Более 40 тыс. лифтов в жилых многоквартирных домах заменено в Москве за последние 10 лет **с. 2**

Проекты КРТ стали серьезным подспорьем для наращивания градпотенциала страны **с. 4-5**

Рынок недвижимости в условиях турбулентности: итоги, прогнозы и план ближайших действий **с. 6**

Издается с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№49 (10727) 23 декабря 2022

«Прозрачность и ответственность»

Зачем, по мнению Сергея Пахомова, нужна настройка **градостроительного законодательства**

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

Своевременное и четкое законодательное обеспечение деятельности российского строительного комплекса — важнейшее условие его устойчивого развития. Ключевым центром по разработке отраслевых нормативно-правовых актов по праву является Комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКХ. Только за последнее время по инициативе входящих в него депутатов нижняя палата парламента рассмотрела и приняла целый ряд законов, направленных на ускорение реализации профильных национальных проектов и программ и на обеспечение граждан современным и комфортным жильем. О том, что уже сделано, и о планах будущей законодательной работы «Стройгазете» рассказал председатель Комитета Сергей ПАХОМОВ.

«СГ»: Сергей Александрович, вы более года возглавляете думский Комитет по строительству и ЖКХ. Какие из принятых за этот срок депутатами решений и законов являются самыми важными?

Сергей Пахомов: Слишком объемный вопрос. Постараюсь совсем крупными мазками, чтобы читатели не устали уже в самом начале.

Весь год прошел под знаком поддержки стройотрасли — сначала в контексте коронавирусных ограничений, а затем санкционного давления. Это подтолкнуло нас к логичным решениям по упрощению административно-согласительных процедур — их мы уже сократили на треть. В частности, пересмотрели порядок строительства инфраструктурных и инвестиционных объектов, законодательно зафиксировали возможность параллельного проектирования и строительства, перекинули экспертное сопровождение проектной документации на предпроектную стадию. Скорректировали сроки принятия градостроительных решений. Например, даем право регионам объединять в один документ генеральные планы и правила землепользования и застройки. В рамках разбюрократизации отрасли мы уточнили понятие исчерпывающего перечня документов, необходимых для строительства.

Окончание на с. 7

Все еще впереди

Антон Глушков о «фундаменте», который НОСТРОЙ заложил для успешной работы стройотрасли в 2023 году

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Беседовал Алексей ТОРБА

Пожалуй, во всей многообразной строительной отрасли не найдется проблемы, за решение которой не взялось бы Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ). Одни из них уже решены, другие только появились на повестке, изменяющейся настолько быстро, что нарисовать всю картину деятельности нацобъединения на сегодняшний день, в моменте, невозможно. Мы попросили президента НОСТРОЙ Антона ГЛУШКОВА обозначить самые важные реперные точки для саморегулируемых организаций и строителей как в уходящем, так и в наступающем году.

«СГ»: Антон Николаевич, как вы относитесь к продлению программы льготной ипотеки на новостройки до 1 июля 2024 года с увеличением ставки по ней с 7% до 8% годовых?

Антон Глушков: Уже сейчас очевидно, что в 2022 году в России будет установлен новый рекорд по вводу жилья, который превысит прошлогодние 92 млн кв. метров. Высокие темпы жилищного строительства необходимо сохранить и впредь, тем более что от него зависит не менее 80% всей стройки. Однако в последнее время положение в долевом строительстве на первичном рынке ухудшилось: в ряде субъектов не продано до половины строящегося жилья. В этой ситуации меры поддержки по льготной ипотеке, заканчивавшиеся 1 января 2023 года, были продлены до 1 июля 2024 года, потому что с помощью трех других мер поддержки — дальневосточной, сельской и семейной ипотеки — сохранять, а тем более наращивать нынешние объемы жилищного строительства было бы достаточно сложно. Многие строительные компании ждали такого шага, понимая, что подавляющее большинство наших граждан не могут взять ипотеку на общих основаниях. Совершенно правильным, на мой взгляд, является и решение о льготной ипотеке в 2% для новостроек в новых регионах по опыту использования дальневосточной ипотеки.

Антон ГЛУШКОВ, президент Национального объединения строителей:

Под КРТ рассматривается 761 территория с градостроительным потенциалом более 140 млн кв. метров, из которых 110 млн уже отданы под жилье

Окончание на с. 8-9

Какую выгоду для поставщиков и потребителей несут отраслевые электронные площадки с. 10-11

КОРОТКО

ОБСУЖДЕНИЕ ПНСТ

Предварительный национальный стандарт (ПНСТ) с требованиями к цифровым информационным моделям жилых зданий, разработанный «ДОМ.РФ», направлен на публичное обсуждение экспертным сообществом, которое продлится до 31 декабря, и может быть утвержден Росстандартом уже в I квартале 2023 года. ПНСТ содержит информацию о требованиях к формату моделирования и его результатам, составу и структуре цифровой модели, что позволит обеспечить автоматизацию получения сведений из цифровых моделей жилых зданий для подготовки проектных деклараций и ведомостей строительных материалов, определения «зелености» здания, получения разрешений и других сценариев.

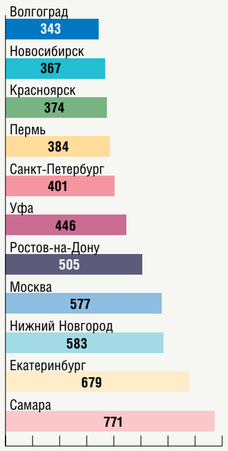
НА СВОЕМ ОБОРУДОВАНИИ

«В 2022 году в рамках региональной программы капремонта в столице заменили более 2,2 тыс. лифтов в многоквартирных домах, больше всего в Юго-Восточном, Южном и Юго-Западном административных округах», — сообщил заместитель мэра Петр Бирюков, добавив, что при проведении работ используется лифтовое оборудование, произведенное в Москве и Подмосковье и по своим характеристикам полностью соответствующее современным требованиям безопасности и комфорта пассажиров. Всего в ходе разработанной более десяти лет назад программы обновления лифтового хозяйства в жилых домах заменено уже более 40 тыс. лифтов.

ЛИДЕРЫ ТОРГОВЛИ

В 2022 году лидерами по обеспеченности жителей качественными торговыми площадями стали, по данным консалтинговой компании NF Group в Санкт-Петербурге, Самара, Екатеринбург и Нижний Новгород, обошедшие даже столицу. В перспективе ожидается снижение темпов роста этого показателя, поскольку внимание девелоперов будет сосредоточено на проектах небольших торговых центров с арендопригодной площадью 15-25 тыс. квадратных метров в крупных жилых массивах.

Обеспеченность городов торговыми центрами (кв. м/1 000 жителей)



Источник: NF Group Research

Учиться — всегда пригодится

В МГСУ открылась Корпоративная кафедра Минстроя России

Сергей ВЕРШИНИН

Основная цель нового подразделения Московского государственного строительного университета (МГСУ) — подготовка высококвалифицированных управленцев для отечественной стройотрасли. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе Минстроя России, на базе Корпоративной кафедры будут запущены две специальные магистерские программы по темам регулирования строительной отрасли и контрольно-надзорной деятельности в строительстве, ориентированные на подготовку кандидатов в кадровый резерв министерства и его подведомственных учреждений. Ведомство обязуется оказывать содействие в последующем трудоустройстве выпускников по условиям их целевого обучения. Первый набор студентов запланирован на следующий год.

На открытии кафедры заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко подробно рассказал участникам торжественного мероприятия об утвержденной «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» и ключевых направлениях работы министерства. Также перед собравшимися выступили ректор НИУ МГСУ Павел Акимов и начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Манылов. Формат мероприятия предполагал активное общение спикеров со студентами вуза, которые сами отвечали на вопросы и могли задавать их по ходу дискуссии.

«Для успешной реализации всех целей и задач, утвержденных Стратегией развития до 2030 года, необходимы высококлассные управленческие кадры. Они должны понимать структуру стройкомплекса страны, как устроены его регулирование и функционирование. Мы совместно с НИУ МГСУ планируем подготовить большую общероссийскую команду управленцев и единомышленников, которые смогут обеспечивать динамичное развитие отрасли», — отметил Сергей Музыченко.

Студенты Корпоративной кафедры Минстроя России будут проходить практическую подготовку в министерстве, его подведомственных учреждениях и ведущих предприятиях стройкомплекса и ЖКХ. В рамках обучения будут организованы фундаментальные, поисковые и прикладные научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы по вопросам, связанным с развитием строительства, ЖКХ и строительного образования.

MINSTROYRF.GOV.RU

«Минстрой России для нашего университета — это не просто важнейший партнер в федеральной власти, осуществляющий регулирование в сфере и строительства, и ЖКХ, и архитектуры, и градостроительства. Это профильное направление для нашего университета, — подчеркнул ректор НИУ МГСУ Павел Акимов. — Со следующего учебного года у нас запускаются две программы магистратуры, ориентированные именно на подготовку кадрового резерва министерства. Одна программа — это вопросы, вообще связанные с регулированием сферы строительства в нашей стране, а вторая программа — по контрольно-надзорной деятельности в сфере строительства. И отдельный большой проект по дополнительному профессиональному образованию, который мы будем реализовывать».

Минстрой России как главный заказчик Корпоративной кафедры обеспечит привлечение к разработке ее образовательных программ ведущих специалистов-практиков стройотрасли и ЖКХ. Они будут участвовать в определении профессиональных компетенций, приобретаемых студентами, и индикаторов их достижения, формировании рекомендуемого содержания учебных дисциплин, выборе используемых педагогических технологий и методик контроля достижения планируемых результатов обучения. Кроме того, предполагается регулярное проведение внеаудиторных обучающих мероприятий с представителями Минстроя России и экспертами отрасли по актуальным вопросам функционирования и развития отечественного стройкомплекса.

В рамках мероприятия начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Манылов рассказал, как проходит цифровая трансформация в системе строительной экспертизы. «Ученые и статистики утверждают, что качество должно быть заложено в технологии, а не доказано контролем, — отметил он. — Именно поэтому мы стремимся уйти от контрольной функции, проводим реинжиниринг процессов и готовим специалистов новой формации, которые будут этими технологиями управлять. Очень важно и человеку, и организации, и стране не потерять способность учиться, быть гибкими, готовыми к переменам, мыслить стратегически. И эти качества должны стать ориентиром при обучении на Корпоративной кафедре Минстроя России в НИУ МГСУ».

Параметры определены

Минстрой России дал разъяснения о допустимых отклонениях качества ГХВ

Алексей ЩЕГЛОВ

Позиция ведомства, уточняющая вопросы предоставления услуг горячего и холодного водоснабжения (ГХВ) потребителям, была изложена в письме, которое недавно было направлено в регионы. Разъяснения носят важный характер с точки зрения надлежащего соблюдения интересов рядовых потребителей — собственников помещений в многоквартирных домах, так как предоставление некачественного водоснабжения влечет за собой перерасчет оплаты за эту услугу.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

В документе министерство напоминает, что действующее законодательство допускает возможность отклонения показателей ГХВ в отдельных случаях. В частности, при наличии у водоснабжающей организации согласованного с территориальным органом Роспотребнадзора плана мероприятий по приведению качества холодной или горячей воды в соответствие с ч. 7 ст. 23 и ч. 8 ст. 24 Федерального закона №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» от 7 декабря 2011 года, на срок реализации такого плана мероприятий допускается несоответствие установленным требованиям, за исключением показателей качества воды, характеризующих ее безопасность.

Что касается, к примеру, допустимой продолжительности перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения, то она составляет 14 дней. В случае же, когда поставщику горячей воды или тепловой энергии для ее приготовления требуется более длительный срок вывода инженерных сетей в ремонт, он обязан конкретизировать период отключения, согласовав его заранее с органами местного самоуправления.

Наконец, письмом Минстроя России уточняется, как должно идти снижение платы за горячее водоснабжение при применении двухкомпонентных тарифов. В ведомстве напоминают, что при установлении таких тарифов тепловая энергия и холодная вода (теплоноситель) являются самостоятельными слагаемыми платы за горячее водоснабжение, которые могут рассчитываться раздельно. Кроме того, установлено, что за каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.

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

Слаженная работа

Строительные СРО могут быть источником внесения информации в ФГИС ЦС

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

«Необходимо активнее привлекать строительные саморегулируемые организации (СРО) к работе по качественному и количественному наполнению Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС)», — заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, выступая на заседании Общественного совета при Минстрое России.

Глава нацобъединения отметил, что ситуация с наполнением информационной системы сложная. «Первые пилоты готовы к переходу на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве — это Алтайский и Приморские края, Новосибирская, Ростовская, Ивановская и Нижегородская области», — сообщил Антон Глушков. При этом два из этих регионов — Ивановская и Новосибирская области (эти пилоты сопровождает НОСТРОЙ) — имеют наибольший процент наполнения ФГИС ЦС по ценообразующим ресурсам, это безусловные лидеры в стране. По словам президента НОСТРОЙ, это стало возможно благодаря слаженной работе СРО и местных органов власти.

«Чтобы добиться поставленной цели (перехода на ресурсно-индексный метод, который должен произойти не позднее III квартала 2023 года), нам надо тиражировать опыт этих субъектов РФ и активно привлекать к этому процессу «саморегуляторов». Мы давно проводим эту работу, и у нас достаточно в этой сфере компетенций. Необходимо дать возможность в том числе и СРО быть источником внесения информации в ФГИС ЦС», — указал Антон Глушков, пояснив, что результатом введения данной нормы станет расширение перечня источников информации о стоимости стройресурсов для увеличения наполняемости ФГИС ЦС и повышения точности расчетов сметных цен.

Президент НОСТРОЙ настаивает, что сегодня также важно развенчать миф, что переход на ресурсно-индексную модель ценообразования приведет к заведомому удорожанию строительства. «Цель перехода на такую модель заключается в достоверном отображении затрат, возникающих у подрядной организации», — сказал Антон Глушков.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

КИРИЛЛ ЗАБОРОВ/АГН «МОСКВА»

Миграция на потоке

Эксперт НОСТРОЙ назвала наиболее востребованные на российских стройках профессии для иностранцев

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

«За семь месяцев 2022 года в Россию прибыло на три миллиона больше иностранных граждан, чем за аналогичный период пандемийного 2021 года. Около 40% из этого количества людей пришло на стройку», — указала директор по развитию, руководитель проектного офиса Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Елена Парикова, выступая на круглом столе «Подготовка и обеспечение профессиональными кадрами в строительной отрасли», состоявшемся в рамках V Международного форума «Малоэтажная Россия-2022», сославшись на данные МВД РФ, по которым количество мигрантов, поставленных на учет в РФ в январе-июле 2021 года, составило около 6,5 млн человек, а за тот же период текущего года — свыше 9,6 млн.

Также, по словам эксперта, растет легитимация трудоустройства иностранцев в России. «По данным МВД, количество действительных патентов, выданных с января по июль, на 28% больше в сравнении с прошлым годом, сопоставим и рост на 29% по количеству заключенных трудовых договоров. Также существенно выросло число трудовых договоров, заключенных на основании патентов», — сказала Елена Парикова, уточнив, что подавляющее большинство мигрантов — граждане Узбекистана (51%) и Таджикистана (31%), далее идут Киргизия (8%) и Армения (3%). «Мигранты в большинстве своем въезжают в центральную часть страны (52%), в Северо-Западный федеральный округ (17%), в Поволжье и на Дальний Восток (по 8%)», — добавила она.

Представитель НОСТРОЙ отметила, что для обеспечения сбалансированного развития строительной отрасли России надо учитывать миграционные потоки и создать механизмы привлечения иностранных рабочих на стройки, эффективные инструменты проверки и развития их квалификации. «Мы должны, с одной стороны, проверять языковые и профессиональные навыки иностранных работников, с другой стороны, следить за тенденциями российского рынка и, соответственно, с заделом на будущее приглашать работников соответствующих квалификаций», — подчеркнула Елена Парикова.

Она также назвала пять наиболее востребованных на российских стройках профессий для мигрантов: «Наибольшая потребность в разнорабочих, но в топ-5 вошли также бетонщики, отделочники, каменщики и штукатуры. Мы видим, что — кроме первой позиции — это должны быть квалифицированные рабочие, и их ждут в наших строительных организациях».

Займам дали СРОк

Средства компфондов можно будет использовать и в следующем году

Сергей ВЕРШИНИН

Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон №519-ФЗ от 19 декабря 2022 года, которым вносятся поправки в часть 17 статьи 3.3. Федерального закона №191-ФЗ от 29 декабря 2002 года. Согласно документу, опубликованному на официальном интернет-портале правовой информации (pravo.gov.ru), крайний срок предоставления строительными саморегулируемыми организациями (СРО) займов своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств продлен до 1 января 2024 года. Кроме того, 519-ФЗ продлил на 2023 год возможность установления федеральными законами особенностей осуществления градостроительной деятельности в целях стабилизации в стране экономической ситуации.

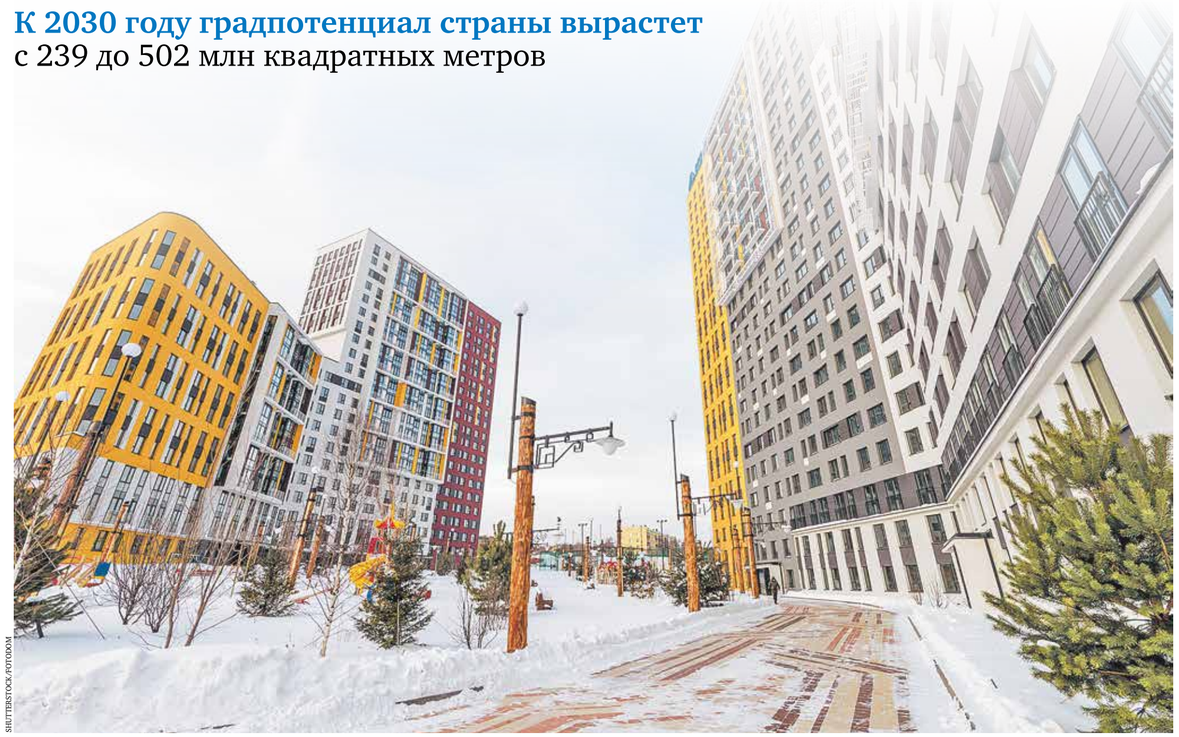
По словам президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, в настоящее время в качестве займов «работает» четверть от потенциально возможной суммы. Этой временной мерой, предложенной НОСТРОЙ еще в период пандемии, активно пользовались как большие, так и малые строительные компании. Сейчас с учетом происходящих в экономике процессов она по-прежнему востребована малым бизнесом. Поэтому НОСТРОЙ ранее и обратился в кабмин с просьбой продлить возможность использования свободных средств компфондов СРО в качестве займов. И инициатива нацобъединения была поддержана властью.

Напомним, предельные размеры «саморегуляторных займов», значения процентов за пользование ими, срок и цели их предоставления, а также требования к членам СРО, которым могут быть предоставлены такие займы, и порядок контроля использования предоставленных средств определяются правительством РФ.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Жилье в «квадрате»

К 2030 году градпотенциал страны вырастет с 239 до 502 млн квадратных метров



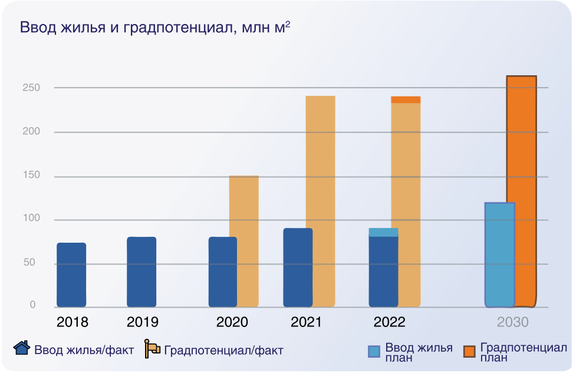
SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Сергей ВЕРШИНИН

Обеспечение граждан качественным и доступным жильем — один из приоритетов социально-экономического развития России. Для достижения этой цели главой государства в 2018 году была поставлена амбициозная задача — увеличить объем жилищного строительства до 120 млн квадратных метров в год. Такой результат должен быть достигнут к 2030 году. На сегодняшний день стройотрасль планомерно приближается к этому показателю. Так, за прошедшие три года объем ввода в эксплуатацию нового жилья в стране вырос практически на четверть и по итогам прошлого года составил рекордные за новейшую историю 92,6 млн «квадратов». При этом к текущему декабрю уже было сдано практически столько же, сколько за весь 2021 год.

Вопрос стабильности

Одним из условий сохранения и дальнейшего наращивания объемов ввода жилья является наличие подготовленных под жилую застройку земельных участков. Оценить перспективы объемов будущего строительства позволяет градостроительный потенциал — максимально допустимая площадь жилых помещений в многоквартирных домах (МКД) или жилых малоэтажках, которые можно возвести на землях, уже получивших градостроительный план, но пока не получивших разрешения на строительство (РНС). Чтобы его рассчитать, необходимо исходить из предельных разрешенных параметров, таких как количество этажей, высота зданий и площадь жилых помещений. А для расчета максимально возможной площади жилья, которое будет построено в перспективе на той или иной территории, суммируются градпотенциал и площадь жилья по выданным РНС.



Курс на увеличение

По данным на 1 декабря 2022 года, градпотенциал 85 субъектов РФ (без учета новых регионов) составляет 239,030 млн кв. метров, что на 1,1% больше, чем в аналогичный период прошлого года. Наличие достаточных территорий для будущего строительства — важный фактор, позволяющий сделать жилье более доступным.

«Наша задача — предпринимать все необходимые меры, способствующие конвертации данного потенциала в строящиеся метры и созданию возможности улучшения жилищных условий российских семей, — отметил глава Минстроя России **Ирек Файзуллин**. — По нашей оценке, площадь земельных участков, по которым застройщики уже получили разрешения на возведение новых проектов, равна 158,15 млн «квадратов», а площадь земель, по которым имеется градостроительный потенциал, — 239 млн. Так, суммарная площадь МКД, которые можно построить на указанных территориях, составляет порядка 397,2 млн кв. метров. То есть на 2,2% больше, чем годом ранее, и это означает, что при текущих темпах жилищного строительства, даже если прекратить вовлечение в оборот новых земельных участков, можно будет строить еще около шести лет».

Серьезным подспорьем для наращивания градпотенциала послужил механизм комплексного развития территорий (КРТ). В конце 2020 года был принят закон о КРТ, обеспечивающий возможность развития и благоустройства территорий с предварительным расселением и сносом аварийного и ветхого жилья. Благодаря внесенным в законодательство изменениям стало возможным эффективно вовлекать в жилищное строительство депрессивные территории со старым жилым фондом с целью его обновления без ожидания сроков признания такого жилья аварийным. Механизм КРТ позволил вовлечь в жилищное строительство более 23 тыс. гектаров земли с градостроительным потенциалом свыше 120 млн «квадратов». Сегодня в 85 регионах страны сформировано 811 территорий комплексного развития, чья общая площадь превышает 26 тыс. гектаров, а градостроительный потенциал — 155 млн кв. метров.

«Градпотенциальные фавориты»

Сбор и анализ показателей градостроительного потенциала ведет Проектная дирекция Минстроя России: с 2020 года — по субъектам РФ, а с марта 2022-го — по муниципалитетам.

★ ТОП-10 лучших

1 Москва
2 Тюменская область
3 Московская область
4 Новосибирская область
5 Ростовская область
6 Калининградская область
7 Санкт-Петербург
8 Краснодарский край
9 Тульская область
10 Приморский край

«Ежемесячный мониторинг градпотенциала позволяет проанализировать и оценить возможности регионов по достижению плановых показателей федерального проекта «Жилье» и по вовлечению земельных участков в жилищное строительство, в том числе в рамках КРТ, — рассказала «Стройгазете» руководитель Проектной дирекции Минстроя России **Дина Сафиуллина.** — На протяжении последних лет в большинстве регионов страны наблюдается планомерный рост числа новых жилищных проектов, а также наращивание градпотенциала. Исходя из нашего опыта, для выполнения планов по жилищному строительству градпотенциал в текущем году должен в 2,5-3 раза превышать планы по вводу жилья на ближайшие два-три года».

Сегодня в числе «градпотенциальных лидеров» Москва с 39 млн «квадратов», за которой следуют Тюменская, Московская и Новосибирская области — 24,3 млн, 16,7 и 15,0 млн соответственно.

«Наше взаимодействие с субъектами РФ заключается в консультировании коллег, оказании им методической помощи в достижении к 2030 году показателя обеспеченности жильем на человека не менее 34 «квадратов», — пояснил «СГ» начальник отдела мониторинга и взаимодействия с регионами ФП «Жилье» Проектной дирекции Минстроя России **Юрий Ковалев.** — Индивидуальные рекомендации даются регионам, являющимся аутсайдерами или по которым выявлены потенциальные риски: например, из-за недостаточного уровня градпотенциала, недостаточного объема выдаваемых РНС и т. д. Видя текущую ситуацию в регионе, можно совместно с ними — и, главное, своевременно — выработать комплекс мер по недопущению отклонения от показателей федерального проекта».

Как было в СССР

В Советском Союзе при установлении объемов жилищного строительства в государственных планах развития народного хозяйства исходили «из необходимости ликвидации в ближайшие 10-12 лет недостатка в жилищах для трудящихся». Анализа градостроительного потенциала как такового не было. Так, в послевоенные годы стройкомплекс интенсивно работал над восстановлением разрушенных городов, а в конце 1950-х появилась новая задача — в максимально короткие сроки обеспечить жильем как можно больше населения СССР, в связи с чем искали способы строить на всех свободных земельных участках. Поэтому 31 июля 1957 года советское правительство приняло постановление о массовом строительстве типовых жилых домов, которые впоследствии прозвали «хрущевками».

Застройка осуществлялась индустриальным способом, для чего в стране были созданы домостроительные комбинаты. Одновременно возводились целые микрорайоны, расположение которых определялось лишь наличием земель, пригодных для застройки в соответствии с генпланами развития городов.

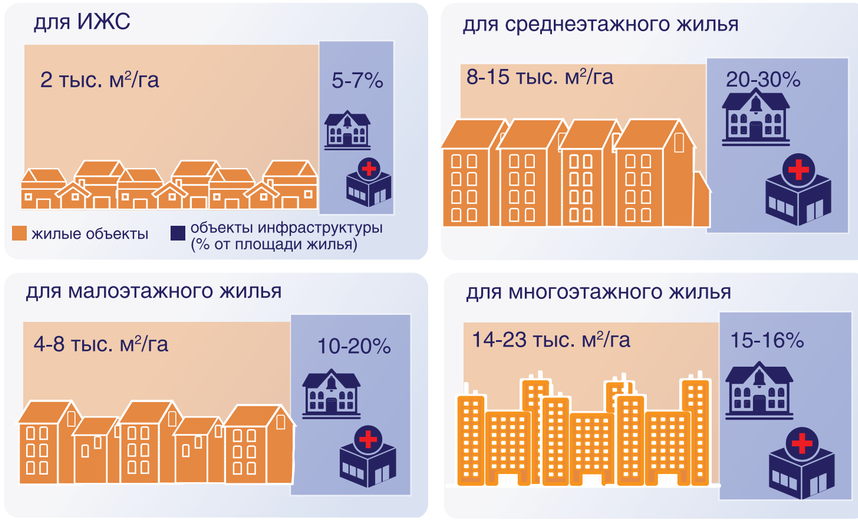
Количество семей, улучшивших жилищные условия, в Советском Союзе тоже подсчитывалось: Центральное статистическое управление и Госкомстат СССР вели учет и публиковали данные по этому показателю с 1950-х и до конца 1980-х годов. Но этот показатель был недостаточно информативен, поскольку улучшением жилищных условий считался любой переезд семьи в квартиру большей площади — как в новую построенную, так и в квартиру в уже имеющемся жилфонде, освободившуюся при переезде другой семьи. По этой методике расчета с конца 1950-х и до конца 1980-х ежегодно улучшали жилищные условия 10-12 млн человек.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Справочно

■ Размер градостроительного потенциала зависит от двух факторов: вовлечение новых земель (выдача градпланов) объем увеличивает, а выдача разрешений на строительство его сокращает. Соответственно, объем градпотенциала может сокращаться в случае, если:
а) не будут выдаваться новые градпланы земельных участков;
б) разрешения на строительство будут выдаваться более быстрыми темпами, чем темпы выдачи градпланов.
Необходимо вести постоянный мониторинг и оценку перспектив развития земельно-имущественного комплекса, вовлекать в оборот новые территории, в частности, за счет синхронизации планов жилищного строительства с планами по развитию инфраструктуры, а также освоения неэффективно используемых земель.

Как рассчитывается предельная площадь жилых помещений на 1 гектар земельного участка:



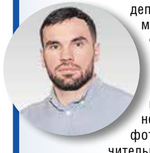
МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

Доверяй, но проверяй

В настоящее время под контролем подведомственного Минстрою России ФБУ «РосСтройКонтроль» находится 1 151 объект в 82 субъектах РФ. В этом году наиболее пристальное внимание учреждение уделяло строительству более 1 100 социально значимых строек по всей стране, возводимых в рамках национальных проектов «Жилье и городская среда», «Экология», федеральных проектов и программ «Стимул», «Чистая вода», «Оздоровление Волги», «Сохранение озера Байкал», индивидуальных программ социально-экономического развития регионов и с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов.

«Среди таких объектов, к примеру, метрополитен в Самаре, набережная реки Амур в Благовещенске, самая большая на юге России школа на 1 875 учеников в Краснодаре, жилые дома для переселения граждан из сейсмоопасного жилья на Камчатке и другие не менее важные проекты, направленные на повышение качества жизни россиян», — рассказал «Стройгазете» генеральный директор «РосСтройКонтроля» **Владимир Щербинин**, добавив, что совершенствование профессиональной подготовки специалистов и технической базы позволяет учреждению обеспечивать высокие темпы и качество выполняемых работ на местах. Помимо этого, в ФБУ организована выездная геодезическая служба специалистов для работы на особо сложных объектах, которая осуществляет проверки с применением 3D-сканеров, дронов с GNSS-оборудованием, лазерных сканирующих тахеометров и другого высокотехнологичного оборудования.

Также в 2022 году специалисты «РосСтройКонтроля» выполнили проверку 270 объектов региональной и муниципальной собственности с использованием современного геодезического оборудования, в том числе с применением метода аэрофотограмметрии. Такие ревизии прошли в 45 регионах страны. Больше всего проверок пришлось на Северо-Кавказский, Уральский, Центральный и Южный федеральные округа.



По словам директора департамента инструментального контроля ФБУ «РосСтройКонтроль» **Сергея Мурзилина**, геодезические проверки, в том числе с применением метода аэрофотограмметрии, значительно упрощают контроль за объектами, расположенными в труднодоступных местах и имеющими большую протяженность. «Например, длина проектируемого водовода «Чиркей—Буйнакск» в Дагестане составит более 30 километров, и аэрофотосъемка, в свою очередь, позволяет получить полную картину и существенно сократить время работы на подобных объектах», — пояснил эксперт.

МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

Дорожные метры

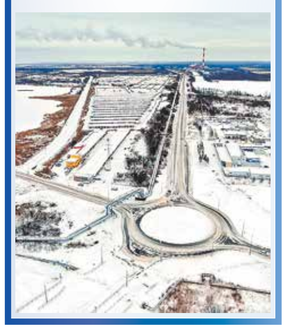
Сразу в двух регионах России завершилось строительство транспортной инфраструктуры, создаваемой в рамках федеральной программы «Стимул» национального проекта «Жилье и городская среда». Контроль за реализацией этих объектов с 2019 года обеспечивает подведомственное Минстрою России ФБУ «РосСтройКонтроль».

«Программа продолжает субсидировать строительство социально значимых объектов по всей стране, — сообщил «Стройгазете» заместитель министра строительства и ЖКХ РФ **Никита Стасишин.** — Так, благодаря федеральной поддержке на территории новых жилых кварталов появляются школы и детские сады, строятся больницы, возводятся объекты транспортной и инженерной инфраструктуры. Только за ноябрь-декабрь 2022 года по программе «Стимул» введено в эксплуатацию 39 объектов. Кроме того, на сегодняшний день к вводу готовятся еще 43 объекта».

К примеру, на территории одного из развивающихся микрорайонов Волгограда на днях были сданы в эксплуатацию два новых участка улично-дорожной сети общей протяженностью 800 метров. Первый участок — транспортно-пешеходная улица №10 — расположился в границах улицы Добрушина и улицы №2. Второй — четырехполосная магистраль длиной 517 метров — стал продолжением улицы Родниковой.

Также в декабре в Северодвинске (Архангельская область) завершилось строительство по программе «Стимул» новой круговой развязки на пересечении улиц Окружной и Коммунальной. Здесь было выполнено переустройство коммунальных сетей, создание проезжей части и тротуаров из асфальтобетона, а также наружного освещения. Число полос движения развязки: два на кольце и четыре на подъезде к нему, общая протяженность — 263,4 метра.

По словам Никиты Стасишина, это лишь один из этапов масштабного проекта по формированию окружной дороги, которая свяжет Северодвинск с трассой М-8 и позволит снизить число пробок в часы пик. Работы на самой дороге, которая соединит улицы Окружную и Юбилейную, планируется завершить до конца года.



Вселили оптимизм

Российские девелоперы справились с турбулентностью

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Переход покупателей в режим ожидания, усиление конкуренции первичного и вторичного рынков жилья — лишь малая часть вызовов, с которыми столкнулся рынок недвижимости в уходящем году и которые находились в центре обсуждения экспертов, собравшихся на конференцию Московского Бизнес Клуба (МБК) «Рынок недвижимости в условиях турбулентности: итоги, прогнозы и план действий».

Более 120 топ-менеджеров рынка недвижимости встретились в исторических залах отеля «Метрополь», чтобы зафиксировать историю рынка недвижимости 2022 года. Спикерами выступили первые лица таких компаний, как «Пионер», VOS'HOD, ANT Development, KR Properties, Сбербанк и другие. Участники обсудили эффективные стратегии действия в новых условиях, подискутировали о способах увеличения продаж и сформулировали рекомендации на следующий год.

Так, аналитикой по сегменту жилой недвижимости поделилась коммерческий директор компании «Пионер» Диана Нилиповская, представившая данные о рынке и рассказавшая об изменениях в подходе девелопера к реализации недвижимости.

«По данным «Пионера», с начала года в Москве стартовали продажи в 50 новых жилых проектах, основная доля (40%) пришлась на класс «бизнес». Объем предложения прибавил 24%: общий текущий показатель жилья, продающегося в новостройках Москвы, составляет 2,45 млн кв. метров. Согласно прогнозу компании, по итогам 2022 года суммарный объем продаж в новостройках Москвы составит около 3 млн «квадратов».

Диана Нилиповская сообщила также, что компания «Пионер» намерена снижать объем коммерческой недвижимости в своих проектах. «Коммерческая недвижимость в портфеле компании составляет около 30%, но в новых проектах доля коммерческой недвижимости будет значительно снижена и в текущем портфеле она уже сокращается до 15%, — уточнила она. — Сейчас у нас в портфеле 10 проектов общей площадью 610 тыс. кв. метров, часть из которых уже выведена, а часть готовится к выводу в следующем году». Коммерческая недвижимость будет представлена тремя проектами — это Ostankino Business Park, МФЦ Botanica и бизнес-центр класса A Opus. По словам Дианы Нилиповской, в следующем году корпоративный портфель составит 1,5 млн кв. метров и будет сегментирован между жильем бизнес-, премиум- и элит-классов.

«ГК «Пионер» прошла через разные сегменты, и сейчас нам очень хочется создавать красивые проекты, несмотря ни на что. А делать это можно, только когда у тебя есть достаточно финансовых возможностей, значит, это должно быть в более высоком классе. Нам хочется оставить после себя красивые здания, чтобы потом наши дети и внуки гордились тем, что мы сделали», — добавила она.

Компания KR Properties намерена продолжать реализацию проектов комплексного развития территорий в Москве, сообщила коммерческий директор компании Екатерина Фонарева. «Мы уже 20 лет занимаемся комплексным развитием территорий. В портфеле компании — большие и заметные в городе объекты, такие как «Даниловская мануфактура» и «Красная роза». Сейчас идет активная работа над развитием делового квартала «Рассвет» на Пресне. Буквально на днях мы анонсировали запуск двух новых проектов, успешно прошедших согласование в городе, — клубный дом на Малой Грузинской улице, а также премиальный бизнес-центр «Королев» на территории ДК «Рассвет». В конце следующего года мы также планируем запустить еще две площадки в Хамовниках», — рассказала Екатерина Фонарева, добавив, что сейчас в портфеле компании 13 жилых проектов и 36 проектов коммерческой недвижимости.

Генеральный директор крупнейшего девелопера Узбекистана Golden House Development Алесей Болдин в своем выступлении призвал всех инвестировать в недвижимость Ташкента. «Узбекистан показывает уверенный экономический рост и входит в топ-20 стран мира с ростом ВВП на уровне 5% в год. Одним из ключевых драйверов развития является рынок недвижимости. Сегодня Узбекистан находится в начале фазы активного, взрывного роста, обеспечивая инвесторам доходность на уровне 12-15% годовых в долларах. Ожидаемая доходность от инвестиций в недвижимость в будущем году, по нашим прогнозам, может составить до 20% годовых в долларах», — сказал он.

Коммерческий директор девелоперской компании VOS'HOD Елена Петропавловская, коснулась ситуации на рынке высокобюджетного жилья, подчеркнув, что сейчас коммерческая политика у девелоперов вне зависимости от сегмента должна быть взвешенной и продуманной. «Неоправданные скидки, анонсируемые сейчас на рынке жилой недвижимости, могут привести к обратному эффекту: клиент будет ждать еще больших скидок и откладывать выход на сделку. Важно отметить, что у элитной жилой недвижимости себестоимость квадратного метра складывается из цены на импортные материалы, отделку, оборудование, инженерию, цена которых и так существенно выросла за последние месяцы. Еще большие скидки уже будут влиять на качество конечного продукта. Несмотря на это, наши планы по выводу в следующем году новых проектов, в том числе с отделкой, остаются в силе. На наш взгляд, ситуация со спросом в сегменте de luxe будет стабильной», — поделилась она своим прогнозом.

Заместитель генерального директора компании «Главстрой» Елена Стахиева рассказала о значении для девелоперов социальной ответственности: «Она становится ключевой характеристикой эффективности и устойчивости бизнеса в условиях новых реалий». По ее мнению, сейчас необходимо объединить положительный опыт и новые решения для создания качественного девелоперского продукта с устойчивой экономикой. «Это системное развитие городского пространства с акцентом на жилые, социокультурные функции и создание рабочих мест. Глобальные изменения затронули строительную отрасль, в нее приходят новые люди труда, которых социальная ответственность компании мотивирует трудоустроиться и создавать продукт, ценный для потребителя», — уточнила эксперт.

Подводя итоги встречи, генеральный директор МБК **Анна Маркина** поблагодарила спикеров и участников за подробное обсуждение ситуации на рынке. «Выступления спикеров полностью оправдали название конференции, — подчеркнула она. — Топ-менеджеры рынка собрались вместе, подвели окончательные итоги года, предоставили гостям конференции качественные прогнозы и план действий. Такой подход экспертов к своему делу вселяет во всех участников рынка оптимизм и позволяет преодолевать пресловутую турбулентность».

с.1

Сергей Пахомов: Органы власти больше не смогут требовать от заявителя документы, и так находящиеся у них в распоряжении. Перечень документов, которые должен предоставить застройщик, уменьшился примерно на 100 позиций. Каждое подобное решение сокращает инвестиционно-строительный цикл и упрощает сам процесс, а стало быть, экономит время, деньги и нервы, что тоже важно.

Мы установили новые требования к приемке работ по капитальному ремонту, они начнут действовать с 1 марта будущего года. Акт приемки будет подписываться в том числе органом местного самоуправления и лицом, уполномоченным действовать от имени собственников. Втихую подписать документы фондам капремонта и подрядчикам между собой больше не получится.

Чтобы поддержать стройкомплекс в условиях жестких санкций, мы разрешили фондам капремонта направлять подрядчикам в качестве аванса более 30% стоимости контракта. Это необходимо, чтобы не было срывов закупки дорогостоящих материалов и оборудования.

Про ужесточение принципов работы управляющих компаний (УК), думаю, мы поговорим в следующем году отдельно. Но среди главных решений — повышение кворума для принятия решения о выборе управляющей компании до 50% + 1 голос от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме (МКД). Аналогичная норма уже действует при создании ТСЖ. Кроме того, по новым правилам инициатор общего собрания собственников в МКД должен размещать информацию о нем в ГИС ЖКХ или в региональной информационной системе, а решение и протокол собрания — не позднее, чем через 10 дней после его проведения. Это даст главное — прозрачность и ответственность. Теперь искать ответственного за поддельные протоколы долго не придется.

Мы запретили водоканалам бесконтрольно включать потери воды в своих сетях в тарифы для граждан. С 1 марта вступит в силу закон, регламентирующий учет потерь воды посредством нормативов. Методику расчета таких нормативов утверждает Минстрой России, а сами нормативы будут устанавливать субъекты РФ.

Вводится потолок платы для граждан — предельный индекс, который самостоятельно устанавливает субъект. Выше этого индекса плата для граждан быть уже не сможет.

Мы упрощаем процедуры получения гражданами субсидий. Ввели в действие норму, исключающую необходимость собирать справки, имеющиеся в распоряжении госструктур. Это будет происходить в рамках межведомственного взаимодействия. Например, по всей стране жители старше 70 лет получают субсидии за капремонт автоматически, без обращения в организации. Наша задача — автоматизировать процесс по всем видам субсидий и выплат в сфере ЖКХ.

Сергей ПАХОМОВ,
председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ:

Работа по совершенствованию «долевого законодательства» будет продолжаться, как и поиск путей развития института арендного жилья в стране

«Прозрачность и ответственность»

«СГ»: Какие законопроекты сейчас находятся в работе и имеют шансы быть одобренными, а какие документы планируется принять до момента окончания нынешней сессии или позднее?

С.П.: Мы не намерены отказываться от нашего вектора на упрощение всех возможных согласительных процедур в строительстве и на разбюрократизацию отрасли в целом, будем и дальше принимать подобные решения, естественно, не в ущерб качеству и безопасности.

Сегодня требуют более четкой регулировки взаимоотношения покупателя и застройщика. Вопрос сложный, но важный.

Также мы собираемся заняться сегментом проектирования. К сожалению, в целом качество проектирования сегодня мы не можем назвать высоким. При этом количество компаний на этом рынке зашкаливает — их более 50 тыс. Полагаю, при принятии решений о либерализации рынка подразумевалось, что конкуренция поднимет качество. Сегодня мы видим только повсеместное снижение цен на торгах и, как следствие, дешевые во всех смыслах этого слова проекты, впоследствии подвергающиеся многочисленным корректировкам. Дешевый проект — равно дорогая стройка, это факт. И вообще, нам надо повнимательнее взглянуть на роль архитектора и проектировщика на самой стройке, на их ответственность. Возможно, все это разом поднять. Это могло бы быть отражено в новом законе об архитектуре. Но есть еще один важный момент — отрасль ждет переход на цифру. То есть поменяется практически все.

Продолжим работу по совершенствованию законодательства для защиты прав участников долевого строительства, ищем пути развития института арендного жилья. Не прекращается в стенах Госдумы и дискуссия по поводу правового статуса апартаментов. Со временем упростим процедуру входа провайдеров в МКД: жители должны иметь право выбора и получать качественные услуги по адекватной цене. В поле нашего зрения — лифтовое хозяйство, где проблемы видны невооруженным глазом.

Заметным решением должны стать единые правила управления коттеджными поселками, а заодно и гаражными кооперативами.

Одним из важных вопросов для нас остается безопасное использование газового оборудования. Здесь мы придерживаемся принципа «одна обслуживающая компания — один дом». Мы получили экспертное мнение от участников рынка, все формулировки в законе будут однозначными, трактовать их в выгодные стороны возможности не будет. Этот закон станет одним из первых в новом году.

Продолжаем работу над совершенствованием подходов к проведению капитального ремонта многоквартирных домов. Речь о предваряющем техническом обследовании жилых домов, которое позволит правильно определить необходимые работы с возможностью вносить изменения в действующие программы.

Также работаем над форматированием системы управления МКД в целом. Рынок слишком долго находился в расслабленном состоянии и практически прекратил обращать внимание на качество предоставляемых услуг; пришло время защитить граждан от некачественно работающих УК. Часть инициатив уже реализована, часть будет принята в ближайшее время. Здесь же я бы отметил необходимость глубокой цифровизации этого сегмента отрасли.

«СГ»: Как, на ваш взгляд, нарастить в стране долю энергоэффективных новостроек?

С.П.: Давайте сразу придем к общему знаменателю по этому вопросу. Мы все убеждены — и коллеги в Минстрое России с нами согласны, — что без энергоэффективности и учета ресурсов порядок в сфере ЖКХ мы не наведем. Поэтому в рамках модернизации инфраструктуры все мероприятия будут планироваться и осуществляться через эту призму.

Что касается МКД, то программы энергоэффективности там утверждаются собственниками помещений. Также в таких документах прописываются мероприятия по повышению энергоэффективности МКД, уменьшению потребления коммунальных ресурсов и т. д. В этом вопросе нам нужно проработать меры государственной поддержки, чтобы жители понимали: их активная позиция по вопросу энергоэффективности будет поддержана органами власти. Эту идею и будем стараться развить.

«СГ»: В принятой недавно «Стратегии развития стройотрасли и ЖКХ до 2030 года» непосредственно коммуналке уделено в три раза меньше места, чем строительству. Это нормально?

С.П.: И для исполнительной власти, и для нас она закрепила опорные точки, от которых мы будем отталкиваться при разработке новых и доработке старых законодательных актов. Хочу отдельно подчеркнуть, что Стратегия — это все-таки документ про миссию и про магистральные направления. Если говорить о ЖКХ, то для него сегодня вместе со стратегиями как воздух нужны конкретные программы модернизации и развития. Кстати, прямо сейчас мы совместно с коллегами из Минстроя России завершаем первый этап серьезной работы на эту тему. В бюджете страны на будущие три года под эти цели уже зарезервировано 260 млрд рублей. Сумма недостаточная, но это уже шаг вперед. Как минимум, мы должны выйти на 150-200 млрд в год из федерального бюджета плюс сопоставимое софинансирование регионов и инвесторов, чтобы изменения стали ощутимыми в масштабах страны на горизонте 3-5 лет. Будем работать над этим. Понимание, что систему ЖКХ нужно экстренно спасать, есть у всех.

Все еще впереди

с.1

«СГ»: Какие инструменты по стимулированию жилищного строительства, кроме льготной ипотеки, оказались в 2022 году наиболее эффективными?

Антон Глушков: Прежде всего, это проектное финансирование, благодаря которому застройщики стали работать ритмично, а сроки строительства сократились. Сейчас с использованием механизма эскроу строится 86% жилья, а в некоторых регионах до 100%.

Другим эффективным инструментом для ускорения строительства жилья стало комплексное развитие территорий (КРТ): под него рассматривается 761 территория с градостроительным потенциалом более 140 млн кв. метров, из которых 110 млн уже отданы под жилье. Однако земельных участков в черте городов для реализации КРТ не хватает, и выходом из положения могло бы стать более активное использование городских территорий, на которых находятся аварийные и ветхие дома, объекты ИЖС. КРТ надо расширять применительно к этим территориям, а не к земельным участкам, не имеющим рыночной ценности для бизнеса, как это делают сейчас многие муниципалитеты.

Кроме того, тормозит внедрение этого механизма и возможность отказа собственников многоквартирного дома (МКД), который не признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, от принятого решения о вовлечении территории в КРТ. Более того, в настоящее время положения законодательства о градостроительной деятельности позволяют органам публичной власти в одностороннем порядке расторгнуть договор с застройщиком, осуществляющим КРТ, поэтому при реализации таких проектов возникают высокие риски для бизнеса. В связи с этим НОСТРОЙ были выработаны три направления предложений по совершенствованию процедуры реновации, механизмов инвестирования в проекты КРТ, а также по предоставлению дополнительных гарантий застройщикам. Мы считаем, что в обозримом будущем необходимо в приоритетном порядке на законодательном уровне закрепить возможность расторжения договора о КРТ исключительно в судебном порядке, предусмотреть возможность заключения соглашения о защите и поощрении капиталовложений до момента получения разрешения на строительство, а также возможность залога прав на земельный участок. Не развиты пока и механизмы привлечения кредитов для реализации КРТ, например, с использованием инфраструктурных бюджетных облигаций.

«СГ»: Какую роль в достижении плановых показателей по вводу жилья играет индустриальное домостроение?

А.Г.: Уже сейчас предприятия по производству быстровозводимых модульных, каркасных, деревянных, сборных железобетонных и металлических конструкций могут без наращивания производственных мощностей обеспечить реализацию строительного объема более 50 млн кв. метров в год, при этом многие из них могут увеличить объемы производства. Для этого необходима государственная поддержка, поскольку оперативно нарастить темпы производства в современных условиях достаточно проблематично. В качестве меры поддержки целесообразно разработать адресную государственную программу, позволяющую увеличить объемы производства и создать дополнительные рабочие места в индустриальном сегменте, повысить темпы строительства и снизить стоимость квадратного метра. Также очень важно, чтобы в плане разработки сводов правил и в программе национальной стандартизации была предусмотрена подготовка недостающих документов, унифицирующих требования к различным строительным конструкциям и дающих возможность для развития новых технологий и материалов. Необходимо понимать, что индустриальное домостроение неразрывно связано с типовым проектированием, которое необходимо возрождать.

«СГ»: Какие выводы можно сделать по результатам функционирования запущенного НОСТРОЙ совместно с Минстроем России весной этого года каталога импортозамещающих строительных материалов и оборудования?

А.Г.: Мы обеспечили проектировщиков и строителей объективной информацией об отечественных производителях материалов и оборудования, чья продукция может использоваться вместо импортных аналогов. В 10 разделах каталога содержится информация более чем по двум тысячам позиций материалов и оборудования, которые отобрали 55 привлекаемых нами экспертов, и работа в данном направлении продолжается. Анализируя ее результаты, можно сказать, что в настоящее время российский стройкомплекс с точки зрения конструктива полностью обеспечен отечественными строительными материалами и изделиями. Есть сложности по некоторым видам оборудования, по строительной технике. Не надо забывать про риск с точки зрения оборудования, на котором производятся строительные материалы. На сегодня Минпромторг России определяет уровень зависимости отрасли от зарубежных материалов и оборудования в 4%. Мы, со своей стороны, можем констатировать, что ни одна стройка из-за недостатка строительных материалов и оборудования не остановилась, и мы делаем все, чтобы помочь отрасли подобрать аналоги. В этом основная задача каталога. Мы сделали бесплатный сервис, где каждый может оставить заявку на подбор аналогов строительных ресурсов, в том числе если их не удалось найти в нашем каталоге. Кроме того, необходимо осуществить переход нашего строительного машиностроения на отечественное оборудование — и приступать к решению этой проблемы надо безотлагательно, потому что создание новых производственных мощностей и переоснащение существующих могут растянуться на несколько лет. И тут без помощи государства не обойтись. Особенно решительные меры требуются в производстве отечественной строительной и дорожной техники, поскольку она сейчас наполовину, а по ряду позиций на 90%, импортная.

Высокие темпы жилищного строительства необходимо сохранить и впредь, тем более что от него зависит не менее 80% всей стройки

«СГ»: Вы озвучили, что меры господдержки отрасли существенные, ни одна стройка не остановилась, проблемы с импортозамещением решаются. На чем тогда сегодня саморегулируемым организациям нужно заострить внимание?

А.Г.: Сегодня СРО должны теснее взаимодействовать со своими членами, активнее отслеживать случаи несоблюдения заказчиками кассовой дисциплины, чтобы предотвратить банкротство строительных компаний, особенно в малом и среднем бизнесе. Мы уже выявили ряд объектов, по которым имеется отставание. В некоторых регионах кассовое исполнение по муниципальным и государственным контрактам составляет менее 50%. Причин низкого кассового исполнения может быть много, в частности плохая проектная документация. Но в каждом случае наши саморегулируемые организации обязаны разобраться и, если понадобится, помочь подрядчикам договориться с заказчиками, защитить их интересы. Это прямой интерес СРО, так как на них возложена субсидиарная ответственность.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

«СГ»: Весь год НОСТРОЙ активно занимался переходом на ресурсно–индексную модель ценообразования. Чего удалось добиться в этом направлении?

А.Г.: Мы определили два пилотных региона, с которыми ведем эту работу. Это Ивановская и Новосибирская области, и, надо сказать, они являются безусловными лидерами в этом вопросе. Всего шесть регионов ведут эту работу: Алтайский и Приморский края, Новосибирская, Ростовская, Ивановская и Нижегородская области. Регионы сейчас проводят оценку, как переход на новый метод повлияет на стоимость. Лично я в него верю и воспринимаю его как возможность привести сметную цену к объективным показателям. Пока рано делать выводы, надо подождать. У страны три квартала 2023 года на переход на новый метод. Он не революционный, а больше эволюционный. Тут нет диспозитивных норм, очень многое зависит от работы в регионах. Мы, со своей стороны, привлекаем СРО к данным вопросам и верим, что успех возможен только при тесном взаимодействии власти и бизнеса.

«СГ»: Повысить привлекательность объектов капитального строительства позволяет также пересчет твердой цены контракта в соответствии с постановлением правительства РФ №1315. Что делается для этого саморегулируемыми организациями?

А.Г.: История уходит в осень 2020 года, когда цены на металлопрокат резко поползли вверх и мы понимали, что рынок при твердой цене контракта не справится. В рамках проводимого НОСТРОЙ мониторинга мы видели, как менялась цена, как следом за металлом пошли вверх цены и на остальные строительные материалы. НОСТРОЙ выступил с инициативой по корректировке контрактов, использовал все способы, в том числе законодательную инициативу коллег из Курской области, по внесению изменений в 44-ФЗ. В конечном счете стройотрасль получила постановление №1315, и мы считаем, что это постановление спасло отрасль. Наша «система светофоров» дает срез по его реализации — было заключено допсоглашений на 180 млрд рублей, что позволило обеспечить реализацию контрактов на общую сумму в 900 млрд рублей — а это завершенные объекты, реализация социальных программ, сохранение бизнеса и рабочих мест.

«СГ»: Насколько эффективно «работают» денежные средства, имеющиеся в распоряжении СРО?

А.Г.: В настоящий момент потенциал СРО к выдаче займов составляет 32 млрд рублей, 8,5 млрд уже сейчас используются в качестве займов. Эта временная мера была поддержана правительством в период пандемии, и ею активно пользовались как большие, так и малые строительные компании. Сейчас в связи со снижением ключевой ставки Центробанка РФ интерес к этой мере поддержки у крупных игроков несколько снизился, но у субъектов малого предпринимательства она по-прежнему востребована. Поэтому мы обратились в кабмин с просьбой продлить возможность использования свободных средств компфондов СРО в качестве займов. Не сразу, но все-таки нам удалось убедить коллег из правительства, что с учетом происходящих в экономике процессов действие этой нормы целесообразно продлить. Как результат, срок выдачи займов был продлен до 1 января 2024 года. Соответствующий федеральный закон (№519-ФЗ) 19 декабря подписал президент РФ.

«СГ»: Нацобъединение активно участвует в формировании цивилизованной трудовой миграции в нашу страну. Как будет способствовать решению этой проблемы ваш недавний визит в Душанбе, в рамках которого НОСТРОЙ и Министерство труда, миграции и занятости населения Республики Таджикистан подписали соглашение о сотрудничестве?

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Конкурс «Строймастер» и состязания ИТР — одни из эффективных инструментов в усилении работы по профориентации и повышению престижа профессии строителя

А.Г.: На российских стройках сейчас задействовано порядка 6 млн человек, из которых не менее 1 млн — мигранты. Планируется, что к 2030 году в строительной отрасли будет занято 8 млн человек, при этом иностранцев тоже станет больше на миллион. В настоящее время подавляющее большинство граждан, прибывающих к нам (в основном из Узбекистана и Таджикистана), являются разнорабочими, и мы не заинтересованы в линейном увеличении численности этой категории. Дружественные нам страны могли бы организовать обучение и переподготовку кадров для российских строек, однако они готовы заниматься этим только под конкретное задание с российской стороны. В текущем году НОСТРОЙ пробовал формировать комплексные заявки на иностранных рабочих разных специальностей, но из Москвы сделать это очень трудно. Сейчас мы собираем такие заявки на уровне регионов и до начала строительного сезона рассчитываем сформировать заявку на рабочих из Узбекистана и Таджикистана в соответствии с классификатором строительных специальностей.

Заключенное 12 декабря соглашение — очередной шаг в создании механизма оценки квалификации граждан Таджикистана, осуществляющих трудовую деятельность в области строительства на территории России, в системе подтверждения квалификаций НОСТРОЙ. С этой целью Минтруда Таджикистана обеспечит материально-техническую базу для организации на территории республики профессионального обучения и оценки квалификации специалистов в области строительства, а НОСТРОЙ организует в Таджикистане экзаменационные центры для проведения процедур оценки квалификации строителей. По итогам экзаменов мы будем информировать Минтруда Таджикистана о гражданах, прошедших оценку квалификации и получивших документы о квалификации, которые признаются в РФ. Таким образом, сформировав заявку на конкретные вакансии и встроив в механизм организованного ввоза рабочих в Россию процедуру подтверждения квалификации, мы вправе ожидать, что к нам начнут приезжать иностранные рабочие, способные квалифицированно выполнять свои обязанности на стройке.

«СГ»: А как у нас в целом с кадрами и с их подготовкой?

А.Г.: По-прежнему в дефиците. С помощью СРО мы провели опрос и выяснили, что на стройках по всей стране — от Камчатки до Калининграда — наибольшая потребность наблюдается в штукатурах, каменщиках и бетонщиках. Сейчас подготовку кадров в России ведут почти 1,3 тыс. образовательных организаций, включая профильные колледжи. Ежегодно они выпускают 45 тыс. специалистов среднего звена и квалифицированных рабочих. Но этого, как видим, недостаточно, чтобы обеспечить отрасль работниками. Поэтому стройбизнесу и государству стоит как можно скорее объединить усилия и предпринять определенные меры для обеспечения строительного сектора теми специалистами, в которых он сейчас нуждается. Первым и главным шагом для этого может стать усиление работы по профессиональной ориентации и повышению престижа профессии строителя, а одним из эффективных инструментов в этом направлении — проведение конкурсов профессионального мастерства «Строймастер» и состязаний среди инженерно-технических работников в сфере строительства.

«СГ»: В соответствии с вступившими в силу с 1 сентября изменениями в Градостроительном кодексе РФ специалистам по организации строительства необходимо сдавать экзамен в рамках независимой оценки квалификации (НОК), так что легким для них предстоящий год не будет...

А.Г.: Сегодня НОК — это единственный законный способ подтверждения квалификации. Такая оценка поможет работодателям снизить уровень травматизма на стройке и повысить производительность труда. Поэтому соглашусь с вами в том, что для подтверждения своих профессиональных навыков и компетенций каждому специалисту, действительно, предстоит приложить усилия. Необходимая база для экзамена уже есть: мы подготовили 140 площадок, где специалисты могут пройти НОК. Чтобы помочь им в этом, по инициативе НОСТРОЙ разработано приложение, позволяющее соискателям оценить свой уровень знаний и подготовиться к экзамену. Оно доступно для всех желающих. Решение разработано нами совместно с Ассоциацией строительных вузов и в отличие от многочисленных репетиторов в сети интернет на самом деле предполагает повышение уровня знаний, их структурирование и правильную, методически грамотную подготовку к экзамену. Для этого достаточно в течение одного восьмичасового дня посредством нашего сервиса ознакомиться с четырьмя модулями, включающими видеоролик о процедуре экзамена, теоретическую часть о нормативно-правовых и иных документах, практическую часть с подробным разбором решения практической задачи и тренировочный экзамен, представляющий собой приближенный к экзамену тест (соискатель получает 50 вопросов, на которые необходимо ответить за 60 минут). Курс доступен по ссылке: *https://info-nok.ru/*. Так что, как говорится, мы своих не бросаем и делаем все возможное для того, чтобы внедрение НОК прошло с минимальными затратами времени и сил. Только при этом условии НОК не превратится в профанацию, а поможет специалистам на самом деле улучшить свою компетенцию.

«СГ»: Антон Николаевич, в завершение нашей беседы хочу спросить — что бы вы пожелали коллегам накануне Нового, 2023 года?

А.Г.: Сегодня нам всем есть чем гордиться! В уходящем 2022 году российский стройкомплекс успешно справился со всеми новыми вызовами. Объемы строительства не только не снизились, но и уже превзошли прошлогодние показатели. Все это — заслуга каждого из нас! Однако впереди еще много сложных и ответственных проектов, от качества реализации которых зависят комфорт и благополучие россиян. Поэтому пусть все предстоящие новогодние пожелания настроят всех на продуктивную работу и успешные результаты на весь 2023 год!

Оксана САМБОРСКАЯ

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

О колдобинах на цифровом пути

Эксперты «СГ» обсуждают поиск поставщиков стройматериалов и услуг через электронные торги

Весь 2022 год строительный рынок жил в поисках новых решений. В связи с массовым уходом с российского рынка зарубежных компаний ряд стройматериалов потребовал оперативной замены на российские аналоги, что, в свою очередь, поставило перед стройкомпаниями резонный вопрос: где найти надежного поставщика? В большей мере этим интересовались подрядчики коммерческих строек, чем те, кто работает по госзаказу, хотя и здесь есть проблемы. Это привело к форсированию формирования новых способов закупок. И первое, что тут приходит на ум, — цифровизация всех процессов и создание электронных торговых площадок (ЭТП), где поставщики и потребители встретили бы друг друга. Казалось бы, сегодня удачный момент для взрывного развития таких сервисов, но…

«В подавляющем большинстве случаев существенных изменений при выборе поставщиков стройресурсов подрядными организациями, исполняющими госзаказ, не наблюдается, — отметил член Экспертного совета Комитета по строительству и ЖКХ Госдумы РФ Антон Скирда. — Те компании, которые пользовались известными и доступными независимыми (коммерческими) ЭТП, там же и продолжают выбирать поставщиков. Другие по-прежнему осуществляют закупку материалов «старым дедовским способом» — обзвонами, сбором коммерческих предложений». В первую очередь это касается генподрядных организаций, исполняющих госконтракты особой важности при строительстве социальных объектов и городской инфраструктуры. Почему? Антон Скирда объясняет это несколькими факторами: первый и самый распространенный — «личная заинтересованность». Второй фактор — злоупотребление постановлениями правительства РФ №1315, №680, а также Приказом №500 Минстроя России. Третий фактор — кажущаяся сложность самого процесса разработки необходимых внутренних регламентов и документов для проведения онлайн-закупки. Дополнительная причина, по которой компании пассивны в использовании ЭТП, — краткосрочность проекта и низкие объемы необходимых материалов.

«На практике оптимизацию закупок для собственных нужд предприятия (в том числе и закупку различных материалов для проведения работ для госзаказчиков) с помощью системы электронных закупок проводят только компании, которые относятся к крупному предпринимательству (и то не все), — считает директор компании тендерного сопровождения «Эксперт Центр» Владимир Боксеров.

И хотя Антон Скирда уверяет, что культура ведения стройпроектов у девелоперов прямо противоположная: в структуре компании-застройщика всегда имеется свой тендерный отдел, который проводит закупку стройматериалов через электронные торги, — другие участники рынка этот тезис опровергают. Так, коммерческий директор объединения «Строительный трест» Никита Иванов отмечает, что у компании отсутствует необходимость использования ЭТП в связи с тем, что поставщики «приходят к нам сами, предлагая свои материалы, и открыто говорят о том, что, работая напрямую, они готовы делать дополнительные скидки».

Антон СКИРДА, член Экспертного совета Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ: «Мой личный опыт в период работы директором завода железобетонных изделий показывает всестороннюю выгоду использования ЭТП. Например, площадка при необходимости может служить «третейским судьей» при возникновении споров между сторонами в ходе исполнения контракта, и/или при его подписании. ЭТП позволяет существенно экономить средства предприятия при закупке материалов, получить более привлекательные условия поставок, не дает отделу снабжения нарушать внутренние регламенты в личных интересах»

В свою очередь, руководитель тендерного отдела Time Development Денис Вишняков рассказывает, что систему электронных торгов его компания использует, но закупок через нее проводит немного. «Порой проще и надежнее найти хорошего проектировщика или поставщика других услуг по рекомендациям коллег, — уточняет он. — В нашей команде хорошие, давние и прочные связи с поставщиками. Но мы планируем увеличивать число электронных закупок. И все больше и больше выкладываем на свою площадку B2B новые заказы, расширяя тем самым круг поставщиков с максимально выгодным соотношением «цена — качество».

И все же тех, кто готов активно работать с закупками через ЭТП, больше, и аргументы их не менее весомы. «Корпоративные закупки в России давно вышли за рамки процесса выбора поставщиков и организации снабжения предприятия, — уверена руководитель отдела снабжения ГК «ТОЧНО» (ранее — «ЮгСтройИмпериал») Оксана Ячменева. — Без стратегического комплексного подхода к этой деятельности невозможно представить эффективное развитие компании. Сегодня закупки — это область внедрения передовых технологий, аналитики больших данных и автоматизации. Тренд на выстраивание долгосрочных отношений с поставщиками является ключевым для сферы закупок».

В настоящий момент девелопер проводит активную работу по налаживанию связей с российскими производителями на поставку оборудования и материалов на взаимовыгодных условиях. «Мы предоставляем контрагентам годовую потребность в материалах и оборудовании, детализируем, для каких объектов и в каких регионах они будут применены, то есть гарантируем объем закупки, — подчеркивает Оксана Ячменева. — В ответ получаем индивидуальное прозрачное ценообразование и прогнозируемые сроки поставок. Как результат — создаем систему для управления взаимодействием с поставщиками и развития отношений. Кроме того, поставщики могут давать нам обратную связь, благодаря чему мы имеем возможность вносить корректировки во взаимодействие с ними и постоянно трансформировать подходы в коммуникациях. Мы оцениваем поставщиков на разных этапах: предквалификация, онлайн-аудиты, выездные аудиты на локации контрагента и т. д. Все эти инструменты помогают добиться открытости во взаимодействии, в том числе прозрачности тендерных процедур».

По мнению экспертов «СГ», функционал ЭТП помогает не только избежать риска сотрудничества с недобросовестными поставщиками, но и оптимизировать затраты благодаря снижению цены закупки в среднем на 5-15% от начальной цены контракта. Более того, по мнению директора по спецпроектам группы электронных площадок OTC.ru Сергея Сердюкова, ЭТП сейчас еще и стали формировать сервисы, позволяющие поставщикам заводить свои товары, работы и услуги в специализированные каталоги, а также оперативно замещать импортные товары отечественными аналогами. Площадки удобны для организации закупок товаров, подлежащих параллельному импорту. И это касается не только рынка госзаказа, но и коммерческого сегмента. «ЭТП заинтересованы в том, чтобы поставщик получал через них доступ к открытому консолидированному цифровому рынку, — поясняет эксперт. — Имея такой доступ, он может понимать, какие товары, работы, услуги будут востребованы, в какой период времени, в каком регионе и на каких условиях. Это позволит ему более четко планировать свои поставки и участие в закупках, а также развивать свой бизнес, опираясь на устойчивый спрос».

Георгий КРИНИЦЫН, директор по закупкам ГК «А101»: «На пути к собственной ЭТП мы опробовали все основные виды организации закупочных процедур. Самый простой, но самый непрозрачный способ — получение коммерческих предложений КП по электронной почте. Он создает высокие риски утечки конфиденциальных данных о цене контракта. Эта проблема решается получением КП в запечатанных конвертах, однако сама процедура длится уже дольше, неудобна для участников тендера из отдаленных регионов, что может стать причиной сокращения числа возможных участников торгов. Использование сторонних ЭТП имеет ряд преимуществ, а именно больше прозрачности для участников, больше порядка в процедуре, шире возможности для привлечения контрагентов, которые уже зарегистрированы. Кроме того, можно видеть историю проведения торгов и вести базовую аналитику. При этом универсальные настройки сторонних площадок не учитывают специфические требования, которые могут возникать у компаний. Кроме того, существуют барьеры на вход для участников, из-за которых туда не приходят некоторые поставщики. Это, например, взимание платы с участников, требования ЭТП, неудобный интерфейс. Также существуют риски утечки информации. Мы протестировали не менее пяти различных площадок, определили их преимущества и недостатки, и в итоге приняли решение делать собственную ЭТП».

ТЕХНОЛОГИИ

Сергей ВЕРШИНИН

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Правило ЦТС

В России появился новый инструмент торговли для бизнеса

В начале 2022 года в стране заработала Центральная торговая система (ЦТС), посредством которой можно совершать сделки купли-продажи по товарам и услугам максимально прозрачно, по заранее определенным и ясно сформулированным правилам, предполагающим свободное ценообразование на основе спроса и предложения.

Как отмечают создатели системы, «ЦТС — это не просто новый инструмент торговли, позволяющий дешевле купить сырье и дороже продать готовую продукцию, он направлен на трансформацию всего товарного рынка страны с целью расширения возможностей участников торгов и простого поиска деловых партнеров».

ЦТС будет не только способствовать расширению рынка сбыта, но и сопровождать сделки от и до. Главный же фактор, который говорит в пользу системы, — цены, устанавливаемые на товары и услуги. Они не только признаются всеми фискальными органами, но и будут учитываться при ценообразовании на ключевые товары в РФ, в том числе и на строительные материалы.

Не обязательно владеть навыком проведения аукционов: компания предоставляет обучение всем пользователям и свою собственную разработку — удобную платформу для проведения торгов. Среди конкурентов — ЭТП и бирж — систему выделяют три основных преимущества: простота, скорость работы и безопасность.

Тонкости системы

Что же делает ЦТС такой особенной и продвинутой? Во-первых, то, как формируются цены на товары. Здесь идет постоянный мониторинг факторов, влияющих на стоимость. Не реже одного раза в день цены обновляются, и их признают все регулирующие органы, а результаты торгов оперативно публикуются на сайте ЦТС. Это гарантирует полную прозрачность работы системы.

В ЦТС осуществляется гарантия поставки товара или исполнения обязательств по контракту. Это обеспечивается благодаря нормативным актам, регулирующим работу организаторов торгов, а также разработкой и принятием правил совершения сделок в системе и контролем за деятельностью ЦТС со стороны государственных органов, прежде всего Центрального банка РФ, так как это единственная в России торговая система с лицензией ЦБ. Кроме того, ЦТС гарантирует единообразные условия сделок для всех без исключения участников торгов.

Понятно, что задача площадки не только в том, чтобы обеспечить надежный контакт продавца и покупателя. ЦТС берет на себя такую кропотливую и непростую работу, как каталогизация и установка стандартов на товары (ведь выработка товарных стандартов, определение сортов/марок, приемлемых для всех участников торгов, требует больших усилий и времени), в результате которой будет создан каталог товаров, допущенных к организованной торговле.

Самоценность ЦТС

Система допускает к торгам разных участников. Здесь все равны: и большие компании с именем, и малый и средний бизнес. ЦТС предлагает широкий ассортимент товаров, а допуск к организованным торгам различных товаров и услуг, без сомнения, откроет новые возможности для участников торгов. Последние, как и предлагаемые к торгам товары, будут проходить строгую проверку, чтобы обеспечить высокую надежность сделок. В строительной сфере ни для кого не секрет, что в своей первой редакции федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (ФЗ-44) допускал к участию в конкурсах и аукционах всех подряд. Это вызвало к жизни такое неприятное явление, как демпинг при проведении аукционов на контракты по исполнению определенного рода работ. Тут же расплодились фирмы-однодневки, которые отчаянно демпинговали во время торгов, что приводило к срыву контрактов или существенно снижало качество выполнения работ. ЦТС же гарантирует «чистоту рядов»: в торгах будут участвовать только добропорядочные продавцы и покупатели.

Впрочем, и это не последнее достоинство. Здесь стремятся к высокой оперативности в работе, поэтому система автоматизирует проведение сделок — заключение договоров на стандартных условиях происходит сразу после окончания торгов. Это, в свою очередь, обеспечивается простотой заключения сделок: законность и легальность торгов просто подтверждаются выпиской из реестра сделок, то есть нет необходимости в подписании громоздких договоров между участниками.

В заключение следует отметить, что именно такая цивилизованная организованная система торговли получает поддержку российских властей.

Впрочем, открытость и нацеленность на высокую результативность работы нашли признание не только у государства, но и у общественных организаций. ЦТС является членом Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП), а с Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) у компании подписано соглашение о сотрудничестве и партнерстве.

Со всеми условиями участия в торгах на площадке можно ознакомиться на официальном сайте Центральной торговой системы centorgs.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

АО ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ ГВСУ ЦЕНТР

Дорогие партнеры, коллеги, друзья!

От коллектива строительного холдинга АО ХК «ГВСУ «Центр» поздравляю вас с наступающим Новым, 2023 годом!

Строительство — самая благодарная работа. Мы меняем качество жизни в городах и на сельских территориях, строим дороги, обеспечиваем жителей новой комфортной инфраструктурой. Новые заводы, школы, поликлиники, больницы, жилые массивы, мосты и автострады — все это делаем мы, строители.

2022 год был непростым. Но любые сложные времена всегда показывали и показывают, кто чего стоит. Уходящий год не оказался исключением: мы приложили максимальные усилия, чтобы побороть трудности, обеспечить стабильность и высокое качество работы, — и у нас это получилось! Мы рады, что с нами остались надежные партнеры и появились новые, готовые принимать на себя вызовы времени, работать в команде, выполнять все в срок и с высочайшим качеством.

Могу с уверенностью сказать: вступая в новый год, мы готовы к любым вызовам и убеждены, что строительная отрасль сохранит почетное звание драйвера экономического развития страны, а все наши планы будут воплощены в жизнь. Мы для этого сделаем все возможное!

Желаю вам и вашим близким крепкого здоровья, благополучия и ярких перспектив в новом году!

Михаил ЛИХАЧЕВ, генеральный директор АО ХК «ГВСУ «Центр»

Уважаемые коллеги, дорогие друзья!

Поздравляю вас с наступающим Новым годом и Рождеством Христовым!

Уходящий 2022 год был для всех нас годом напряженного труда и ответственных решений. Научно-производственное объединение (НПО) «Ассоциация КрилаК» в этом году разработало инновационные огнезащитные составы, заводы были полностью переведены на отечественное сырье. Модернизация производственных линий позволила нам в максимально короткие сроки снабдить строящиеся объекты огнезащитными составами и противопожарными преградами.

Уверен, что мы и в следующем году с честью будем решать возложенные на нас задачи по обеспечению пожарной безопасности уникальных объектов строительства.

От имени дружного коллектива НПО «Ассоциация КрилаК» желаю строительному содружеству масштабных строек, трудовых успехов и новых достижений в профессиональной деятельности.

Юрий КРИВЦОВ, председатель совета директоров НПО «Ассоциация КрилаК», доктор технических наук, профессор

С Новым, 2023 годом!

Компания МасТТех поздравляет с наступающим праздником и желает света и тепла в домах, здоровья, мира, добра, счастья, творческих планов, финансовой стабильности, распахнутых деловых горизонтов!

С наилучшими пожеланиями, Тимур АЛЬ-КАССАБ, генеральный директор ООО «МасТТех»

Жилой квартал Shagal

«Эталон» для рынка

Один из крупнейших девелоперов России подводит итоги года и делится планами на будущее

Елена ТРОЯНСКАЯ

Участники строительной отрасли в уходящем году снова столкнулись с новыми вызовами. Возможно ли в условиях турбулентности увеличивать портфель проектов, укреплять команду, соблюдать сроки реализации проектов и продолжать региональную экспансию? Пример Группы «Эталон» свидетельствует, что возможно.

Сделка года

Основным вектором развития для «Эталона» в 2022 году стала региональная экспансия. В начале года девелопер приступил к строительству масштабного проекта «Зеленая Река» в Омске, а в феврале объявил о выходе на рынок Екатеринбурга. Весной же группа и вовсе стала главным ньюсмейкером рынка недвижимости: всеобщее внимание привлекло приобретение «Эталоном» группы компаний «ЮИТ Россия» — российского бизнеса финского строительного концерна «ЮИТ», земельный банк которого насчитывал 19 проектов в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге, Свердловской области, Казани и Тюмени. В результате сделки группа пополнила портфель на 600 тыс. квадратных метров, вышла в новые регионы, укрепила команду специалистами и усилила свои компетенции.

«Эталон» на протяжении десятилетий подтверждает репутацию надежного и стабильного застройщика с высоким качеством строительства, своевременно и в полном объеме выполняющего свои обязательства. Теперь в этом смогли убедиться и бывшие дольщики «ЮИТ Россия»: сделка закрылась в мае, а к декабрю девелопер уже достроил и сдал ряд проектов финского застройщика. Так, в Петербурге введены в эксплуатацию несколько корпусов жилого комплекса (ЖК) «Новоорловский» и проект «Инкери»; в Екатеринбурге Группа «Эталон» сдала два корпуса ЖК «Балтым-Парк», который начинал строить концерн «ЮИТ»; получено заключение о соответствии проектной документации на построенный ЖК «Рифей» в Верхней Пышме, в ближайшее время его также планируется ввести в эксплуатацию; достроены пятый корпус и паркинг ЖК Green в Казани, а в Тюмени в следующем году планируется заселение ЖК City Life.

Уже в III квартале доля проектов финского концерна составила в объеме продаж «Эталона» почти 25%. Приобретение «ЮИТ Россия» позволило не только расширить портфель, но и укрепить финансовые результаты — по итогам I полугодия группа продемонстрировала чистую прибыль в 11,7 млрд рублей, что является рекордным показателем для девелопера.

Сдается и строится

Всего в уходящем году Группа «Эталон» ввела в эксплуатацию 18 проектов, среди них шесть в Москве и Подмосковье, девять — в Санкт-Петербурге. В столичном регионе это первая очередь ЖК Nagatino i-Land, ЖК «Крылья», два клубных дома «Счастье», очередные корпуса в красногорском ЖК «Изумрудные холмы», один из корпусов ЖК «Финский» в Щелково. В числе петербургских завершенных проектов ЖК «Галактика Pro» и «Петровская Доминанта», новый корпус в квартале «Галактика» и первый этап ЖК «Московские ворота II».

Продолжается активное строительство других жилых объектов группы. Так, в Москве и области сейчас реализуются семь масштабных проектов. В ЖК Shagal ведутся работы одновременно на трех очередях, на первых двух этапах первой очереди этого флагманского столичного проекта «Эталона» уже завершены монолитные и начались фасадные работы. Рядом с Shagal, на набережной Москвы-реки активно строится Nagatino i-Land, а в Замоскворечье — ЖК бизнес-класса Voxhall. Завершается строительство ЖК «Серебряный фонтан» в Алексеевском районе.

В Санкт-Петербурге активно строятся ЖК «Монография», Domino Premium, Wellamo, Ilona, «Московские ворота II», близится к завершению строительство корпуса 9.1 квартала «Галактика».

Насыщая инфраструктурой

Успешность девелоперских проектов Группы «Эталон» обусловлена в том числе ответственным подходом к созданию социальной инфраструктуры. Сейчас в Москве идет процесс передачи городу нового детского сада на 225 малышей и введенного в эксплуатацию в мае здания новой школы на 625 учащихся в составе ЖК «Эталон-Сити» на юге столицы. Достигнута договоренность с местными властями о выделении земельных участков для строительства школы на 800 мест и детского сада на 150 мест в ЖК «Летний сад» на севере Москвы. А, к примеру, в составе квартала Shagal, где, как ожидается, будет около 25 тыс. жителей, запроектированы шесть детских садов на 1 500 мест, две школы (на 1 300 и 2 625 мест) и поликлиника. В Санкт-Петербурге в этом году открыли свои двери детские сады в составе ЖК «Галактика. Премиум», «Петровская Доминанта» и «Дом на Блюхера».

В Екатеринбурге группа совместно с Управлением капитального строительства разработала проект детского сада и школы, которые появятся рядом с ЖК Rauta, а в жилом районе «Солнечный» девелопер планирует построить физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном и детскую школу искусств. Концепции объектов уже обсуждаются с городской администрацией. В «Эталоне» убеждены, что для создания сбалансированной среды необходимо насыщать проекты качественной инфраструктурой.

С уверенностью в будущем

Лидерские позиции на девелоперском рынке «Эталону» удается удерживать за счет нескольких составляющих. Первая — вертикальная интеграция бизнеса: в структуре группы есть собственный проектный институт, несколько генподрядных организаций, сервисные компании, досконально знающие каждый построенный девелопером проект, в том числе благодаря сквозному использованию технологий информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов — от проектирования до эксплуатации.

Второй компонент успеха — диверсификация портфеля проектов: от класса «комфорт» до «премиум», что позволяет эффективно управлять продажами. И третий фактор — профессиональная управленческая команда, на деле доказавшая способность преодолевать кризисы и быстро адаптироваться к новым условиям. Именно оперативная перенастройка бизнес-процессов в сочетании с высоким уровнем технологичности позволили «Эталону» результативно завершить 2022 год и уверенно смотреть в будущее.

Сегодня девелопер сфокусирован на наращивании портфеля и расширении ассортимента продаж, что позволит обеспечить устойчивый рост показателей и достижение целей, заявленных в стратегии компании до 2024 года. Согласно планам развития «Эталона», в ближайший год девелопер планирует работать не менее чем в 10 регионах России.

Справочно

- «Эталон» работает на рынке недвижимости уже 35 лет, построил 8 млн «квадратов» недвижимости и является одной из крупнейших российских корпораций в сфере девелопмента и строительства. Группа известна как минимум в 59 городах страны — именно такой охват у ее федеральной сети продаж.

Лицейский квартал района Солнечный (Екатеринбург)

Не стройкой единой

Как диверсификация бизнеса помогает ГК ФСК открывать новые горизонты

Оксана САМБОРСКАЯ

Для одного из крупнейших в Москве девелоперов — ГК ФСК — 2022 год был успешным и плодотворным. В финансовом выражении это, по предварительным данным, выглядит так: выручка ГК ФСК превысила 174 млрд рублей (43% от всей консолидированной выручки холдинга), что сопоставимо с показателями прошлого года. Объем реализованной недвижимости приблизился к 430 тыс. кв. метров, из них 77% было продано в рамках ипотечных сделок (11% по программам рассрочки, 12% с полной оплатой). Общий объем ввода новых объектов ГК ФСК в текущем году составил почти 504 тыс. «квадратов». Кроме того, компании, входящие в группу (МСУ-1 и Первый ДСК), в рамках работы с городскими и коммерческими заказами ввели еще свыше 980 тыс. кв. метров.

От стеклянных до высоких технологий

Вместе с тем, 2022 год войдет в историю ГК ФСК как год перехода от исключительно девелоперской специализации к диверсифицированной бизнес-модели. В первую очередь, расширение портфеля активов произошло за счет наращивания числа производственных и IT-компаний в составе группы. Было заключено несколько крупных сделок. Среди них — приобретение компании по производству листового стекла Larta Glass (бывший Gardian Glass Россия). «В своих проектах жилой и коммерческой недвижимости мы планируем использовать остекление этой компании, продукция которой является одной из лучших не только в России, но и во всем мире», — заявил президент ГК ФСК Владимир Воронин.

Вторая сделка — покупка большей доли оператора связи полного цикла ГК «ФИЛАНКО». «Телекоммуникационные услуги — одно из быстрорастущих направлений бизнеса, поэтому ГК ФСК приняла решение о приобретении оператора связи и планирует развиваться в данной области, — отметил президент компании. — Кроме того, жители наших ЖК получат услуги высокого качества, уровень которых мы сможем контролировать».

В дальнейшем, по словам главы холдинга, ГК ФСК планирует строительство IT-технопарка «ЛИДЕР.РФ», где будет более 20 тыс. кв. метров офисных и лабораторных пространств, два центра обработки данных (ЦОД), сертифицированных Uptime Institute по современной классификации TIER3 общей емкостью 5 500 стоек на 15 и 45 МВт, а также бизнес-кластер для новых проектов в области IT. Функционировать центры будут под торговой маркой Datahouse.ru. Строительство первого ЦОД мощностью 15 МВт на 1 100 стоек уже ведется на 1-й Магистральной улице, 12, недалеко от ММДЦ «Москва-Сити». Данное расположение обеспечивает транспортную доступность и коммуникацию с основным бизнес-кластером столицы. Также локация позитивна как для резидентов, так и для нерезидентов технопарка, размещающих оборудование в ЦОД.

Стоит отметить, что повышенное внимание цифровым клиентским сервисам ГК ФСК уделяет с 2021 году, став первой строительной компанией в России, развивающей сотрудничество с NFT-платформами. Тогда группа выпустила три тематических варианта NFT в виде своего талисмана — корги, а сейчас пошла дальше, создав в 2022-м свое первое цифровое пространство в метавселенной Spatial. ГК ФСК «построила» там двухэтажное здание с большой сценой, зонами ожидания и отдыха, а также галерей проектов с возможностью перехода на сайт девелопера. Интерьер пространства выполнен в корпоративном стиле с футуристическими элементами, отсылающими к теме космоса. А в декабре на этой виртуальной площадке, открытой для всех желающих, ГК ФСК провела еще и первую на российском рынке недвижимости пресс-конференцию, для каждого спикера которой был создан персональный цифровой аватар.

Загородно-земельный оптимизм

ГК ФСК последовательно расширяет линейку активов и в традиционном сегменте — недвижимости. Летом группа объявила о партнерстве с компанией KASKAD Family, специализирующейся на рынке загородного жилья. В рамках партнерского соглашения создано новое структурное подразделение ГК ФСК — ФСК Family, которое займется реализацией проектов малоэтажного строительства комфорт- и бизнес-класса. Совокупный портфель по итогам сделки составил около 2 млн «квадратов».

Земельные участки для объектов расположены по трем ключевым направлениям: Новая Москва, Пятницкое и Киевское шоссе. На территориях планируется возведение малоэтажных и индивидуальных домов и таунхаусов. Компания ФСК Family также приобрела участок площадью 45,76 гектара, расположенный в 21 км от МКАД по Варшавскому шоссе в подмосковном поселке Кузнечики (пригород Подольска).

Также ГК ФСК продолжила развивать проекты в регионах. К примеру, в 2022 году была приобретена площадка во Владивостоке. В целом за год группа увеличила земельный банк на 65% (градпотенциал новых участков оценивается в 9,6 млн кв. метров недвижимости), тем самым еще раз подтвердив статус ведущего игрока на рынке, с оптимизмом смотрящего в будущее.

STONE HEDGE

Премиальный офисный квартал STONE Towers

Офисный расклад

Как деловая инфраструктура STONE HEDGE меняет город к лучшему

Оксана САМБОРСКАЯ

Создание новых рабочих мест — важная социальная и экономическая задача, определяющая сбалансированность развития Москвы. Сегодня в городе живет около 13 млн человек, половина из них — трудоспособное население, которому нужны места приложения труда. Для их создания столичное правительство делает много: есть даже ряд программ, стимулирующих девелоперов возводить коммерческую и производственную недвижимость, объекты торговой и социальной инфраструктуры. И строительство бизнес-центров высокого уровня — одна из важных составляющих этой задачи. Как и в любой области, здесь есть компании с большим опытом работы, возводящие такие объекты там, где они нужны больше всего, и так, чтобы они становились центрами не только деловой, но и городской активности.

Стоит отметить, что пул девелоперов, профессионально занимающихся строительством офисной недвижимости в Москве, невелик. Еще у́же круг застройщиков, строящих офисы на продажу. В лидерах среди них — компания STONE HEDGE с многолетним опытом возведения качественных бизнес-центров. Сейчас у компании в стадии реализации пять бизнес-центров, а проектный портфель, по данным аналитиков NF Group, составляет более 357 тыс. квадратных метров офисных площадей. С учетом планов по вводу новых объектов STONE HEDGE в разных районах Москвы к 2026 году появится около 32,4 тыс. новых рабочих мест.

От центра к новым точкам притяжения

География проектов компании разнообразна — качественные бизнес-центры под брендом STONE by Stone Hedge появляются как в сложившихся деловых районах, например, возле метро «Белорусская», так и за пределами Третьего транспортного кольца (ТТК) в динамично развивающихся локациях, где строительство премиальных офисных объектов меняет статус места и поднимает цену всей окружающей недвижимости. «Общая наземная площадь объектов STONE — порядка 310 тыс. кв. метров. В активной стадии строительства сейчас находятся три объекта: STONE Towers на 11 тысяч новых рабочих мест, STONE Савеловская — 10 тысяч, STONE Курская — 1,5 тысячи рабочих мест», — пояснила председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова, отметив, что с учетом планов по вводу офисных центров на сегодняшний день девелопер занимает на московском рынке одну из лидирующих позиций по созданию мест приложения труда.

В 2022 году девелопер вывел на рынок три новых бизнес-центра, по которым сегодня активно ведется проектирование: бизнес-центры Tower D (последняя очередь квартала STONE Towers), STONE Ленинский и STONE Дмитровская. Последний проект реализуется по городской программе комплексного развития территорий (КРТ) и позволит включить в жизнь города ранее неэффективно использовавшийся участок. «На участке уже много лет стоит недостроенный пятиэтажный гараж-стоянка. Благодаря реализации проекта здесь возведут современный деловой центр и паркинг. В результате в столице появится 3,5 тыс. новых рабочих мест», — рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

Завершить оформление градостроительной документации и приступить к работам на всех трех площадках STONE HEDGE планирует в 2023 году. По словам Анастасии Пятовой, объем инвестиций в новые объекты девелопера оценивается в 27 млрд рублей.

Жизнь вокруг офиса

Важная городская миссия бизнес-центров, строящихся сегодня вне сложившихся деловых кластеров и центра города, — становиться отправной точкой развития района за счет появления новой инфраструктуры и рабочих мест, да и в целом недвижимости высокого уровня. Вокруг таких центров уже нормой стало комплексное благоустройство, район приобретает новый статус и новое лицо. Как итог — повышается капитализация недвижимости в окружении. Именно такая роль отведена, например, STONE Савеловская на улице Двинцев. Архитектурный проект, разработанный бюро «Цимайло Ляшенко и Партнеры», предусматривает две современные 100-метровые башни с увеличенной площадью остекления. Башни будут объединены функциональным двухуровневым стилобатом и станут архитектурной доминантой динамично развивающегося района. Помимо офисной составляющей проектом предусмотрены благоустройство на двух уровнях и объекты инфраструктуры; здесь появятся рестораны и кафе с летними верандами, столовая для офисных работников, полноценный фитнес-центр и другие объекты торговой галереи, которые будут доступны как сотрудникам бизнес-центра, так и жителям округа.

«Появление нового бизнес-центра в этом районе следует логике развития города по принципу полицентричности, когда в центре — крупный транспортный хаб, вокруг которого формируется инфраструктура, в том числе торговая и офисная, а замыкают круг жилые проекты. При таком симбиозе выигрывают и город, и жители, получающие всю необходимую инфраструктуру в шаговой доступности», — оценил STONE Савеловская главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

Стоит отметить, что такой подход предусмотрен во всех проектах, реализуемых STONE HEDGE. На «Белорусской» в офисном квартале STONE Towers для горожан плюсом нового строительства станет не только инфраструктура первых этажей, но и парк площадью 5 тыс. кв. метров, который создаст девелопер.

Красивый архитектурный проект ждет и жителей улицы Вавилова, где также появятся две офисные башни STONE Ленинский и связывающий их двухуровневый стилобат с ретейлом, кафе, ресторанами на первом этаже и торговой галереей на втором.

Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев отмечал: «Принципы развития, которые стоят в основе градостроительной политики города, предполагают не только возведение жилья и социальных объектов, но и создание мест приложения труда в непосредственной близости от районов массового проживания людей». Так, строительство бизнес-центров не только в сложившихся деловых локациях, но и в развивающихся жилых районах позволит снизить маятниковую миграцию в столице. Дополнительное пожелание властей к девелоперам — разноплановая инфраструктура в составе бизнес-центров, доступная не только для резидентов, но и для горожан, чтобы они могли решать вопросы здесь и сейчас.

Свыше **32** тыс. новых рабочих мест появится к 2026 году в бизнес-центрах STONE

Верность пути

Стабильность — важное качество в нынешней ситуации. STONE HEDGE, несмотря на внешние факторы, продолжает работу в офисном сегменте, создавая качественную современную офисную среду, в то время как многие коллеги поменяли изначальные планы и переориентировались на строительство жилья. Однако, какие бы времена не были, хорошие объекты остаются востребованными со стороны компаний-арендаторов и важными для развития городской среды. Особенно учитывая, что обеспеченность офисными квадратными метрами в Москве отстает от мировых столиц.

Бизнес-центр STONE Савеловская

Всем пример

Как с помощью соцобъектов «Пионер» создает уникальную городскую среду

Оксана САМБОРСКАЯ

Сегодня строительство социальной инфраструктуры — приоритет в работе крупных девелоперов по всей стране. Москва, как всегда, задает тон и по ее объему, и по качеству. Так, столица сегодня ушла от типовых школ, садиков, поликлиник: каждый объект имеет собственное лицо и красит жилые кварталы. Главный архитектор города Сергей Кузнецов настаивает: «Авторские проекты всегда предпочтительнее однообразных «учебных коробок». Оригинальные, нетиповые здания, фасады которых индивидуально разработаны исходя из окружающей застройки, становятся украшением жилого района, делают архитектурный облик города ярким и разнообразным».

По пути создания современной и уникальной городской среды идет компания «Пионер». На юге города на территории бывшей промзоны площадью 40 гектаров компания реализует масштабный проект — смарт-квартал LIFE Варшавская. Комплекс из 25 разновысотных домов задуман как семейный, в нем будут жить 20 тысяч человек, и чуть ли не в каждой семье новоселов будут дети, поэтому к созданию соответствующей инфраструктуры в LIFE Варшавская отнеслись с особым вниманием. В настоящее время уже построено 55% запланированного объема. В 10 домах практически завершилось заселение квартир, а значит, уже в следующем году дети пойдут в школы и садики, которые к этому моменту должны быть готовы. В 2022 году уже завершено строительство детского сада для 160 воспитанников, он передается на баланс города. Садик станет украшением квартала. Над архитектурой трехэтажного здания и планировкой его внутренних пространств работала команда голландского бюро Atelier PRO Architects BV. В здании большая площадь остекления, и оно будет наполнено солнечным светом.

Помещения для групп разного возраста размещаются на разных этажах. В здании располагаются физкультурные и многофункциональные залы, помещения-трансформеры, кабинеты для развивающих занятий. Группы оснащены современной мебелью, а интерьеры оформлены по индивидуальному дизайну в разной цветовой гамме для каждого этажа.

Это один из двух детских садов в составе LIFE Варшавская, и, кстати, первый инвестиционный социальный проект программы правительства Москвы по созданию мест приложения труда.

Кроме детских садов проектом предусмотрены две школы, которые будут переданы в собственность города. Одна из них (на 900 учеников) планируется к вводу в эксплуатацию в 2023 году; образовательное учреждение включает три блока — начальную, среднюю и старшую школы.

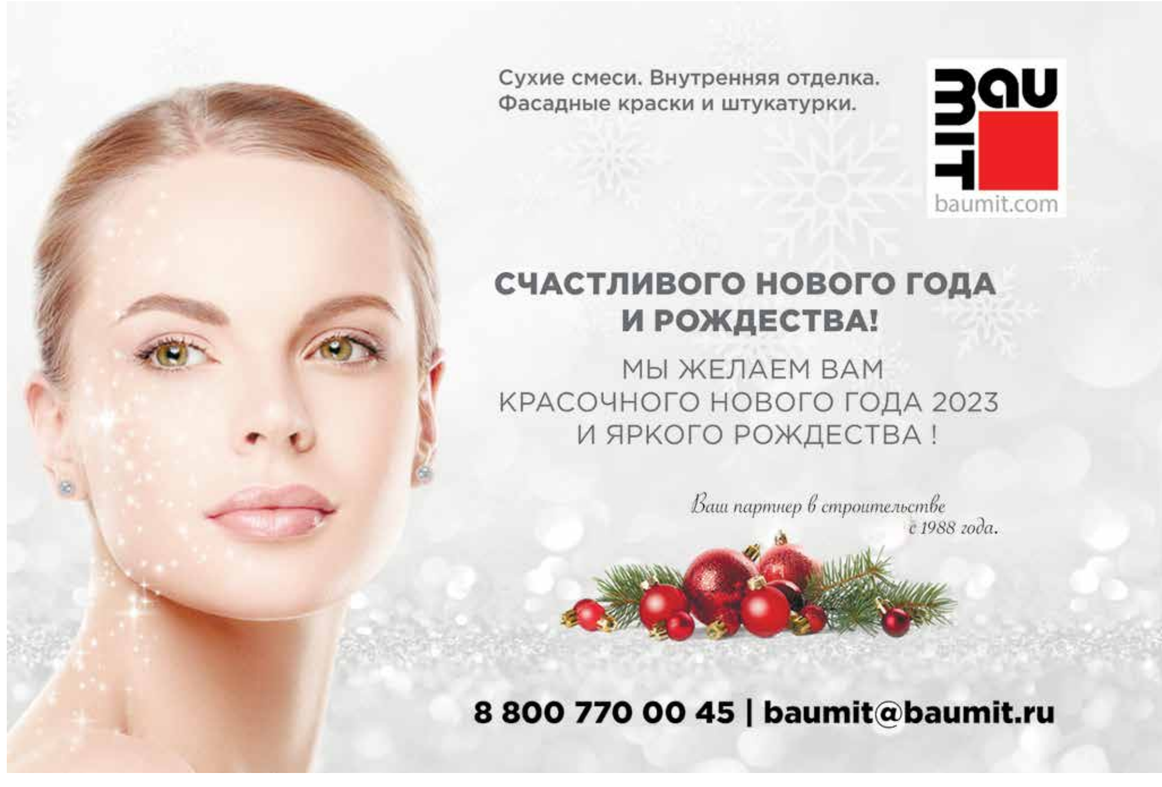
Трехэтажная школа также спроектирована Atelier PRO Architects BV. В здании, построенном в форме каре, будет уютный внутренний двор, который станет идеальной площадкой для важных мероприятий и праздников, есть просторная библиотека, актовый зал, современные исследовательские лаборатории. Рядом со школой планируется построить стадион с футбольным полем площадью 2,6 тыс. кв. метров, игровыми площадками для баскетбола, волейбола и большого тенниса, беговыми дорожками, зонами для прыжков в длину. Предусмотрены столы для настольного тенниса и комплексы для воркаут-тренировок.

Кстати

■ Для развития и обогащения городской среды можно не только строить, но и сохранять. Хороший пример — реставрация и приспособление объектов культурного наследия «Суконная фабрика И.Г. Кожевникова, 1819-1822 гг., архитектора Т.Г. Простакова», расположенных в СВАО на территории LIFE Ботанический сад-2. После завершения всех работ здания-памятники приобрели новые функции: в корпусе машины Берта разместился детский сад на 120 воспитанников, а контора правления с башней-каланчей станет общественным пространством. Этот проект компании уже оценили столичные власти: в этом году компания «Пионер» стала лауреатом конкурса «Московская реставрация», диплом победителя акционеру компании Леониду Максимову вручил мэр Москвы Сергей Собянин.

Предполагается, что школа примет учеников 1 сентября 2023 года.

В стадии проектирования в 6-й очереди строительства — единое здание, в котором расположатся школа на 650 учеников и детский сад на 500 воспитанников. Ориентировочный ввод комплекса — 2026 год.

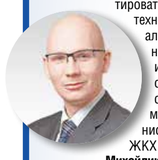


МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

Пользуйтесь энциклопедией…

На портале Стройкомплекса России (stroi.gov.ru) по инициативе Минстроя России и при технической поддержке «ДОМ.РФ» опубликована Большая строительная энциклопедия (БСЭ), включающая в себя свыше 13 тыс. отраслевых терминов и определений. Поиск запускается автоматически при вводе трех и более символов.

Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе министерства, сервис был создан на основе Большого строительного словаря под общей редакцией члена-корреспондента РААСН, заслуженного строителя РФ, доктора технических наук Владимира Римшина.



«Главная задача БСЭ — помочь сориентироваться в использовании технических и узкоспециализированных терминов, создать доступный и единый информационный контекст для стройиндустрии, — отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ **Константин Михайлик**. — Появление такой энциклопедии — это еще один шаг к формированию комплексной цифровой среды, отвечающей современным вызовам».

… и новыми стройматериалами

В 2021 году сотрудники подведа Минстроя России — АО «НИЦ «Строительство» заместитель ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко Владимир Васкалов и инженер института Николай Малявский разработали, а в 2022 году запатентовали новый строительный материал, который может применяться в качестве высокоэффективной водо- и химически стойкой насыпной теплоизоляции, а также в качестве легкого заполнителя в производстве теплоизоляционных и теплоизоляционно-конструкционных бетонных плит, используемых, прежде всего, во всех арктических и субарктических регионах России.

Пеностеклокерамический гранулированный (ПСКГ) теплоизоляционный материал создан на основе отходов переработки апатитонефелиновых руд Мурманской области — «хвостов апатитовой флотации». Благодаря оптимально подобранному минералогическому составу сырьевой смеси с помощью ПСКГ решаются следующие задачи:

— упрощение технологии и удешевление логистики производства гранулированной пеностеклокерамики за счет использования дешевого и сравнительно однородного техногенного сырья;

— минимизация (вплоть до полного исключения) расхода наиболее дорогого и опасного в экологическом и санитарном отношениях щелочного компонента — гидроксида натрия;

— улучшение эксплуатационных свойств гранулированной теплоизоляции, в первую очередь, понижение теплопроводности и повышение прочности на сжатие;

— возможность частичного решения экологических проблем Кольского полуострова, связанных с вредным воздействием «хвостохранилищ» на окружающие территории.

Практически одновременно с «нефелиновым» ПСКГ в ЦНИИСК был разработан и запатентован аналогичный по свойствам ПСКГ, в котором в качестве кремнеземистого компонента используется самое дешевое сырье — природный кварцевый песок, промышленные месторождения которого есть в большинстве регионов РФ. Оба изобретения имеют хороший потенциал дальнейшего развития, в частности, для производства блочной теплоизоляции и бесклинкерных вяжущих.

МасТТех — Must have

Как получить «Признание», поднять командный дух и развить предприятие

Елена ТРОЯНСКАЯ

Для инжинирингового холдинга МасТТех, с 2018 года занимающегося проектированием и изготовлением архитектурных алюминиевых систем для светопрозрачных конструкций, 2022-й стал новым этапом в развитии. В частности, как рассказали «СГ» в пресс-службе компании, в уходящем году МасТТех запустил новый покрасочный комплекс, состоящий из двух современных покрасочных линий, на которых установлена система быстрой смены цвета. Мощность производства была увеличена до 450 тонн готовых изделий в месяц, тогда как сроки поставки типовой продукции — с учетом покраски и подготовки комплектующих — были сокращены с 6-7 до 4 недель.

На сегодняшний день в портфеле холдинга более 1 000 номенклатурных позиций профилей и 8 базовых архитектурных алюминиевых систем под брендом Masttech, которые широко используются при строительстве в разных городах России. Только в 2022-м были запущены новые дверные серии Doors на базе систем Masttech 22, Masttech 61 и Masttech 71. При этом под конкретный объект любая базовая система может быть доработана конструкторским бюро холдинга. Проектировщики и архитекторы МасТТех также могут подготовить уникальное объектное решение в кратчайшие сроки. Так, по техническому заданию архбюро «Цимайло Ляшенко и Партнеры» для столичного жилого комплекса (ЖК) «Соседи» холдинг разработал внешние декоративные элементы. Под этот же проект конструкторским бюро МасТТех было предложено эксклюзивное решение — готовый оконно-витражный блок с интегрированной нишей для кондиционера, который монтируется сразу на два этажа. Для ЖК Lucky были спроектированы внешние декоративные пилоны разной конфигурации для фасадной системы Masttech 50, монтирующиеся на специальную прижимную планку. Для ЖК «Павелецкая Сити» разработаны и изготовлены декоративные капоты для фасадной системы Masttech 38, а для ЖК «Вестердам» — специальные профили для установки замков заказчика на стандартные раздвижные створки балконного остекления системы Masttech 22.

Для второй очереди ЖК «Береговой» модульная система была создана с нуля с учетом архитектурных особенностей проекта. Алюминиевый фасад на основе модульной системы Masttech Element, плоскость которого меняется от одного дома к другому за счет прозрачной и непрозрачной поверхности модуля, напоминает гладь реки. Такой необычный эффект «водного течения», отвечающий архитектурной концепции создателей квартала, достигается благодаря комбинации алюминиевых и стеклянных поверхностей фасадных модулей, расположенных под углом друг к другу. Это отражает идею гибкости и изменчивости, лежащую в основе архитектурной концепции. Поставки конструкций Masttech на объект сейчас продолжаются.

Возвращаясь к достижениям холдинга, в целом стоит отметить, что он принял участие в национальном проекте «Производительность труда», направленном на оптимизацию рабочих процессов, и занял первое место на «Фабрике процессов», запущенной в рамках нацпроекта летом этого года. Через нее прошли 10 больших команд, среди которых команда МасТТех стала лучшей. В компании отмечают, что такая учеба на практике, «в поле», дает возможность прохождения производства полного цикла, повышает мотивацию сотрудников и поднимает их командный дух. Примечательно, что все это очень важно и значимо и для руководителя холдинга. Так, генеральный директор ООО «МасТТех» Тимур Аль-Кассаб сам стал в этом году лауреатом Ежегодной молодежной премии «Признание». Награду за активное участие в реализации молодежной политики в номинации «Партнер» ему вручила глава городского округа Электросталь (Московская область) Инна Волкова.

Ну и наконец — в 2022 году МасТТех существенно продвинулся в регионы: к декабрю были закончены первые объекты на Камчатке и во Владивостоке, а в Хабаровске появился сертифицированный дилер.

«Мы сделали это!»

Перспективы развития «СЛК Цемент» — в наращивании производственных мощностей

Андрей КРАСАВИН

2022 год ознаменовался для ООО «СЛК Цемент» — лидера цементной отрасли Уральского федерального округа — двойным юбилеем: заводы холдинга «Сухоложскцемент» и «Коркино» отметили 50 и 65 лет своей работы соответственно. К событию приурочили крупные мероприятия, в которых приняли участие сотрудники компании, ветераны-цементники, клиенты, подрядчики и партнеры — всего более 1400 человек.

Совместно с Урало-Сибирской киностудией «СЛК Цемент» осуществил необычный проект — съемки документально-художественного фильма «Побеждая время», премьера которого прошла в кинозалах города Сухой Лог и поселка Первомайский. Зрителями стали сотрудники расположенных здесь предприятий и члены их семей. «Мы чтим и помним первопроходцев, заложивших основу наших заводов, — сказал на показе генеральный директор ООО «СЛК Цемент» Андрей Иммореев. — И воздаем дань уважения всем ветеранам и тем, кто работал все это время, выпуская столь нужный для строек страны материал и развивая наши производства. Только бережно храня память о своем прошлом, можно построить надежное будущее».

А перспективы руководство «СЛК Цемент» видит в наращивании производственных мощностей. На заводе «Коркино» в юбилейном году запущена новая цементная мельница №204, на реализацию проекта затрачено более 1 млрд рублей. Команда проекта с гордостью говорит: «Мы сделали это!». Модернизированное оборудование позволяет выпускать новые марки добавочного цемента по технологии совместного помола с использованием подобранных интенсификаторов. Сепаратор QDK 33-N обеспечивает высокую степень разделения и требует минимального технического обслуживания и ремонта. Благодаря запуску новой мельницы производительность завода увеличилась на 400 тыс. тонн в год.

Справочно

■ ООО «СЛК Цемент» — один из крупнейших налогоплательщиков Свердловской области. Только в прошлом году холдинг внес в консолидированный бюджет региона 858 млн рублей. По сравнению с показателем 2020 года сумма увеличилась на 100 млн. Налоговые взносы на федеральном уровне составили почти 3 млрд рублей.

В последние два года «СЛК Цемент» увеличил собственный железнодорожный парк вдвое — до 740 единиц. Автопарк транспортного предприятия холдинга — ООО «ЦемТранс» — пополнился шестью цементовозами на метане: постепенный отказ от чисто дизельных двигателей — важный пункт экологической политики цементников.

Делают ставку в «СЛК Цемент» и на развитие производства цементов с минеральными добавками. Их выпуск экономически выгоден и созвучен планам государства по снижению содержания углекислого газа в атмосфере. Сейчас в портфолио холдинга представлены 12 таких продуктов. В 2022 году в промышленное производство запущен улучшенный цемент с минеральными добавками под торговым названием Dylog-50 для нефтегазовой отрасли. «Цементы с минеральными добавками открывают дорогу к более экологичному строительству и при этом позволяют получать бетоны с новыми полезными качествами, — отметил Андрей Иммореев. — Это будущее отрасли».

МАТЕРИАЛЫ

Алексей ЩЕГЛОВ

Акцент на качество

Евроцемент подтвердил свои лидерские позиции в России

Уходящий 2022 год был непростым для предприятий российской строительной индустрии. Турбулентность на рынке, рост инфляции и общая нестабильность ситуации стали настоящим испытанием на прочность для всей отечественной экономики и для промышленности строительных материалов в частности. Но несмотря на сложные времена, заводы Евроцемента по предварительным итогам года произвели рекордные почти 19,4 млн тонн цемента, реализовав при этом свыше 19,1 млн тонн, тем самым существенно улучшив показатели, достигнутые в 2021-м.

Общий успех стал слагаемым стабильной работы всех предприятий. Например, сотрудники Белгородского цементного завода (БЦЗ) после ремонта вращающейся печи №6 смогли перевыполнить план по производству клинкера, установив тем самым новый рекорд для этого предприятия, и произвели 21 октября «юбилейную» полумиллионную (с начала года) тонну цемента. К тому же в этом году на заводе начали выпускать новый цемент ЦЕМ II/В-Ш 32,5 Б с содержанием шлака до 35%. Причем эти успехи были достигнуты при одновременном проведении крупных модернизационных мероприятий. Так, на заводе было введено в эксплуатацию современное лабораторное оборудование: аппарат для набивки образцов, а также прибор Блейна и воздухоструйный ситовой аппарат, позволяющий контролировать качество выпускаемой продукции по остатку на сите 45 микрометров.

Сотрудники другого завода холдинга — «Кавказцемента» — также поставили новый производственный рекорд, отгрузив 1 млн тонн цемента на месяц раньше, чем планировалось. На предприятии успешно реализовали программу модернизации печной линии и установили статическую решетку на вращающуюся печь №2. Кроме того, «Кавказцемент» снова начал выпуск портландцемента ЦЕМ I 42,5Н.

Производственных достижений добились и на заводе «Мордовцемент». С января по октябрь предприятие реализовало свыше 2,8 млн тонн цемента. По железной дороге клиентам за 10 месяцев направлено 2,2 млн тонн, автотранспортом — более 642 тыс. тонн. Это максимальные результаты за всю историю завода! При этом в 2022 году здесь был успешно реализован ряд очень значимых проектов. Среди них, в частности, можно выделить начало производства инновационной марки цемента ЦЕМ I 42,5 Н АП (цемент для аэродромных покрытий) и осуществление проекта по повышению производительности дробильного комплекса. Кстати, «Мордовцемент» — единственное предприятие Евроцемента, оборудованное системой подачи альтернативного топлива, мощность которого позволяет утилизировать до 500 тыс. тонн вторсырья, что вносит значимый вклад в улучшение экологии.

Существенных успехов добились и на других предприятиях холдинга. Например, в этом году коллектив «Невьянского цементника» побил свой же рекорд, поставленный в далеком 2017 году, причем нынешние показатели значительно превышают цифры пятилетней давности. Так, в июле завод произвел на 2 459 тонн (всего за месяц свыше 124 тыс.) больше максимального показателя 2017-го, а отгружено было дополнительно 4 788 тонн (более 129,6 тыс.).

На «Осколцементе» в этом году благодаря реализации инвестиционной программы реконструирована котельная теплоэнергетического цеха, установлены сепараторы инородных тел для участка погрузки цемента, после семилетней консервации восстановлен и введен в эксплуатацию комплекс по тарированию цемента в мешках «Биг-Бег». Благодаря грамотному планированию, знаниям высококвалифицированного персонала и слаженной работе сотрудников при проведении ремонтной компании в летний сезон предприятие отработало со 100-процентным коэффициентом надежности оборудования 300 дней без аварий. Также был реализован проект по автоматизации системы формирования сырьевой шихты грубомолотого шлама без участия отметчиков на базе цифровых инструментов, что позволило заводу сэкономить более 3 млн рублей.

На «Михайловцементе» тоже кипит работа, и в настоящий момент идет модернизация сразу двух объектов — цементной мельницы №1 (после чего она будет переведена с открытого цикла помола на замкнутый) и электрофильтра №8 на вращающейся печи №4.

А «Катавский цемент» уже обновил системы управления сырьевыми мельницами и заменил устаревшее энергетическое оборудование в рамках программы импортозамещения. Важно, что оборудование было модернизировано при помощи комплектующих российского производства. Например, обновление системы управления и тиристорных возбудителей главных приводов сырьевых мельниц было осуществлено на базе отечественных микропроцессорных контроллеров Segnetics и современных микропроцессорных блоков МБВ производства ООО «Интеллектуальные машины». Экономия от модернизации составит порядка 4 млн рублей в год. Также на предприятии был успешно реализован проект по внедрению системы фильтрации и подготовки технической воды. Благодаря ему увеличился коэффициент полезного действия компрессорных установок и на 10% снизился удельный расход электроэнергии на производство сжатого воздуха. Плюс специалисты завода провели промышленные испытания по пуску в работу декарбонизатора и статической решетки печи №3, что позволило увеличить производительность технологической линии на 32% и существенно сократить расход топливоэнергетических ресурсов.

Выпуск новой продукции в 2022-м был начат и на «Липецкцементе», где стартовало производство шлакопортландцемента ЦЕМ II/В-Ш 42,5Н. Из-за пониженного тепловыделения и повышенной жаростойкости он найдет свое применение при изготовлении бетонов для массивных сооружений, в конструкциях горячих цехов, а также в гидротехническом морском и речном строительстве.

Значимые производственные и технологические результаты были достигнуты и на других предприятиях Евроцемента. Но, что важно, холдинг не ограничивается производственной деятельностью. Разработана и реализуется комплексная программа развития социальной среды вокруг каждого из входящих в Евроцемент заводов. Опираясь на пожелания и потребности сотрудников, местных жителей и муниципальных властей, финансируется благоустройство парков и скверов, создаются кружки и секции, развиваются городские сообщества.

Например, благодаря инвестициям Воронежского филиала Евроцемента в школах посёлка городского типа Подгоренский оснастили новым оборудованием классы химии, робототехники и физики, завезли учебные пособия для дополнительного образования по рабочим профессиям. Ребят из местной детско-юношеской спортивной школы теперь перевозит новый автобус, а местный физкультурно-оздоровительный комплекс оборудован современными тренажерами.

Не меньшую заботу о жителях проявили и сотрудники Сенгилеевского, Сланцевского, Невьянского, Катавского и многих других предприятий Евроцемента. Например, проект благоустройства центрального парка в Усть-Джегуте (Карачаево-Черкесская Республика), в котором активно участвовали работники «Кавказцемента», победил во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной среды в малых городах и исторических поселениях, проводимого Минстроем России.

Все достигнутые в 2022 году предприятиями Евроцемента показатели стали следствием слаженной работы многотысячного коллектива холдинга, в очередной раз подтвердившего свои лидерские позиции на российском цементном рынке. Команда Евроцемента оказалась в не самых простых условиях, но благодаря крупным инвестициям в модернизацию производственных мощностей удалось существенно повысить производительность труда и качество продукции, а также расширить ассортимент выпускаемых стройматериалов. Эта работа будет продолжена. Конечно, будущие результаты во многом будут определяться состоянием инвестиционной активности на стройрынке. Менеджменту предстоит решать проблемы, связанные с ограничением доступа к импортному оборудованию из недружественных стран, продолжить совершенствование логистики сбыта продукции и обратить больше внимания на те предприятия, где предстоят замена и ремонт оборудования, а также есть недочеты в организации производственных процессов. Но все эти сложности при должной организации работы преодолимы. А достигнутый задел позволяет Евроцементу уверенно смотреть в будущее и стремиться к еще более амбициозным целям в 2023 году.

ПРАКТИКА

Кровельные мастера

Как с помощью новых технологий компании Dry Roof сэкономить до 80% на ремонте крыш

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

Хорошо работающая кровля обеспечивает правильную эксплуатацию и нормативное состояние всех систем здания. При этом половина случаев ремонтов крыш связана с пробоями защитного слоя и намоканием слоев кровельного пирога. Традиционное решение этих проблем предполагает проведение дорогостоящего демонтажа всей кровельной конструкции с последующим обновлением ее элементов или полной переделкой крыши. Это дорого, долго и часто неэффективно. Новая технология Dry Roof позволяет в кратчайшие сроки провести просушку любых кровельных систем с утеплителями всех видов, восстановить все слои и при этом избежать демонтажа стяжки. За счет чего это удается, «Стройгазете» рассказал руководитель компании Dry Roof Александр ДОРОХОВ.

«СГ»: Александр Сергеевич, в чем заключается преимущество технологии Dry Roof?

Александр Дорохов: Оно весьма существенное, сильно отличающееся от стандартных подходов других компаний. Все остальные кровельные компании под ремонтом крыш понимают демонтаж старой кровли и последующий монтаж новой. А мы делаем реконструкцию и восстановление утеплителя внутри кровли. Соответственно, заказчику при использовании такой технологии не приходится переплачивать за выполненные работы большие деньги. А учитывая, что «каждая крыша рано или поздно протечет» (точную оценку «масштабов бедствия» вам никто не даст, но могу предположить, что это миллионы квадратных метров ежегодно), вопрос экономии кровельных затрат становится актуальным как никогда. Но надо понимать, что при ремонте, как правило, одна из самых главных проблем — это нарушение целостности теплоизоляционного материала и намокание утеплителя. В рамках традиционного ремонта специалистам любой компании приходится демонтировать стяжку и утеплитель, а далее проводить монтаж нового материала. Мы же при ремонте проделываем отверстия диаметром 20-40 мм, а затем в течение нескольких недель просушиваем кровельный пирог. После сушки надо всего лишь залатать проделанные отверстия, и кровля продолжит служить в полном соответствии с предъявляемыми к ней требованиями. При этом клиентская экономия может составлять от 40% до 80%.

«СГ»: Как выглядит вся технологическая цепочка?

А.Д.: В первую очередь, мы проводим диагностику кровли (точная диагностика — тоже наше преимущество). Большинство компаний проводит ее визуально или с помощью тепловизора, что не очень эффективно. А мы с помощью комплекса оборудования и большого опыта инженеров можем найти в кровле даже пробои диаметром в 1 мм, где имеется протечка, или спрогнозировать проблемы с крышей в будущем. Когда дефект выявлен, мы вскрываем это место и лабораторными влагомерами определяем, необходимо проводить просушку или нет, так как бывают случаи, когда в этом нет необходимости и можно клиенту порекомендовать просто поставить аэратор.

Уже на этапе диагностики становится ясно, насколько и где намокла кровля, где внутри кровельного пирога есть низины и вода стоит больше, а где она скапливается меньше. Поэтому если в кровле скопилась вода, мы ее сначала выкачиваем, затем снова проводим диагностику. Если все в порядке, подключаем оборудование, которое осуществляет принудительную вентиляцию, когда воздух под сильным давлением внутрь кровли в определенных местах входит и выходит, происходит его циркуляция, необходимая при наличии утеплителя практически любого типа, будь то минеральная вата, песок, керамзит и т. д.

В процессе работ мы периодически приезжаем на объект и проверяем процесс, причем имеем возможность поставить датчики внутри кровли и через приложение отслеживать состояние влажности на участках объекта и процесс высыхания важных точек дистанционно через интернет и телефон в любом городе страны или за рубежом. И если на одном из каких-то участков процесс высыхания идет хуже, то мы вносим корректировки, меняем расположение оборудования, чтобы усилить процесс просушки там, где это необходимо. Установка такого контрольно-диагностического оборудования стоит недорого, и даже через 5 и 10 лет датчики просигнализируют о возникновении проблем на кровле, благодаря чему их можно будет своевременно устранить, если их установка необходима собственнику крыши. Подробнее об этом мы расскажем в другой раз.

«СГ»: Ваша компания единственная на рынке применяет технологию просушки без демонтажа кровли?

А.Д.: В интернете есть реклама нескольких компаний, заявляющих, что они работают по нашей технологии, но мне как специалисту не понятно, как они это делают. В отличие от ремонтных фирм мы занимаемся именно сушкой кровель, тогда как они на это не способны, не имея для этого необходимого оборудования. Мы четыре года разрабатываем, изготавливаем оборудование, постоянно его совершенствуя, и на рынке его пока не продаем, других производителей не встречали. А в этом году технологию еще и запатентовали. Кстати, в мае мы стали членами Национального кровельного союза, что также подтверждает эффективность применяемой нами технологии.

«СГ»: Вы занимаетесь просушкой самых разных кровель?

А.Д.: Наша специализация — кровли плоского типа, где имеется утеплитель. Плоская кровля, на которой есть стяжка, — это аналог пола. У нас были заказы на просушку полов, но мы на них внимание особо не акцентируем, так как заказов по кровлям намного больше, чем по полам. Хотя полы — это тоже важное направление, актуальное для заказчиков, ведь если пол намок, то по традиционной технологии его полностью приходится менять. Мы же можем решить проблемы с помощью просушки. Кстати, когда пол намок, то в слое пенопласта или керамзита очень быстро развивается плесень, а мы помогаем от нее избавиться. Нами придуманы и изготовлены устройства, которые под давлением до 50 бар прокачивают средства против плесени. Самый простой и эффективный из имеющихся на рынке растворов — 30-процентная перекись водорода, сжигающая любую плесень. При этом в отличие от других фирм наша компания никогда не берет с клиентов отдельную плату за работу по избавлению от плесени, так как перекись стоит недорого, и нам драть за ее применение деньги не позволяет профессиональная этика.

Александр ДОРОХОВ, руководитель компании Dry Roof:

Самое главное преимущество нашей технологии состоит в том, что при ее применении не надо демонтировать кровлю. И это существенно ускоряет и удешевляет все работы по просушке

«СГ»: Каков состав вашего оборудования?

А.Д.: Мы его сами разработали, и сейчас у нас в подмосковном Одинцове имеется производственная площадка по его сборке. Стандартный комплект оборудования рассчитан на просушку примерно 100 квадратных метров, в него входят компрессор, влагоулавливатель, а также распределяющий воздух через шланги коллектор. В редких случаях в ходе работ мы к компрессору подключаем еще и абсорбционный осушитель воздуха. Это происходит, как правило, когда в кровельном пироге имеются песок и другие медленно сохнущие наполнители, в частности, строительный мусор, которого особенно много в кровлях зданий, построенных в советское время. В данный момент разрабатываем дополнительное оборудование для размораживания утеплителя, улучшаем датчики удаленного контроля процесса.

«СГ»: Как распределены ваши заказы по типам работ?

А.Д.: Наверно, 70% наших заказов поступает от кровельщиков. Причем половина из них — объекты, где кровельщики допустили различные нарушения в ходе работ, и из-за этого требуется просушка.

Коттеджей у нас мало, потому что поменять кровлю на коттедже не так уж дорого: там и слой утеплителя не слишком большой, и при смене кровли для вывоза мусора хватит двух контейнеров. Поэтому в основном среди наших заказов преобладают здания с площадью кровли от 1 тыс. «квадратов», где толщина утеплителя из керамзита может достигать полуметра. Занимаемся мы и масштабными объектами. Например, сейчас просушиваем кровлю площадью более 3 тыс. кв. метров в строящейся в Сочи гостинице.

«СГ»: Могли бы вы конкретизировать цены на ваши услуги?

А.Д.: Наш прайс — от 500 до 1500 рублей за «квадрат», но по максимуму мы берем за самые сложные работы, когда крыша совмещена с другими конструкциями здания, а объем по квадратуре очень мал.

Для расчета стоимости работ есть специальный калькулятор, позволяющий быстро все просчитать. Могу точно сказать, что на наших объектах экономия затрат для заказчика по сравнению с традиционной технологией сушки начинается от 40%. При таком проценте мы проводили и еще многие другие работы, восстановление элементов кровли, прокладку кровли мембраной и прочей гидроизоляцией. А на новых и практически идеальных кровлях, где требуется только просушка, экономия затрат заказчика доходит до 80%. Бывают частные ситуации, когда кровельщики кладут крышу в зиму и из-за воздействия снега и осадков слой керамзита набирает влажность. Потом его надо весной только просушить, а переделка не требуется — на таких объектах экономия очень велика и мы справляемся с ними за три недели.

«СГ»: Наверно, такие преимущества перед конкурентами позволяют вам расширять свою деятельность и географию работ?

А.Д.: Мы работаем не только в Москве и Подмосковье, но и в других регионах. Сейчас мы все силы бросили на юг, в Краснодарский край — там сравнительно тепло. Также нас пригласили в Казахстан, где затопило крупный международный объект, кровлю которого менять очень дорого.

Для нас каждый заказ является важным, и мы стремимся работать быстро и эффективно. Так, на просушку строящейся школы в Москве, где с потолка буквально текло, у нас было всего 14 дней. Мы успешно все просушили — и школа была сдана в эксплуатацию. Также в очень сжатые сроки мы просушили кровли производственных помещений молочного завода, выпускающего продукцию всем известной марки. На производствах, в торговых и бизнес-центрах, в многоквартирных домах и сотнях зданий ежемесячно протекают крыши, и в 99% случаях нет необходимости в дорогостоящей замене, а только в поиске дефекта, ремонте и восстановлении утеплителя.

Поэтому заказов много, к выполнению каждого мы подходим ответственно и благодаря нашим технологическим возможностям осуществляем просушку качественно и с большой экономией средств клиентов. А на все выполненные работы даем гарантию на срок от 7 лет.

Компания Dry Roof
Ремонт и восстановление плоских кровель
https://dryroof.ru/
Тел.: +7 (929) 541-19-01

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Офис-нейросеть 2.0

В Москве появилось очередное рабочее пространство нового поколения

Оксана САМБОРСКАЯ

Архитектурное бюро T+T Architects завершило создание масштабного рабочего пространства Multispace Dinamo в бизнес-центре (БЦ) «Арена» на Ленинградском проспекте. Это уже второй проект команды, реализованный в рамках развития сети сервисных офисов нового поколения в столице. Перед архбюро стояла задача — масштабировать концепцию многофункциональной платформы с глубокой интеграцией цифровых сервисов, внедрить новаторские технологические и дизайн-решения.

Новое офисное пространство общей площадью свыше 9,6 тыс. кв. метров занимает семь этажей БЦ. В противовес вполне привычным деловым концепциям с кабинетами и различными вариациями open space архитекторы сформировали вариативное и гибкое пространство с возможностью тонкой перенастройки функций. Планировочные особенности здания прямоугольной формы с ядром в центре позволили еще на старте разработки кейса заложить решения, допускающие трансформацию некоторых этажей при изменении количества арендаторов.

Философия формата T+T Architects такова, что рабочие и коммуникационные процессы при необходимости подстраиваются под сотрудника, а не он под них. Такой подход дал возможность сместить акценты от жестко закрепленных сценариев использования пространства к более гибким. Человек становится ядром, вокруг которого построены центростремительная инфраструктура, деловые, рекреационные и социальные процессы. При этом ключевое значение отводится зонам, созданным для комфортной работы и отдыха сотрудников с различными психотипами. Например, для тех, кто хочет трудиться в приватной обстановке, сформированы особые зоны уединенной работы с максимальным акустическим комфортом и минимальными коммуникациями. Для любителей неформального общения на этажах организованы уютные открытые кофе-пойнты и удобные лаунж-зоны с ортопедической мягкой мебелью.

Структурно проект разделен на два типа этажей — рабочие и общественные. Основные бизнес-процессы сосредоточены на 3-4 этажах БЦ, а также на 13-16 этажах здания, где расположились гибридные зоны для резидентов проекта со всеми функциями, присущими бренду Multispace.

Их планировочный паттерн вдохновлен картинами известного голландского живописца Пита Мондриана. Как и на полотнах художника, рисунок этажей состоит из прямых линий, четких контуров и ассиметричных сегментов, в совокупности дающих эффект динамического равновесия. Ритмичность и ясность, присущие такой схеме, не только формируют эффектный визуальный стиль, но и повышают эффективность использования площадей. В целом все пространство за счет своей выверенной геометричности, соосности, отсутствия резких углов ощущается интуитивно понятным и целостным.

Философия образов картин Мондриана прослеживается и в геометрии помещений, и в интерьерной работе, основанной на гармоничных контрастах различных цветов, текстур и поверхностей. Цветовые акценты реализованы в качестве выверенных и сбалансированных сочетаний палитры для каждого этажа с определенным колористическим направлением. Каждый этаж получил свой узнаваемый цветовой характер, например, «синий», «зеленый» и т. д. Эти акценты усилены использованием разных текстур и тактильных контрастов выбранных материалов — от грубой штукатурки до мягкого и теплого текстиля.

При создании интерьера активно использовались рифленое стекло, стеклоблоки и стемалит, фетровые акустические панели для стен и потолка с геометрическим тиснением, ритмичные паттерны из гипсовых форм, нитяные гардины, декоративные потолочные элементы из просечно-вытяжной сетки с подсветкой.

Наиболее явно колористическая дифференциация прослеживается в оформлении 13-16 корпоративных этажей, где контрастность и смешение цветов — главная тема интерьера. В отличие от них 3 и 4 этажи выполнены в более универсальной палитре, где основная игра идет на разнице фактур, тактильных ощущениях. На общественных этажах преобладает монохромное оформление, выдержанное преимущественно в бордовых оттенках.

Приветственная зона выполняет роль дизайн-хаба, лаконично замыкающего в одной точке концепцию масштабного контрастного пространства.

МИНСТРОЙ РОССИИ

ПОБЕДИТЕЛИ V ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

ГОРОД ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

«Бетонные сады Острогожска»

Заброшенная промзона в Воронежской области превратится в постиндустриальный парк

В северной части города Острогожска жители не имеют просторных мест для отдыха и прогулок. Новый парк «Бетонные сады Острогожска», который создадут на месте недостроенного завода «Агрегат», не только расширит возможности проведения горожанами досуга в пешеходной доступности от дома, но и станет стимулом для развития связанной системы общественных пространств города.

Территория будущего благоустройства площадью почти 14 гектаров находится рядом с жилым микрорайоном «Северный» и физкультурно-оздоровительным комплексом «Жемчужина» и до последнего времени представляла собой поле с брошенными на нем бетонными конструкциями так и не возведенного заводского цеха. Эти бетонные «останки» окажутся основными элементами благоустройства и определят планировочную структуру нового парка.

Важная миссия проекта, авторами которого выступили проектно-консалтинговая компания «Новая земля» и архитектурное бюро Citizenstudio, — пример работы с промышленным наследием и переосмыслением подходов к экологичности и повторному использованию конструкций и материалов. Проектом предусмотрен самый щадящий материально и экологически путь работы с заводскими конструкциями: включение их в облик «постиндустриального» парка. В целях безопасности предлагаются выборочный демонтаж наиболее обветшалых конструкций и укрепление относительно целостных. Также «блоки» сложенных ферм будут «огорожены» кустарником, что, в свою очередь, повысит озелененность участка и сделает конструкции более безопасными. Существующие бетонные основания используются как опора для нового строительства некапитальных объектов парка.

Конструкции из бетона будут разделять парк на хоккейно-футбольную зону, площадки для стритбола и настольного тенниса, детские площадки, прогулочные аллеи, амфитеатр и т. д. Также в парке создадут беговые и велосипедные дорожки. Сначала будет построена многофункциональная платформа с павильонами, зоной воркаута и амфитеатром. В декабре 2022 года завершается первый этап возведения парка, в рамках которого было необходимо закончить планировку территории, сформировать водопроводные, электрические коммуникации на площадке будущих «Бетонных садов».

По словам руководителя департамента ЖКХ и энергетики Воронежской области Максима Зацепина, финансирование проекта было скорректировано. «По общему правилу проект — победитель конкурса получает из федерального бюджета на реализацию 70 млн рублей, — пояснил он. — Еще 20% от этой суммы — 14 млн рублей — по решению губернатора Александра Гусева софинансировал регион. В ходе выполнения работ подрядной организацией было указано на значительное удорожание стоимости благоустройства, в том числе из-за роста цен на стройматериалы и оборудование. После обоснования дополнительных расходов из резервного фонда правительства РФ было выделено дополнительно 70,5 млн рублей, еще 10,5 «добавила» область. Таким образом, совокупная стоимость реализации объекта на сегодня составляет 165 млн рублей».

После завершения всех работ администрация Острогожска планирует разместить на территории парка ряд частных, коммерческих объектов: прокат спортинвентаря, точки общепита и т. д. Полученные от их деятельности средства можно будет направить на его содержание и дальнейшее развитие.

Максим ЗАЦЕПИН, руководитель департамента ЖКХ и энергетики Воронежской области: «Бывшие заводские конструкции получат вторую жизнь, станут маркерами нового пространства, уникальными арт-объектами и функциональными элементами. Важно отметить, что парк будет располагаться в спальном многоэтажном микрорайоне Острогожска, где сейчас активно развивается городская инфраструктура. В предыдущие годы в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» здесь был создан небольшой сквер с веревочным городком, в этом году благоустроены пешеходная зона по улице Карла Маркса и парк возле мемориала погибшим в ВОВ. «Бетонные сады» отлично дополнят эту картину, станут многофункциональной зоной отдыха для самых разных категорий граждан»

Справочно

■ Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды (в городах с населением до 100 тыс. человек), проводимый в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», стартовал в 2018 году. В 2018-2020 годах ежегодно определялось не менее 80 победителей конкурса с объемом финансирования 5 млрд рублей. В соответствии с поручением премьер-министра страны Михаила Мишустина, начиная с 2021 года финансирование увеличено до 10 млрд рублей, а количество победителей — до 160. В этом году президент России Владимир Путин дал поручение в 2023-2024 годах направить на эти цели дополнительно 10 млрд рублей.

КОНКУРС

Читайте в следующем номере «СГ»:
С каким настроением российские строители встречают 2023 год?

Наследники Доменико Трезини

Названы лучшие архитектурно-дизайнерские проекты 2022 года

Владимир ТЕН

Международная независимая архитектурно-дизайнерская премия «Золотой Трезини» основана в 2018 году и названа в честь русского зодчего швейцарского происхождения Доменико Трезини (1670-1734) — первого архитектора Петербурга, создателя Петропавловского собора, здания Двенадцати коллегий и других шедевров петровского барокко.

В состав жюри премии входит более 200 признанных экспертов. Почетный председатель — генеральный директор Государственного Эрмитажа Михаил Пиотровский.

За годы существования этой почетной награды на ее получение претендовали свыше 3 300 проектов из 110 стран мира, представленных девелоперами и проектировщиками, архитекторами и реставраторами, дизайнерами и декораторами, а также студенты архитектурных вузов. Только в этом году на «Золотого Трезини» номинировалось 1 123 участника из 74 стран. В шорт-лист финалистов вошли 63 проекта из 16 государств. В списке победителей — проекты из Бразилии, Германии, Индонезии, Испании, Китая, Кубы, Мексики, России, Таиланда и др.

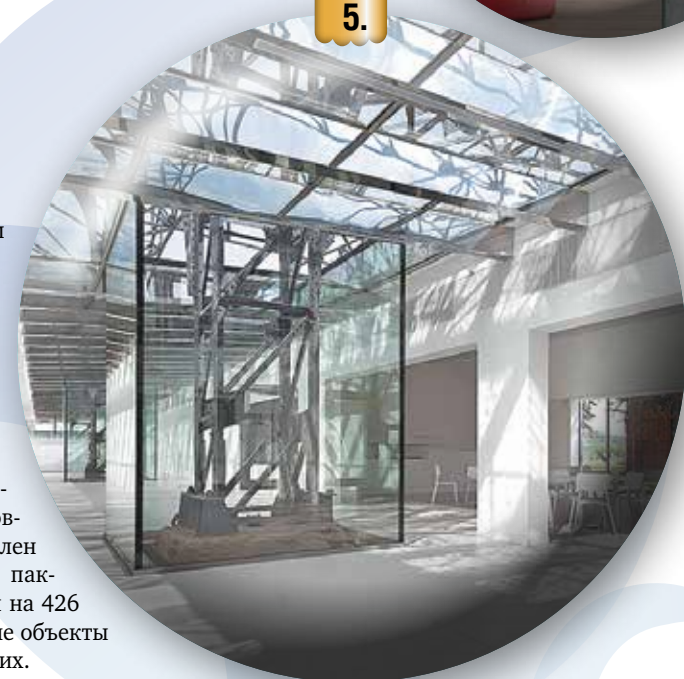
1.

2.

3.

4.

6.


5.

Представляем российских лауреатов «Золотого Трезини 2022» в следующих номинациях:

1. «Лучший архитектурный проект музея»

Архитектурную концепцию создания в Петропавловске-Камчатском Национального музея сохранения природы разработала компания FANTALIS. По задумке авторов проекта он станет главным хранилищем историко-культурного и природного наследия не только Камчатки, но и всей России.

2. «Лучший реализованный проект фасада или интерьера с использованием керамики»

Главная задача, стоявшая перед компанией «АКБ Проксима» — авторами проекта «Позитивная трансформация», — дать толчок развитию и улучшению среды вокруг еще одного петербургского здания по адресу: Малый проспект Васильевского острова, что в итоге и удалось сделать за счет реконструкции объекта, устройства нового здания и благоустройства сквера с фонтаном.

3. «Лучший реализованный проект интерьера общественного пространства»

Восстановлением исторической справедливости в контексте сохранения объекта культурного наследия — парадной анфилады помещений дома И.В. Пашкова (построен в 1841-1844 годах) — с организацией в них нового общественного пространства занималась «Санкт-Петербургская дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры».

4. «Лучший реализованный проект креативного пространства»

Концепцию реновации промышленной территории кожевенного завода Брусницыных на Васильевском острове подготовили в бюро KLAUZURA. Молодым петербургским архитекторам посчастливилось спроектировать все — от благоустройства до реконструкции зданий с учетом насыщения их новыми функциями. Теперь здесь культовое городское пространство на берегу Финского залива.

5. «Лучший реализованный проект реставрации»

Проект приспособления металлических конструкций центрального здания Всероссийских выставок 1882 и 1896 годов в Нижнем Новгороде к новому использованию был подготовлен коллективом архбюро СПИЧ. Обновленные пакгаузы теперь вмещают в себя концертный зал на 426 мест и художественную галерею, причем новые объекты в прямом смысле спрятаны внутрь исторических.

6. «Лучший дизайн-проект библиотеки»

Проектно-строительному бюро «ЖилСтрой» из Санкт-Петербурга удалось воссоздать исторические фасады основного здания Библиотеки имени В.В. Маяковского и реконструировать практически все его внутренние элементы.

Строительная газета
ISSN 0491-1660
Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-76523 от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.
Цена свободная
52 000 экземпляров
Главный редактор С.Л. Щавелев
Учредитель Ассоциация «Национальное объединение строителей»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3
Редакция ООО «Новая Строительная газета»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, офис 5
Тел.: (495) 987-31-49
АО «Почта России»
П2012; П2011; П3475; П3476
Время подписания в печать: по графику: 17.30 21.12.2022 фактическое: 17.30 21.12.2022
Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография» 123995, Москва, ул.1905 года, д. 7, стр 1
Тел.: (499) 259-53-54
Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.
Номер заказа: 3223