПЛОВ-БАРЕЙША, руководитель компании «РуссВыставка» и Ассоциации импортеров и производителей спецтехники (АИПС)

В начале 2024 года президент России Владимир Путин в рамках обращения к Федеральному собранию подчеркнул важность реализации новых проектов в сфере инфраструктурного и гражданского строительства. В настоящее время обновляются объекты железнодорожного комплекса, модернизируется аэродромная инфраструктура. Также планируется увеличить объемы строительства жилья, объектов инженерной, социальной инфраструктур.

Сразу несколько сегментов отечественной экономики уже начинают адаптироваться к происходящим изменениям и подстраиваться под поставленные задачи. В их числе — сектор производства спецтехники.

Импортозамещение или китаизация?

В 2023 году отечественный рынок дорожно-строительной и специальной техники (ДСТ) вырос почти на 30%, с конвейеров сошло более 50 тыс. единиц оборудования — такие данные приводит Ассоциация европейского бизнеса (АЕБ).

Темп поддерживается и в 2024-м — в его I квартале российские предприятия выпустили спецтехники общей стоимостью 20 млрд рублей, и это на 1,4% больше, чем по итогам аналогичного периода прошлого года, согласно данным портала «Росспецмаш-Стат». В частности, за первые три месяца 2024 года показатели отгрузки экскаваторов-погрузчиков выросли в 3,2 раза, кранов-трубоукладчиков — на 23%, бульдозеров — на 13%, катков — на 20%. Объемы отгрузки кранов-манипуляторов, которые широко используются в строительстве объектов инфраструктуры, выросли на 3%.

Впрочем, по некоторым позициям отмечено и сокращение объемов отгрузки. Так, авторейдеров было произведено на 1,4% меньше, чем в I квартале 2023 года, погрузчиков — на 6%, а экскаваторов — на 71%. Пока это удается компенсировать за счет импорта.

Российская отрасль производства спецтехники в последние годы сталкивается с целым рядом достаточно серьезных вызовов. В их числе — импорт, который стал весьма агрессивным, повышение ставок по лизингу и по коммерческим кредитам. Кроме того, увеличиваются издержки производства, есть недостаток в ключевых компонентах — в России их только начинают изготавливать, и о полной компенсации существующего дефицита пока говорить не приходится.

Сразу в нескольких основных сегментах отрасли импорт сегодня доминирует. Так, на внутреннем рынке дорожных катков, экскаваторов, телескопических и фронтальных погрузчиков доля российских предприятий варьируется от 3 до 10%.

По перечисленным позициям безоговорочно лидирует продукция, поставляемая из Китая. Ее конкурентное преимущество — низкая стоимость, которая обусловлена масштабным производством и наличием поддержки экспорта со стороны государства. Переход на спецтехнику китайских брендов в 2023 году стал массовым, и он продолжается — оборудование занимает нишу западных марок, покинувших российский рынок. В настоящее время в отечественном автопарке доля техники китайского производства составляет 40%.

Среди актуальных для российского рынка спецтехники проблем — дефицит кадров, который становится острым. На это обратили внимание в 2023 году, когда отрасль столкнулась с нехваткой квалифицированных операторов авторейдеров, машинистов автокранов, операторов экскаваторов с удлиненным рабочим оборудованием. Острым остается дефицит слесарей по ремонту спецтехники, механиков.



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

Нацелены на рост

Проблемы и вызовы отечественного рынка спецтехники

Обслуживание уже эксплуатируемой спецтехники дорожает, и это еще один серьезный вызов для российской экономики. В среднем соответствующие работы выросли в цене почти на 30% за год.

Перспективы производства

Российский рынок дорожно-строительной техники нацелен на рост. Положительная динамика есть, и она фиксируется во многом благодаря увеличению объемов строительства в России, реализации масштабных инфраструктурных проектов. Свою роль играет и улучшение ситуации в добывающих отраслях, в металлургии. В результате перестройки логистических процессов был запущен ряд отечественных производств. Так что прогнозы вполне благоприятные — как минимум рынок сохранит показатели 2023 года или они сократятся, но несущественно.

Динамику рынка во многом будет определять размер ключевой ставки. Если Банк России сохранит ее на текущем уровне в 16%, то конечная стоимость лизинга спецтехники составит от 35 до 42% от ее стоимости. Для многих подрядных организаций это неприемлемо.

Объем импорта в 2024 году будет сокращаться. Этот прогноз обусловлен тем, что китайские бренды будут вынуждены повышать уровень своих сервисных возможностей, поставки запчастей, предлагать более выгодные условия по сделкам с целью сохранения конкурентности на рынке. Положительный прогноз на текущий год обуславливается также и ростом объема импортозамещения в перспективе. В прошлом году производство спецтехники увеличилось на 19%, продажи выросли на 15%.

Так или иначе, но отечественным предприятиям придется налаживать производство тех машин, которые раньше в России не выпускались, и этот процесс уже начался. К примеру, на отечественных заводах раньше изготавливались исключительно колесные асфальтоукладчики, однако позднее инженеры разработали гусеничную модель «Десна».

«Заточены» под инфраструктуру

Современная спецтехника высокотехнологична. Она оборудована системами GPS-навигации, автоматического управления и контроля. В комплексе это дает вы-

соющую точность и качество выполняемых работ.

Кроме того, спецтехника обеспечивает и безопасность на объектах строительства. Пример — краны с автоматическими системами стабилизации, которые предотвращают аварийные ситуации и защищают работников на площадке.

Спецтехника современного образца легко адаптируется к различным условиям, в которых ведется строительство объектов инфраструктуры. Для России, с учетом обширной географии, это преимущество особенно актуально. Так, в гористой местности используются специальные экскаваторы с поворотными кабинами — они улучшают видимость и маневренность.

Строительство объектов инфраструктуры в ряде регионов России ведется на месте ветхих объектов, которые предварительно демонтируют. Для этих целей тоже используется соответствующая спецтехника — роботизированная. Такие модели оборудования приходят на смену демонтажной технике и широко применяются в населенных пунктах с большой плотностью застройки, где снос зданий может быть опасным или довольно сложным.

Приходится также пересаживать деревья, и до недавнего времени эти задачи решались исключительно за счет ручного труда, привлечения рабочей силы. Однако и это было эффективно не всегда — к примеру, сложности возникали при необходимости пересаживать

взрослые крупногабаритные деревья. Выход был найден — теперь для этих целей используется техника, разработанная специально для пересадки. Она активно эксплуатируется в странах Северной Америки и Европы, и постепенно на ее использование переходят и в России. Правда, в нашей стране она пока представлена малогабаритными моделями и в небольшом количестве.

Все современные модели спецтехники можно будет увидеть на отраслевой международной выставке-форуме форум Eurasian Construction Technology, которая пройдет с 4 по 6 сентября 2024 года в Санкт-Петербурге в конгрессно-выставочном центре «Экспофорум». На площади более 20 тыс. кв. м, на открытом пространстве и в павильонах, будут представлены и продемонстрированы в деле дорожно-строительная, грузовая, складская и коммунальная, лесозаготовительная техника, краны, горно-шахтное оборудование, машины для открытых горных работ, прокатчики трубопроводов и жилищного строительства. Для удобства осмотра экспозиция будет поделена на 15 тематических зон.

Свою продукцию на выставке представят как российские, так и зарубежные компании — «НАК Машинери», «Инострантехком», ГК «Гросс», «Большегруз Сервис» и другие. Предусмотрена и обширная деловая программа, в рамках которой в первую очередь будут обсуждаться вопросы реализации крупнейших инфраструктурных проектов в стране.



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

КОНСУЛЬТАЦИЯ



Вячеслав КОТЛОВ, руководитель строительной компании HalleHouse

Строительство загородного дома — это серьезный, трудоемкий и довольно затратный процесс. Здесь есть много деталей и нюансов, на которые надо обращать внимание, и любая оплошность в этом деле может стоить больших нервов и трат денег в будущем. Очень часто заказчики опасаются строительного процесса, боятся, что строительная компания их обманет, не хотят конфликтов, которые могут привести к судебному разбирательству.

Этого же опасается и застройщик: конфликты и суды не несут ему никакой выгоды. Рассмотрим, какие существуют схемы удешевления строительства загородного дома и как должно осуществляться взаимодействие заказчика и подрядчика в вопросе сокращения расходов.

«Белые» методы оптимизации

Рост популярности индивидуального жилищного строительства привел к тому, что многие потенциальные домовладельцы решили: возведение частного дома — это намного дешевле, чем покупка квартиры в новостройке или на вторичном рынке. Бытует расхожее заблуждение, что можно построить суперкачественный загородный дом, имея в кармане 5 млн, а иногда и 3 млн рублей. И многие пытаются построить загородный дом, располагая недостаточным для этого бюджетом.

Самый простой и популярный способ снизить расходы на возведение загородного дома — это оптимизация. В идеале такой метод подразумевает меньшие траты денег при минимальной потере (или вообще без нее) качества строительства. Снизить расходы можно ненамного, при этом оптимизация может быть радикальной, но не опасной для качественных характеристик дома.

Какие есть наиболее распространенные любительские методы оптимизации?

Нарушение технологии перевязки блоков. В этом случае строители экономят на армирующей сетке. Довольно часто строители не покупают ее и не кладут через каждые три-четыре слоя.

Экономия на проекте. Очень часто заказчик строительства загородного дома решает вообще обойтись без проекта, чтобы подрядчик возводил дом чуть ли не «на глазок». Но опытные строители знают, что хороший и качественный проект — это значительная часть надежного строительства.

Отсутствие антигрибковой и противопожарной пропиток. При возведении деревянного дома строители могут оптимизировать смету именно за счет этого. Качество здания не страдает, только повышается риск уничтожения дома при пожаре.

Что любит оптимизировать в смете строители-любители?

На рынке загородного строительства довольно много фирм, которые возводят дома, не имея для этого достаточной квалификации и профессионализма, даже несмотря на то, что построили, к примеру, 20-30 загородных домов. Такие строители-любители отличаются любовью к оптимизации сметы.

Их основные методы экономии выглядят следующим образом:

Замена стройматериалов, указанных в проекте или смете, на более дешевые и менее качественные. У строителей-любителей, которые не обладают должной квалификацией, такое сокращение сметы может привести к проблемам при эксплуатации дома.

Несоблюдение технологий или их несоответствие строительным нормам и правилам (СНИП). Контролировать соблюдение технологий заказчику очень сложно, чем строители-любители очень часто пользуются. Поэтому при таком строительстве доскональное соблюдение всех технологических практически невозможно, потому что



SHUTTERSTOCK.FOTODOM

Анализируй это

Как удешевить возведение загородного дома без потери качества

на первом месте стоит оптимизация стоимости строительства любой ценой.

Неправильное хранение стройматериалов на объекте, которое в итоге влияет на их качественные характеристики. Если в строительстве дома используют такие материалы, это может привести к проблемам при его дальнейшей эксплуатации, а из-за оптимизации строители-любители никогда не обратятся к заказчику с просьбой закупить испорченные стройматериалы заново, ведь это повысит стоимость объекта.

Нарушение технологий при заливке фундамента может привести к трещинам, а в наиболее критичных случаях — к просадке всего загородного дома, трещинам на стенах, плесени в помещениях и даже к разрушению всего здания. Все это может потребовать нового большого строительства.

Если некачественно сделана гидроизоляция фундамента, то это может быть особенно критично для подвальных помещений и цокольных этажей при высоком уровне грунтовых вод. Дом из бруса или бревен может промерзнуть зимой, если при строительстве были плохо уплотнены швы.

«Черные» методы оптимизации

Есть и так называемые «черные методы» оптимизации стоимости строительства загородного дома, к которым прибегают некоторые заказчики. В этом случае ими опять же движет желание сэкономить не только на возведении дома, но и на оплате услуг подрядчика, который взялся за строительство.

Наиболее распространенный способ — это частая смена подрядчика, строящего дом. Например, исполнитель заказа выполнил определенную часть работ, а потом по объективным причинам поменял очередность работ, сделав сначала то, что указано в договоре шестым этапом, а работы, фигурирующие под номером четыре, передвинув на более поздний срок. И если заказчик работ своей целью придать к исполнителю, то он обязательно воспользуется поводом начать конфликт с застройщиком и разорвать заключенный контракт.

Более того, некоторые любители «черных» методов оптимизации на этом не останавливаются и могут подать на исполнителя в суд, пытаясь отсудить себе определенную сумму. И судебная инстанция вполне может встать на

сторону собственника, который после разрыва договора с подрядчиком ищет другого.

Еще один способ экономии, который близок к «черным методам», — это привлечение к каждому этапу строительства разных подрядчиков. Встречаются дома, где фундамент залила одна компания, возводила стены — другая, внешней отделкой занималась третья, а внутренней — четвертая. Это может обойтись дешевле, чем строительство одной компанией дома «под ключ», но печально отразится на качестве здания, и мнимая экономия обернется дополнительными расходами на устранение всех ошибок и исправление ситуации.

Безвредные методы

При строительстве дома из каркаса правильнее всего рассчитать площадь дома, отталкиваясь от длины пиломатериала. Поскольку длина пиломатериала всегда 6 м, то дешевле всего получается строить дома, габариты которых кратны трем. Таким образом получается меньше обрезков, а значит — меньше расход на строительный материал.

«Безвредный» метод оптимизации строительства — это сокращение расходов на отделочные материалы. Даже если отделочные материалы недорогие и относятся к бюджетному сегменту, на качество строительства это никак не повлияет.

Сократить стоимость строительства с помощью отделочных материалов можно следующим образом:

Если при отделке фасада стандартного загородного дома вместо листового планкена выбрать менее дорогой сосновый, то уже можно сэкономить порядка 200 тыс. рублей.

Во внутренней отделке дома можно использовать имитацию бруса или чередовать вагонку с имитацией бруса, что приведет к удешевлению строительства без всякой потери качества здания.

При отделке стен вместо более дорогого дизайнерского решения есть возможность сделать стены из гипсокартона и покрасить их. Эффекта дизайнерской отделки можно добиться, просто используя акцентные цвета.

Вместо локсовой плитки и натурального камня в ванной или на кухне можно использовать экономичный керамогранит и креативные альтернативные решения с использованием стекла.

При отделке полов в жилых пространствах вместо керамогранита целесообразно использовать доску — так будет дешевле и не возникнет соблазна везде оборудовать теплый пол.

Во многих случаях оптимизация строительства в условиях растущих цен на строительные и отделочные материалы не только важная, но и нужная вещь. Как показывает практика, можно оптимизировать стоимость строительства загородного дома без потери качества и без торможения тех или иных работ.

А если нелегкий процесс возведения загородного дома зиждется на доверии и взаимном уважении заказчика и подрядчика, то таунхаус, коттедж или просто дом будут возведены в оговоренные сроки и никаких проблем при их эксплуатации не возникнет. Более того, застройщик поможет избежать лишних трат, посоветовав проверенные многолетним опытом решения.



SHUTTERSTOCK.FOTODOM

НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина ГУЩИНА,
основатель
архитектурно-
брендингового бюро
«Бусы»

Спор сторонников индивидуальной архитектуры и стандартных проектов так же вечен, как спор физиков и лириков. Но вложения в архитектуру проектов могут стать дополнительным фактором для продаж. И напротив, стандартный проект «уводит» новостройку в более низкий класс.

Период бездумного потребления продукции строительной отрасли, когда на рынке жилой недвижимости скупался практически любой продукт, давно ушел в прошлое. Сейчас покупатель стал более требовательным к местоположению жилого проекта, инфраструктуре, планировкам квартир и т. д. Во многом из-за огромного выбора: в 2023 году, по данным Росстата, в стране построили более 110 млн кв. м жилья. Это на 6% больше, чем годом ранее и является абсолютным рекордом в России. Многоквартирных домов сдано на 13% больше, чем в 2022 году.

И хотя покупательная способность населения, по данным того же Росстата, в 2023 году вернулась на доковидный уровень, бума продаж на рынке жилья не наблюдается. Высокая конкуренция на фоне невысокой покупательской активности вынуждает девелоперов и застройщиков искать новые мотиваторы для того, чтобы покупатель выбрал именно их проект. Один из них — архитектура.

Больше «излишеств»

Важный момент: одна только архитектура вряд ли сможет «вытянуть» проект в более высокий класс или увеличить продажи. Потребитель сначала определяется с ценовым диапазоном, затем выбирает район, а далее



В поисках баланса

Архитектурное решение способно как увеличить «продаваемость» недвижимости, так и снизить ее привлекательность

изучает другие характеристики проектов. На этом этапе архитектура может стать тем самым отличием, которое склонит выбор потребителя в пользу проекта. При прочих равных или при небольшой разнице в цене покупатель, скорее всего, предпочтет ЖК с «архитектурным лицом».

И напротив, сегодня дома, построенные по стандартным проектам, часто вызывают у потенциальной аудитории ассоциацию с эконом-классом, то есть воспринимаются как более дешевое жилье. Если девелопер настроен на максимальные цены в своем классе, то вынужден вводить «архитектурные излишества».

Выделяться из массы

Пусть не башенки и горгульи, как в проектах XIX века, но французские балконы, французские же окна, моллированное (гнутое) стекло на фасадах и другие элементы, выделяющие ЖК из общей массы новостроек, сегодня в ходу. Так, во внешней отделке актуальны композитные алюминиевые панели. Они позволяют работать с формами и объемами, насколько хватает фантазии архитектора, а с учетом цветового разнообразия и возможности УФ-печати на панелях простор для креативных идей не имеет границ. Широко используется авторское остекление обширной площади, поскольку современное архитектурное стекло — это пластичный материал, позволяющий комбинировать его с другими видами отделки.

В Сибири, например, мы видим устойчивый интерес не столько к дизайну фасадов, сколько к материалам строительства. Самое стойкое доверие — к кирпичу, как ко всему привычному и понятному, хотя современные панели, например, не уступают кирпичной кладке по основным характеристикам, особенно в сочетании с качественными утеплителями и покрытием фасадов.

И покупатель начинает это понимать. В Новосибирске, например, отлично продаются квартиры в строящемся ЖК «Никольский парк», в домах из трехслойных стено-

вых панелей, произведенных на собственном заводе застройщика.

Сомнительные элементы

При грамотной маркетинговой политике продать можно любой продукт — главное, выбрать правильные инструменты продаж. Другой вопрос, что теплые продажи могут быть разными. С какими-то объектами может быть немного сложнее и дольше. Например, с теми, где при разработке проекта авторы отталкивались, в первую очередь, от архитектуры фасада, но при этом расположение квартир получилось неудобным или пострадали планировки: отдельные помещения оказались слишком большими или маленькими, нестандартной формы и т. д. Либо концепция или расположение комплекса не продуманы с позиции целевой аудитории. Либо в проект заложили неоправданно дорогие инженерные или дизайнерские решения, не соответствующие возможностям потенциального покупателя.

Безусловно, любые отклонения от типового проекта, тем более нестандартные архитектурные решения, ведут к удорожанию. Вопрос — окупятся эти затраты или обернутся значительными убытками? Примеры таких решений — двухуровневые подземные паркинги или двухэтажные стилобаты с площадками для коммерческих объектов, которые, возможно, будут долго продаваться. В каждом таком случае необходим тщательный расчет с позиций как архитектуры, так и маркетинга.

Уникальные авторские архитектурные идеи, которые, по ожиданиям застройщика, должны привлечь внимание к проекту, на деле также могут сделать проект убыточным, особенно при неправильном позиционировании или неверном прогнозе целевой аудитории. А если изначально в проект заложены характеристики, которые не позволяют ему развиваться в «комфорт-плюс», — недостаточная высота потолков или ширина коридоров и прочие вещи, которые нельзя исправить, объект будет слабо востребован даже с самым привлекательным фасадом.

Избежать таких ситуаций помогает то, что мы называем насмотренностью и, конечно, опыт команды как в разработке проектных решений, так и в выборе инструментов продаж.

БЛАГОУСТРОЙСТВО



Александр СТАРИКОВ,
партнер
архитектурного бюро
Syntaxis

За последние 10 лет рынок жилой недвижимости изменился гораздо значительнее, чем между 2004 и 2014 годами. Это связано с динамичным развитием индустрии, технологий и, конечно, ростом конкуренции. Пожалуй, наиболее показательным в данном контексте является бизнес-класс, прошедший путь от смутных представлений о статусности до системного девелоперского продукта с устоявшимися стандартами. Но и в нем, разумеется, всегда есть то, что можно и нужно оставить в прошлом или улучшить.

Эффективный симбиоз

Борьба за покупателя в столице оказывает огромное влияние на качество архитектуры и продукта, в том числе в рамках одного сегмента. Москвичи стали более насмотренными, требовательными и осторожными в выборе будущего жилья, особенно в тех случаях, когда ценник на него выше среднего.

Строительный бизнес, со своей стороны, живо реагирует на подобные изменения, подстраивая проекты под актуальные запросы. Причем с каждым годом скорость и точность реагирования на тренды становится только выше. Кроме того, приход прогрессивной и креативной команды в администрацию города привел к возросшей роли главного архитектора. Таким образом, в контексте бизнес-класса наиболее явно виден симбиоз интересов потребителя, компетенций бизнеса и политики властей. Это не вызвало появления каких-то строгих законодательных регламентов и правил проектирования, но соблюдение общих представлений о данном типе жилья фактически стало негласным правилом хорошего тона.

Бизнес-класс — прежде всего функциональное жилье, где обеспечен баланс между эффективностью и затратами. Поэтому определяющую роль в его реализации играют качество, современные технологии и тонкое мастерство проработки планировочных решений.

Так, индустрия практически отошла от популярной в начале двухтысячных конструктивной системы из кирпичных несущих элементов. Подавляющее большинство зданий возводится из монолита с навесным вентилируемым фасадом.

В Москве уже стал стандартом формат «двор без машин» и сложно представить, что когда-то такой опции в принципе не было. Причем роль бизнес-класса в популяризации концепции сложно переоценить. Подобно тому, как технологии в флагманских смартфонах становятся доступнее и перебираются в более демократичные модели, идея пространств без транспорта, подсмотренная у дорогостоящей недвижимости, все чаще реализуется в комфорт-сегменте. Сюда же стоит включить вход с уровня земли и отсутствие крылец с цоколями.

Все это помимо непосредственно функциональных и эстетических преимуществ дает объекту страховку от быстрого устаревания и понижения класса. На заре рынка ЖК могли начать терять в статусе достаточное быстро, а модная на момент постройки архитектурная эстетика становилась неактуальной или даже отталкивающей. Системный подход к созданию современного девелоперского продукта делает его инвестиционно привлекательнее выше, стабильнее, а само здание уместным и комфортным в долгосрочной перспективе. Так как качество исполнения стало более равномерным, то при удачной локации со временем актив значительно растет в цене.

Если говорить о разнице между элитным жильем и бизнес-классом, то тут при прочих равных фактор локация наиболее осязаем. По мере развития любого мегаполиса и расширения его границ ценность «трое-

Бизнес показывает класс

Как меняются стандарты в разных сегментах жилья



фейных» точек на карте и мест с богатым прошлым в контексте классификации увеличивается в разы. Очевидно, что чем ближе объект к историческому центру, тем увереннее он может претендовать на статус элитного. Это связано с ценой земли, ограничениями по высотности и собственно историей места. На сопоставимом по площади участке земли в центре города девелопер сможет построить значительно меньше объемов, чем на окраине. Можно сказать, что в пределах Садового кольца все новые проекты, как правило, элитные.

Разумный выбор

А вот за пределами ТТК бизнес-класс — уже куда более органичная и привычная история. Конечно, никто не мешает построить там элитный объект, который имеет законное право на успех. И все же с точки зрения баланса стоимости земли, спроса, сложности строительства, ценообразования и маржи, бизнес-класс — наиболее логичный, безопасный и разумный выбор.

Для элитных и премиальных проектов крайне важен акцент на приватности жильцов и высочайшем уровне комфорта. У владельцев недвижимости в подобных домах может быть оборудован отдельный вход, на этаже совсем небольшое число квартир. Инфраструктура часто обслуживает только внутренних пользователей.

Требования к инженерному оснащению в здании также более строгие: приточно-вытяжная система, концепция «умного» дома, высокотехнологичное сантехоборудование, централизованная система водоподготовки и т. п. Иногда суть может выражаться и в, казалось бы, небольших нюансах, таких как скорость подачи горячей воды в кране, для поддержки которой требуются более дорогие решения в части водоснабжения.

Для бизнес-класса автономность — тоже важная особенность, ведь все объекты разрабатываются с учетом обеспечения будущих жителей высоким уровнем сервиса. Это рестораны, спортзалы и другие элементы инфраструктуры на первых этажах. Кроме того, застройщик стремится создать в кластере хорошую образовательную инфраструктуру, являющуюся важным фактором для будущих жильцов. Офисы класса А также могут входить в состав проекта, поддерживая концепцию «15-минутного города». В качестве примера можно посмотреть на квартал LUCKY от «Веспер», в создании которого наше бюро принимало участие. Внутри него по-хорошему очень пестрая mix-used среда, которая значительно повышает ценность проекта.



Все выше и выше

Уникальность московского рынка недвижимости бизнес-класса заключается еще и в том, что город служит законодателем моды в архитектуре и девелопменте. Очень часто региональные девелоперы, вдохновленные столичными проектами, приглашают их авторов для того, чтобы создать принципиально новый продукт, повысить планку рынка у себя дома.

Постепенно это приводит к появлению сильных и действительно крутых игроков на местах. Среди классных кейсов можно назвать проекты бизнес-класса от застройщика Брусника в Тюмени и Екатеринбурге. В Санкт-Петербурге подобных объектов, разумеется, значительно больше.

При всех неоспоримых достижениях последние годы не останавливаются на достигнутом — тот же бизнес-класс есть еще чем совершенствовать.

Одно из направлений, которому стоит уделить особое внимание, — цифровизация. Гибко настраиваемые системы «умного» дома, адаптируемые под потребности жильца, должны стать стандартом внедрения для абсолютно всех проектов. Через несколько лет фактор цифрового наполнения и автоматизации дома, его общественных пространств станет одним из ключевых в определении и подтверждении класса. К тому же рынок и потребители, со своей стороны, получают тот самый эффект накопления критической массы, когда технологии при массовом применении становятся дешевле, доступнее, проще во внедрении.



Важная тенденция, которая будет определять развитие бизнес-класса в ближайшие годы, — рост числа проектов за счет освобождаемых промзон. Характерным примером такого строительства является район «Зиларт», возникший на месте огромного промышленного кластера.

И, разумеется, ключевой тренд — появление новых высотных доминант. Город уплотняется, а благодаря такому строительству можно высвободить больше площади для благоустройства и создания комфортной общественной среды. Жилье бизнес-класса в небоскребах — новый вызов для девелоперов, ведь в подобном здании общественная функция может быть не только на первом этаже, но и распределена по вертикали. Сложная и нестандартная инженерно-конструктивная компонента будет двигать архитектурную мысль вперед.

В целом, перефразируя известную фразу, хочется сказать, что хорошее — враг лучшего. Сейчас в контексте бизнес-класса рынок жилья находится на верном пути развития, но ему есть куда стремиться и что совершенствовать.

РОСКОМПРЕСС
Минтруд России

ВСЕРОССИЙСКАЯ
НЕДЕЛЯ
ОХРАНЫ
ТРУДА

10-13
СЕНТЯБРЯ
2024
СОЧИ, ФТ «СИРИУС»

ОХРАНА ТРУДА
КАСАЕТСЯ
КАЖДОГО!

☎ +7 459 181 52 02 | 🌐 rosotkryebk.com

РЕКЛАМА

ИНФРАСТРУКТУРА

Оксана САМБОРСКАЯ

Индустрия туризма завершает восстановление после ковида, и в 2024 году рынок должен вырасти на 2% по сравнению с 2019-м. Всего в прошлом году было около 1,3 млрд туристических поездок, 40% из которых — культурный туризм. В 2023 году заметно вырос турпоток и в нетуристические регионы страны, в первую очередь, за счет развития событийного и гастротуризма. Как отметила на последнем ПМЭФ исполнительный директор Ассоциации туроператоров (АТОР) Майя Ломидзе, несмотря на малую долю доходов от гастротуризма, значение его велико, поскольку он выступает драйвером не только туристической отрасли, но и таких сегментов, как фермерское сельское хозяйство, общественное питание и в том числе строительство.

Радужные перспективы

Существенной частью гастротуризма в южных регионах является винный туризм — турпродукт, интересный для туристов из разных мест. Как отмечает руководитель аналитического отдела CM International Антон Айсин, вино остается сравнительно нишевым продуктом — в 2024 году было произведено 24,4 млрд литров вина и 191 млрд литров пива. Но для молодежи (поколения Z) становятся важнее эмоции и впечатления, а не товары и услуги — и в этом плане гастрономический туризм, частью которого является винный, обладает значительным потенциалом.

Например, во Франции, продолжает Антон Айсин, производится 4,5 млрд бутылок вина в год и насчитывается 7 млн винных туристов. Это один турист на 640 бутылок. Если брать такой показатель как целевой, то в России с 627 млн произведенных бутылок вина можно ориентироваться на 975 тыс. винных туристов в год.



Отелей мало, но вы держитесь!

Проблемы и перспективы винного туризма

Винное гостеприимство

Винодельни вполне могут стать частью культурного кода юга России. «В России есть мощные геобренды — деревенский Русский Север, горнозаводской Урал, шаманский Байкал. Среди них Юг России а-

социативно невыразителен и обладает слабым образом рядом. Также пустует и ниша бренда отечественных вин, — говорит Антон Айсин. — В последние годы в Краснодарском крае успешно экспериментируют с особым сортом винограда — красностолом золотоским. Изначально это технический сорт, у которого обнаружили большой потенциал, — из него пробуют сделать первые в России великие вина. (Великие вина создаются из винограда, выращенного на удачно расположенных виноградниках с микроклиматом, который наиболее благоприятен для конкретных сортов выращиваемого винограда, — ред.). Поэтому у него есть все шансы стать национальным винным брендом России — подобно санджовезе в Италии или зинфанделю в США. Под такой бренд может развиваться виноделие, и винный туризм, и вообще пищевая промышленность и индустрия туризма в регионе».

Однако винный туризм, несмотря на радужные перспективы, пока сталкивается со значительными проблемами — неразвитыми туристическими маршрутами и отсутствием средств размещения в большинстве виноделен.

По данным NF Group, по состоянию на май 2024 года в России насчитывается около 140 виноделен, расположенных в Республике Крым, Краснодарском крае, Ростовской области, Республике Дагестан и т. д. При этом почти 90% виноделен приходится на два региона: Республика Крым и Краснодарский край.

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group Ольга Широкова добавляет, что доля отелей в составе виноделен в России составляет всего 9%, что существенно меньше зарубежных показателей и говорит о значительном потенциале для роста. Так, продолжает эксперт, в Италии 20% виноделен предлагают услуги отелей, 23% — во Франции, в Австрии 34% виноделен имеют собственные отели (по данным Sustainable Wine Tourism Survey, 2022 г.). В России же на сегодняшний день представлено 13 отелей при винодельных среднем размером номерного фонда 10-30 номеров.

Предложение отелей на зарубежных рынках винного туризма, продолжает Ольга Широкова, представлено преимущественно в формате бутик-отеля — неболь-

шой усадьбы на 7-10 комнат. Предложение по проживанию разнообразно и включает также инфраструктуру, например, СПА, бассейн, рестораны, экскурсии, дегустации, проведение мероприятий, виртуальные туры.

По мнению заместителя директора подразделения индустрии гостеприимства CORE.XP Дмитрия Париноса, наличие гостиницы позволяет привлечь гостей на винодельню на более длительный срок, а также организовать туристический продукт, который не ограничивается только проживанием и дегустацией вина, но и создает дополнительный образовательный и экскурсионный продукт. «К объекту размещения при винодельных особенных требованиях можно не предъявлять, напротив, инфраструктура таких объектов зачастую не обязательно должна быть разнообразной и может не включать в свой состав услуги СПА», — говорит эксперт.

Не отелем единым

Архитекторы тоже отмечают существенный рост заказов на проектирование виноделен и дегустационных залов.

«Однако формат виноделни с отелем — скорее исключение, потому что это два абсолютно разных, скорее отдельных, сегмента бизнеса, — считает руководитель и партнер UNK interiors Юлия Тряскина. — Люди во время отдыха с удовольствием посещают музеи, художественные салоны, но это не значит, что каждая галерея должна построить рядом отель. Все это значительные затраты, а еще и с учетом того, что отель в среднем окупается в течение 15-20 лет».

Перспективным архитектор считает дегустационные залы при отелях в районах, примыкающих к южным регионам. «Здесь винодельи активно сотрудничают с отелями, — считает Юлия Тряскина. — В этом случае хорошо работает коллаборация с брендовыми отелями».

В качестве составляющей культурной программы гости отелей могут посещать дегустации, которые проводят разные винодельни. Это могут быть как шефские ужины, так и дегустационные презентации.

Архитектор считает, что дегустационные пространства, как туристические, так и профессиональные, важно планировать при проектировании отелей и реновации территорий, особенно в районах, прилегающих к южным регионам. «Лучше инвестировать в классную дегустационную комнату, делать коллаборации с отельными брендами или возвести гостевой дом как дополнительную функцию, чем винодельню с полноценным отелем», — считает Юлия Тряскина.

Конечно, без отелей винодельни тоже являются объектами туристического интереса, но и тут не без проблем. «Производители с большим объемом выпуска уже успели создать качественную инфраструктуру. Хромает сервис, культура гостеприимства. Второе важное отличие от передового опыта Европы — нет маршрутов. Каждая винодельня живет сама по себе, нет объединяющего сторителлинга про терруары, апеласьоны (зоны выращивания сортов винограда)», — говорит Антон Айсин.

А вот помощи от государства при строительстве отелей при винодельнях ждать не стоит, считают эксперты. «Задача государства в этой области состоит как раз в защите виноградников и сельхозугодий. Должна соблюдаться пропорция 70% на 30%. То есть виноделам разрешат строить отели на виноградниках, однако гостиничные услуги смогут оказывать только те из них, кому большую часть дохода дает сельское хозяйство. Строящиеся вблизи виноградников гостиницы должны быть не выше двух этажей, а общая площадь застройки не превышать 1,5 га. Плюс регионы смогут сами устанавливать перечень участков, где строительство и эксплуатация объектов винного туризма не допускается», — говорит Дмитрий Паринос.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Бронзовые «Песняры»

В качестве арт-объектов в Вологде появится восемь знаковых композиций

Татьяна ТОРГАШОВА

В областном центре в рамках проекта «Туристический код центра города» был объявлен конкурс по благоустройству. Победителем признан проект «Вологда — кружева времен», предусматривающий установку на центральных улицах восьми скульптурных композиций.

По словам и. о. мэра города Андрея Накрошаева, создание этих знаковых фигур — еще один шаг на пути к полному раскрытию исторического потенциала Вологды. Общая сумма субсидии на их воплощение составит более 45 млн рублей. В основном это федеральные средства, но предусмотрено и софинансирование из областного и городского бюджетов. Скульптуры будут посвящены известным брендам и выдающимся личностям, так или иначе связанным с Вологдой.

Знаменитые бренды отразят арт-объекты «Вологодское масло» и «Вологодское мороженое». На Ромбовидной площади появится сразу четыре достопримечательности. Писателю Василию Белову, уроженцу Вологод-



Кстати

■ Это будут не первые знаковые арт-объекты в областном центре. Прежде в городе установлена на пьедестале металлическая буква «О» как символ окающей Вологды. На Соборной горке размещена оригинальная композиция, посвященная Константину Батюшкову, еще одному известному русскому поэту — местному уроженцу. Есть также изысканный памятник «Вологодское кружево» и загадочная кованая «Дверь в ...».

ской области и одному из крупнейших представителей «деревенской прозы» посвящена скульптура «Гармонист». Композиция «Вологодская свадьба» отсылает к творчеству известного советского поэта Александра Яшина, также местного уроженца. А композиция «Букет» создана в память о знаменитом стихотворении Николая Рубцова, ставшем популярной песней в исполнении Александра Барыкина. Поэт жил и трагически погиб в Вологде.

Сразу несколько бронзовых фигур войдет в арт-объект «Песняры». Участники легендарного ансамбля станут памятником в знак благодарности вологжан за создание прославившей их город песни.

Проект будет реализован в этом году. Он станет частью подготовки к 880-летию Вологды, которое горожане отметят в 2027 году.

Растет доступность чистой воды

Костромская область вошла в топ-5 регионов РФ по обеспечению качественной питьевой водой

Татьяна ТОРГАШОВА

В минувшем году в регионе планировали построить и реконструировать 17 объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки, а построили и реконструировали 28. Так, завершена модернизация систем водоснабжения в старинных городах Чухлома и Солигалич, построены станции водоподготовки в поселках Красное-на-Волге, выполнении первого этапа по подключению поселка Каравеево к центральной системе водоснабжения, установка водоочистного оборудования в ряде сел и деревень.

«Мы используем наиболее удачные типовые проекты, что помогает значительно упростить работу, снизить затраты и время на проектирование», — сказал директор Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Сергей Кралин. По его словам, по позитивной динамике доли населения, обеспеченного качественной питьевой водой, Костромская область вошла в первую пятерку регионов России.

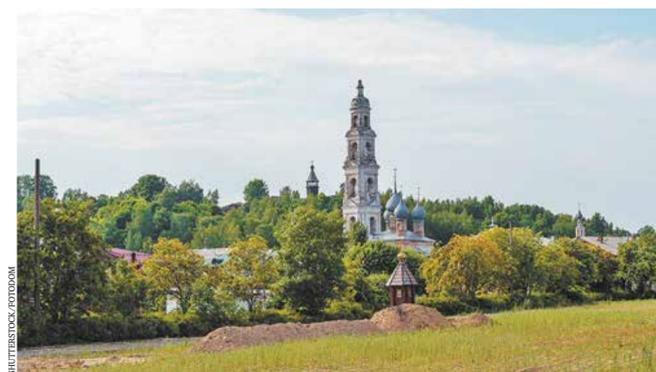
Крупномасштабная реконструкция сетей и объектов водоснабжения ведется в районном центре Кады. Область включила его сразу в две федеральные программы для приведения водоснабжения населения в нормативное состояние — «Чистая вода» и «Модернизация коммунальной инфраструктуры». В прошлом году завершены работы в северной части поселка. Построена станция водоочистки, проложены сети, на смену водонапорной башне

пришли новые резервуары чистой воды. В этом году работы продолжатся в южной части райцентра, где также будет построена станция водоочистки и установлен резервуар.

В планах на этот год также завершение строительства объектов в Костроме и Мантурове, начатых в прошлом году, введение в эксплуатацию станции водоподготовки в поселке Красное-на-Волге, выполнение первого этапа по подключению поселка Каравеево к центральной системе водоснабжения, установка водоочистного оборудования в ряде сел и деревень.

Благодаря федеральным программам область получила возможность масштабно решать задачи, связанные с обеспечением населения качественной питьевой водой. «Особо радует то, что в этом году мы начинаем плотно заниматься Красным-на-Волге, где проблемы с водой делятся с незапамятных времен. Надеюсь, что все вопросы красноселов в ближайшее время будут решены», — сказал губернатор области Сергей Ситников.

Поселок Красное-на-Волге, которому более 450 лет, известен как один из центров ювелирного промысла России. Большой износ магистральных сетей и слабое давление в трубах приводят здесь к частым авариям. Намеченная реконструкция предполагает замену коммуникаций и строительство станции водоподготовки с мощностью вдвое большей, чем у ныне действующей. Необходимость этого диктуется также увеличением населения райцентра. Работы планируется завершить к концу текущего года.



Преобразится весь центр

Единый маршрут свяжет все ранее благоустроенные зоны в Юрьевце Ивановской области

Татьяна ТОРГАШОВА

Ивановская область активно участвует во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды с самого его начала. Город Юрьевец трижды становился победителем этого конкурса, благодаря чему в городском поселении преобразился целый ряд общественных пространств.

При разработке концепций их благоустройства обязательно учитываются местные исторические реалии. Так, на обустроенной набережной Волги прежде всего обращает на себя внимание Сквер памяти утраченных храмов в результате затопления при создании Горьковского водохранилища и часовня на воде, установленная как памятник тем же утраченным церквям.

Первоначальная территория набережной, предназначенная для благоустройства, по просьбе жителей была увеличена вдвое. Одновременно с этим объектом большие работы проведены в Сквере памяти народного ополчения.

На центральной Георгиевской площади заменено покрытие, смонтировано новое о-

вещение, высажены новые деревья и кустарники. Все атрибуты современного благоустройства в рамках нацпроекта появились и в Городском саду — спортивная и детская площадки, новые зеленые насаждения, велодорожка и небольшая сцена.

В текущем году все эти объекты — набережную, сквер, площадь и сад — город соединит в единое преобразованное общественное пространство. Работы будут проведены в рамках проекта «Юрьевец 800. Место встречи», который стал одним из победителей всероссийского конкурса в 2023 году. Проект предусматривает обустройство Привокзальной площади и центральной улицы Советской. Именно она станет тем единым пешеходным каркасом, который свяжет непрерывным маршрутом все ранее благоустроенные по нацпроекту городскими территориями.

Неприглядная Привокзальная площадь сейчас фактически пустырь. Его покроют тротуарной плиткой, высадят аллею лип, создадут комфортную зону ожидания для пассажиров и удобную стоянку для автобусов. Укладку щебня и плитки подрядчик уже ведет. Начались работы и на улице Советской, приведение в порядок дорожного покрытия которой долгое время откладывалось из-за проблем с дренажем и колодцами.

Благодаря проведенным в этом году работам будет преобразен исторический центр маленького старинного города, что позволит горожанам в будущем году достойно встретить его 800-летие. Указ о праздновании этой значимой даты подписал президент страны Владимир Путин.



IX КОНКУРС
ИННОВАЦИОННЫХ
ПРОЕКТОВ
GOOD INNOVATIONS
2024

goodin.rgud.ru
Прием заявок до 18.08.24

GOOD INNOVATIONS

ГИА
РОССИЙСКАЯ АССОЦИАЦИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Какие проекты победили в конкурсе «РЕ:КРЕАЦИЯ»



«Тверская и окрестности»

В начале главной улицы страны открылась фотовыставка

Оксана САМБОРСКАЯ

Устен Центрального телеграфа в Москве открылась выставка «Тверская и окрестности», посвященная эволюции архитектурного облика главной улицы Москвы — Тверской — и прилегающим к ней переулкам.

В экспозицию, созданную совместно девелоперской компанией VOS'HOD, руководящей процессом ревитализации Центрального телеграфа, и Галереей Люмьер вошло 30 работ из архивов выдающихся фоторепортеров периода конца 1920-х — 1970-х годов: Аркадия Шайхета, Наума Грановского, Александра Устинова, Эммануила Евзерихина, Эрвина Волкова, Владимира Степанова. Признанные шедевры, а также малоизвестные кадры классиков советской фотографии выстраивают образ центральной улицы Москвы в череде динамичных изменений XX века. Среди них — монтаж конструкции глобу-

са на Центральном телеграфе в 1926 году, редкие кадры 1932-го года Тверской улицы еще до ее реконструкции и множество зарисовок из жизни города разных периодов, передающих настроение ушедшей эпохи.

Площадкой для экспозиции выступил ограждающий здание по периметру строительный забор, который стал стенами выставочного зала под открытым небом в центре Москвы. В течение года (выставка будет работать до конца лета 2025 года) горожане и гости столицы, проходя мимо здания Центрального телеграфа по Тверской улице или соседним переулкам, смогут узнать интересные факты об истории города и увидеть его прошлое, запечатленное мэтрами советской фотографии.

Управляющий партнер девелоперской компании VOS'HOD Марина Руднева уверена, что в Москве формируется новый тренд на стыке арт-коммуникаций и городского искусства. «Художественное

оформление ограждений вокруг строящихся и реставрируемых объектов — актуальный и своевременный способ вовлечь аудиторию в процесс преобразования города. Такая практика становится все популярнее, и вместе с эстетической выполняет еще и просветительскую функцию, погружая горожан в историю столицы и вызывая уважение к ее богатому культурному наследию, — говорит Марина Руднева. — Наш совместный с Галереей Люмьер выставочный проект — это посвящение: городу, москвичам и гостям столицы, и самому зданию Центрального телеграфа, который вскоре отметит 100-летний юбилей. Придерживаясь в своей работе принципов Human Oriented Development, мы прежде всего думали о том, как люди, каждый день проходящие мимо монументального исторического здания, укутанного сейчас в строительные леса, воспринимают происходящие с ним изменения. И у нас родилась идея превратить обычное строительное ограждение в яркое художественное высказывание — фотовыставку, дополненную историческими фактами о районе и знаковым для города зданием телеграфа».



В 1970-х годах изменения затронули ансамбль Пушкинской площади. Произошла модернизация комплекса зданий газеты «Известия», в ходе которой был расширен состав её корпусов, а также открыты три новые станции метрополитена, превратив район в излюбленное место встреч москвичей.



Пушкинская площадь. Новое здание газеты «Известия», 1973 (Наум Грановский)



Вид на ул. Горького и Кремля, 1970-е (Наум Грановский)

Тверская улица в своем архитектурном многообразии олицетворяет историческое и культурное наследие Москвы. Оставаясь на протяжении веков главной артерией столицы, она играет ключевую роль в повседневной жизни горожан. Непрерывный процесс преобразований облика улицы способствует возрождению и сохранению исторически значимых мест и исконных центров притяжения, создавая гармоничную связь между прошлым и настоящим

LUMIERE
GALLERY
VOS'HOD