

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№10 (10787) 15 марта 2024

С наследием не расставайтесь!

В Москве продолжаются масштабные реставрационные работы

Оксана САМБОРСКАЯ

Прошлый год был исключительно продуктивным для столичных реставраторов: в Белокаменной обновили и сохранили свыше 200 памятников архитектуры. Мэр города Сергей Собянин, рассказывая в начале года о достижениях реставраторов, назвал несколько ярких примеров, среди которых Театр эстрады, где восстановили историческую планировку, отреставрировали интерьеры, включая гипсовый лепной декор. Завершились работы по обновлению Дома Пантелеева на Земляном Валу, Дворца пионеров на Воробьевых горах. Продолжается восстановление павильонов на ВДНХ. По словам мэра, в общей сложности за последние 13 лет приведено в порядок 2 190 объектов культурного наследия.

Удачное начало

Не менее грандиозны планы и на 2024-й. В руках реставраторов сегодня более 500 памятников архитектуры, и планы уже начали реализовываться. В начале марта завершилась реставрация объекта культурного наследия федерального значения — усадьбы Прозоровских-Бекетовых XVIII-XIX веков на Перекопской улице, 9. Эксперты считают, что проект усадьбы мог создать мастер, связанный с кругом архитектора Матвея Казакова. Как рассказал руководитель Департамента культурного наследия города Москвы Алексей Емельянов, средства на комплексную реставрацию здания были выделены по решению мэра Москвы. Работы начались в прошлом году.

Отреставрированное здание представляет собой сохранившийся до наших дней южный флигель усадьбы. В ходе работ с фасадами восстановили заложенные оконные проемы на уровне первого и второго этажей, усилили кирпичную кладку, отреставрировали кокошь из шифованного известняка. Особое внимание уделили реставрации кронштейнов, наличников, капителей. По сохранившимся фрагментам и историческим фотографиям воссоздали архитектурный декор.

В феврале завершилась реставрация здания бывшей химической лаборатории Императорского Московского технического училища, построенного в конце XIX века по проекту знаменитого архитектора Льва Кекушева и обладающего статусом объекта культурного наследия регионального значения.

с. 9

Соцобъекты, жилье, цифровизация

Приоритеты стройкомплекса Ростовской области определены на несколько лет вперед



SHUTTERSTOCK/ГОТОВОМ

Беседовала Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

За последние шесть лет в Ростовской области введено в эксплуатацию более 15 млн квадратных метров жилья, сложился устойчивый тренд, когда объем ввода жилья за год превышает показатель предыдущего и установленный для области план. Каковы приоритеты в сфере строительства на 2024 год, «точки роста»? Подробнее об этом и не только «Стройгазете» рассказал министр строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Юрий СИЛЬВЕСТРОВ.



Юрий Юрьевич, за счет чего намерены выполнить годовую программу? Какие значимые объекты будут введены в эксплуатацию?

В Ростовской области продолжает развиваться строительство многоквартирных домов (МКД) — в 2023 году введено в эксплуатацию 1,22 млн кв. м. В текущем году стоит задача не сбавлять набранные темпы.

Особое внимание уделяем проектам комплексной застройки, потому как

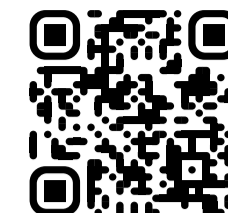
именно такой подход позволяет достичь главной цели — обеспечения населения комфортным жильем. Продолжат развиваться уже реализуемые территории жилых районов «Левенцовский», «Суворовский», «Левобережье». Первые дома будут введены в эксплуатацию в ЖК «Полет» на территории «старого» аэропорта.

Одним из самых крупных объектов, который будет введен в 2024 году, станет детский хирургический центр инновационных технологий на 280оек в столице области.

с. 10



17 марта – День работника жилищно-коммунального хозяйства **с. 2**



КОРОТКО

МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРИРОСТ

Согласно исследованию «Авито Работы», в феврале средние предлагаемые зарплаты выросли на 8% в сравнении с февралем 2023 года и достигли 61 066 рублей. Наибольший прирост средних зарплатных предложений — у проджект-менеджеров (+31%) среди офисных специалистов и у строителей (+43%, до 100 021 рубля) среди рабочих.

ГОД ЗА МЕСЯЦ

По данным аналитиков SaaS-платформы TUMU, объем заявок на ипотеку в феврале в сравнении с январем вырос на 34%, на строящееся жилье заявок поступило больше на 41%, на готовые объекты — на 26%. Медианный срок ипотечного кредита до середины 2023 года составлял 25 лет, средний размер кредита — 5,8 млн рублей. В январе 2024 года средний срок ипотечного кредита составил 26 лет, в феврале — 27 (при среднем размере ипотеки 7,4 млн рублей).

**ОДНОКОМНАТНЫЕ
В ЛИДЕРАХ**

Средняя ставка аренды однокомнатных квартир за год выросла в Санкт-Петербурге на 30% (до 34 тыс.), в Москве на 28% (до 57,9 тыс. рублей), в Подмоскovie на 15,5%, в Ленинградской на 11%, сообщили в компании «Жилфонд», отметив, что число сделок начало активно увеличиваться с осени, приводя не только к росту цен, но и к вымыванию ликвидных вариантов. Доля однокомнатных квартир и студий в структуре всех сделок составила 74,5% (+10 п.п.), двухкомнатных 17,3% (-4 п.п.), трехкомнатных 4% (-2,5 п.п.).

ФОНД УТРОИТСЯ

К 2035 году общая протяженность трасс на отечественных горнолыжных курортах вырастет в полтора раза (с 1,3 тыс. км до 2 тыс.), суммарный номерной фонд — в три: по данным консалтинговой компании NF Group, к открытию запланировано 35 тыс. номеров в существующих и в анонсированных проектах. В России сноубордингом и горнолыжным спортом занимаются 4,2 млн человек — 3% населения (в Австрии, Лихтенштейне и Швейцарии — 30%).

**НАЦСТАНДАРТ
ЭКОСЕРТИФИКАЦИИ**

В 2022 году крупнейший собственник офисной недвижимости класса А компания O1 Properties поддержала и приняла активное участие в создании Национального стандарта экологической сертификации недвижимости «Клевер», сопоставимого по требованиям с международными сертификатами (LEED, BREEAM, частично WELL), но при этом учитывающего экономические, климатические и другие национальные особенности. В 2023 году по нему были сертифицированы первые объекты недвижимости, из 12 выданных «Платиновых» сертификатов 11 присвоены объектам O1 Properties.

**СОЮЗНАЯ
БЛАГОДАРНОСТЬ**

Союз производителей цемента «СОЮЗЦЕМЕНТ» выразил благодарность «Стройгазете» за внимание к теме массового внедрения технологии возведения дорог с цементобетонными покрытиями и основаниями и подтвердил готовность предоставлять необходимую для освещения этого вопроса информацию.

**С Днем
работников ЖКХ!**

Алексей ЩЕГЛОВ

В 2024 году работники ЖКХ отмечают свой профессиональный праздник 17 марта. По традиции в этот день в трудовых коллективах чувствуют лучших сотрудников, подводят итоги сделанного за год. Конечно, трудностей и проблем в отрасли немало, но и гордиться, несомненно, есть чем: любому непредвзятому человеку видно, что сфера ЖКХ планомер-

но развивается, по всей стране реализуются программы капремонта многоквартирных домов (МКД), уютней становятся дворы, модернизируется коммунальная инфраструктура, внедряются современные технологии.

Современный МКД насыщен сложными инженерными системами, идет цифровизация жилого сектора. Поэтому специалистам необходимо ежедневно повышать свои профессионализм и квалификацию, быть на уровне задач сегодняшнего дня. Все это требует большой ответственности и любви к своему делу. Нет сомнения, что добросовестное отношение к своим профессиональным

обязанностям большой команды сотрудников сферы ЖКХ обеспечит успешное решение задач по социально-экономическому развитию городов и населенных пунктов России.

«Стройгазета» от всей души поздравляет всех, кто трудится на предприятиях и в коллективах сферы ЖКХ и предоставляет слово для поздравления тем, кто профессионально занимается решением отраслевых проблем и вносит существенный вклад в принимаемые законы и управленческие решения, формирующие направление развития жилищно-коммунального хозяйства.



Сергей СТЕПАШИН,
председатель
Общественного
совета при Минстрое
России:

«От всей души поздравляю с Днем работников жилищно-коммунального хозяйства большую команду отрасли! Этот день позволяет отметить людей, ежедневно делающих жизнь миллионов наших граждан комфортной и благополучной. Благодарю вас в наших квартирах, школах и больницах за свет и тепло, работают предприятия, поддерживается чистота на улицах городов. Жилищно-коммунальная сфера — одна из самых сложных отраслей экономики. Требования к ЖКХ растут, и предстоит очень много работы, чтобы воплотить в жизнь все масштабные проекты, которые начаты государством и бизнесом, сделать ЖКХ самой эффективной, современной и высокотехнологичной отраслью. Пусть эта амбициозная задача вдохновляет и помогает двигаться вперед. Спасибо всем сотрудникам отрасли за их труд! Желаю добра, здоровья и мирного неба!»



Сергей ПАХОМОВ,
председатель
Комитета
Государственной
Думы по
строительству
и ЖКХ:

«Благодаря вашему ежедневному и подчас самоотверженному труду в наших домах тепло, светло и безопасно. Долгое время в России не подходило системно к вопросам своевременного обновления и развития жилищно-коммунального хозяйства. Этот этап в истории страны позади — утверждена программа модернизации, Государственная Дума совместно с правительством проводит большую работу по наведению порядка по всей цепочке взаимоотношений в отрасли. Качественные и позитивные изменения будут уже в самой ближайшей перспективе.

Всем работникам отрасли желаю крепкого здоровья, успехов в работе и семейного счастья! Спасибо вам за вашу работу!»



Сергей СОХРАНОВ,
исполнительный директор
НП «ЖКХ-Контроль»:

«Профессиональный праздник отмечают сотрудники одной из наиболее важных отраслей. Работники сферы создают комфорт и уют в наших многоквартирных домах, ежедневно стараются сделать так, чтобы в кранах была вода, в подъездах было светло и чисто, граждане получили качественные услуги. Каждый день мы с вами сталкиваемся с данной сферой, не всегда замечая и понимая, какой колоссальный труд многих людей стоит за тем, чтобы все в порядке было в наших квартирах, домах и во дворах. От всей души наша организация поздравляет всех частных к данному празднику, желает сил, удачи, благополучия и компаниям, и каждому сотруднику отрасли. Хотим также пожелать взаимопонимания с жителями, ну а нам с вами как гражданам — профессиональных управляющих организаций и хороших соседей. Только вместе у нас получится сделать жизнь в многоквартирном доме комфортной, уютной и безопасной!»



Основной императив

Нарастает нехватка наиболее востребованных специалистов

Алексей ЩЕГЛОВ

На этой неделе многочисленная армия труженников жилищно-коммунального хозяйства отмечает профессиональный праздник. Правда, пришла она к этой дате со значительными и все возрастающими потерями:

по данным Общероссийского профсоюза работников жизнеобеспечения (ОПРЖ), в секторе сегодня занято около двух миллионов человек, но их численность в последнее время устойчиво сокращается. Так, если накануне Нового года, по оценке главы кадрового отдела Минстроя России Елены Сенкевич, в регионах в ЖКХ не хватало более 100 тыс. работников, то на сегодня, по данным представителей профсоюза, эта цифра возросла до 200 тысяч.

Данная тенденция вызывает нарастающее беспокойство, так как нехватка сотрудников и высокий средний возраст ключевых специ-

томатизации труда и негативном имидже «коммуналки».

В связи с этим участники круглого стола сформулировали пакет предложений, в число которых вошли меры как материального, так и нематериального характера. Средства на их реализацию у государства имеются. «В послании 2024 года президент Владимир Путин анонсировал выделение до 2030 года 4,5 трлн рублей на развитие ЖКХ. Часть этой суммы стоит потратить на решение кадрового вопроса, в первую очередь — повысить зарплаты работникам», — считает зампреда комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. В числе других наиболее актуальных предложений она выделила такие, как предоставление сотрудникам служебного жилья, введение дополнительных стипендий и грантов для студентов, обучающихся на профильных специальностях, и т. п.

«Многие профессии в ЖКХ не только малооплачиваемые, но и непрестижные, а система подготовки кадров в отрасли провалена. Поэтому бюджетных мест по востребованным специальностям должно становиться больше», — заявила Светлана Разворотнева. — Нужно создать программу профориентации школьников и принимать их на обучение в вузы и колледжи на целевые места — по заказу предприятий ЖКХ, а также предусмотреть бесплатную переподготовку для тех, кто хочет сменить профессию и работать в секторе».

При этом эксперты обращают внимание, что императивом для работников и работодателей должно стать соблюдение трудового законодательства и профессиональных стандартов. Их система пока только формируется. «Ситуация меняется к лучшему. Например, подготовлен федеральный государственный образовательный стандарт для вузов, перезагружается система подготовки в колледжах. Но пока четких требований к квалификации специалистов в ЖКХ нет, а ГОСТы по управлению многоквартирным домом являются добровольными», — отмечает председатель Совета по профессиональной квалификации в сфере ЖКХ Александр Козлов.



Откройте газовщику!

Депутаты ищут способы преодолеть нежелание граждан пускать в квартиры незнакомых людей

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время в нижней палате парламента находится законопроект, который регулирует правила доступа представителей газовых служб в квартиры граждан для техобслуживания. Инициатива разработана большой группой депутатов, в которую входит руководитель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов и его коллеги по комитету, а также целый ряд других законодателей. Ею вносятся изменения и дополнения в статью 1573 Жилищного кодекса и статью 211 Гражданского процессуального кодекса, которые призваны повысить уровень безопасности эксплуатации внутридомового (ВДГО) и внутриквартирного газового оборудования (ВКГО).

Острый вопрос

Как утверждается в пояснительной записке к законопроекту, техобслуживание и ре-

монт такого оборудования являются обязательными элементами комплекса работ (услуг), обеспечивающего его безаварийную эксплуатацию. Однако вопрос допуска сотрудников специализированных организаций к нему «на сегодняшний день стоит остро». В связи с этим разработчики законодательного акта предлагают дополнить статью 157 Жилищного кодексом, устанавливающим обязанность собственника или нанимателя жилого помещения предоставить сотруднику газовой службы такой доступ. В случае же, если резидент помещения добровольно не исполняет эту обязанность, за представителями специализированной организации закрепляется право на обращение в суд, и заявление должно быть рассмотрено в течение сокращенного срока в 12 дней. Причем поправки в Гражданский процессуальный кодекс предусматривают, что судебное решение о допуске в квартиру «должно быть исполнено немедленно».

**ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ
ПРИСОЕДИНЕНИЕ
ПОД КЛЮЧ**

**РОССЕТИ
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН**

Москва, ул. Вавилова, д. 75
uslugi@rossetimr.ru
8 800 220 0 220

**С НАМИ
НАДЕЖНО!**

Подробнее об услуге

Как считают авторы законопроекта, предлагаемые поправки позволят обеспечить оперативный допуск сотрудников сервисных организаций в квартиры и в целом повысить уровень обслуживания газового оборудования.

История с продолжением

Отметим, что ранее в Думе был без особых проблем принят ряд законов, наводящих порядок в данной сфере. В частности, не так давно депутаты одобрили инициативу, уточняющую условия заключения специализированными организациями сервисных договоров, а также закон, по которому все газовое оборудование в доме должна обслуживать только одна компания, то есть было введено правило «один дом — одна газораспределительная организация». Пытались прежде депутаты, причем неоднократно, решить и застарелую проблему с недопуском газовщиков в квартиры, так что разработанная ими сейчас инициатива является далеко не первой. Однако есть сомнения в ее реализации. Так, представители Совета при президенте по кодификации гражданского законодательства уже отозвались о предложениях депутатов отрицательно. В опубликованном ими проекте экспертного заключения утверждается, что ни одно из положений законопроекта «не может быть безоговорочно поддержано».

Придется доработать!

Во-первых, потому что уже есть действующая нормативно-правовая база, достаточно подробно регулирующая эти вопросы. В частности, имеется постановление правительства от 14 мая 2013 года, согласно которому, если дважды не пустишь в помещение специалиста, то предусмотрена в том числе приостановка подачи газа. Более того, в КоАП даже есть специальная статья 9.23, предусматривающая для граждан штрафы в размере 1-2 тыс. рублей за отказ в допуске газовщиков в квартиру. Но самое главное — в Жилищном кодексе прописано, что проникновение в жилище возможно только в целях спасения жизни граждан, обеспечения безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, для задержания подозреваемых в совершении преступлений и в прочих форс-мажорных обстоятельствах. А цели прохода в квартиру посторонних лиц, которые легитимизирует инициатива депутатов, не вполне коррелируют с вышеуказанными чрезвычайными обстоятельствами.



Ирина ГЕНЦЛЕР,
директор направления «Городское хозяйство» Института экономики города:

У нас по-прежнему много жилья продолжает строиться с вертикальной газовой разводкой, потому что это дешево. Нужно запретить так делать на уровне строительных норм, а не отдавать данный вопрос на откуп застройщикам. Необходим вынос всего регулирующего оборудования за пределы квартиры

В ответ на критику парламентарии уже обещали доработать свой законопроект. «Мы с коллегами только начинаем работу и обсуждение концепции документа. В любом случае все идеи и предложения мы обязательно будем учитывать в дальнейшей работе над ним», — заявил Сергей Пахомов.

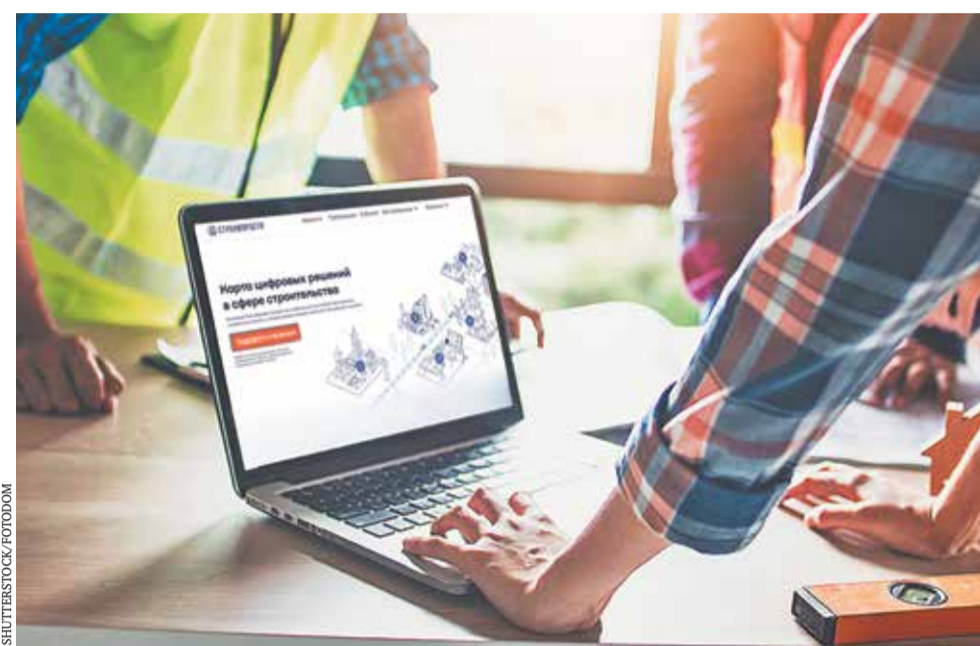
Поэтому пока рано предсказывать окончательную судьбу инициативы думцев. В то же время, как считает директор направления «Городское хозяйство» Института экономики города Ирина Генцлер, недопуск сотрудников коммунальных служб в квартиры — распространенная проблема, и надо найти ее приемлемое решение. При этом данный поиск следует вести не столько в целях спасения жизни граждан, обеспечения безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, для задержания подозреваемых в совершении преступлений и в прочих форс-мажорных обстоятельствах. А цели прохода в квартиру посторонних лиц, которые легитимизирует инициатива депутатов, не вполне коррелируют с вышеуказанными чрезвычайными обстоятельствами.

«Доступ к оборудованию, позволяющему снять показания или отключить газ либо воду, надо выносить за пределы квартиры. Другой способ — это «умные» датчики в самих приборах, подающие сигналы о проблемах или необычном уровне потребления», — полагает Ирина Генцлер.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Программное мышление

Диджитализация в стройтрасти приобретает системный характер



Владимир ТЕН

Процесс цифровизации, начавшийся с отдельных решений и сервисов, становится комплексным и универсальным характером. Комплексность проявила себя, например, в «Карте цифровых решений», размещенной на портале «Строим-Просто».

Этот комплекс решений в сфере строительства впервые был представлен на форуме «Современные технологии в умном городе», прошедшем в ГБУ «Мосстройинформ» в ноябре прошлого года. Основным докладчиками на том мероприятии стали специалисты, участвующие в создании сервиса, а также представители различных компаний, разрабатывающих

цифровые сервисы для строительного комплекса.

Мы не раз уже подчеркивали, каким благом для российских разработчиков софта стал исход крупнейших западных производителей цифровых решений: после короткого периода паники вдруг стало ясно, что без цифры мы не останемся, продолжили работать отечественные IT-компании, ранее добравшие крохи за капитанами мировой диджитал-индустрии, а самое главное, на первый план вышли российские айтишники, разрабатывавшие цифровые решения, в частности, в области технологического информационного моделирования для крупных системоборазующих российских госкорпораций и компаний, изначально в целях государственной безопасности использова-

вших исключительно российский софт. Они-то и стали ядром принятия решений и программного обеспечения для российского рынка.

Карта цифровых решений (КЦР) в сфере строительства, появившаяся в результате этих усилий, — относительно новый сервис, рассчитанный на работу в сфере инвестиционно-строительной деятельности и созданный в результате совместной работы Департамента градостроительной политики (ДГП) Москвы, ГБУ «Мосстройинформ» и команды Аналитического центра Московского урбанистического центра. Для удобства использования и концентрации усилий на важнейших направлениях был составлен рубризатор, отработана методология отбора цифровых сервисов для КЦР, а также запущена анкета, которая помогала бы соискателю в поиске подходящих цифровых решений или даже целого комплекса их для его деятельности. Будем надеяться, что КЦР станет хорошим подспорьем в процессе цифровизации строительной отрасли для всех участников рынка.

Как отмечал руководитель ДГП Москвы Сергей Лёвкин, «благодаря цифровизации удается не только значительно снизить административное давление на застройщиков, но и кардинально ускорить процесс реализации строительных проектов. В своей работе мы учитываем разные мнения и подходы, в том числе и экспертные». На днях руководитель ДГП анонсировал включение еще пяти новых сервисов, дополнивших КЦР.

«Сервисы разработаны с учетом потребностей специалистов строительной отрасли, обеспечивают высокую точность расчетов благодаря автоматизации и исключению человеческого фактора», — рассказал Сергей Лёвкин, отметив, что, как правило, «такие решения представляют собой платформы для организации совместной работы заказчиков, подрядчиков, проектировщиков, строительного контроля и других участников строительства. Они включают в себя инструменты для планирова-

ния и мониторинга выполнения плановых сроков и объемов строительства, проверки качества выполнения строительных работ с помощью создания и ведения цифровой информационной модели объекта».

Новые сервисы, вошедшие в КЦР:

- горизонт СММК — система для мониторинга инженерных конструкций, позволяющая в режиме реального времени контролировать изменения состояния оснований, строительных конструкций зданий и сооружений, зон схода селей, лавин в зоне строительства и эксплуатации объекта мониторинга;

- Skueer — платформа для создания 3D-модели, помогающая отслеживать ход работ и управлять объектом удаленно. Работает по модели DaaS (Drone as a Service), предоставляя услуги сбора данных с помощью беспилотников с дальнейшим их анализом «под ключ»;

- АСВ «ОКО» — система видеофиксации соблюдения технологий производства строительных работ, позволяющая руководить процессом строительства удаленно;

- Агентум — система управления сотрудниками и качеством работ на удаленных объектах;

- Pragmasage — платформа для управления инвестиционно-строительными проектами, которая помогает в координации участников проекта, повышает качество планирования сроков и ресурсов.

«В настоящее время использование программного обеспечения такого типа является ключевым для успешной деятельности строительной организации, так как делает более удобными процессы управления портфелем проектов, согласования документации, взаимодействия между участниками, упрощает контроль изменений в проекте», — отметил руководитель ДГП, добавив, что всего в настоящее время на КЦР размещено 308 программных продуктов и сервисов, в которых задействованы искусственный интеллект, виртуальная и дополненная реальности, технологический информационный моделирование, 3D-печать, интернет вещей, блокчейн, ГИС и другие.

Доступ разрешен?

ФАС подрядят следить за работой провайдеров в МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

В Министерстве цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ подготовлен проект постановления, регулирующего порядок надзора за компаниями, предоставляющими телекоммуникационные и цифровые услуги жителям многоквартирных домов (МКД).

Согласно тексту документа, следить за тем, чтобы эти организации могли свободно и беспрепятственно осуществлять такую деятельность в жилом секторе, будет Федеральная антимонопольная служба (ФАС). Ее наделят такими полномочиями, если будет принят законопроект №237186-8, устанавливающий безвозмездный порядок размещения сетей связи и доступа к ним операторов связи в МКД, а также разрешающий такое размещение по желанию любого собственника (наемателя) без необходимости принятия решения общим собранием собственников.

«Определить ФАС уполномоченным федеральным органом исполнительной власти по обеспечению государственного контроля за соблюдением утвержденных настоящим постановлением правил в части обеспечения оператором связи недискриминационного доступа к объектам общего имущества в МКД», — говорится в документе. В нем также описывается регламент монтажа, эксплуатации и демонтажа сетей связи на объектах общего имущества в МКД.



Согласно действующему порядку, документ еще предстоит обсудить с отраслевым сообществом. Если он останется в неизменном виде, то его вступление в силу окажет определенное цивилизующее воздействие на рынок телекоммуникационных услуг. Напомним, сейчас за своими взаимоотношениями с провайдерами следят сами собственники, а также управляющие организации и ТСЖ, причем последние нередко трактуют имеющиеся у них полномочия в свою пользу и искажают рыночные условия, устанавливая не вполне прозрачные взаимосвязи с «прикормленными» компаниями.

Постановление же дополняет статьи 12 и 36 Жилищного кодекса в части полномочий органов власти в области жилищных отношений и прав собственности на общее имущество в МКД, вовлекая в эту сферу деятельности ФАС. Однако пока сложно прогнозировать, поможет ли это навести порядок или тем более снизить стоимость услуг провайдеров для жителей.

Счастье от ума

Утвержден ГОСТ для домов «с интеллектом»

Алексей ЩЕГЛОВ

В одобренном Росстандартом документе перечислены общие положения, характеризующие такой тип домов, в том числе и многоквартирных (МКД). Также в ГОСТ Р 71200-2023 содержится перечень внутридомовых и внутриквартирных решений для МКД и видов интеллектуальных систем для жилых комплексов. Отдельно оговаривается, что установленное в здании программное обеспечение должно быть совместимо с оборудованием разных производителей.

ГОСТ создан АНО «Умный многоквартирный дом» в сотрудничестве с Техническим комитетом по стандартизации ТК 194 «Киберфизические системы». Госстандарт устанавливает требования к проектированию и применению всей совокупности используемых на практике «умных» решений, в нем изложено, какую они могут иметь структуру и состав, какие могут быть способы передачи данных, как должна быть обеспечена совместимость с другими системами.

Сами же «умные» решения разделены на группы, в том числе для жилых комплексов и отдельных МКД. К первым относятся контроль парковки и доступа на территорию, видеонаблюдение, домофония, системы оповещения, постаматы, тогда как решения для МКД направлены на организацию работы с общим имуществом.

Отдельно оговаривается, что коммуникация в «умном» доме его резидентов и сотрудников управляющих организаций осуществляется посредством интерфейсов — мо-



бильных приложений, web-интерфейсов, голосовых и интерактивных цифровых поверхностей. Предназначенные для сотрудников управляющих организаций интерфейсы могут иметь преамбулы, внедрение «умных» технологий в здания, сооружения и жилые комплексы необходимо в целях инженерной и физической безопасности. С их помощью осуществляются более полный учет и оптимизация коммунальных услуг, эффективней ведутся управление зданием и мониторинг инженерных систем. При этом они рассчитывают, что внедрение «умных» технологий в практику строительства и ЖКХ поможет повысить качество предоставляемых населению услуг, улучшит экологию и комфорт городской среды, окажет стимулирующее воздействие на рост объема валового внутреннего продукта.

РЕШЕНИЯ



Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

В последние годы драйвером потребительского спроса на первичном рынке недвижимости выступала льготная ипотека. Однако в 2024 году программа существенно сокращается. На этом фоне рынку необходимы дополнительные прозрачные и безопасные инструменты финансирования за счет привлечения новых инвесторов, в том числе тех, кто не может себе позволить купить квартиру целиком. Таким инструментом могут стать цифровые финансовые активы (ЦФА). Как работает этот механизм, мы решили уточнить у федерального застройщика, который активно исследует возможности использовать диджитал-трансформацию рынка недвижимости для улучшения своих продуктов, — ГК «КОРТРОС». «Стройгазета» поговорила с вице-президентом компании Филиппом ТРЕТЬЯКОВЫМ.



Филипп Андреевич, давайте начнем с небольшого ликбеза. Что такое ЦФА и как они могут работать на рынке недвижимости?

ЦФА — это финансовый инструмент, построенный на технологии блокчейн. Российский аналог от Центробанка, который разработан в рамках национального проекта «Цифровая экономика». На рынке недвижимости в 2023 году свои цифровые финансовые активы запустили уже несколько компаний.

Для понимания — сегодня ЦФА можно сравнить с облигациями. Они по сути так же дают возможность замещения финансовых активов для реализации тех или иных проектов. А как мы знаем, застройщики выпускают обычные облигационные займы с достаточно хорошей доходностью. ЦФА от них отличаются прежде всего скоростью, меньшим числом различных ограничений и довольно широким кругом потенциальных заемщиков. Более того, ЦФА доступны и неквалифицированным инвесторам.

Какие для выпуска ЦФА необходимы условия со стороны застройщика?

На «Мосбирже» сегодня зарегистрировано более 30 млн пользователей, то есть акции в цифровом виде уже получили широкое распространение на российский рынок. Если же такое распространение появится и для токенизированной недвижимости, то будет вполне легко и просто накопить квадратные метры и обернуть их в квартиру. Конечно, это сработает в том случае, если регуляторы — в первую очередь Центробанк, контролирующей цифровые финансовые активы, — на это пойдут, потому что на сегодняшний день этот механизм еще не работает, хотя и не противоречит закону.

Сейчас я вижу три возможных формата выпуска цифровых финансовых активов. Первый — гарантированная доходность, когда ЦФА размещаются на определенный срок под определенные проценты; это может быть доходность, привязанная к рыночной. Второй — привязка ЦФА к изменению стоимости актива; в нашем случае — к стоимости квадрат-



Спасительная цифра

Смогут ли ЦФА частично заменить ипотеку и поддержать спрос на жилье

ного метра, в других ситуациях к цене золота, акций и т. д.

К сожалению, пока привязки к квадратному метру нет, хотя закон о ЦФА (федеральный закон от 31 июля 2020 года №259ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») это позволяет.

Когда же свяжем квадратный метр и ЦФА, появится широкий круг потребителей, которые могут зайти на рынок недвижимости, приобретая уже долю в квадратном метре. Вот тогда появится новый формат прав на недвижимость: потребитель не будет иметь долговой нагрузки или обязательств по регулярной выплате, но сможет поэтапно выкупать квадратные метры по их текущей рыночной стоимости. При этом в момент сдачи объекта в эксплуатацию инвестор выберет: получить ту доходность, которая полагается согласно росту цены квадратного метра, «обменять» ЦФА с дополнительной инвестицией на «физические» метры или, если была полностью покрыта стоимость 40-50-100 квадратных метров, обернуть «цифру» в квартиру. Ну и третий — комбинированный, сочетание первого и второго форматов.

Значит, ЦФА станут цифровым аналогом паевых инвестиционных фондов (ПИФ)? Здесь есть риски? Смогут ли ЦФА заменить традиционную ипотеку?

Давайте по порядку. Что касается ПИФ, то да, ЦФА может считаться подобным инструментом, только с меньшим количеством различных бюрократических преград и сложностей, которые есть в паевых фондах. Что касается страхования рисков, то они больше регулируются 214-ФЗ, так как основной риск — дом не будет достроен. Здесь мы защищаем продуманной системой взаимодействия банка и девелопера, в которой у нас есть проектное финансирование и эскроу-счета. В данном случае цифровые финансовые активы никак с этим риском не пересекаются. Это просто один из форматов финансо-

вого инструмента. Еще раз отмечу, что даже при широком распространении ЦФА традиционная ипотека это несколько не компенсирует. То есть это может быть доля, которую разрешат застройщику принимать таким образом от неквалифицированных инвесторов, но весь институт ипотеки ЦФА никогда не заменит.

При этом такая возможность привлечет достаточно широкий круг тех инвесторов, которых сегодня на рынке недвижимости нет. Те, кому недоступна покупка квартиры в инвестиционных целях за 20 млн рублей в Москве или за 6 млн в области, купят минимальный лот ЦФА, например, за 10 тыс. рублей, так как это не привязка к квадратному метру напрямую, а определенная долевая история, которая будет зависеть от рыночной цены метра в конкретном объекте на данный момент.

А если квадратный метр начнет дешеветь?

Это не исключено, особенно, если мы говорим о первом формате — гарантированной доходности. За последние 20 лет определенно были периоды некой волатильности, однако сказать, что снижение стоимости жилого квадратного метра — это тренд, нельзя. Сейчас мы не видим предпосылок для какой-то серьезной коррекции цены. Поэтому да, риски, безусловно, есть, но надо понимать, что это вероятность любой инвестиции. Покупая акции Газпрома или Сбербанка, мы точно так же рискуем. И если говорить про неквалифицированного инвестора, обладающего ограниченным бюджетом, у него просто появляется еще один формат активов наряду с золотом или валютной корзиной.

Есть ли шанс, что в 2024 году неквалифицированный инвестор сможет куда-то прийти и купить ЦФА? Как это вообще будет происходить?

Согласно закону, для того, чтобы физическое лицо могло без проблем приобрести ЦФА, на рынке должны быть жесткие условия со стороны эмитента по срокам и гарантирован-

ной доходности. Для выпуска ЦФА существуют требования регулятора. Например, руководитель оператора информационных систем (ОИС) должен быть человеком с большим финансовым опытом, с опытом руководства банками. На сегодняшний день у крупных финансовых групп уже есть ряд своих ОИС, и в ближайшие пять лет ожидаемый объем рынка ЦФА в России — 10 трлн рублей.

В 2023 году уже дошло до сотни миллиардов рублей, но те транзакции, которые были проведены, в основном касаются определенных корпоративных расчетов, а на широкого потребителя цифра только начинает выходить.

Покупка будет совершаться на сайте. Вы открываете персональный счет у ОИС, на этом счете резервируется определенное количество денег. Когда наберется нужное число заявок, проводится эмиссия конкретного выпуска ЦФА, деньги списываются с вашего счета в ОИС, и вы становитесь обладателем цифрового финансового актива.

Сегодня это можно сделать в инвестиционном приложении нескольких крупных финансовых групп. Просто вы находите там ЦФА — и точно так же как акции покупаете свой цифровой финансовый актив.

И последний вопрос: как «КОРТРОС», являясь одной из системообразующих строительных компаний, смотрит на использование ЦФА?

Все больше потенциальных инвесторов и девелоперских компаний понимают преимущество использования нового инструмента — и «КОРТРОС» одна из них. На сегодняшний день мы внимательно изучаем опыт наших коллег и рассматриваем такой инструмент как альтернативу стимулированию продаж ввиду того, что доступность классической ипотеки снижается и необходимо искать новые пути. Мы рассматриваем возможность запуска своих ЦФА, чтобы протестировать данный инструмент в одном из своих московских проектов. Конечно, мы сообщим об этом — следите за новостями.

МАТЕРИАЛЫ

Алексей ТОРБА

Преимущества монолитного домостроения давно известны. В частности, эта технология позволяет строить здания, используя гибкие планировочные решения. Но при этом есть и нерешенные проблемы, одна из которых — влияние так называемого человеческого фактора, когда низкая квалификация кадров приводит к негативным последствиям. О новых подходах к решению говорилось в рамках Российской строительной недели на заседании круглого стола, посвященного монолитному домостроению многоквартирных домов (МКД).

Мнимая экономия

Речь прежде всего зашла о причинах значительного удорожания работ при установке опалубки. Как отметил модерировавший мероприятие директор АНО ДПО «Учебный центр РС» Константин Кижель, все начинается с проектирования. Если размеры плит перекрытия в том или ином проекте обычно одинаковые, то у вертикальных конструкций они, как правило, разные. Например, в одном и том же доме может быть 6 лифтовых шахт разного размера, причем различаться между собой они могут буквально на 10-15 сантиметров. Поэтому, чтобы не закупать чересчур много опалубки для конструкций разных размеров, компаниям, занимающимся монолитным строительством МКД, надо выбирать универсальную опалубку.

В процессе дискуссии выяснилось, что главные причины увеличения затрат на опалубку — ее низкое качество и несоблюдение рекомендаций изготовителей при монтаже. По словам выступившего с докладом генерального директора ООО «АРСИ-ПРО» Александра Антоненко, хорошую опалубку можно переставить минимум 100



Лучше не рисковать

Домостроители пытаются минимизировать влияние человеческого фактора

КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Шестнадцатая международная специализированная выставка

26 - 28 марта 2024

Россия, Москва,
ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов: «клинкериты», смолы, добавки, термостойкие/углеродные волокна и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Полиэфирный (фибергласс)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка:

ПОЛИУРЕТАНЭКС

Технологии производства полиуретановых изделий

Специальный раздел: КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ

Информационная поддержка:

Дирекция:
Выставочная компания «Мир-Экспо»
119230, Россия, Москва, Холмбизнесовый проезд,
дом 7, стрелка 10, офис 207 | Тел: +7 (495) 388 3420
E-mail: info@mir-expo.ru | Сайт: www.mir-expo.ru

Организатор:
Мир-Экспо

YouTube: youtube.com/kanalmir-expo
Facebook: @mir-expo
Instagram: @mir_expo

монолитных работ. По ее мнению, уже нельзя ориентироваться на разработанные в советское время рекомендации и нормы и необходимо пересмотреть требования нормативной документации, а также некоторые этапы либо временные рамки производства работ. Сейчас в нормативной документации даны общие указания о том, что для контроля прочности бетона монолитных конструкций надо выбрать одну из однотипных конструкций, но такой подход докладчик считает неправильным, так как в меняющихся условиях производства технологии монолитных работ должен измениться и подход к контролю качества конструкций и изделий.

Ольга Рудавская привела графики набора прочности бетона в монолитных конструкциях, которые изготавливаются на строительных площадках ее компании, свидетельствующие о том, что на пятые-седьмые сутки бетон показывает прочность около 70%. Если при контроле прочности бетона в промежуточном возрасте выявляется, что темпы набора прочности ниже, чем на графике, сотрудники лаборатории выясняют возможные причины и при необходимости принимают меры по предотвращению или устранению брака. При этом они исходят из того, что чем моложе бетон, тем больше возможностей повлиять на происходящие в нем процессы гидратации.

С этой целью на каждом строительном объекте компании организован лабораторный пост, на котором инженер лаборатории каждый рабочий день осуществляет контроль прочности бетона и качества изготовленных конструкций. Если все идет в соответствии с графиком, что свидетельствует о соблюдении технологии производства монолитных работ и хорошем качестве бетона, то лаборант контролирует бетон дважды: первый раз — в возрасте бетона 5-7 суток, и если прочность бетона составляет не менее 70-80%, то потом в возрасте 28 суток остается только подтвердить набор прочности. Но если с бетоном возникают проблемы, то к нему приходится подходить чаще; в таком случае, накладывая полученные данные в промежуточном возрасте бетона на имеющиеся статистические графики набора прочности, лаборанты совместно с технологами бетоносмесительных установок вносят в состав бетона коррективы.

Этот так называемый операционный контроль прочности бетона непосредственно в процессе изготовления монолитных конструкций позволяет своевременно и оперативно выявлять брак, производить корректирующие и предупредительные действия и экономить материалы и ресурсы.

Больше информации

Но еще раньше, прежде чем бетон для монолитных конструкций будет изготовлен, бетонщикам надо получить как можно больше информации, а с этим пока тоже есть проблемы. О путях их решения в докладе «Проектирование состава бетона с учетом технологии строительства и условий среды эксплуатации» рассказала заместитель директора по качеству ООО «ГК Девиз», член экспертного совета НА «Союз производителей бетона», член консультационно-экспертного совета Ассоциации «Железобетон» Анна Миронова. Чтобы получить отличный бетон, она предложила включать в задание на подбор его состава нормируемые показатели качества бетона в проектном возрасте (с указанием минимальной требуемой прочности бетона), прочность бетона в промежуточном возрасте (конкретное значение, доли и проценты от проектного класса), значения показателей удобоукладываемости и другие специфические технологические свойства бетонной смеси с учетом технологии производства бетонных работ, такие как сохранность, способность к перекачиваемости, повышенная стабильность. Кроме того, предлагает указать в задании на подбор состава бетона область строительства с его использованием и класс среды его эксплуатации.

На ранней стадии

Тему минимизации человеческого фактора в монолитном домостроении продолжила руководитель петербургской испытательной лаборатории ГК «КВС» Ольга Рудавская, чей доклад был посвящен контролю прочности бетона монолитных конструкций в промежуточном возрасте как способу оптимизации технологических процессов и ресурсов. Прежде всего она обратила внимание участников мероприятия на то, что в последнее время очень сильно изменилось качество материалов, используемых для приготовления бетонных смесей, что влечет за собой изменение технологии производства

МАТЕРИАЛЫ

Алексей ТОРБА

После бума монолитного строительства многоквартирных домов (МКД) все больше застройщиков постепенно переходит обратно на кирпич. Эта тенденция наметилась в ряде регионов благодаря тому, что квартиры в кирпичных домах теперь не уступают жилью, построенному по другим технологиям, ни по цене, ни по качеству. О причинах роста популярности этого древнего материала шла речь на конференции «Кирпичное домостроение МКД», состоявшейся в рамках Российской строительной недели.

Свободу проектировщикам!

Наиболее развернутую аргументацию в пользу кирпичной технологии привел в своем докладе руководитель проектного бюро «Среда» Андрей Веретехин. Эта организация полного цикла занимается проектированием МКД в Пензе от идеи до реализации, включая авторский надзор и отделку квартир. В ее портфолио есть как кирпичные, так и каркасно-ригельные, крупнопанельные и монолитные дома, так что проектировщикам есть с чем сравниться. Но именно при работе с кирпичом у них, что называется, больше всего «развязаны руки».

Прежде всего речь идет о максимальном межосевом шаге при одинаковом показателе себестоимости с другими конструктивными системами. Можно перекрывать пролеты 9-метровыми плитами перекрытия, что дает большую свободу в выборе планировочных решений. В крупнопанельных зданиях максимальный шаг составляет 7,2 м, в монолитных и того меньше — 3,3-6 м. При этом в кирпичном домостроении меньше всего ограничений, потому что оно позволяет «спрятать» в стену электрику, системы вентиляции и водоотведения на стадии строительства, тогда как в крупнопанельных домах те же электрические розетки, например, надо закладывать еще на стадии производства панелей, что, как показывает практика, создает проблемы с контролем качества.

Благодаря использованию разного шага осей и отсутствию проблем с прокладкой инженерных систем у проектировщика кирпичных домов появляется гораздо больший простор для реализации идей и выбора квартирографии под любую маркетинговую задачу и локацию. Уменьшая или увеличивая шаг, он тем самым уменьшает или увеличивает площадь квартир, которая в домах, проектируемых «Средой», составляет 35-36 квадратных метров для «однушки», 54 для «двушки» и под 80 «квдратов» в трехкомнатной квартире. По мнению Андрея Веретехина, выбирать планировочные решения в кирпичном доме намного проще, чем в монолитном, в котором квартирографии ограничивают сравнительно небольшие шаг пилонов и вентиляционные шахты. Кроме того, свободу решений получает не только проектировщик, но и хозяин квартиры в кирпичном доме, потому что отсутствие монолитных пилонов или выступающих сверху ригелей создает больше возможностей для того, чтобы в дальнейшем можно было сделать ее перепланировку.

И комфортней, и дешевле

В дополнение к входу у уровня земли, увеличенной высоте первого и последнего этажей, большим холмам с дизайнерской отделкой и другим ставшим уже стандартными продуктовым решениям кирпичные дома благодаря более толстым стенам привлекают покупателей еще и хорошей звукоизоляцией. При виде толстых стен потребитель понимает, что такой дом не только теплый, но еще и практически бесшумный — в отличие от тех же панельных и монолитных домов, жильцы которых жалуются на абсолютную слышимость. Андрей Веретехин рассказал, например, о таком курьезном случае. Его товарищ, проживающий в монолитном доме, попросил голосом «Алису» рано утром включить у себя в квартире музыку, а она включилась в квартире этажом ниже.



Надежен и проверен временем

Кирпичное домостроение начинает лидировать

Доверие к кирпичному дому возникает у покупателя не только из-за толщины стен, а еще и потому, что технология его возведения давно известна и всем понята. При этом стоимость строительства из кирпича в Пензе примерно равна стоимости строительства из монолита, а при использовании силикатного кирпича оказалась даже немного ниже.

Более того, использование кирпича позволяет экономить на отделке фасадов, что стало особенно актуально в связи с реализацией проекта комплексного развития территорий (КРТ). «Среда» тоже участвует в разработке этих проектов, рассказывая о которых Андрей Веретехин отметил их акцент на благоустройство. Возможности существенного изменения внешнего вида фасадов пока ограничены в связи с небольшой маржой: стоимость квадратного метра в продаваемых сейчас зданиях — около 95 тыс. рублей при себестоимости 70-75 тыс. Выручает улучшение фасада как раз за счет кирпича, например, с помощью «уталивания» подоконников. Но дискуссия на конференции показала, что возможности кирпича для работы над пластикой фасадов далеко не исчерпаны. Андрей Веретехин уверен, что в ближайшем пару лет сформируется запрос на усложнение фасадов.

С точки зрения застройщика

Андрей Веретехин, будучи проектировщиком, назвал ряд преимуществ кирпичного домостроения, делающих его привлекательным для девелоперов и застройщиков. При этом он отметил, что, хотя монолитные дома строятся чуть быстрее кирпичных, потом на возведении ограждающих конструкций и межквартирных перегородок тоже уходит время, так что в конечном счете кирпичные и монолитные здания недалеко отстоят друг от друга по скорости строительства. Он также согласился с прозвучавшим на конференции утверждением, что гораздо проще найти хорошую бригаду каменщиков, чем монолитчиков, которых приходится приглашать из других регионов. Кроме того, пензенский проектировщик подчеркнул роль ТИМ-проектирования, позволяющего устранить коллизии между инженерными сетями и конструктивом кирпичных МКД и помогаю-

щего автоматизировать труд проектировщика, но не более того, поскольку зачастую самые удачные решения принимаются все-таки на бумаге, а не в ТИМ.

В то же время Андрей Веретехин признал, что несмотря на то, что технология кирпичного домостроения практически не меняется, тем не менее появляются системы, с которыми надо обязательно знакомиться. С которыми надо обязательно знакомиться, с которыми Андрей Веретехин отметил их акцент на благоустройство. Возможности существенного изменения внешнего вида фасадов пока ограничены в связи с небольшой маржой: стоимость квадратного метра в продаваемых сейчас зданиях — около 95 тыс. рублей при себестоимости 70-75 тыс. Выручает улучшение фасада как раз за счет кирпича, например, с помощью «уталивания» подоконников. Но дискуссия на конференции показала, что возможности кирпича для работы над пластикой фасадов далеко не исчерпаны. Андрей Веретехин уверен, что в ближайшем пару лет сформируется запрос на усложнение фасадов.

ча при толщине шва 10 мм. Двойной кирпич удобен еще и тем, что его можно без проблем сочетать с одинарным, выполняя перевязку.

Новая система вызвала большое количество вопросов у участников конференции. Прежде всего их заинтересовало, почему при наличии в Красноярском регионе производства собственного кирпича «СМ.СИТИ» доставляет 2.1 НФ из столичного региона. На это Александр Коржов ответил, что его организация гонится не за большой прибылью, а за качеством, создает комфортную среду, которая притягивает людей. Сейчас, чтобы погулять среди домов, построенных «СМ.СИТИ», красноярцы приезжают из других концов города — настолько привлекательно выглядят кирпичные здания. Об их возросшей популярности свидетельствует и тот факт, что при стоимости жилой площади в них от 110 до 160 тыс. рублей за квадратный метр в новостройках, на уже сданных объектах цена поднялась за 200 тыс. за «квадрат». Но главное, что, как отмечалось на конференции, во многом благодаря кирпичному домостроению в Красноярске появились улицы, ничем не уступающие столичным.



АРХИТЕКТУРА

Антон МАСТРЕНКОВ

В последние годы в российском обществе значительно повысился интерес к русскому стилю — в дизайне одежды, меню ресторанов, архитектурных решениях. Отчасти это объясняется состоянием самого общества, хотя эксперты говорят о цикличности моды на стиль à la russe. Архитекторы, девелоперы и психологи рассказали «Стройгазете» о перспективах и особенностях набирающего популярность тренда.

Доктрине быть

Показательно, что уже несколько лет в современной отечественной архитектуре ширится использование русских орнаментов и характерных узоров; некоторые архитекторы активно внедряют эти элементы в свои проекты, стремясь подчеркнуть культурное наследие и создать уникальную стилистику.

При этом постоянно ведутся дискуссии о выработке нового, локального стиля в строительстве и архитектуре. Как рассказал член президиума Союза архитекторов России Алексей Комов, в профессиональной среде началась разработка новой архитектурной доктрины: «Она будет строиться на двух китах: на глубине традиций и на современных технологиях. Предполагается, что pilotные проекты будут реализовываться также на территории новых регионов РФ. Время ставит перед отечественными зодчими важнейший вопрос ответственности за будущее русской архитектуры, без которой не может быть самой России».

Однако стремление к «русскости» объясняется не только эстетическими и вкусовыми предпочтениями архитекторов. Так, клинический психолог Юлия Харитонова отметила, что российское общество повернулось в сторону осознания своей самоидентичности и позитивного взгляда на свои достоинства: «Долгое время мы смотрели на других, искали одобрения и создавали ложное «я» в ущерб собственному восприятию. Сейчас происходит поворот в сторону истины, мы опираемся на самостоятельные суждения. Перестав нуждаться во внешнем одобрении, мы обрели самоодостоинство, уважение к себе, высокую самооценку».

При этом, по словам эксперта, мода на русское не сводится к тому, чтобы разукрасить все матрешками и повесить балалайки на стены или же возвести псевдорусские хоромы. «Наше исконное русское «я» и наша сила со времен Петра I и Екатерины II в том, чтобы брать лучшее у Запада и перемалывать, интегрировать в себя», — уточнила психолог.

Волна за волной

Известный архитектор, дизайнер и основатель бюро PANACOM Арсений Леонович подчеркнул, что мода на русский стиль проявлялась и раньше — она набирает популярность волнами, начиная с XIX века. «На нашей памяти последний всплеск был в 1990-е годы, но тогда не было осознания ценности традиций внутри самого общества. Хотя заказы на дизайн и архитектуру с внешними проявлениями были», — напомнил он. Сейчас же совпали возможности людей, воссоздающих традиционные промыслы, запросы заказчиков и неподдельный интерес в обществе. «Именно синергия этих явлений, обусловленная в том числе и базой, заложенной в 90-е, сегодня дает такой мощный эффект», — считает Арсений Леонович.

Стоит отметить, что интерес к реализации таких проектов проявляют и девелоперы. В частности, в московском комплексе «Долгоруковская, 25» была отреставрирована старинная усадьба А. А. Петрово-Соловова — М. А. Шиллера, единственное деревянное здание на этой улице, сохранившееся после пожара 1812 года. Как рассказала генеральный директор ГК «БЭЛ Девелопмент» Елена Комиссарова, на старте проекта внешнее и внутреннее декоративное убранство было утрачено почти на 70%, а несущие конструкции изношены на 80%. Работы по реконструкции здания велись более четырех лет, в итоге же сего-



Это все мое, родное...

Возвращение моды на русский стиль в дизайне и проектировании



дня усадьба входит во многие экскурсионные маршруты столицы.

«Два корпуса напоминают драгоценные ларцы из сказок Бажова. Эту архитектурную особенность зданиям придану скошенные стены последних этажей. Фасады также выполнены в гамме русского стиля: теплые оттенки бежевого, коричневого и серого. Причем в проекте использованы натуральные материалы, создающие образ русского дома, — хлебосольного и щедрого — добротный кирпич, натуральное дерево, ковка, латунь», — отметила девелопер.

Более того, по ее мнению, в русском стиле может быть реализован проект любого формата. «Традиционные русские мотивы распространены на все сферы бизнеса — в регионах, например, стали популярны отели в стиле русской избы, а природные элементы проникают и в коммерческую недвижимость, перекрывая их функциональность и растворяя здания в окружающей среде», — уточнила Елена Комиссарова.

Уместно и интересно

Еще одним важным продолжением «русскости» становится мода на национальный дизайн в одежде, кухне ресторанов и кафе, живописи и даже дизайне мебели. Недавно о планах создать оригинальную серию предметов интерьера и мебели с национальными мотивами заявили сразу несколько производителей. «Сегодня важно сохранить и приумножить стремление к качеству и точности, оформив их в крафтовую бумагу с яркими и

крутыми узорами птицы Сирия. Приходит понимание, что исконное — не значит лапотно. Огромные сферы народных промыслов на этой волне интереса можно модернизировать и «влипать» в современные реалии», — считает Арсений Леонович, который также убежден, что в ближайшее время распространится мода и на русские названия новых жилых комплексов и градостроительных проектов.

В то же время, генеральный директор архитектурного бюро «Крупный план» Сергей Нишекин считает, что современная архитектура и эстетика универсальны по стилю и техническим решениям и не привязаны к местной идентичности. «Русский стиль с его богатством украшательством декоративными элементами — резными деталями, лепкой, росписью, использованием луковичных главок и куполов — скорее подойдет для тематических парков и музеев», — отметил архитектор. В подтверждение своих мыслей он добавил: «Наиболее ярким примером экспериментирования с русской идентичностью в архитектуре можно назвать Дом гостеприимства от бюро Megabudka в тематическом парке Кузькина гора в Липецкой области. Этот проект стал квинтэссенцией идей, экспериментов и поиска архитекторами современного национального стиля в архитектуре».

Вместе с тем он призывает подходить к использованию традиционных русских элементов декора аккуратно и взвешенно: такие решения всегда должны быть обусловлены местом и концепцией проекта, чтобы сохранить гармонию с окружающей архитектурой, и только в таком случае это может выглядеть уместно, интересно и не скатываться в кич. Например, в одном из проектов на Ильинке архитектурное бюро Kleinewelt Architektien украсило входные группы барельефами с грифонами, львами, волками и птицами, образы которых были «заимствованы» у Георгиевского собора в Юрьеве-Польском, построенного еще до татаро-монгольского нашествия. Подобные решения могут подчеркнуть местную идентичность и создать уникальные и запоминающиеся архитектурные объекты.

Многообразие стилей

В свою очередь, глава архитектурного бюро MAD Architects Мария Николаева предлагает посмотреть на использование внутренних интеллектуальных и креативных ресурсов шире. Отдавая дань русской культуре, которая проявляется в проектировании и использовании традиционных строительных и отделочных материалов, форм и отсылок, она обращает

внимание на многообразие национальных традиций в России. «Архитекторы стремятся черпать вдохновение в местных традициях, культуре, эстетике и материальной базе, чтобы трансформировать их в новые проекты. Между тем локальная идентичность в архитектуре отражает характерные культурные, исторические и географические особенности различных регионов, акцент делается на особенностях прошлого, культурном коде, декоративном искусстве, на местных мотивах и даже флоре. В проектировании уделяется внимание использованию автохтонных строительных техник и материалов, таких как камень и дерево», — пояснила архитектор.

В этом контексте охват временных и географических промежутков, из которых можно черпать идеи и их физическое воплощение, в России практически неограничен. История архитектуры предлагает множество периодов и стилей — от деревянного зодчества и средневековых крепостей до ампира, классицизма и русского конструктивизма. География, природа, знаковые персоны, родившиеся в разных уголках страны, также могут стать источниками вдохновения. Можно обратиться фактически к любой точке на карте — от Владивостока до Калининграда — и найти в каждом регионе уникальные архитектурные и культурные особенности. В итоге грамотное использование внутренних ресурсов и учет локальной идентичности в архитектуре будут безусловно способствовать созданию уникальной атмосферы в каждом регионе.

Кстати

■ Напомним, узнаваемой чертой русского стиля в архитектуре служит богатая орнаментика и декоративность. Здания украшаются разнообразными узорами, резьбой по дереву, росписью, а также мозаикой. Другими уникальными и узнаваемыми маркерами русской архитектуры можно назвать купола и луковичные главы. При этом постройки, как правило, отличаются простотой форм, теплыми цветами и уникальными деревянными элементами. Еще одним, не менее важным компонентом является строительный материал: исторически так сложилось, что многие русские поселения были построены из дерева, остающегося важной частью русской культурной и архитектурной традиции.

АРХИТЕКТУРА

с.1

В обновленном здании откроется многофункциональный библиотечный комплекс кампуса Московского государственного технического университета имени Н. Э. Баумана, построенного в рамках национального проекта «Наука и университеты».

Будут и новые премьеры. Завершается реставрация фасадов церкви Успения в Казачьей слободе на Большой Полянке, им вернут исторический кирпичный цвет. «Выполненный в стиле нарышкинского барокко древний храм москвичи привыкли видеть полностью белым, однако изначально он был краснокирпичного цвета с молочнобелым декором. Это удалось установить с помощью архивных документов и зондажей, сделанных во время научно-исследовательских работ. Данное колористическое решение еще больше подчеркнет отличия архитектурных стилей, в которых с разницей в сто лет были отстроены две части здания», — говорит Алексей Емельянов.

Помимо работы с цветом, реставраторы также воссоздадут историческое обрамление дверных и оконных проемов древнего храма, а на отреставрированный шпиль его купола вернется крест, который был утрачен еще в XIX веке, но реставраторам удалось восстановить его по архивным снимкам.

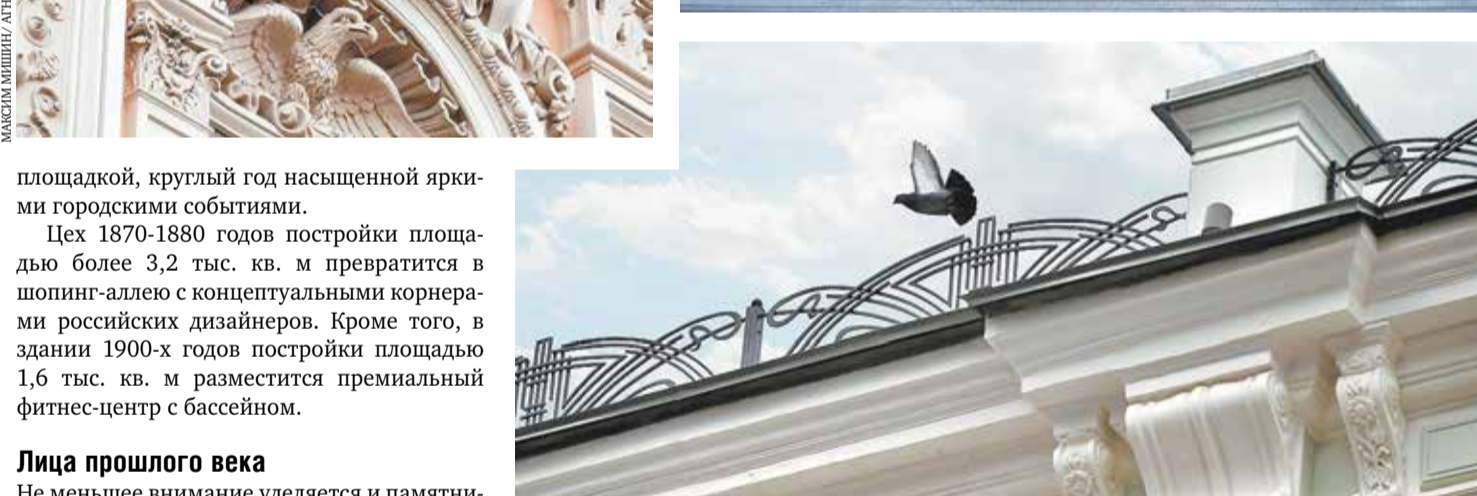
Продолжение следует

В начале года был согласован проект реставрации Оранжевой дачи (Померанцевой оранжереи), входящей в ансамбль усадьбы Кузьминки. Она расположена по адресу: улица Старые Кузьминки, дом 9. Здание построили в XIX веке на берегу Верхнего пруда, и сначала использовали для выращивания экзотических растений и цитрусовых фруктов, а затем перестроили под дачу. Эта двухэтажная постройка — яркий образец русского ампира и является объектом культурного наследия федерального значения. Пользуясь архивными чертежами и гравюрами, специалисты воссоздадут ее фасад и внутреннее убранство, включая уникальную двухъярусную подвесную люстру. Как рассказал Алексей Емельянов, планируют отреставрировать кирпичную кладку фасадов и белокаменного цоколя, привести в порядок деревянные ограждения бельведера, лепной декор, печные трубы и металлический шпиль, обновить водосточную систему. Как только работы завершатся, на свое историческое место вернут главное украшение центрального зала — уникальную ампириную люстру. Сейчас она находится в фондохранилище в ожидании реставрации.

Помимо оранжереи, в 2024 году в усадьбе Кузьминки планируется восстановить еще несколько объектов культурного наследия, среди которых строения Конного двора, ванный домик, кузница, Музыкальный павильон с конными скульптурными группами.

В 2024 году начнутся работы по реставрации исторических зданий вагоно-ремонтных мастерских Московско-Александровской железной дороги конца XIX века в квартале Republic на Пресне. Четыре корпуса наделены статусом объекта культурного наследия и представляют особую историческую ценность для города. Специалисты приступят к работам летом. В течение нескольких лет специалистам предстоит восстановить конструктивные и декоративные особенности зданий. В частности, по сохранившимся образцам из оригинального кирпича будут воссозданы фрагменты вечнозеленого карниза, оформленного сухариками и плоскими стилизованными машинками. Все работы будут проводиться на основании согласованного проекта реставрации и под контролем специалистов Департамента культурного наследия Москвы. По завершению реставрационных работ в машинном отделении 1900-х гг. постройкой площадью более 3,3 тыс. кв. м разместится гастрономическое пространство. На территории перед фуд-холлом под открытым небом благоустроят Сборную площадь, которая станет

С наследием не расставайтесь!



площадкой, круглый год насыщенной яркими городскими событиями.

Цех 1870-1880 годов постройки площадью более 3,2 тыс. кв. м превратится в шопинг-аллею с концептуальными корнерами российских дизайнеров. Кроме того, в здании 1900-х годов постройки площадью 1,6 тыс. кв. м разместится премиальный фитнес-центр с бассейном.

Лица прошлого века

Не меньшее внимание уделяется и памятникам советского времени. Началось восстановление уникального кинотеатра «Ударник», построенного в стиле конструктивизм одновременно с Домом на набережной по проекту архитектора Бориса Иофана в 1931 году. Это был самый крупный и оснащенный новейшей техникой кинотеатр с уникальной архитектурой и раздвижным потолком-куполом.

В кинотеатре уже завершены первичные работы по устройству противofireзащитной завесы, защищающей его от высокого уровня подземных вод. Реставраторам предстоит раскрыть заложённые проемы на фасаде кинотеатра, сохранить и воссоздать куполообразные потолки на первом этаже, очистить поверхности фасадов от красочных слоев, удалить ремонтные штукатурные вставки, демонтировать бетонную облицовку цоколя, заменить окна и двери. Специалисты также восстановят terrazzo-покрытие главных фасадов, металлические балконные ограждения. Все работы проходят под контролем Мосгорнаследия на основании согласованного проекта и выданного разрешения. После реставрации «Ударник» вновь станет одним из самых технологичных кинотеатров Москвы.

Продолжаются начатые в прошлом году работы по реставрации Дома архитектора Мельникова в Кривоарбатском переулке.



«Подлежат» и памятники: в 2024 году будут отреставрированы памятники Владимиру Маяковскому на Триумфальной площади, Карлу Марксу на Театральной площади, Николаю Бауману на Елоховской площади и скульптурная композиция «Бульжник — оружие пролетариата» в парке Декабристов. Восстановление на улице 1905 года. На эти работы уже определен подрядчик, рассказал заммэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов. Не забудут и про памятник первому космонавту на площади Гагарина.

Работы на ВДНХ тоже в разгаре, в этом году в планах реставрация исторических павильонов №6 «Химия» и №67 «Советская печать».

Немного справедливости

И еще одна приятная новость: принято решение о сносе незаконно возведенной надстройки на доме 31 на Большой Никитской улице. Построенное в 1900 году четырехэтажное жилое здание является объектом культурного наследия федерального значения и входит в комплекс доходных домов

Давида Элькинда. Несколько лет назад собственники помещений провели реконструкцию, в результате которой возвели надстройку площадью 630 кв. м, увеличили высоту потолков, смонтировали дополнительные оконные проемы. «В ходе судебных разбирательств было установлено, что работы проводились незаконно и самострой должны снести, а здание вернуть исторический облик», — рассказал министр правительства Москвы, руководитель столичного Департамента городского имущества Максим Гаман. Сейчас осуществляется разработка проекта сноса надстройки.

Соцобъекты, жилье, цифровизация

Приоритеты стройкомплекса Ростовской области определены на несколько лет вперед



с.1 Что-то из объектов перенесено уже на 2024 год?

В области в рамках федерального проекта «Жилье» по итогам 2023 года введено в эксплуатацию 2,963 млн кв. м, достигнуты рекордные показатели ввода жилья как в Ростовской области, так и в целом по стране.

Завершено и введено в эксплуатацию восемь школ, пять детских садов, по одному объекту здравоохранения и линейному объекту, четыре объекта газификации. В то же время решаем возникшие проблемы. Например, по разным причинам не удалось закончить строительство ряда соцобъектов — в этом году планируем завершить начатые работы.

Уже более десяти лет насчитывает история застройки бывшей аэродромной территории, но фактически реализация этого амбициозного проекта началась только в прошлом году. Как сегодня идет процесс?

Формируемый на бывшей территории аэропорта Ростова-на-Дону жилой район «Новый Ростов» фактически начал застраиваться в июне прошлого года, когда застройщиком ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» было получено первое разрешение на строительство МКД.

Сейчас ведется строительство объектов, предусмотренных I этапом застройки, установленным проектом планировки территории. Застройщик получил 13 разрешений на строительство объектов (МКД, детский сад, многоуровневая парковка), идут работы по проектированию средней образовательной школы и второго детского сада. Ввести в эксплуатацию первый детский сад и школу планируются в конце 2024 и 2025 годов соответственно.

Хочу подчеркнуть, что строительство социальных объектов, инженерной и транспортной инфраструктур идет синхронно со строительством жилья и данный принцип должен стать приоритетным при застройке новых жилых районов.

А как в целом сегодня в области используются КРТ?

Кроме активно реализуемого по решению правительства региона проекта комплексной застройки бывшей территории аэропорта в Ростове-на-Дону, безусловно, самого крупного на территории области, также в Ростовской области реализуются проекты КРТ, инициатором которых выступает акционерное общество «ДОМ.РФ».

«ДОМ.РФ» проведены торги и уже заключены договоры по двум проектам развития неза-

строенных территорий в Ростове-на-Дону: по проспекту 40-летия Победы (11,2 гектаров, срок реализации проекта — 7 лет) и в жилом районе «Суворовский» (32,8 гектаров, срок реализации — 10,5 лет). Третий проект — в Новочеркаске по переулку Спаскому, 7 (18,8 гектаров), реализовать его нужно за четыре года. Заключенные «ДОМ.РФ» договоры предусматривают строительство жилья, объектов образования, первой ступени обслуживания для новых территорий.

Кроме того, по инициативе органов местного самоуправления Батайска решено создать «пилотные» площадки комплексного развития незастроенной территории по Восточному шоссе (8 гектаров) и северо-восточнее ЖК «Казачий» (19,97 гектаров). До 2040 года здесь в общей сложности планируется возвести около 2 млн кв. м жилья. По Восточному шоссе уже определен застройщик, а вот по второй территории администрация города пока еще занимается этим вопросом.

Как строительная отрасль региона переживает в связи с современными требованиями (модернизация, применение новых технологий и т. д.)?

Развитие промстройиндустрии Ростовской области идет за счет технологического перевооружения и реконструкции действующих предприятий стройкомплекса, возведения новых предприятий по производству стройматериалов.

В рамках подписанных на Петербургском международном экономическом форуме соглашений в ближайшие годы мы ожидаем ввода в эксплуатацию на территории области новых заводов по производству строительных материалов: в Аксайском районе — четыре заводов по производству автоклавного газобетона, железобетонных изделий, тротуарной плитки, металлических конструкций (ГК «Южтехмонтаж» и ООО «Дон Блок»); в Октябрьском районе — второй очереди завода по производству изделий из ячеистого бетона автоклавного твердения (ООО «Комбинат стеновых материалов Кубани — Север»); в Красносулинском районе — второй очереди завода по производству теплоизоляционных материалов из каменной ваты и по производству теплоизоляционных материалов экструзионного пенополистирола (ООО «Завод-ТЕХНО»).

В 2023 году в Ростовской области проведено ряд мероприятий по цифровизации градостроительства и строительной отрасли. Где именно сосредоточен потенциал для развития?

Одно направление — это информационное обеспечение градостроительной деятельности. Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности (ГИСОГД РО) внедрена в практику муниципальных образований региона. В этой системе размещены сведения, документы и материалы, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ: схема территориального планирования области, генеральные планы городских округов и пр.

В ГИСОГД РО оказывают в сфере строительства десять массовых социально значимых услуг в электронном виде. На основе про-

странственных данных система позволяет анализировать градостроительную деятельность, решать задачи по размещению новых объектов капитального строительства.

В 2023 году на базе ГИСОГД РО создали портал взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями. Его основная задача — упростить процедуры и сократить срок согласований в ресурсоснабжающих организациях и органах местного самоуправления.

Другое направление — общая цифровизация строительного комплекса. В 2023 году министерством строительства Ростовской области и ГБУ РО «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности» проведены мероприятия по внедрению в деятельность государственных и муниципальных заказчиков программы для ЭВМ «Информационная система управления проектами государственного заказчика в сфере строительства» (ИСУП), позволяющей сформировать цифровой стандарт управления строительными проектами, повысить эффективность деятельности строительной отрасли, сократить инвестиционно-строительный цикл, а также создать инфраструктуру для мониторинга и анализа реализации строительных проектов. На 1 января в ИСУП внесены данные по 71 объекту капитального строительства, проектирование и строительство (реконструкция) которых осуществляются за счет средств бюджетов всех уровней. В ИСУП работает более ста пользователей из числа государственных и муниципальных заказчиков.



МИНИСТРОЙ
РОССИИ
ИНФОРМИРУЕТ

ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНИСТРА РОССИИ
ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА
ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ДОРОЖНОГО
СОЕДИНЕНИЯ В НОВЫХ РЕГИОНАХ,
ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:

в ДНР 268 дорог и 14 мостовых сооружений

в ЛНР 63 участка магистралей и 5 мостов

в Запорожской и Херсонской областях

9 дорог и 1 мостовая конструкция



Владимир ТЕН

В торжественном открытии нового тракторного завода компании Ростсельмаш приняли участие зампред правительства РФ — министр промышленности и торговли РФ Денис Мантуров, губернатор Ростовской области Василий Голубев, президент промышленного союза «Новое Содружество» и Ассоциации «Росспецмаш» Константин Бабкин, генеральный директор промышленного союза «Новое Содружество» Дмитрий Удрас и генеральный директор Ростсельмаша Валерий Мальцев.

Большой путь

Проект, по которому площадь нового предприятия должна была составить 14 гектаров, а производственная — цеха и склады — 62 тыс. кв. м, был запущен в сентябре 2021 года. Как отметил Денис Мантуров, «мы запускаем производственный комплекс, который позволит расширить выпуск энергонасащенных тракторов. Здесь же начнется освоение новой продуктовой линейки компании по дорожно-строительной технике. Учитывая значимость всей обозначенной продукции для наших аграриев и строителей, мы поддержали этот проект льготными займами из Фонда развития промышленности. При этом, конечно, государство продолжает субсидировать скидки на всю продукцию Ростсельмаша для наших селян и поддерживает экспортные поставки».

Завод способен выпускать до 5 тыс. машин в год, а это означает, что ежегодный выпуск отечественных тракторов от 170 л. с. и до 600+ л. с. с шарнирно-сочлененной и классической рамами, на гусеничном ходу значительно вырастет. Но на предприятии не ограничатся только тракторами: здесь также будет налажен выпуск нескольких видов дорожно-строительной техники, включая экскаваторы-погрузчики, телескопические и фронтальные погрузчики.

Завод спроектирован как предприятие высокой степени автоматизации и полностью укомплектован оборудованием для работы с металлом, механической обработки, окраски и сборки техники. Создано почти 2 тыс. рабочих мест.

«Сегодня открывается новое пространство, где будут заниматься творчеством: выпускать новые, прекрасные, умные, производительные машины. Здесь будут строиться карьеры, будет испытываться много прекрасных эмоций. Поздравляю сотрудников Ростсельмаша! — сказал на церемонии открытия Константин Бабкин. — Это новый этап развития и жизни компании. Уверен, что впереди у нас с вами большой путь!»

Кстати, это уже третье производство, запускаемое Ростсельмашем в рамках собственной инвестиционной программы. В условиях, когда из-за санкций нарушаются прежние партнерские связи, компания пошла по пути предельной локализации узлов, агрегатов и запчастей на собственных предприятиях. На данном этапе уже порядка 80% компонентов для выпуска продукции новый тракторный завод будет получать с собственных производственных площадок Ростсельмаша и других отечественных предприятий.

«Тракторный завод — крупнейший проект компании и один из самых амбициозных проектов российской машиностроения за последние десятилетия. За счет высокой степени автоматизации и экологичности производства он решает задачи программы «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности», — отметил Валерий Мальцев.

Миссия — трансмиссия

Еще одно предприятие вошло в группу компаний Ростсельмаш — в Ростове-на-Дону официально запущен завод автоматических и механических трансмиссий, мостов и редукторов для тракторов, комбайнов и дорожно-строительной техники.



Царство умных машин

Впервые за 52 года в России создан завод полного цикла по выпуску тракторов

Это означает, что реализуется ключевой инвестиционный проект крупнейшей российской машиностроительной компании, связанный с локализацией важнейших элементов трансмиссий для самоходной аграрной и другой специализированной техники. «Создание производства трансмиссионной техники стратегически важно для нас, направлено на обеспечение сборочных конвейеров собственной компонентной базой, — сказал на открытии производства Валерий Мальцев, — означает укрепление технологической независимости компании от внешних поставок, расширение компетенций. Кроме того, мы считаем данное производство необходимым условием программы развития своих продуктовых линеек». Гендиректор отметил, что открытие завода — результат пятилетней работы компании.

Принявший участие в церемонии открытия завода трансмиссий губернатор Василий Голубев, в свою очередь, подчеркнул: «Правительство Ростовской области оказало содействие в оформлении специнвестконтракта, что позволит применить нулевую ставку по налогу на прибыль. Компания также получит и другие региональные инвестиционные льготы. Это поможет дальнейшему развитию предприятия».

Кстати, весь проект по организации выпуска трансмиссий на Ростсельмаше был запущен еще в 2019 году, а в середине 2020-го были выпущены тракторы серии 2000 с механическими КПП собственной сборки. Осенью того же года был начат выпуск дифференциалов для тракторов серии 3000, в 2021-м компания углубила производство КПП, закупив оборудование и освоив механическую обработку корпусных деталей из российского литья.

В новый завод вошли действующие площадки и новые линии, среди которых производство валов и зубчатых передач. Возможности производства обеспечивают изготовление компонентов для 3 700 тракторов всех серий.

Во втором этапе планируются выпуск АКП, наращивание ассортимента мостокомплектов и зубчатых деталей.

Отечественное машиностроение осваивает новые технологии для ускоренной разработки специализированных машин на отечественной компонентной базе

ООО «Саратовдизельаппарат» и Вавиловский университет реализуют совместный проект «Киберфизическая лаборатория». Саратовцы «заточены» под разработку и выпуск гидро- и пневмокомпонентов для российского машиностроения, а специалисты университета по техническому заданию завода проектируют системы гидрофикации самосвальной и самоходной техники в программном обеспечении для создания трехмерной компьютерной графики. Проект нацелен на создание ПО как для обучающихся в сфере проектирования и обслуживания техники, так и для композитных предприятий по производству автомобильной, строительной-дорожной и сельскохозяйственной техники с применением «эффекта присутствия». Разработка и дальнейшее совершенствование и сопровождение данного ПО проводятся на принципах унификации изделий. Предполагается, что в перспективе запущенный проект, реализуемый в рамках стратегии правительства РФ по обеспечению технологического суверенитета, даст возможность КБ машиностроительных предприятий ускорить разработку машин на отечественной компонентной базе.

Компания СДМ провела успешные испытания своего изделия — гусеничного экскаватора UMG E225S. Новая модель, которую подвергли интенсивным испытаниям в условиях зимнего периода, оказалась способна работать в диапазоне от достаточно мягкой осени до экстремально холодной зимы с температурами до -40°C и при этом дала значительную экономию (20%) топлива по сравнению с прежними образцами машин. Специалисты компании отработали, что «машина выработала 2 215 кубометров грунта и отработала 230 моточасов, обслуживая 15 различных клиентов и обеспечивая работу 20 опытных операторов. Таким образом, экскаватор «пробовал грунт» в Тверской, Московской, Воронежской, Владимирской, Нижегородской областях, Мордовии, Башкортостане и Татарстане и везде показал себя с лучшей стороны».

Российский производитель прицепной техники «Гут Трейлер» создал универсальный раздвижной трал, оснащенный контейнерными замками для перевозки контейнеров. Габаритная длина модели составляет 15 530 мм, в раздвинутом состоянии — до 21 530 мм. Размер нижней секции — 12 000 мм, в раздвинутом состоянии — 18 000 мм. Длина верхней секции — 3 524 мм. Первая ось трала подъемная, четвертая — подруливающая. Собственный вес сооружения составляет 13 700 кг при максимальной грузоподъемности — 48 200 кг. Модель оборудована приставными алюминиевыми аппаратами, а также контейнерными замками для перевозки одного 40-футового или двух 20-футовых контейнеров.

Чебоксарский завод силовых агрегатов продолжает обновлять парк технологического оборудования для выпуска мостов и элементов трансмиссий. Он закупил вертикальные фрезерные обрабатывающие центры — многофункциональные станки с ЧПУ, которые позволят значительно нарастить производственные мощности и создать новые высокотехнологичные рабочие места. При этом руководство завода в основном ориентировано на собственные инвестиции в модернизацию: общий объем собственных вложений в прошлом году превысил 100 млн рублей. Инвестиции в техническое перевооружение в конечном итоге должны вылиться в рост объемов выпущенной продукции на 30% при сокращении времени производства комплектующих почти вдвое. Что же касается многофункциональных станков с ЧПУ, они отличаются тем, что, выполняя весь комплекс необходимых технологических операций с использованием различных режущих инструментов, имеют возможность создавать сложное трехмерное изделие со всеми предварительно заданными технологическими параметрами.

СТОЛЕТИЕ «СТРОИТЕЛЬНОЙ ГАЗЕТЫ»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Творческое сотрудничество связывает меня со «Строительной газетой» целых 18 лет. Время скоротечно, и кажется, что это было недавно, — но это было давно.

С чего все начиналось

История знакомства, а потом работы в «Строительной газете» началась в 2006 году. Проработав пресс-секретарем ростовского водоканала, имея уже опыт работы в газетных и электронных СМИ, я пришла в газету «Строительный комплекс» главредом, пожертвовав другой весьма важной для меня вакансией (потому что телевидение я люблю не меньше, чем печатные СМИ) — корреспондента информационной программы ГТРК «Дон-ТР» (было подписано заявление о приеме на работу). Жаль, что тогда я еще не знала Леонида Петровича Кравченко, который был председателем Всесоюзной государственной телерадиокомпании; постоянно я с ним общалась позже, когда он работал заместителем главреда «Стройгазеты». В те годы еще не было практики общения по электронной почте, поэтому он нередко звонил по телефону, и мы с ним обсуждали редакционные задания. До сих пор у меня в книжном шкафу стоит его книга «Как я был телевизионным камикадзе» с автографом.

Когда я пришла работать в региональную газету «Строительный комплекс», мне позволили из редакции федеральной «Строительной газеты» и практически сразу предложили писать на понятные и близкие мне темы о строительной юге России, ЖКХ и т. д. Пройдя стажировку на федеральном канале и имея опыт подготовки сюжетов для него, я понимала, что региональная тематика не всегда подходит для «федералов».

В январе 2008 года я написала заявление о приеме на работу в штат «Стройгазеты». Все было удивительно: утром приехала из Ростова на фирменном поезде «Тихий Дон» в Москву, а вечером уже мчалась домой, будучи собственным корреспондентом федерального издания по Южному федеральному

Союз на долгие годы

Восемнадцать лет сотрудничества



округу. А перед этим мне позвонил главный редактор Пётр Андреевич Дегтярёв, узнавший, что закрывается «Строительный комплекс», и предложил стать представителем газеты на юге России.

Редакция «Стройгазеты» несколько раз меняла свою локацию. Запомнился офис на Лубянке, где сейчас находится Главгосэкспертиза России. Помню, мне рассказывали, что при Лаврентии Берии в подвалах здания проходили допросы; становилось не по себе, но жизнь продолжалась, и эти рассказы

напоминали архивные документы, которые стоит раз прочитать — и забыть.

Пётр Дегтярёв любил пошутить и, приглашая на очередной день рождения газеты в Москву, как-то сказал: «Казачка, приезжай, построишь всех!» Насчет построить — если надо будет. А вот выполнить оперативно и в срок редакционное задание — это уже на автопилоте. Прежде всего благодаря моей маме Любови Трофимовне, всю жизнь проработавшей руководителем (я со школы знала, как нелегко, когда в подчинении более 300 человек) и утверждавшей: «Пообещала — сделай!»

«Пообещала — сделай!»

Журналиста нередко сравнивают с оперуполномоченным: тоже должен быстро и оперативно собрать все данные на интересующую редакцию тему, узнать разные мнения, проанализировать, все это облечь в текст... За несколько часов купить билеты на подходящий вид транспорта, чтобы успеть на мероприятие в другом регионе, забронировать гостиницу, заранее договориться с принимающей пресс-службой — все нужно сделать самой и быстро! Почему-то некоторые считают, что ехать из Ростова на Дон в ту же Астрахань или Волгоград не так уж далеко... В Краснодар на совещание по обманутым дольщикам с участием гендиректора «ДОМ.РФ» Виталия Мутко и обратно купила на «Ласточку» последний билет, и то лишь потому, что место было 13. По дороге в «Ласточке» заказала такси, иначе бы не успела к началу мероприятия. Хорошо, мне дали номер для вызова машины с шашечками из пресс-службы губернатора. Вот так всегда спасает чувство юмора, находчивость и личные контакты, которыми обростаешь во время работы. Сколько раз меня выручали записанные несколько лет назад контакты журналистов Астрахани, Ставрополя, Калмыкии, Волгограда, не говоря о специалистах пресс-служб!

Помню, всю ночь ехала в автобусе в Ставрополь на форум по городской и комфортной среде под эгидой Минстроя России. Придя на начало мероприятия, услышала, как местные журналисты говорили: «Представляешь, она только приехала — и сразу сюда». Устала, не выспалась — но первой на пресс-подходе задала вопрос: в номер нужен текст. Слова «надо», «нужно» — и больше ничего. У меня вошло в привычку во время пресс-подходов задавать вопросы одной из первых.

Как-то раз девять часов ехала на автобусе в Астрахань — это вообще замечательно, тем более, когда звонят из редакции и говорят: совещание перенесено на день. Но лишние дни в командировке не бывает: познакомилась со специалистами управления информационной политики Астраханской области, пресс-службы, успела сходить даже в краеведческий музей — единственный в Астрахани работающий в понедельник. А на следующий день погода резко изменилась: дождь, ветер — а я в босоножках. По прогнозам синоптиков такой погоды не должно было быть, но вмешался циклон. И когда меня знакомая попросила сделать фото из окна гостиницы «Волга-Волга», то выглядело все непрезабельно — выбеленный временем серый деревянный дом с висящими на нем слитами на металлопластиковых окнах. И так получилось, что позже глава Минстроя России Владимир Якушев во время рабочей поездки посетил этот аварийный дом, и им занялись региональные власти.

Первые победы
Дипломы на всероссийских конкурсах я стала получать во время работы в «Стройгазете»; наверное, самый первый — в 2017 году, когда газета стала «Лучшим профильным изданием премии JOY (Journalist of the Year)» в сфере недвижимости, а я получила диплом «Лучший аналитический материал о высотном строительстве». Ежегодно ведущие столичные, региональные и федеральные СМИ подавали на конкурс порядка 400 самых ярких работ в отрасли, а ассоциация REPA устраивала в середине декабря праздник для всех.

А в прошлом году я как постоянный участник и многократный лауреат Международного конкурса Международной ассамблеи столиц и крупных городов СНГ (МАГ) «Город в зеркале СМИ» выступала с презентацией «Стройгазеты», которой в апреле исполняется целых сто лет!

Тот, кто работает в федеральных СМИ (или сотрудничает с ними), понимает: здесь иные требования, чем в регионе. Это заставляет учиться чему-то новому, пополнять свои знания — но зато как это интересно! И я благодарна каждому, кто подсказывал, помогал мне.

А любимому изданию, сумевшему выжить, несмотря на все НЕ, — творческому долголетию. С юбилеем, «Строительная газета»!

РЕНОВАЦИЯ

Владимир ТЕН

Н е исключено, что московские власти, планируя реновацию, вполне предлагали возможность протестов и обставили запуск всей программы максимальной разъяснительной работой, приемом законодательных актов об условиях переселения жильцов из старого фонда. Но ведь наши граждане «испорчены квартирным вопросом». К тому же хватало и тех, кто желал бы поднять свои рейтинги на «сомнительном» деле. А сомнительным для людей оно стало в силу жизненного опыта, приобретенного в условиях дикого капитализма, демонстрировавшего, что государство — враг твоего благополучия!

Пресловутый «квартирный вопрос»

На самом деле программа реновации была задумана для расселения людей из близкого к аварийному жилого фонда в современное комфортное жилье и, что важно, совершенно бесплатно. Как же так? Быть такого не может! И в эту почву щедро посыпались семена недоверия, смуты и враждебности.

К чему можно было апеллировать? Выслать за МКАД; вместо привычных и уютных пятиэтажек понаставят небоскребы «человейники» и жить в перенаселенной Москве станет вообще невозможно; повсеместно из-за строек будут пыль и грязь, грохот техники и обесцененная лексика строителей сделаются постоянным фоном жизни, совершенно безудержной без сведенных зеленых насаждений. А в то, что в законе о реновации все эти вопросы были заранее проработаны, что жильцы будут получать квартиры в домах в пределах «своих» районов проживания, что окружающее пространство вокруг новостроек будет организовано по новым принципам и нормативам — со строительством объектов социальности, благоустройством территории и детскими и спортивными площадками — почему-то не особо верилось. Особенно когда в уши льют, что всенепременно обманут.

Помню, присутствовал от «Строительной газеты» на церемонии заселения жильцов в самый первый построенный по программе реновации дом. Жильцы, пытаясь гасить широчайшие улыбки радости на лицах, ходили по новым светлым, очень красивым квартирам и только что стены не обнимали. Кто-то что-то подсчитывал в уме и тихо, боясь спугнуть удачу, говорил на камеру, что по площади новая-то «хата» существенно больше прежней в «хрущевке». А кто-то уже деловито прикидывал, подойдут ли старые шторы в новое жилье и, притворно хмурясь, покровительственно выслушивал претензии потомков в стиле «на фиг старые занавески? Новые купим!».

И знаете что? Тут же в соцсетях появились «левцы хрущоб», которым нравились заросшие деревьями и кустами уютные старые дворники, которым жизнь не жизнь без сиделок на скамеечке под осыпающимся козырьком подъезда и без шероховатого старого асфальта дорожек у прежней пятиэтажки. Почти уверен: те, кто выражал недовольство, вряд ли жили в «хрущобках», но наверняка «возникли» в соцсетях не совсем бескорыстно.



Мифы и рифы реновации

Может ли власть делать людям хорошо?

Про Пизанскую башню в Зюзино

Простимулированная заинтересованность некоторых хорошо просматривается хотя бы на примере заметки, появившейся на одном из ресурсов: «В сегодняшнем посте приводится фотография нового 19-этажного дома, построенного по реновации на улице Каховке. Снятая сквозь решетку забора, она абсолютно явственно показывает определенный наклон здания — совсем как у Пизанской башни, строительство которой, как известно, завершилось во второй половине XIV века».

Так вот, я лично был на осмотре этого жилого дома в Зюзино. И автору «сенсации», и ресурсу, ее опубликовавшему, хочется сказать только одно: научитесь нормально фотографировать. Видно же, что фото делалось на смартфон, а любая камера смартфона по определению (из-за недостаточной глубины фокуса) дает опутимое искажение пространства. Пишут, что автор фото для очевидности вывесил некий отвес. Вышеивать отвес на расстоянии в несколько сотен метров от объекта и оценивать по нему наклон здания — это да, любой инженер-строитель обзавидует такой новации.

Автор «хайпанул». Ресурс слегка приподнялся в рейтинге упоминаний. А десятки проектировщиков, инженеров, строителей, построивших дом по всем правилам и нормативам современного комфортабельного жилья, из-за одного провокатора вынуждены выслушивать возмущенные отзывы — в основном, от старушек на лавочках.

А вот как прокомментировали этот пост вдумчивые и ответственные люди: «Отметим, что снимаемый объект (новостройка) и расположенные рядом жилые здания пяти- и девятиэтажности находятся на местности с перепадом высоты в семь метров. Иными словами, почти с любой точки съемки будет возникать подобная визуальная иллюзия».

Отреагировали и сами строители. Главе пресс-службы группы ПИК (которая и построила дом) Татьяна Гулиной-Сейранян на полном серьезе пришлось докладывать общественности, что был проведен внеочередной мониторинг, проверен крен здания, в итоге установлено, что здание не наклоняется и не падает.

тра» письма, в которых сообщалось о «дополнительных жилищных гарантиях», для получения которых «нужны личные сведения о количестве прописанных в квартире, имеющихся льгот». Центр якобы готов помочь в предоставлении подходящих вариантов квартир. Всем позволившим обещали помочь составить соответствующие обращения в государственные органы — бесплатно, конечно.

Но: «Общественный штаб предупреждает! Вы столкнулись с недобросовестной рекламой юридических услуг. Обратившись в подобные организации, вы рискуете оплатить ненужные вам услуги. Каждому участнику программы реновации очень важно запомнить основные положения:

- профильные органы исполнительной власти города обладают информацией о количестве зарегистрированных в квартире граждан;
- никаких предварительных заявлений до начала переселения жителям писать не нужно;
- общение с жителями по вопросам переселения по программе реновации осуществляет Департамент городского имущества города Москвы, который, когда наступит время переселения, каждому направит письмо и пригласит для осмотра равнозначной квартиры;
- на сайте mos.ru работает суперсервис «Помощь при переезде в рамках программы реновации», с помощью которого вас своевременно оповестят обо всех этапах переселения;
- с первого дня переселения будет работать Информационный центр переселения, который откроется на первом этаже новостройки. Там будут работать специалисты всех ведомств».

И последнее: «Все консультации предоставляются бесплатно».

Все это к вопросу о том, может ли государство делать людям хорошо. Может, особенно если оно заявлено как социальное государство. А реновация — это настоящий подарок москвичам!

ПОЛИУРЕТАНЭКС

Пятнадцатая международная специализированная выставка

26 - 28 марта 2024

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства полиуретанов (добавки, красители, катализаторы, наполнители, и т.д.)
- Оборудование и станки для производства и переработки полиуретанов (расходомеры, экструдеры, осадительные (шпекеры), шпектерные насосные установки, обрабатывающие станки, и т.д.)
- Конечная продукция (контактное улучшение при литье, фильеры и т.д.)
- Услуги (лабораторные испытания, охрана здоровья и безопасность, переработка, защита окружающей среды, научные разработки)
- Технические обслуживание оборудования
- Тестовое оборудование

Специальный раздел выставки: **КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ**

Параллельно проводится выставка: **КОМПОЗИТ-ЭКСПО**

Информационная поддержка:

Дирекция:

Выставочная Компания «Мир Экспо»
115330, Россия, Москва, Хлебаводский проезд,
дом 7, строчен 10, офис 507 | Тел.: +7 495 988-1430
E-mail: info@polyuretanexs.ru | Сайт: www.polyuretanexs.ru

Organizator: **Map-Экспо**

18–21 июня 2024
Сочи, «Роза Хутор»

ПЯТЫЙ ЮБИЛЕЙНЫЙ ФОРУМ НЕДВИЖИМОСТИ «ДВИЖЕНИЕ»

НЕДВИЖИМОСТЬ

Выгодная диверсификация

Жилые девелоперы активно строят «коммерцию», и не только из-за льгот



Оксана САМБОРСКАЯ

Предварительные итоги I квартала 2024 года в офисной недвижимости, презентованные компанией IBC Real Estate, показывают, что сегмент справился с тревожными ожиданиями последних лет и имеет тенденцию к развитию. С начала года в Москве введен в эксплуатацию БЦ «Парк Легенд» площадью 42 тыс. кв. м, всего же по итогам года ожидается ввод 752 тыс. кв. м новых офисных площадей, а в перспективе четырех лет (в 2024-2027 годах) ожидаемый ввод составит 2,7 млн кв. м новых офисов, из которых 90% строится на продажу блоками и целиком, и только 10% будет сдаваться в аренду собственниками БЦ.

Дело в льготе

Появление офисов на продажу — тенденция, связанная в том числе с тем, что на этот рынок активно вышли девелоперы, раньше занимавшиеся только жилыми проектами. Директор департамента офисных помещений компании IBC Real Estate Артём Соломонов среди новинков в активной продаже называет три таких бизнес-центра — «Upside Кунцево» (класс А) от девелопера Upside Development, Lakes (класс В+) от «ПИК», Nevsky Plaza (класс В+) от «КРОСТ».

Тенденция к диверсификации бизнеса жилых девелоперов наметилась еще несколько лет назад. В Москве она связана в первую очередь с политикой города, стимулирующей создание рабочих мест за ТТК, — девелоперы, строящие БЦ на окраинах и в «замкадье», получают определенные льготы при возведении жилья. Это в том числе и является причиной того, что офисы строятся на продажу.

«Сегодня программа предоставления льготы — один из основных факторов, влияющих на рост офисного рынка и на то, что в него заходят непрофильные игроки. В 2024-2027 годах доля строящихся на продажу проектов составит 60-80%. Большинство застройщиков, строящих офисные помещения для получения льгот по смене вида разрешенного использования участка (ВРИ), хотят как можно скорее их продать и в конечном итоге реализовать на рынке. Лишь ряд таких проектов выйдет на первичный рынок аренды», — говорит партнер NF Group Мария Зиминова.

С точки зрения финансовой модели, для непрофильных девелоперов продажа офисов существенно выгоднее, чем сдача в аренду, особенно если офисы продаются без отделки, считает управляющий партнер RRG Денис Колокольников. Тем не менее, предупреждает он, сдать shell&core («под отдел-

ку») сейчас достаточно сложно, и покупатели офисов должны быть готовы к тому, что расходы по отделке могут лечь на них.

«Продажа офисов как в нарезку, так и целиком зданиями стала нормой для рынка. И тот, и другой вариант имеет свои преимущества: продажа в розницу обеспечивает более высокую маржинальность, а продажа здания сокращает срок реализации. Когда офисы реализуются в нарезку, девелоперы часто предлагают сервис по управлению, заполнению арендаторами, подрядчиков по отделке и т. д.», — добавляет эксперт.

Не только офисы

Пока льготы по смене ВРИ — основная причина расширять бизнес как в офисном, так и в других сегментах. Хотя существуют и застройщики, развивающие отдельное «коммерческое» направление, которым важно получить экономический эффект вне зависимости от того, будут ли льготы. Среди них Денис Колокольников называет «ПИК» и его подразделения: Mall Management Group, Parametr, Forma. «С точки зрения получения льготы и плотности застройки самый эффективный сегмент — это офисы, — считает он. — На втором месте торговые центры, но в Москве осталось не так много мест, где потребность в новых ТЦ не закрыта». В столице, впрочем, еще есть площадки, где не удовлетворен спрос и не хватает торговых площадей, а также площадки, где город дает льготы. Пример — проект «Кузьминки Mall», который вводится весной. Кроме того, востребованы мультифункциональные центры, сочетающие несколько функций: торговую, офисную, гостиничную, апартаменты и т. д.

Курс на склады

В последнее время стал востребованным сегмент складов в широком смысле (включая концепции light industrial и dark store). «Это связано с тем, что в процессе комплексного развития территорий (КРТ) московские промзоны активно сносятся, и предпринимателям требуются новые места для размещения. Плюс дополнительный стимул — развитие e-commerce, уже поглотившей все склады в Подмоскovie и требующей «склады последней мили» в городской застройке. А импортозамещение, в свою очередь, стимулирует развитие различных форматов внутреннего производства, которые тоже требуют новых площадок», — продолжает Денис Колокольников.

В NF Group отмечают, например, большой объем анонсированных проектов как складской недвижимости, так и light industrial от многопрофильных девелоперов. Большинство проектов будет предлагаться для сдачи в аренду либо для продажи третьим лицам.

Директор департамента развития коммерческой недвижимости компании «Аструм Недвижимость», управляющей коммерческой инфраструктурой ГК «Гранель», Владимир Рыбаков добавляет, что формат light industrial и офисное строительство необходимы девелоперам жилья как отдельное направление бизнеса, связанное с предоставлением льготы по ВРИ. Кроме того, «лайты» очень хорошо себя чувствуют в свете актуальных трендов по импортозамещению и поддержке отечественных производителей государством.

Сочетание функций

Такой «производственный» проект — «Бизнес-хаб «Потапово» (пять многофункциональных зданий) — собирается, например, реализовать ГК «А-101» в Новой Москве. «Ключевая особенность подобного формата — возможность оперативно и сравнительно небольшими затратами трансформировать помещения и их функционал под задачи широкого спектра предприятий малого и среднего бизнеса, — рассказывает директор по взаимодействию с инвесторами ГК «А101» Анатолий Клинов. — Объекты light industrial позволяют организовать рядом с крупными жилыми районами легкое производство, не требующее санитарно-защитных зон, складские помещения, шоу-румы и пункты продаж. Такое сочетание функций подходит, например, для ателье, где можно также разместить офис и фирменный магазин или объединить типографию с дизайн-бюро и пунктом выдачи заказов».

Спрос на подобные объекты, говорит эксперт, сейчас в десятки раз превышает предложение, особенно если учесть, что ставки аренды в объектах формата light industrial на 40% ниже, чем там, где подобные бизнесы обычно располагаются сейчас. Поэтому в московской или петербургской агломерациях качественный объект light industrial вполне реально заполнить арендаторами в течение месяца, то есть намного быстрее, чем офисы или торговые центры.

Есть и примеры того, когда компания, которая строит не жилье, а только коммерческую недвижимость, объединяется с жилищным девелопером, заявив данный проект в рамках льготы. Получается партнерство, в котором два девелопера делят льготу, которую дает город.

Эксперты считают, что все больше и больше жилищных девелоперов будут активно подталкиваться и развиваться в направлении «И по большому счету, основными игроками коммерческой недвижимости становятся именно девелоперы жилья. Кроме того, мы ждем выхода новых жилых проектов от лидеров рынка коммерческой недвижимости, например, «Ташира» или ГК «Киевская площадь» (у «Ташира» есть опыт в жилье, у «Киевской площади» пока нет) — отмечает Денис Колокольников.

НЕДВИЖИМОСТЬ



Игорь КУДИНОВ, руководитель отдела развития отраслевых решений и интеграций Okdesk

Рынок торговой недвижимости в последние четыре года нельзя назвать стабильным: ковидные ограничения сменились осложнением геополитической ситуации и, как следствие, оттоком зарубежных ретейлеров. Все это вызвало трансформацию в отрасли, вынуждая участников адаптироваться к новым условиям.

Инвестиции

Общий объем инвестиций в этот сегмент с начала 2023 года составил 133 млрд рублей, в результате чего торговая недвижимость вошла в топ-3 по общему объему инвестиций в недвижимость в РФ. Таким образом, инвестиционная активность стала рекордной, а в среднесрочной перспективе объем вложений стабилизируется на уровне 2018-2021 годов (порядка 50 млрд рублей в год). Это мнение подтверждают слова управляющего партнера NF Group Алексея Новикова, отметившего, что показатели за I полугодие 2023 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость РФ оказались рекордными за все время сбора данных. Эксперты полагают, что торговые помещения могут остаться востребованными и в 2024-м, но их структура по направлениям в целом объеме инвестиций может измениться. При этом частным инвесторам рекомендуется обратиться на них внимание.

Вакансии

Хотя уход иностранных брендов с рынка стал одним из ключевых факторов сокращения трафика в торговых центрах, за год ожидаемого критичного роста вакансий в этом сегменте рынка недвижимости не произошло. Так, по оценкам аналитиков, доля незанятых площадей в Москве в 2023 году составила 12%, и примерно такой же процент прогнозируется в 2024 году.

По мнению руководителя департамента исследований и аналитики IBC Real Estate Екатерины Ногай, это стало возможно потому, что ряд магазинов вышел под новыми названиями, а часть заместили крупные развивающиеся или новые отечественные и международные бренды. Например, компания Wildberries арендовала бывший офис Apple в столичном бизнес-центре «Романов двор», а в Петербурге началось поэтапное открытие ТЦ «ЭкоПарк».

В регионах происходят аналогичные процессы. Например, в Архангельске в «Титан Арене» на место ушедших брендов Pull&Bear, Bershka и Stradivarius испанской компании Inditex пришли Zarina и Befree. В Ростове-на-Дону в ТРК «Горизонт» открылся первый на юге России магазин бренда IDOL. На месте других брендов остались их кафе и магазины, сменившие названия. Например, Starbucks превратился в Stars Coffee, Reserved — в RE, а Sinsay — в СИН.

Таким образом, с начала 2023-го российский рынок пополнился 20 международными брендами, во второй половине года вышли турецкие OXHO и AVVA, белорусский «Коминтерн» и финский Lassie. Первый белорусский магазин Swed House с аналогами товаров IKEA открылся и в столичном ТЦ «Целковский».

Также можно спрогнозировать, что в ближайшее время процент незанятых площадей в стрит-ритейле сократится на 0,5 п.п. и составит 14%. В целом это значит, что в ближайшие 3-6 лет существует вероятность возвращения к докризисному уровню вакансий, в том числе благодаря активному развитию отечественных ретейлеров.

По результатам трех кварталов 2023-го посещаемость по сравнению с доковидным 2019-м упала на 22%, но по отношению к показателям 2022 года выросла на 3%.



Бренды и тренды Тенденции-2024 на рынке торговой недвижимости

Арендаторы и арендные ставки

Здесь сложилась такая ситуация: восстановление вакансий происходит быстро, наблюдается невысокий уровень товарооборота, а также открытие новых ТЦ. С другой стороны, растут земельный налог и налог на имущество. Например, максимальные ставки аренды в крупных столичных ТРЦ — 180 тыс. рублей за 1 кв. м в год. В районных ТЦ — 100 тыс. рублей. Причем наибольшие ставки приходятся на площади в зоне фуд-корта и островного ретейла.

Предположительно, сохранится тренд на повышение ставок аренды на 5-10% для реструктурирующихся брендов из-за существующего риска недополучения прибыли.

Стоит учесть и то, что в настоящее время существует максимальный спрос на продукцию эконом-сегмента во всех категориях товаров. Однако многие сети не используют возможность получить прибыль с объемов продаж путем привлечения клиентов более низкой стоимостью товаров и разнообразием позиций с определенной периодичностью.

Также отмечается тенденция к проведению неэффективных рекламных кампаний при выходе на рынок новых брендов. Как следствие, падает товарооборот, снижается трафик, в результате чего не исключены сложности с оплатой арендных платежей. По этой причине такие арендаторы могут быть замещены более сильными участниками рынка во время ротации.

Немаловажный момент: при определении арендной ставки ТЦ планируют принимать в расчет онлайн-продажи ретейлеров. Это связано с тем, что клиент совершает заказ на сайте либо в приложении продавца, однако забирает товар в самом магазине, расположенном в торговом центре. Значит, собственник ТЦ может рассчитывать на включение этой оплаты в оборот магазина.

Эксплуатация

Известно, что 68% торговых зданий в нашей стране было построено более 10 лет назад, 89% — более 5 лет, то есть значительная часть из них устарела физически и морально и требует как минимум реконструкции.

Уход ряда западных компаний, арендованных помещений, и нововведения, связанные с появлением новых арендаторов, также подчеркивают необходимость решать

этот вопрос. Например, рестораны запускают в ТЦ фуд-корты, гастромакеты, новые форматы корнеров — маленьких помещений с кухней и кассой в фуд-холлах, что предполагает деятельность службы эксплуатации в режиме нон-стоп. Обеспечить непрерывность процесса в этом случае поможет оцифровка работы благодаря использованию систем класса help desk. В свою очередь, оцифровка объектов инфраструктуры и оборудования даст возможность оперативно и с минимальными затратами внедрять инновации, что будет способствовать коммерческому успеху компании.

Интернет-торговля

На увеличение пустующих площадей в ТЦ в большей мере повлияло развитие e-commerce, ежегодно отбрасывающей 3-5% от объема продаж. За январь-сентябрь 2023 года объем отечественного рынка электронной коммерции достиг 4,3 трлн рублей, увеличившись на 23% по сравнению с тем же периодом 2022-го, причем процент онлайн-продаж вырос практически во всех регионах страны. Это в значительной степени оказывает давление на весь офлайн-сегмент. Так, по опросам, в столице за три квартала 2023-го посещаемость ТЦ снизилась на 7%, а потенциальные покупатели отметили, что отдадут предпочтение онлайн-шопингу с доставкой на указанный адрес.

Еще недавно существовали опасения, что электронная торговля вытеснит физические магазины, но этого, скорее всего, не произойдет. Хотя сегодня продажа товаров онлайн стала неотъемлемой частью любого бизнеса, чтобы быть успешными, компаниям, работающим в сфере ретейла, необходимо выработать многоканальную и сбалансированную стратегию. Эти факторы в той или иной степени будут влиять на ситуацию на рынке торговой недвижимости и в целом формировать тренды в 2024 году.

CRE AWARDS 2024
MOSCOW AWARDS 2024

ЛИДЕРЫ НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ!

18 АПРЕЛЯ 2024 БАРВИХА LUXURY VILLAGE

XXI ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ ПРЕМИИ CRE-AWARDS.RU

Подписку на электронную/печатную версию издания **Строительная газета**

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

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ

Подписные индексы
Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 — на полгода
- П3475 — на год

Для предприятий и организаций:

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

А также подписывайтесь на наши соцсети

t.me/stroygazeta

vk.com/stroygaz



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Интервью президента Национального объединения строителей Антона Глушкова

Посмотреть на город другими глазами

Подведены итоги Всероссийского архитектурного конкурса в Нарьян-Маре

Оксана САМБОРСКАЯ

«Деревянный минимализм улицы Смидовича» — первый и в своем роде уникальный конкурс, проходивший на территории Ненецкого автономного округа: ранее мероприятий такого масштаба в НАО не проводилось. К выбору победителей оказались причастны не только члены компетентного жюри, но и горожане.

Как отметил организатор конкурса, главный архитектор CPRD, член правления Союза московских архитекторов Павел Сонин, этот конкурс — очень важное событие для НАО и Нарьян-Мара: впервые за всю историю города представлены архитектурно-градостроительные концепции развития центральной его части. «Теперь горожане смогут посмотреть на свою малую родину совершенно другими глазами. Современный город не должен быть безликим, а Нарьян-Мар достоин быть заповянной жемчужиной среди российских городов!» — подчеркнул он.

Лонг-лист состоит из 20 концепций, планшеты которых представлены в Ненецком краеведческом музее и принимают участие в народном голосовании. В шорт-лист вошло семь проектов. По просьбе жителей города народное голосование было продлено до 9 марта.

Победителем конкурса признан проект архитектурного бюро «ЗОВ.architect» из Санкт-Петербурга. Команда получает возможность принять участие в разработке мастер-плана центральной части города, предложив свой проект за основу. В ее работе акцентируется необходимость защитить все постройки от суровой окружающей среды, при этом сделать интерьеры максимально открытыми и связанными с экстерьером через большие панорамные витрины или окна.

Второе место присуждено команде архитектурного бюро «Восход» (Санкт-Петербург). Архитекторы предложили создать «Сад холмов» — городской парк с теплыми павильонами, «Гостинный двор» — остекленную улицу вдоль сада с магазинами и кафе, молодежный центр со скейт-парком, музейный комплекс с атриумом — общественные пространства разного масштаба. Новые здания объединяются попарно стеклянным многофункциональным атриумом с зимним садом. В офисах вокруг этого пространства располагаются коворкинги и общественные площадки, а жилье — это многофункциональная большая «гостиная», где можно проводить дни рождения, смотреть кино в компании друзей, заниматься с репетитором.

Творческий коллектив KASARCHITECTS (Ростов-на-Дону и Республика Абхазия) занял третье место. «Концепция его проекта «Северное подворье» состоит в том, чтобы создать пространство, где архитектурные формы и природ-

ные элементы взаимодействуют, поддерживая атмосферу тишины и созерцания. Это место, где горожане и гости города могут погрузиться в глубины своего внутреннего мира, обрести покой и гармонию, наслаждаясь красотой окружающей природы и архитектурных форм» — так описывают свой проект авторы.

Кроме основных премий члены жюри и эксперты конкурса решили отметить специальными номинациями следующие проекты:

- DO buro (Москва, Санкт-Петербург) — четвертое место и грамота от управления архитектуры Вологды;
- архитектурной мастерской Адаптик-А (Новосибирск) — специальная награда Союза московских архитекторов;
- команды SAVE (Красноярск) — за качество проработки городской среды;
- архитектурного объединения КАФЕДРА (Москва) — за лучшее градостроительное решение.



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ОРГКОМИТЕТОМ КОНКУРСА



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ОРГКОМИТЕТОМ КОНКУРСА



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ОРГКОМИТЕТОМ КОНКУРСА

Кстати

- В конце февраля президент России Владимир Путин предложил разработать еще 200 мастер-планов развития населенных пунктов в РФ. После расширения программа развития охватит более 2 тыс. населенных пунктов. Мастер-планы обязаны иметь все города, являющиеся опорными пунктами Северного морского пути, включая Нарьян-Мар. К разработке мастер-плана Нарьян-Мара уже приступили специалисты корпорации «ДОМ.РФ». Участие в разработке мастер-плана примут и победители конкурса «Деревянный минимализм улицы Смидовича».



Алексей КОМОВ,
председатель жюри,
главный архитектор
Калуги, первый вице-
президент Союза
московских
архитекторов:

«Сегодня нам крайне важно думать о своей внутренней идентичности — не с точки зрения отрицания всего инородного, а с позиции своей уверенности в созидании будущего. Прошедший конкурс уверенно подтвердил этот тезис. Большое количество крепких проектов с актуальными предложениями, где традиция и технология уверенно идут рука об руку, воодушевляют, и, я надеюсь, каждый из них найдет применение»



Денис ПОЗДНЯКОВ,
член жюри, начальник
Управления архитектуры
администрации города
Вологды, главный
архитектор Вологды:

«Конкурс «Деревянный минимализм улицы Смидовича» — это прорыв в русской деревянной архитектуре. Конкурс был весьма интересным, много проектов было представлено. Из них большое количество работ было весьма качественно проработано. Очень много было работ с аналитическим материалами, и в целом архитектура получилась довольно серьезная и интересная»



Джамал СУРМАНИДЗЕ,
эксперт конкурса,
руководитель управления
проекта в Управлении
нормативно-
методической работы
федерального проекта
«Формирование
комфортной городской
среды»:

«Реализация федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» привела к появлению команд, умеющих работать не только с архитектурой зданий, но и с городской средой в целом»