

Вестник

Строительство. Архитектура. Инфраструктура

2|24



Михаил Мишустин: «Опережающее развитие инфраструктуры — это фундамент качества жизни в каждом регионе»





ЯМЯ ИНЖИНИРИНГ®

ТРУБОПРОВОДНАЯ СИСТЕМА ИЗ КОРРОЗИОННО-СТОЙКОЙ СТАЛИ

ЛАГАРМА®

"ЛАГАРМА®" — раструбная модульная трубопроводная система из тонкостенных труб круглого сечения DN 50, DN 75 производится по технологиям и на оборудовании "ЯМЯ-ИНЖИНИРИНГ".

ПРЯМАЯ ТРУБА



ФИТИНГИ



УЗЛЫ ПРОХОДА



ШПИГАТЫ



АКСЕССУАРЫ



КАНАЛЫ



www.jama.ru



eco_jama

«ЯМЯ-ИНЖИНИРИНГ»
197342, г. Санкт-Петербург, ул. Старобельская,
д.4, лит. А, пом. 4Н
+7 (812) 335-40-07, jama@jama.ru, www.jama.ru



>200 ИЗДЕЛИЙ



ФЛОТ
МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ВОЕННО-МОРСКОЙ
САЛОН

Стенд 2С7-2

На выставке «ФЛОТ 2024»
будет представлена
вакуумная система

Вестник

Строительство. Архитектура. Инфраструктура

2024

В 759 из 1117 российских городов среда для жизни признана комфортной



ДЛЯ ТЕХ, КТО СТРОИТ ИСТОРИЮ

Август 2024

Отраслевой журнал
«Вестник» представляет
ежегодный альманах
ко Дню строителя — 2024.



Обзоры, репортажи,
интервью, экспертные
мнения и рекламные
возможности —
одним кликом

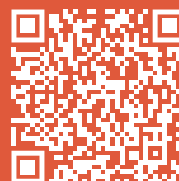


12 форматов размещения



Печатная версия, сайт журнала, версии для планшета, смартфона и умных часов, блоги, интерактивные издания, маркетплейсы, социальные сети, стриминговые сервисы, информационное агентство, видеохостинги.

Download on the
App Store



Специальный выпуск всероссийского строительного журнала, посвященный актуальным вопросам развития строительного комплекса, дорожного хозяйства, ЖКХ и промышленности строительных материалов.

Актуальная повестка выпуска:

Строительство — локомотив экономики России. Федеральная повестка и роль регионов в выполнении целей и задач национальных проектов «Жилье и городская среда», «Безопасные качественные дороги», «Экология», «Инфраструктура для жизни».

Инфраструктурные приоритеты. Обзор крупнейших проектов страны в части развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры.

Строим из своего. Спецпроект об импортозамещении в промышленности строительных материалов. Успешные практики локализации производств. Аналитика и прогнозика экспертов отрасли.

Читайте в номере:

- уникальные обзоры, рейтинги и исследования аналитического центра «ЕвроМедиа»;
- очерки о крупнейших стройках и заслуженных строителях России;
- эксклюзивные интервью с руководителями строительного комплекса о тенденциях развития отрасли;
- региональные блоки о развитии строительства, ЖКХ и дорожного хозяйства;
- спецпроект о предприятиях, вносящих вклад в строительную отрасль страны;
- прогнозика развития строительного комплекса.

Единая горячая линия:

8 800 200-89-49

www.vestnikstroy.ru

www.ideuromedia.ru


евромедиа
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ХОЛДИНГ

Аудитория —
более чем
100 000
читателей.

Открыт прием заявок
на размещение рекламы.

Учредитель и издатель: ООО «ЕвроМедиа»

Главный редактор журнала «Вестник»:

Елена Александровна Лозовая

Заместитель главного редактора: **Ирина Белова**

Обозреватели: **Алла Ленко, Валерия Якова, Сергей Кисин, Юлия Серебрякова, Евгения Есакова, Никита Жуков, Софья Романова, Диана Нелидина, Елена Бузун**

Дизайн-макет/обложка: **Сергей Номерков**

Иллюстратор: **Александр Лютов**

Руководитель отдела дизайна: **Светлана Ферулева**

Дизайн-верстка: **Игорь Иваненко, Ирина Арутюнова, Наталья Виноградова**

Фотографы: **Светлана Телегина, Оксана Шверницкая**

Фото предоставлены: **ТАСС, РИА Новости, iStock, пресс-служба Минстроя РФ, официальные сайты региональных органов власти, Минграв Нижегородской области, пресс-служба ДОМ.РФ, «Новая земля», КБ «Стрелка»**

Отдел PR и Digital: **Светлана Лещенко, тел.: 8-988-940-10-50**

Корректор: **Наталья Гальченко**

Служба логистики: **Юрий Заноза, Олег Гусев, Владимир Козловский**

Служба дистрибуции: **Юлия Дейнеко, тел.: 8-918-554-68-21, 8 800 2008-949 (доб. 43)**

Адрес учредителя, издателя и редакции:

344082 г. Ростов-на-Дону,

ул. Станиславского, д. 10-13, этаж 8, ком. 17, 17 А, 18

секретарь редакции Анастасия Константинова, тел.: 8 800 200-89-49,

e-mail: info@ideuromedia.ru

Адреса обособленных подразделений ООО «ЕвроМедиа»:

115280 г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19, оф. 21,

БЦ «Омега Плаза», тел.: 8 800 200-89-49, (доб. 53)

info@ideuromedia.ru

191023 г. Санкт-Петербург, ул. Караванная, 1 А, пом. 9-10,

тел.: 8 800 200-89-49, (доб. 55), info@ideuromedia.ru

420061 г. Казань, ул. Н. Ершова, 1 А, БЦ «Корстон», оф. 862,

тел.: 8 800 200-89-49, (доб. 45), info@ideuromedia.ru

Издание зарегистрировано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Свидетельство о регистрации СМИ: ПИ №ФС 77-54548 от 21.06.2013 г.

Любое заимствование публикаций возможно только по согласованию с редакцией Отраслевого журнала «Вестник». В случае нарушения указанного положения виновное лицо несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Рекламные публикации размещаются в журнале в соответствии с ФЗ №38 «О рекламе» от 13.03.2006 г. Специализированное рекламное издание.

Подписано в печать 27.04.2024

Дата выхода в свет: 08.05.2024

Формат 60x84/8, бумага мелованная, печать офсетная.

Отпечатано: ИП Акман Ю. Д., г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной, дом №183, офис 40, managere@akman.ru.

Заказ: №ШУ-000576.

Тираж: 10 000 экз.

Цена свободная.

Директор ООО «ЕвроМедиа»: **Владимир Денисов**

Дирекция по работе с органами власти:

Анастасия Коломийцева, тел.: 8-918-554-54-69

Федор Симоненко, тел.: 8-921-906-30-90

Виктория Берман, тел.: 9-928-128-83-54

Координаторы проекта: **Татьяна Опацкая, Татьяна Востокова, Евгений Сучков, Наталья Лебедева, Светлана Сударевская**

Над выпуском работали: **Любовь Немец, Юлия Заярная,**

Екатерина Эйсмонт, Маргарита Прокопенко, Татьяна Пивкина



ООО «ЕвроМедиа» ®

свидетельство 819246 от 08. 07. 2021 г.



В партнерстве с издательским домом
Bauverlag (Германия)



Аналитический центр «ЕвроМедиа»:

Сергей Семенов,

тел.: 8-961-274-00-77



Digital-агентство:

Дарья Ступко,

тел.: 8-918-589-59-57



Журнал издается при содействии
автономной некоммерческой организации
«Центр развития СМИ»

Самая актуальная информация
на сайте информационного
агентства «ЕвроМедиа»



Читайте новости
в телеграм-канале
«ЕвроМедиа»



Ивент-мероприятия департамента
конгрессных мероприятий
«ЕвроМедиа»



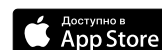
Слушайте подкасты
«ЕвроМедиа»



Сайт журнала



Социальные сети





MOVEL – ЭСТЕТИКА ЭВОЛЮЦИИ МОГИЛЕВЛИФТМАШ!

☎ (+375 222) 74 08 33 (+375 222) 74 09 71

✉ liftmach@liftmach.by



movel.eu.com
liftmach.by

В номере:

Актуально

14 | Конструктивный совет

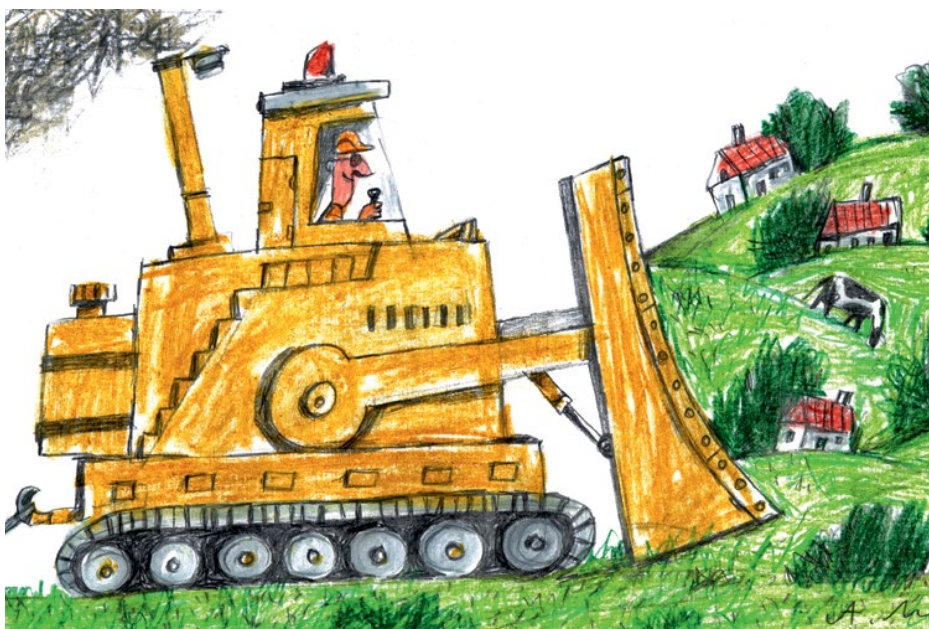
16 | Михаил Мишустин:
«Опережающее развитие инфраструктуры — это фундамент качества жизни в каждом регионе»

Международное сотрудничество

20 | Игорь Матвеев:
«Даже в условиях санкций у наших партнеров высок интерес к развитию сотрудничества с Россией»

22 | Павел Акимов:
«Сотрудничество России с восточно-азиатскими странами успешно развивается»

24 | Тема номера: Комплекс полноценности



Комфортная среда

32 | Где в России жить хорошо
36 | Антон Финогенов: «Будущее за многополярными агломерационными образованиями»
40 | Город. Живой организм

Строим из своего

44 | Предпринимательская жилка

Отраслевой рейтинг

48 | Эстетично и практично
84 | Как новые

Цифровизация

54 | Что нам стоит умный дом построить
58 | В трехмерном пространстве

ИЖС

64 | Дом по росту
74 | Рамиль Усманов: «Все больше россиян выбирают коттеджные поселки, где учтены все элементы комфортной загородной жизни»

Семейные династии

90 | Опора и гордость

Герои спецназначения

92 | Евгения Ильцова:
«Профессиональные конкурсы — мощный источник вдохновения»

94 | Скованные одной целью



ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ
РУСКЕРАМИКА

Управляющая компания ООО "Дулевский красочный завод"

Крупнейший производитель красок для стекла и керамики в России

КРАСКИ-ПАСТЫ ДЛЯ АРХИТЕКТУРНОГО СТЕКЛА ОТ РОССИЙСКОГО ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

- Широкая цветовая палитра
- Температура обжига 630-680°C
- Устойчивые к щелочам

За подробной информации по данному продукту обращайтесь по адресу: ceramlabs@gmail.com
ООО «КЕРАМЛАБ» - Эксклюзивный дистрибьютер по продаже красок-паст для архитектурного стекла производства ООО «ДКЗ» на территории РФ.

Почему нас выбирают:

- Современное производство
- Высокое качество продукции
- Полный производственный цикл
- Собственная научно-исследовательская база
- Высококвалифицированные специалисты

Так же производим:

- Термопластичные краски для объемного стекла
- Жаростойкие пигменты
- Керамические флюсы и фритты
- Цветные фритты для окрашивания стекломассы
- Краски с содержанием драгоценных металлов
- Майоликовые глазури
- Люстровые краски
- Ювелирные эмали

По всем вопросам и для оформления заказа свяжитесь с нами:

www.rusceram.ru | +7(495)286-74-04 | sales@rusceram.ru

Редакционный совет:

Юрий Андриади

Николай Шумаков —
президент Союза
архитекторов России

Антон Глушков —
президент НОСТРОЙ

Ефим Басин —
председатель комитета
Торгово-промышленной
палаты России
по предпринимательству
в сфере строительства

Гульназ Минниханова —
советник министра
строительства и ЖКХ РФ

Владимир Денисов —
исполнительный директор
международного холдинга
«ЕвроМедиа»

Вестник

Новости, рейтинги,
экспертные мнения
и рекламные
возможности —
одним кликом



Войти в зону комфорта

Наряду с извечными вопросами, волнующими русского человека, — «кто виноват» и «что делать», часто звучит еще один, касающийся того, «кому на Руси жить хорошо». А хорошо, как показывают результаты опубликованного недавно Индекса городской среды, в двух третях отечественных городов. Именно здесь, в 759 из 1117 городов, сложились все составляющие комфорта: уютные дома и парки, удобные транспортные пути, современная инфраструктура. Конечно, совершенству нет предела, и эти территории можно и нужно улучшать. Благо, что сам индекс предусматривает возможность набрать аж 360 баллов, и только Москва чуть перевалила за третью сотню, так что и ей, и другим населенным пунктам страны есть куда стремиться. Но стоит отдать должное работе по формированию благоприятной среды — еще шесть лет назад, когда подобный мониторинг проводили впервые, менее четверти территорий соответствовали необходимым критериям. О том, какие механизмы улучшения комфортности проживания являются наиболее эффективными, «Вестнику» рассказал директор по развитию городской среды ДОМ.РФ Антон Финогенов. В числе прочих он отметил инструмент КРТ, нюансы которого подробно разъяснили ведущие эксперты в статье «Комплекс полноценности».

Возвращаясь к вопросу о том, кому на Руси жить хорошо, вспоминается еще одна народная мудрость, утверждающая, что «хорошо тому, кто в своем доме». Об этом в унисон говорят и наши спикеры. Аналитический центр «ЕвроМедиа» подготовил рейтинг крупнейших застройщиков сегмента ИЖС. Наряду с этим исследованием опубликованы рейтинги крупнейших российских разработчиков ПО и производителей конечных устройств для умного дома, производителей лифтового и подъемного оборудования, гнutoго стекла, обзор инновационных технологий в строительстве. Также размещены статьи о героях спецназначения, посвятивших жизнь рабочим профессиям, истории о семейных династиях и многое другое.

В завершение хотелось бы обратить ваше внимание на то, что слева от колонки редактора размещены фамилии людей, которые помогают нам формировать актуальную медиаповестку о развитии строительного комплекса, архитектуры и ЖКХ. Начиная с этого выпуска состав редакционного совета расширен. Уверена, что совместно с ведущими профессионалами отрасли мы сможем создавать летопись строительного комплекса России наиболее полно, достоверно и экспертно.

Елена Лозовая,
главный редактор Отраслевого журнала «Вестник»

РВС – НОВЫЕ УСТАНОВКИ ПОВЫШЕНИЯ ДАВЛЕНИЯ



СРОК ПОСТАВКИ
ОТ 1-2 НЕДЕЛЬ



5 ЛЕТ
ГАРАНТИИ



ПРОГРАММА
ПОДБОРА



РОССИЙСКОЕ
ПРОИЗВОДСТВО



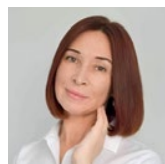
№ 1 | 2024



Андрей Жеглов, генеральный директор ГК «Центр строительных услуг»:

— Сейчас сложно говорить о тенденциях в жилищном строительстве, потому что близится 1 июля, когда отменяется льготная ипотека, а еще идет обсуждение условий семейной ипотеки. Ужесточение первоначального взноса в семейной ипотеке уже сильно повлияло на рынок — падение достигло порядка 27%. Если это будет продолжаться, то на рынке многоквартирного жилья произойдет замедление.

Что касается ИЖС, то этот сегмент развивается, но прежде всего за счет частных инвесторов. Сейчас это довольно хаотичное строительство: появление огромного количества частных домов не поддерживается строительством социальной и инженерной инфраструктуры, и это в конечном счете больно ляжет на бюджет. Поскольку индивидуальное жилищное строительство пока не является системным, опираться на него как на сегмент долгосрочного развития, наверное, не очень правильно. Чтобы делать это, нужно систематизировать его по примеру многоквартирного сегмента.

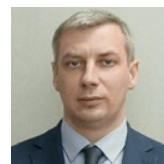


Елена Комарова, глава Старорусского муниципального района:

— Старорусский район уже в третий раз участвует во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды, и это отличная возможность привлечь финансирование для благоустройства общественных пространств. В 2019 году в Старой Руссе реконструирована водонапорная башня, в 2021 году благоустроена набережная Достоевского с частичным берегоукреплением, а в прошлом году завершилось благоустройство Царицынского источника. На территории созданы комфортные условия для прогулок и закаливания, появились места для отдыха у воды, игровая площадка. В элементах благоустройства удалось отразить историю промысла: входная арка выполнена в виде градиры, рисунок мощения и очертания площадок на территории напоминают кристаллы соли, а детская площадка «Город соли» знакомит с основными этапами солеварения. В конце прошлого года Царицынский источник попал в список лучших общественных пространств нестоличной России 2023 года.

См. статью «Алексей Ереско:

«Все программы ЖКХ ориентированы на людей», стр. 38.



Андрей Герасимов, глава Боровичского муниципального района:

— Проект «Умный город» является важным и интересным не только с технологической точки зрения, но и в социальном аспекте. Он помогает городам стать более удобными, безопасными, повышает уровень жизни горожан и способствует устойчивому развитию. Такие проекты открывают новые возможности для сотрудничества между городскими властями, бизнесом и обществом в целом.

В 2019 году г. Боровичи стал площадкой для реализации пилотного проекта «Умный город». Это стало для нашего города очень значимым и перспективным опытом. Совместно с экспертами мы разрабатывали и внедряли инновационные технологии и цифровые решения для улучшения качества жизни горожан, для оптимизации управления городской инфраструктурой и для повышения безопасности. Участие г. Боровичи в проекте «Умный город» привело к ряду значительных результатов: мы смогли внедрить системы управления энергопотреблением, улучшить систему общественной безопасности и модернизировать систему оповещения при чрезвычайных ситуациях.

См. статью «Жить по уму», стр. 90.

См. статью «Дом, милый дом», стр. 30.

29,4 млн кв. метров жилья введено в эксплуатацию в России в январе — марте **2024** года, что на **1,5%** больше, чем за аналогичный период **2023** года.

69,9% от всего построенного в первом квартале **2024** года жилья в стране составляет ИЖС.

759 из **1117** российских городов признаны благоприятными по результатам расчета индекса качества городской среды за **2023** год.

29,9 млрд рублей — объем бюджетных инвестиций в строительство за последние **5** лет.

1192 проекта КРТ реализуется в 86 субъектах страны.

88% рынка занимает Россия по сооружению атомных электростанций, что является самым высоким показателем в мире.

50 автодорожных обходов населенных пунктов и **75** аэропортов предстоит построить и модернизировать к **2030** году.

3 млн рублей превысила средняя цена машино-места в Москве.

442 млн кв. метров составляет градостроительный потенциал жилищного строительства в РФ.

«Перейти на «цифру» мешает не сопротивление, а понятие, что лучшее — враг хорошего»



Вячеслав Володин, председатель Госдумы РФ:

— Формула расчета платы за услуги (на обслуживание газового оборудования. — *Прим. ред.*) оказалась по своей сути «резиновой», включающей в себя все возможные расходы обслуживающей организации: зарплату персонала, налоги, амортизацию, аренду помещений, траты на канцелярию, командировочные, служебные и даже представительские расходы. Эта методика позволила завышать стоимость оказываемых услуг, что привело к злоупотреблениям в целом ряде регионов. Ежемесячная стоимость технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования выросла в 1,5-3,3 раза, а стоимость обслуживания внутридомового — до 2,3 раза. Кроме того, есть случаи, когда в рамках одного субъекта РФ цены на услуги одной компании в два раза выше, чем другой. В итоге страдают люди. В связи с этим обратились к министру строительства и ЖКХ с просьбой разобраться, почему методические рекомендации привели к такому росту цен на обслуживание газового оборудования. Тарифы должны быть обоснованными.



Алексей Ереско, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ:

— Сегодня лифтовое хозяйство в стране — это 545 тыс. лифтов, из которых по состоянию на текущую дату подлежат замене 78,4 тыс., это в жилом фонде. Из них 40 тыс. находятся в управлении региональных операторов капремонта и 38,4 тыс. — на специальных счетах. Заменить все лифты, отработавшие свой срок службы, до 15 февраля 2025 года не удастся. В связи с этим Минстрой России подготовил изменения в технический регламент Таможенного союза, которые позволят сдвинуть дату окончания программы замены старых лифтов в России с 15 февраля 2025 года на более поздний срок. Уже запущен такой документ Минстроем, он уже получил согласование всех заинтересованных ФОИВов и находится на рассмотрении в аппарате правительства. Предлагается продлить сроки окончания замены старых лифтов до 2030 года. Отмечу, что в среднем в год в стране удастся заменить 15 тыс. лифтов, притом что нормативные сроки эксплуатации заканчиваются у 10 тыс. лифтов. В целом динамика положительная есть.



Анвар Шамузафоров, президент НОПРИЗ:

— Абсолютно недопустимо заниматься развитием в основном столичных агломераций, необходимо принятие мер по реализации градостроительного потенциала всех населенных пунктов России для преодоления негативных последствий политики градостроительного развития прошлых лет, которая привела к сокращению числа сельских населенных пунктов почти в 2 раза к 2010 году по сравнению с 1959 годом. Крайне важно развивать малые города во всех федеральных округах. Поселки из домов ИЖС (коттеджей) представляют собой поселения нового типа и требуют дополнительного нормативного правового и технического регулирования. Нужно усилить работу по восстановлению баланса прав и ответственности специалистов строительной сферы и ЖКХ, поскольку сегодня при максимальной правовой ответственности проектировщика за результат реализации проекта у него минимальный объем прав, в то время как у заказчика объем прав максимальный, а ответственность минимальная. Этот перекося необходимо устранить.



Михаил Викторов, президент НОТИМ:

— НОТИМ прилагает все усилия, чтобы в условиях западных санкций помочь стройкомплексу России максимально безболезненно перейти на российский софт. Как показал опрос НОТИМ, самый главный аргумент пользователей по замене зарубежного ПО на российское — возможные санкционные издержки, и последний запрет Аутodesk на любое использование его продуктов на территории России лишний раз это подтвердил. Конечно, внедрение «цифры» в строительстве идет далеко не так просто, как хотелось бы, и застройщики не до конца понимают, зачем им это нужно. Сегодня всего 26% застройщиков отмечают, что ничего не сделали в направлении цифровизации. Но пройдет год-полтора, и к ИСУП будут подключены все заказчики, региональные крупные и малые застройщики и девелоперы. Поэтому выбирая программный продукт, важно интересоваться его интеграцией с уже действующей работой ИСУП. Перейти на «цифру» мешает не сопротивление, а понятие, что лучшее — враг хорошего. Руководители не понимают, зачем переходить, искать людей, тратить деньги — и так все хорошо. Есть некий скепсис и привычка. ||



ВСЕРОССИЙСКИЙ
ВОДНЫЙ КОНГРЕСС



VODEXPO

ГЛАВНОЕ КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНОЕ СОБЫТИЕ ДЛЯ ВОДОХОЗЯЙСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА СТРАНЫ!



18-20 ИЮНЯ 2024

ЦВК ЭКСПОЦЕНТР МОСКВА, КРАСНОПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРАЖНАЯ 14



> 76 субъектов РФ



> 6000 посетителей



> 15 стран участников



Все отрасли водопользования
и сферы водного хозяйства
на одной площадке



Более 30 мероприятий деловой
программы: пленарные заседания,
круглые столы, панельные дискуссии



Ключевые спикеры: власть, бизнес,
эксперты, наука, госкорпорации
и институты развития



Масштабная выставочная
экспозиция: стенды регионов,
промпредприятий, производителей
и поставщиков оборудования



> 100 представителей
федеральных и отраслевых СМИ



Подписание соглашений
о сотрудничестве
и совместных проектах

ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ КОМИТЕТ ВСЕРОССИЙСКОГО ВОДНОГО КОНГРЕССА И ВЫСТАВКИ VODEXPO

Организаторы



Российская ассоциация
водоснабжения
и водоотведения



WATERCONGRESS.RU
VODEXPO.RU



+7 (495) 055 23 17



INFO@WATERCONGRESS.RU
INFO@VODEXPO.RU
INFO@RAWW.RU

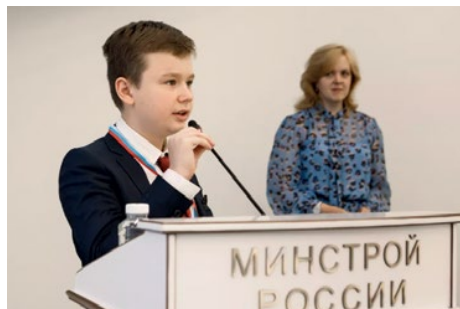
Конструктивный совет

Общественный совет при Минстрое России отметил 10-летний юбилей

Общественный совет при Минстрое России создан в апреле 2014 года приказом министра строительства и ЖКХ РФ. За 10 лет это ведомство стало одним из крупнейших профессиональных объединений в стране, оказывающих существенное влияние на развитие строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства.

Об эффективности работы говорит неоднократное признание организации лидером рейтинга среди всех общественных советов страны Общественной и Счетной палатами России.

Текст: Елена Александрова



С первого дня создания Общественного совета его возглавляет **Сергей Степашин**, который сумел собрать в команде лучших профессионалов отрасли, инициативных и деятельных. За время работы совета его экспертами были порядка 800 человек — пул неравнодушных и деятельных людей. Всех их без преувеличения можно назвать опорой строительного комплекса России. «Все эти годы мы работали в интересах общества, были экспертной площадкой, партнером, а порой и конструктивным оппонентом ведомства. В состав Общественного совета в каждом из трех созывов входили ведущие специалисты отрасли, представители бизнеса, науки и общественных организаций. Высокий профессиональный уровень членов совета позволяет выявлять проблемы отрасли, проводить экспертизу законопроектов,

предлагать решения в интересах граждан», — отметил Сергей Степашин в приветственном слове, приуроченном к 10-летию ведомства. Председатель совета подчеркнул, что совместно с Минстроем России Общественный совет принимал участие в разработке важнейших для страны документов, в том числе национального проекта «Жилье и городская среда», проектов Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ. За годы работы Общественный совет наладил тесное взаимодействие со многими министерствами, ведомствами, СМИ. «Одним из постоянных партнеров Общественного совета при Минстрое России является Отраслевой журнал «Вестник». Совместно мы проводим исследования и опросы игроков рынка на самые актуальные темы развития отрасли.

Особенно важным считаем поддерживать совет по всем вопросам, касающимся популяризации профессии строителя, в том числе в рамках проекта «Я — строитель будущего!». Работа с детьми проводится под чутким руководством *ответственного секретаря Общественного совета, помощника министра Светланы Петровны Кузьменко*, являющейся душой данного проекта. И это не только мое субъективное мнение, но и единогласная оценка всех, кто имеет удовольствие общаться с этим большим профессионалом, прекрасным организатором и просто светлым человеком», — поделилась *главный редактор Отраслевого журнала «Вестник» Елена Лозовая*.

«Очень приятно, что наша работа не осталась незамеченной: за плодотворное сотрудничество и реализацию совместных проектов коллектив холдинга «ЕвроМедиа» неоднократно отмечался благодарственными письмами председателя Общественного совета. Материалы обозревателей Отраслевого журнала становились лауреатами конкурса профессионального мастерства «Созидание и развитие». Уверен, что и в дальнейшем мы сможем воплотить в жизнь еще не один масштабный проект, не менее интересный, чем, например, реализованные ранее мультимедийные проекты «Тимуровцы XXI века», «Строители будущего», «Кадры решают всё». Поздравляем членов Общественного совета и его бессменного руководителя Сергея Вадимовича Степашина с юбилеем организации. Новых интересных проектов, реализации всех масштабных планов и задач!» — отметил *директор МИД «ЕвроМедиа» Владимир Денисов*. ||

ГАЗСТРОЙПРОМ

СТРОИМ ИСТОРИЮ

КРУПНЕЙШАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ
РОССИИ*

- Обустройство месторождений
- Строительство газопроводов, компрессорных станций и объектов нефтегазопереработки
- Капитальный ремонт и реконструкция
- Гражданское строительство

ГАЗСТРОЙПРОМ



www.gsprom.ru

*По объёму выручки, по версии рейтинга «Эксперт-400» за 2022 г.

Михаил Мишустин: «Опережающее развитие инфраструктуры — это фундамент качества жизни в каждом регионе»

В апреле в Госдуме состоялся ежегодный отчет Правительства РФ о результатах своей деятельности. По словам премьер-министра Михаила Мишустина, в последние несколько лет Кабмин руководствовался двумя главными задачами, поставленными президентом России. Это выполнение программы социально-экономического развития и рост качества государственного управления в целом. Много говорил председатель правительства о достижениях и дальнейших задачах по развитию всех видов инфраструктуры. «Вестник» отобрал наиболее важные моменты выступления главы Кабинета министров.

Текст: Валентина Ермолаева



«Условия проживания улучшили почти 4,5 млн семей»

— Опережающее развитие инфраструктуры — это фундамент качества жизни в каждом регионе. Наша строительная отрасль показывает отличные результаты: у нас рост за год около 8%. Это один из драйверов развития страны. А за четыре года — более

чем на четверть — 27%. Мы активно вводим новое жилье. В прошлом году возвели свыше 110 млн кв. метров. Это рекордный показатель за всю историю Российской Федерации как по многоквартирным, так и по индивидуальным домам. И свои условия проживания улучшили почти 4,5 млн семей. Основной инструмент решения этого вопроса — ипотека. Действуют

различные программы с государственной поддержкой. А чтобы еще больше людей смогли приобрести новую квартиру или дом, мы расширили семейную ипотеку на родителей с двумя детьми до 18 лет. А дальневосточную — на сотрудников оборонно-промышленного комплекса, педагогов и медицинских работников. Также подключили к ней и жителей арктических регионов. И в новых субъектах теперь можно взять заем на покупку квартиры под 2% годовых. Для специалистов в сфере информационных технологий, для которых действует специальная ИТ-ипотека, смягчили требования по возрасту и зарплате. В итоге только за год около 1 млн семей с помощью льготных кредитов улучшили свои жилищные условия. Продолжили также расселять и аварийный фонд, одновременно реализуя сразу две программы. В прошлом году из более чем 3 млн кв. метров непригодного для жизни жилья в новое переехали еще почти 200 тыс. человек. А за четыре года — около 670 тысяч.

«Люди сами определяют, какими быть их городам»

— Комфортным должно быть не только жилье, но и набережные, улицы вокруг него. Приводим их в порядок, чтобы там было приятно гулять. В прошлом году преобразили около 10 тыс. дворов и общественных пространств, а всего в рамках профильного федерального проекта более 65 тыс. — с учетом мнения жителей. Очень важно,



что люди сами определяют, какими быть их городам. В 2021 году запустили онлайн-голосование, предложили им выбирать, что нужнее — например, детская или спортивная площадка, парк, сквер. И тогда участие в нем приняли почти 9 млн человек, а через два года — уже свыше 14 млн.

Менять облик наших малых населенных пунктов и исторических поселений нам помогают проекты Всероссийского конкурса создания комфортной городской среды.

Их реализовано уже около 700. В прошлом году по поручению президента проведены два таких состязания специально для городов Дальнего Востока. Во Владивостоке мы видели финал. И гранты 82 победителям были направлены в размере 8 млрд рублей.

«Запущена пятилетняя программа по обновлению ЖКХ»

— Пристального внимания и значительных усилий требует и модернизация коммунальной инфраструктуры. Решаем эту задачу комплексно. Запущена пятилетняя программа по обновлению ЖКХ, в рамках которой приступили к реализации порядка тысячи мероприятий. Среди них ремонт систем тепло- и водоснабжения.

Другой очень важный инструмент — льготные займы из Фонда национального благосостояния. На эти средства отремонтировали примерно 800 объектов, в том числе котельные, очистные сооружения, почти 900 км инженерных сетей.

«Создано и отремонтировано более 31 тыс. км шоссе»

— Теперь о дорогах. Занимались их масштабным обновлением — от улиц в каждом населенном пункте до подъездных путей к предприятиям. Цели в дорожном строительстве, которые ставил президент, уже во многом достигнуты, а по ряду показателей — перевыполнены. На конец прошлого года соответствовали всем нормативам и стали удобнее, безопаснее около 53% региональных дорог и свыше двух третей — опорных. По всей стране создано и отремонтировано более 31 тыс. км шоссе. Открыли движение по скоростной трассе М-12 «Восток» от Москвы до Казани. Важнейший проект. Это и новые рабочие места, и качество жизни людей. Дальше будем развивать и этот маршрут, как и многие другие.

За прошлый год были реконструированы и введены в эксплуатацию взлетно-посадочные полосы в девяти городах, в том числе в Певеке, Якутске, Благовещенске, Архангельске, Магнитогорске. В начале этого года выполнены первые этапы работ в Кемерове, в поселении Удачный, которое расположено в непосредственной близости от Северного полярного круга. Завершено строительство в Томске.

Люди уже пользуются преимуществами более коротких и удобных маршрутов. Впервые около 53% внутренних авиарейсов стали проходить без пересадки в Москве.

Президент в послании Федеральному Собранию поставил перед правительством новую задачу по повышению

5 говорящих цифр

До **77%** выросла доля дружественных России стран.

1 трлн рублей

инфраструктурных бюджетных кредитов предусмотрен для регионов в течение 6 лет.

На **40%** **ДОМОВ** больше, чем годом ранее, подключено к газу в 2023 году.

Свыше **18 тыс.**

объектов восстановлено и построено в новых российских территориях за последние два года.

На **50%** выросли консолидированные доходы бюджетов субъектов РФ за 4 года.



авиационной мобильности граждан. За шесть лет будут обновлены еще не менее 75 аэропортов. И на эти цели направим четверть триллиона рублей.

Продолжили также реализацию и других проектов в рамках Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры, в том числе железнодорожной. Отдельно — об одном значимом событии уже этого года. Глава государства в марте дал старт созданию первой в нашей стране высокоскоростной магистрали Москва — Санкт-Петербург. Мы обновляем общественный транспорт, чтобы жители могли добираться до нужных мест с комфортом.

Для этого реализуем две программы, в том числе с участием нашего ключевого института развития «ВЭБ.РФ». Благодаря им в прошлом году поставили в российские субъекты около 5 тыс. автобусов, троллейбусов, трамваев, электробусов, что вдвое больше, чем за предыдущие три года.

«Доля дружественных стран выросла до 77%»

— Приоритетная задача — расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных стран. Удалось пресечь попытки Запада организовать блокаду российской внешней торговли. Товарооборот с дружественными странами не просто вырос, а сегодня сопоставим с объемом торговли России со всем миром, который был четыре года назад. Снижение

товарооборота с Евросоюзом в значительной степени компенсировано за счет увеличения торговли с Китаем, Индией, Турцией, Белоруссией, Казахстаном, Объединенными Арабскими Эмиратами, Африкой и Латинской Америкой. Доля дружественных стран выросла до 77%. В связи с этим необходимо решать задачи развития международных коридоров к этим дружественным странам, это и «Север — Юг», и «Запад — Восток», а также создавать инфраструктуру, включая портовую, на Азово-Черноморском, северо-западном и восточном направлениях. В прошлом году мы запустили автомобильные обходы городов Анапа, Аксай и Краснодар, что помогло ускорить движение по наиболее загруженным участкам трассы М-4 «Дон».

В соответствии с поручениями президента продолжили расширение Восточного полигона железных дорог. Его пропускная способность достигла 173 млн тонн. И особое внимание уделяли увеличению возможностей Северного морского пути — самого короткого маршрута между Европой и Азией. По акватории Арктического региона перевезли за год свыше 36 млн тонн. Это лучший показатель за всю историю.

«В прошлом году вместе с моими заместителями мы посетили все регионы страны»

— Вопросы развития российских субъектов постоянно в повестке правительства. В прошлом году вместе с моими заместителями, с другими членами Кабинета министров посетили

все регионы страны. Сам с 2020 года я побывал в 55 из них.

У нас очень красивая страна, есть что посмотреть, и люди замечательные, всей душой они болеют за свои родные места, работают активно. И, конечно, есть прогресс. За 4 года консолидированные доходы бюджетов субъектов выросли на 50%. Почти на две трети увеличился объем инвестиций.

Усовершенствован механизм зачисления подоходного налога в региональные бюджеты. Средства в них стали поступать гораздо быстрее. Это позволит обеспечить дополнительную устойчивость финансовых систем наших субъектов. В то же время многие из них несут серьезную долговую нагрузку. По поручению президента мы будем списывать две трети их задолженности по бюджетным кредитам — это порядка 1 трлн рублей. Это открывает возможности для решения инфраструктурных задач на местах, в том числе по строительству, обновлению коммунальных сетей, газификации, прокладке транспортных магистралей. Востребованный инструмент — это инфраструктурные бюджетные кредиты. Предусмотрели для них 1 трлн рублей в течение 6 лет. Более половины средств уже направлено субъектам, что помогло завершить работы на 252 объектах. Предоставили еще 190 млрд рублей в рамках специальных казначейских кредитов, которые получили в прошлом году почти все регионы. Также выделяем ресурсы для выравнивания уровня их обеспеченности. Эффективным механизмом поддержки остаются особые экономические зоны.

За последние три года появились еще 20 таких территорий. А льготные условия помогли им привлечь рекордный объем инвестиций.

Конечно, мы обязательно увяжем все инструменты инфраструктурной поддержки с программами развития 2 тыс. населенных пунктов и мастер-планами 200 городов, о чем президент говорил подробно в послании. В ближайшее время определимся вместе с регионами.

Ведется и комплексное развитие сельских территорий. Только в прошлом году из федерального бюджета было направлено порядка 64 млрд рублей, что позволило продолжить строительство дорог, провести работы по благоустройству, улучшить жилищные условия на селе.

Важнейшая инициатива для субъектов и бесплатная социальная газификация. При ее реализации особое внимание мы уделили поддержке многодетных семей, участников специальной военной операции и их близких, людей с невысокими доходами. Помогли им с покупкой оборудования, взяв на себя часть расходов в размере не менее 100 тыс. рублей на каждый участок. В прошлом году подключили к газу почти на 40% домов больше, чем годом ранее. А значит, смогли сделать жизнь десятков тысяч людей комфортнее.

По поручению президента программа будет расширена на садоводческие товарищества в газифицированных населенных пунктах. Это, мне кажется, тоже важное для людей добавление.

«Целый комплекс решений предложен для улучшения инвестиционного климата»

— Целый комплекс решений предложен для Северного Кавказа, Дальнего Востока, Арктики, Крыма и Севастополя, Калининградской области, где требуется ускоренное наращивание собственных производств, а также снятие инфраструктурных ограничений и улучшение инвестиционного климата, инвестиционной привлекательности.

Что касается Северного Кавказа, в результате реализации государственных программ в прошлом году гражданам стали доступны более 400 новых социальных, инженерных и транспортных объектов. Существенно увеличили надежность энергетического комплекса на Кавказе. Год назад во время рабочей поездки в Карачаево-Черкессию мы там

запустили Красногорский гидроузел с двумя малыми гидроэлектростанциями. Осенью открылась и ветроэлектростанция на Ставрополье.

Весомые результаты есть и на Дальнем Востоке. За последнее время с применением государственной поддержки там начата реализация около 3 тыс. инвестиционных проектов. Почти четверть из них уже завершена. Достаточно активен бизнес и в Арктической зоне. В экономику и социальную сферу дальневосточных субъектов за минувший год вложено более 3 трлн рублей.

Здесь применяются самые разные инструменты для привлечения частных средств. Работают территории опережающего развития. Особые условия есть и у свободного порта Владивосток, что помогло ввести в эксплуатацию в прошлом году около 110 проектов.

Почти три года назад по итогам поездки на Итуруп мы приняли решение о предоставлении преференциального режима предпринимателям на Курильских островах. Уже 24 резидента приступили к новым проектам с общим объемом инвестиций порядка 5 млрд рублей и создают там более 400 рабочих мест.

Хорошую динамику показали и механизмы, которые применяются на территории макрорегиона. Среди них — дальневосточная концессия, единая президентская субсидия и, конечно, «Дальневосточный гектар». Что позволило за четыре года создать около тысячи объектов социальной и инженерной инфраструктуры, а земельные участки получили свыше 120 тыс. человек. Теперь это доступно и жителям Арктической зоны.

Отдельно остановлюсь на интеграции новых субъектов Федерации в российское правовое поле. Для этого потребовалось принятие порядка 60 законов. Серьезно помогли ускорить эти шаги опыт и практики, полученные в Крыму, где только в прошлом году построены или отремонтированы свыше 60 объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, в том числе для надежного водоснабжения полуострова. Открылись 16 детских садов, школ, три спортивных комплекса.

Все эти изменения происходят буквально на глазах у самих крымчан. Они уже пользуются новыми возможностями. Такой же уровень жизни будет доступен в Донецкой и Луганской народных республиках, Запорожской и Херсонской областях. В 2023 году приступили к

выполнению программы их социально-экономического развития. Раньше никто не инвестировал в инфраструктуру там в таких объемах. А за два последних года было восстановлено и построено более 18 тыс. объектов. Среди них детские сады и школы, медицинские организации, пожарные депо, филармонии, библиотеки, инженерные и коммунальные сети, автодороги.[]

7 говорящих цифр

На **27%** выросли показатели строительной отрасли РФ с 2019-го по 2023 год.

4,5 млн семей улучшили условия проживания в 2023 году.

Около **670 тыс.**

человек переехали из непригодного для жизни жилья в новые квартиры за 4 года.

Порядка **1 млн семей** улучшили жилищные условия с помощью льготных кредитов за прошлый год.

65 тыс. дворов и общественных пространств благоустроено в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды».

800 объектов инфраструктуры приведено в порядок за счет льготных займов из Фонда национального благосостояния.

Более **31 тыс. км шоссе** создано и отремонтировано по всей стране.

Источник: сайт Правительства РФ

Игорь Матвеев: «Даже в условиях санкций у наших партнеров высок интерес к развитию сотрудничества с Россией»

О перспективах сотрудничества России с дружественными странами в строительной, энергетической и транспортно-логистической сферах, возможностях укрепления экономической и транспортной взаимосвязанности Евразии, о крупных проектах, способных вывести экономику нашей страны и стран-партнеров на новый уровень, в эксклюзивном интервью «Вестнику» рассказал доцент кафедры международных отношений и внешней политики России МГИМО, кандидат исторических наук Игорь Матвеев.

Текст: Валерия Якимова



Игорь Александрович, как изменилось сотрудничество России с другими странами в сфере строительства за последние два-три года?

Основные императивы развития сотрудничества в строительстве, в сфере транспортных коммуникаций, логистических путей отражены в новой Концепции внешней политики Российской Федерации от 31 марта 2023 года. Документ очень важен: в нем определены ключевые направления развития страны в новых условиях, в том числе для строительной и других смежных отраслей. Учитывая глубокие изменения в мировой экономике и международных отношениях, а также в связи с недружественными действиями иностранных государств и их объединений, Россия намерена уделять приоритетное внимание ряду направлений.

Прежде всего это использование уникального географического положения и транзитного потенциала страны для развития национальной экономики, укрепления транспортной и инфраструктурной взаимосвязанности в Евразии. Причем слово «Евразия» для нас является ключевым. В первую очередь речь идет о развитии Северного морского пути как конкурентоспособной национальной транспортной артерии с возможностью ее международного использования для перевозок между Европой и Азией. Плюс наша страна обладает самым мощным в мире атомным ледокольным флотом. Сегодня российские уполномоченные экономоператоры, строительные организации активно включились в эту работу, развиваясь в разрезе географической и функциональной диверсификации

внешнеэкономической деятельности. На практике это предполагает целенаправленную работу по презентации своих технических и технологических возможностей за рубежом, в частности, регулярное участие в международных выставочно-ярмарочных мероприятиях. К примеру, 19 апреля запланирован визит российской делегации в г. Шеньчжэнь (КНР) для участия в Мировом туннельном конгрессе-2024. Этот форум является одним из самых крупных в области дорожного, туннельного и подземного строительства. Также российские компании изучают возможности участия в экономическом восстановлении Сирии, регулярно принимая участие в местных ежегодных выставках, таких как Rebuild Syria. Это дает возможность ознакомить не только сирийцев, но и других участников из арабских стран с российскими строительными технологиями, конструкциями и материалами. В том числе речь идет о комбинатах быстровозводимого жилья в сейсмических зонах, что актуально для отстраивания районов Сирии, пострадавших от боевых действий.

Как сейчас развивается сотрудничество России с восточными и азиатскими странами в строительной сфере, в том числе по линии БРИКС и ШОС?

В Концепции внешней политики Российской Федерации отмечается необходимость укрепления экономической и транспортной взаимосвязанности Евразии, в том числе посредством модернизации и увеличения пропускной способности Байкало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей, запуска международного

транспортного коридора «Север — Юг», совершенствования инфраструктуры международного транспортного коридора «Европа — Западный Китай», Каспийского и Черноморского регионов, создания зон развития и экономических коридоров в Евразии, в том числе экономического коридора «Россия — Монголия — Китай». Вопросы развития коридора «Север — Юг» и его стабилизирующего воздействия на ситуацию в Закавказье обсуждаются в формате «3 + 3», который был создан по инициативе Турции, охватывая Азербайджан, Армению, Иран, Россию и Турцию (в расчете также на участие Грузии).

22 мая при поддержке Финансового университета при Правительстве РФ в рамках нацпроекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы» в Москве запланировано проведение II Международного делового форума «Россия и мир: Стратегия развития до 2040 года». В режиме онлайн пройдут круглые столы с участием представителей стран-членов ШОС и БРИКС, таких как Бразилия, Индия, Иран и Китай. Будут обсуждаться вопросы развития транспортных коммуникаций и логистических путей, техническое обеспечение, инвестиции, поиск возможностей для нивелирования негативных последствий антироссийских санкций.

Как повлияли санкции на отношения с российскими партнерами?

Даже в условиях санкций у наших партнеров не наблюдается отсутствия заинтересованности в развитии равноправного и взаимовыгодного сотрудничества с Россией. К примеру, логистические компании из ОАЭ, в частности DP World, которая является одним из крупнейших операторов морских терминалов в мире (находится под управлением принадлежащего правительству ОАЭ глобального инвестора и девелопера Dubai World), с 2023 года выражают устойчивый интерес к сотрудничеству с «Росатомом» в использовании Северного морского пути. Это позволило бы сократить время (на 40%!) и стоимость доставки грузов по направлению Лондон — Токио. Разница в протяженности логистических трасс — 13 тыс. км через Арктику против 24 тыс. км через Суэцкий канал, что становится особенно актуальным в условиях нынешней резкой эскалации напряженности на Ближнем Востоке.



Какие направления сотрудничества России с дружественными странами наиболее перспективны?

Со времен СССР наша страна по-прежнему обладает технологиями и техническими наработками в строительной отрасли, в том числе в плане работы в странах с засушливым или влажным климатом, высокими температурами, к примеру в Африке, Средней Азии. Учитывая намеченный разворот России в сторону Черного континента появляются новые перспективы для выхода на рынки африканских стран. Однако это не отменяет заинтересованности и по другим географическим направлениям.

Перспективной является реализация масштабных проектов в сфере строительства производственной и логистической инфраструктуры. Наглядный пример: сооружение «Росатомом» АЭС Ад-Дабаа в Египте. Этот проект открывает широкие горизонты для реализации целой серии сопутствующих проектов, создает новые рабочие места. Интерес к отечественным технологиям есть: к примеру, потенциальные деловые партнеры в Кувейте готовы не только импортировать российскую продукцию, но и реализовать у себя совместный проект с Россией по строительству предприятия по изготовлению антикоррозионных красок для трубопроводного транспорта. А это уже говорит о доверии к российским технологиям на фоне жесткой конкуренции в этом секторе.

Каков потенциал сотрудничества России с восточными и азиатскими странами в строительной сфере на ближайшие 10 лет?

Потенциал сотрудничества объективно является значительным в условиях исторически неизбежного перехода к многополярному миру, поскольку в полной мере коррелируется с процессом суверенизации политики государств Глобального Юга. В связи с этим рядом стран, например капиталоизбыточными аравийскими монархиями, приняты амбициозные национальные программы строительства экономик XXI века. Это «Видение 2030» в Саудовской Аравии, «Программа Четвертой промышленной революции» в ОАЭ, «Кувейт-2035» и др. Россия в состоянии внести конструктивный вклад в имплементацию этих программ, в свою очередь, получив доступ к внешним инвестициям и возможность реализации совместных проектов, в том числе и НИОКР с целью создания качественных продуктов для последующего совместного реэкспорта в третьи страны.

Какими новыми компетенциями должны обладать выпускники российских строительных вузов уже сегодня?

Они должны обладать широким набором компетенций. Особенно если речь идет о специалистах в области ВЭД. К примеру, это навыки хеджирования политических и деловых рисков в сфере ВЭД (включая работу в условиях санкций); знания этики и практики бизнеса в странах Глобального Юга; навыки прикладной лингвистики (языки, распространенные в странах — перспективных партнерах); навыки и умения ведения информационно-аналитической работы, а при необходимости и знания в области исламского банкинга и страхования. ||

Павел Акимов: «Сотрудничество России с восточно-азиатскими странами успешно развивается после перенаправления наших ресурсов с Запада»

Экономика России продолжает укрепляться и, несмотря на внешние угрозы, демонстрирует хорошую динамику. О том, как будет развиваться сотрудничество России с дружественными странами в строительной плоскости, рассказал ректор ФГБОУ ВО «НИУ «Московский государственный строительный университет» (МГСУ) Павел Акимов.

Текст: Валерия Якимова



Как развивается международное сотрудничество России в сфере строительства в последнее время?

Россия обладает огромным потенциалом для экспорта строительных, в том числе инжиниринговых услуг, имеются все необходимые компетенции и возможности для укрепления позиций на этом рынке. Тем более что строительная отрасль в полной мере ощущает поддержку на государственном уровне: в 2021 году президент России Владимир Путин поддержал предложение по наращиванию экспорта строительных услуг.

До начала вступления в силу многочисленных международных санкций Минэкономразвития РФ определяло в качестве приоритетных направлений экспорт строительных услуг в 23 государства, включая Германию,

Нидерланды, Францию и Италию. Сегодня сотрудничество продолжается в основном со странами СНГ, Азии, Африки и Ближнего Востока. Если по итогам 2021 года объем российского экспорта строительных услуг составлял 5,76 млрд долларов США, то по прогнозам того же Минэкономразвития РФ в 2024 году экспорт строительных услуг должен составить 7,5 млрд долларов США. Рост есть, но он бы мог быть значительно больше, если бы не фактор санкций и частичная международная изоляция страны.

Сотрудничество со странами Востока и Азии в строительной сфере сегодня выходит, можно сказать, на первый план?

Я могу рассмотреть это сотрудничество России через призму партнерских связей МГСУ. Только за последний год вуз

заключил соглашения о сотрудничестве с несколькими университетами Китая, Казахстана, Киргизии, достигнута договоренность об отраслевом сотрудничестве с Ираном, продолжается совместная работа с коллегами из Вьетнама. Страны Азии и Ближнего Востока вкладывают средства в инфраструктурное строительство, что создает потенциальные возможности для активности российских компаний в сооружении объектов энергетической, транспортной и производственной инфраструктуры.

Но не может так получиться, что ландшафт этого сотрудничества может поменяться?

На сегодняшний день сотрудничество России с восточно-азиатскими странами развивается хорошими темпами, учитывая освободившиеся отечественные ресурсы, которые были задействованы на западноевропейском направлении. В этих странах сейчас создается достаточно благоприятный режим для привлечения к строительству наших компаний и применения российских технологий. Нельзя сказать, что в сфере строительства мы резко поменяли вектор на Восток, но определенные преференции, конечно, появились, если говорить о разрушении монополярного мира. Страны восточно-азиатского региона активно развиваются, растет население, увеличиваются потребности в электроэнергии и инфраструктурном строительстве. Индия, Иран, Вьетнам, Малайзия — очень перспективные страны для сотрудничества в строительной сфере. Традиционно



развиты хорошие партнерские отношения в строительстве и применении российских технологий на Ближнем Востоке, в Турции, Египте и Сирии.

В каких конкретно направлениях Россия и восточно-азиатские страны могут построить тесное сотрудничество?

Перспективные направления — это обеспечение дорожной и строительной техникой, инженерным оборудованием, стройматериалами и инновационными технологиями. Сейчас лучше всего налажены партнерские отношения по направлению дорожной техники. Например, на наших стройках активно используется техника, изготовленная в Китае.

Вопросы инженерного оборудования у нас не стоят так остро, потому что в России сейчас активно развивается политика импортозамещения.

Строительное оборудование, которое сегодня производится в России, вполне соответствует международному уровню, а в некоторых случаях даже превосходит зарубежные аналоги. Все это соответствует принципам технологической независимости нашего государства, мы должны в полной мере использовать потенциал отечественного машиностроения и нашей индустрии.

По стройматериалам в России долгое время существовала зависимость от иностранных поставщиков, которые обладали определенными ноу-хау. Сейчас во многом удалось избавиться от нее, например, в сегменте сухих смесей.

В 2023 году мы подписали соглашение о строительстве железной дороги в

Иране. Как считаете, не пора ли нам готовить специалистов со знанием языка?

Сотрудничество с Ираном в строительной сфере — это очень перспективное направление. Российский опыт и технологии вполне могут быть применимы в иранских условиях. Страна 40 лет находится под международными санкциями, и Россия могла бы успешно их компенсировать, используя наработки отечественного строительного комплекса. Что касается изучения фарси или китайского, я уверен, что нашим партнерам в этих странах также придется изучать русский как важный язык общения на строительных площадках. У НИУ «МГСУ» есть запросы от Ирана и Китая на обучение их студентов строительным специальностям, поэтому, думаю, что общаться будем и на русском.

Каков потенциал сотрудничества России с восточными и азиатскими странами на ближайшие 10 лет?

Основное направление — это энергетика. Здесь потенциал огромен. Технологическая часть модулей энергетических объектов, в частности АЭС, производится Россией на самом высоком мировом уровне, значительно опережая страны Запада. Строительство как обеспечивающая компонента атомных станций следует за нашим Росатомом, поэтому направление сотрудничества в области энергетики является перспективным и поддается адекватному прогнозу в длительном периоде.

Мы можем гордиться крепкими позициями в мостостроении: Крымский мост, два

моста во Владивостоке. Сроки их проектирования и строительства уникальны и конкурентоспособны в мировом масштабе. Данное направление сотрудничества с зарубежными партнерами вполне востребовано и перспективно на уровне межправительственных соглашений. Также Россия достигла больших успехов в области строительства метрополитена и способна предложить большое количество технологических решений и проектов мировому сообществу. Наше метро по праву считается самым технологичным и красивым в мире, а технологии и темпы его возведения вышли на конкурентоспособный международный уровень.

Какими знаниями и компетенциями должны обладать выпускники российских строительных вузов сегодня?

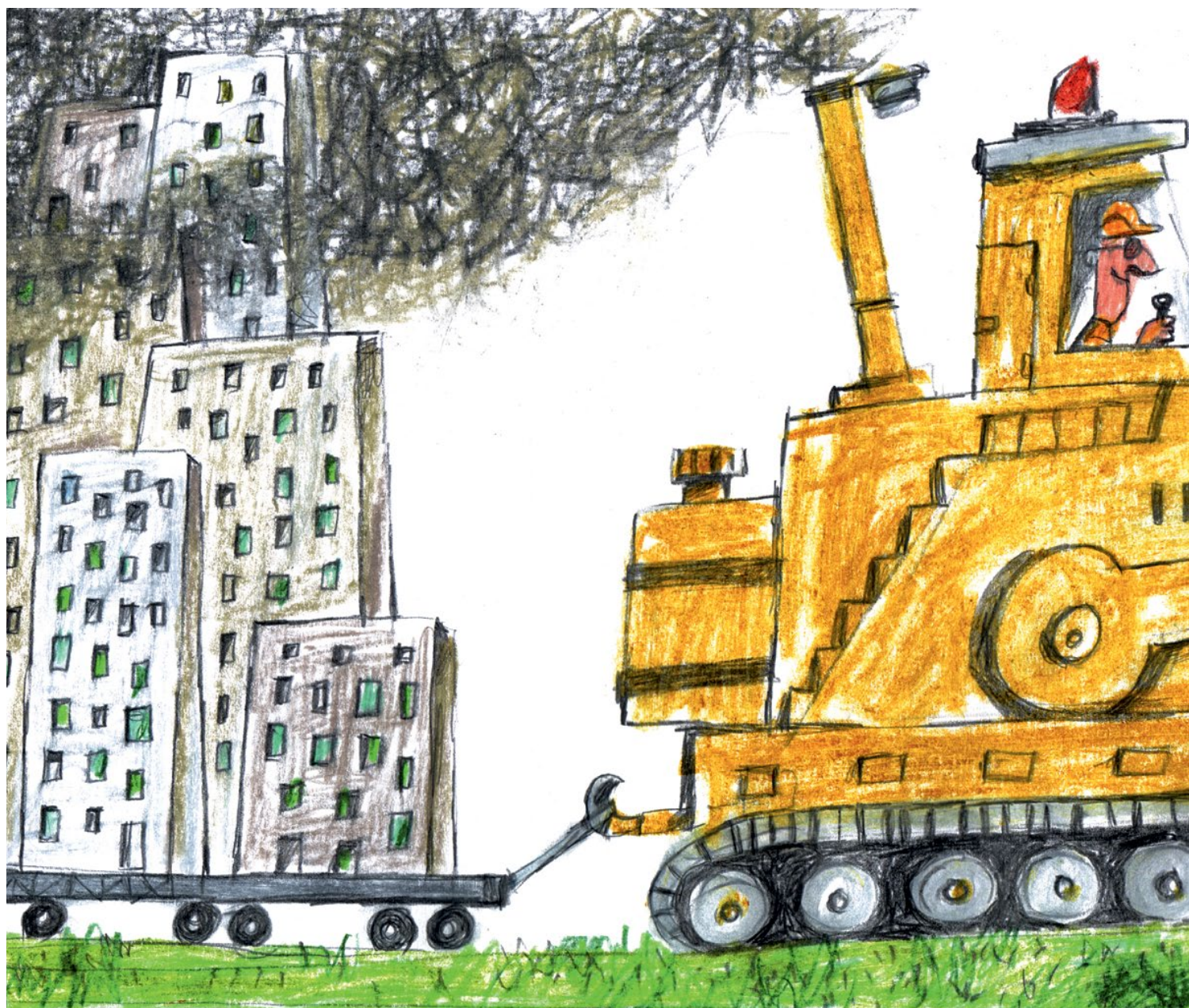
Сегодня строительство является высокотехнологичной и наукоемкой отраслью, которая требует опережающей подготовки кадров нового поколения с учетом появления новых технологий и трендов в мировой строительной сфере.

Я бы назвал два документа, которые в полной мере раскрывают этот вопрос. Первый — «Стратегия развития строительной отрасли и ЖХХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», разработанная Минстроем России. В пункте «Экспорт строительных услуг» прописано, что наиболее перспективными направлениями в российском экспорте строительных услуг являются строительство атомных электростанций и инфраструктурных объектов — энергетических, транспортных и производственных. Особо отмечено участие России в реализации инфраструктурных проектов на евразийском пространстве.

Второй — проект документа «Концепция подготовки кадров для строительной отрасли до 2035 года», подготовленная Минстроем России совместно с НИУ «МГСУ» и отраслевым консорциумом «Строительство и архитектура». В ней рассматривается анализ соответствующих мировых трендов, который позволяет сформулировать комплексный подход к строительной деятельности как к высокотехнологичному формированию искусственной среды жизнедеятельности общества. При этом должны соблюдаться принципы комфортности, безопасности, экоустойчивости, природосбережения и интеграции инновационных технологий, в том числе цифровых. ||

Комплекс полноценности

Одним из самых эффективных инструментов для гармоничного развития населенных пунктов эксперты считают механизм КРТ



КРТ — аббревиатура из трех букв, одно из самых обсуждаемых в последние пару лет понятий, механизм, который позволяет городам развиваться по-новому... Подбирать слова для описания можно очень долго, но в одном эксперты сходятся точно: КРТ является главным трендом жилищного строительства на ближайшие годы. «Вестник» разобрался, что скрывается за фасадом этого механизма.

Текст: Юлия Серебрякова | Иллюстрация: Александр Лютов



По данным Минстроя России, на конец 2023 года градостроительный потенциал РФ составлял 400 млн кв. метров жилья, из них на КРТ (комплексное развитие территорий) приходится порядка 80 млн кв. метров, т.е. 20%. При этом к 2030 году стоит задача достичь потенциала в 500 млн кв. метров, из них КРТ должно составлять 200 млн кв. метров, а это уже 40% от общего градостроительного потенциала.

Задача КРТ — повысить эффективность использования территорий и их обновления. Это становится возможным благодаря тому, что территории осваиваются комплексно: помимо многоквартирных домов, в городах вырастают целые жилые кварталы с необходимой инфраструктурой. А еще механизм вносит свой вклад в решение другой насущной проблемы — способствует расселению аварийного жилья. Причем сделать это с его помощью можно быстрее, чем позволяет список очередей по расселению.

«Второй вопрос, который актуален для всех городов России и который можно решить благодаря комплексному развитию территорий, — это вовлечение неэффективных территорий в городскую ткань. Инвесторы, обладающие активами в городе, обретают уверенность в том, что они могут включиться в строительство, в том числе жилищное, в гораздо меньшие сроки, чем раньше», — объясняет начальник управления по архитектурно-градостроительному проектированию г. Челябинска **Ольга Никитина**.

Как отмечает главный архитектор



г. Кирова **Ирина Прозорова**, механизм КРТ — это новая возможность и для жителей городов. «Люди теперь знают: в каждом жилом районе обязательно появятся социальные объекты, которые им так необходимы, и у них больше не будет поводов ездить в другой район и город, чтобы получить качественные услуги или удовлетворить потребности в досуге», — говорит она.

Закрепить законодательно. Эксперты уверены: механизм КРТ будет работать успешно в том случае, если удастся вовлечь в этот процесс все заинтересованные стороны. Уже сегодня мы видим, что они активно включились в него. «Именно благодаря обратной связи, полученной от регионов, жителей, экспертов и строительного сообщества, в конце прошлого года удалось принять направленный на развитие механизма КРТ закон №627-ФЗ. Однако ставить точку на этом преждевременно — законодательство продолжает совершенствоваться, что происходит благодаря накоплению практического опыта и реализации новых проектов КРТ», — отметила руководитель комиссии в сфере градостроительной деятельности и комплексного развития территорий

Общественного совета при Минстрое России, генеральный директор группы компаний «РГ-Девелопмент» **Татьяна Тихонова**.

По мнению Ольги Никитиной, закон о КРТ — это уже революция развития застроенных территорий. «Да, всегда есть к чему стремиться, но принятый закон намного удобнее предыдущей редакции. Здесь появились и экономическая целесообразность включения территорий, и больше инструментов у муниципальных образований, и установки требований к ним. Здорово, что в основу всех дополнений легла обратная связь. Мы отработываем эти моменты с 2021 года и теперь видим, что нашему региону, как и другим участникам данного процесса, удалось наладить взаимодействие с разработчиками закона», — отметила Ольга Никитина.

Действительно, работа по подготовке нормативной базы КРТ и разработка проектов, которые будут реализованы в разных уголках страны, велась на протяжении последних трех лет непрерывно. За это время стали понятными некоторые проблемы в действующем законодательстве, которые и постарались учесть в новом законе.

«В первую очередь этот федеральный закон снял часть технических проблем,



которые были выявлены в ходе реализации проектов КРТ. Среди концептуальных и очень важных изменений — часть, затрагивающая операторов комплексного развития территории. Это те юридические лица, которые определяются Правительством РФ или субъектом РФ для реализации их решений о КРТ. В Градостроительном кодексе РФ им теперь посвящена целая статья. Расширены их функционал и полномочия, например, такие операторы теперь имеют право организовывать и проводить торги по выбору лица, с которым будет заключен договор о КРТ. Раньше это мог делать только орган публичной власти», — рассказала *руководитель комиссии в сфере жилищной политики Общественного совета при Минстрое России, президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева*.

Тем не менее эксперты признают, что в нынешней версии закона остаются моменты, которые вызывают некоторые сомнения. «Вопрос с единым оператором не до конца доработан. Я считаю, что должна быть четкая единая структура, которая позволит организовать его работу. Сама идея очень хорошая, но конкретики в ней мало. Остается ряд вопросов о том, каким образом привести все условия договоров

к единому знаменателю, чтобы для всех участников были одинаковые условия и их можно было арифметически просчитать», — поделилась Ирина Прозорова. Другой спорный момент нынешней редакции закона о КРТ, по мнению Надежды Косаревой, — это сокращение времени реализации проекта путем предоставления возможности готовить проектную документацию на основании ГПЗУ, когда земельный участок еще не сформирован и не приобретены права на него. «На мой взгляд, такая погоня за скоростью на самом деле мифическая, и на практике это может привести к очень большим рискам», — отметила она. По мнению Ольги Никитиной, в доработке нуждается вопрос КРТ жилой застройки. «По закону мы должны провести общее собрание жильцов, которые проголосуют «за» или «против» того, чтобы пойти в границы КРТ. Если ответ положительный, то мы публикуем это решение и начинаем аукцион, победитель которого разрабатывает документацию. Но сейчас у жителей есть право «доутверждения». Что это значит? Вплоть до утверждения документации по планировке территории жители могут изменить свое мнение, проголосовать еще раз и уйти с территории, и тогда мы обязаны

исключить этот участок из границ. Этот момент ставит в неудобное положение застройщиков, которые не понимают своих гарантий, ведь если площадь территории уменьшается, то говорить о ее комплексности уже невозможно», — объяснила эксперт.

С другой стороны, она считает, что закон должен более четко урегулировать и КРТ нежилой застройки. «Дело в том, что у городов есть возможность заходить на большие земельные активы, которые относятся к гаражно-строительному кооперативу. Эффективность использования этого участка в будущем очень высокая, но чтобы включить ее в зону КРТ нежилой застройки, нам нужно уведомить все 100% собственников помещений, которые здесь располагаются. Но иногда какую-то часть попросту не удается найти, потому что их не знает даже председатель ГСК. Это «мертвые души», но без них мы не можем реализовать проект КРТ нежилой застройки, не нарушив закон. На мой взгляд, хорошим выходом будет поступить, как при голосовании: разрешить уведомить какую-то часть собственников», — считает Ольга Никитина.

Другой момент, нуждающийся в законодательной доработке, связан с необходимостью установления возможности изменения договора о КРТ в случае существенного изменения условий проекта. «На практике, конечно, уже применяются правильные процедуры по проведению обследования территорий, расчету экономической обоснованности и эффективности проекта, но есть такой важный вопрос, как объективный риск выявления в ходе реализации договора КРТ некоторых ограничений, о которых не было известно ранее. Например, обнаруживаются зоны с особыми условиями территории, или в МКД, который включен в границы КРТ, до утверждения документации по планировке территории принимают решение об исключении из проекта КРТ. Было бы хорошо, чтобы в этом случае появилась возможность пересмотреть условия договора о КРТ, заключенного на торгах, внести туда определенные изменения и продолжить его реализацию, а не расторгать его», — уверена Надежда Косарева. Второй момент, который, по ее мнению, лежит в основе успеха проектов КРТ и которому стоит уделить отдельное внимание, — это снижение градостроительных конфликтов и обеспечение заинтересованности всех сторон проекта: застройщика, граждан и города.

«В прошлом году наш Фонд «Институт экономики города» за счет средств гранта Президента РФ реализовал в пилотных городах и регионах проект «Содействие гражданам в принятии решений в рамках КРТ». Для нас было важным, чтобы все участники общих собраний жильцов в МКД, которые соответствуют установленным критериям, узнали, какие жилищные гарантии им предоставляются, чтобы они были заинтересованы в принятии положительных решений о включении их МКД в границы КРТ. Мы разработали методические рекомендации и справочные материалы. Такая разъяснительная работа принесла очень хорошие результаты», — рассказала Надежда Косарева. Она отметила, что с этой точки зрения закон нуждается в уточнении, которое связано с общими гарантиями гражданам, переселяемым из МКД, соответствующих установленным критериям. Ведь если жителям не гарантировать, что их жилищные условия улучшатся, то они не будут заинтересованы в реализации проектов КРТ.

Важное звено. Другая сторона, заинтересованная в проектах КРТ, — это застройщики, которые сегодня сталкиваются на этом пути с определенными сложностями. **Президент НОСТРОЙ Антон Глушков** рассказал о результатах проведенного Национальным объединением строителей в прошлом году мониторинга, который выявил ряд проблем. С одной стороны, это отсутствие потенциальных застройщиков, заинтересованных в реализации таких проектов. С другой — отсутствие полноценной государственной поддержки в ряде субъектов РФ, а также необходимого объема земельных участков, расположенных в черте города, которые могут быть вовлечены в границы комплексного развития, из-за наличия различных ограничений.

«Во всех субъектах Российской Федерации созданы необходимые подзаконные акты, которые дают возможность органам исполнительной власти пользоваться инструментом КРТ. Но их односторонность очень часто останавливает бизнес, потому что застройщики оказываются один на один со всеми проблемами. При формировании земельных участков для КРТ экономика этих проектов должна считаться самым оптимальным образом, а это могут



сделать только застройщики. Поэтому уполномоченным органам следует привлекать застройщиков на стадии формирования проекта, а не тогда, когда нужно отчитываться по заключенным договорам и объектам в рамках КРТ. Кроме того, важно максимально публично обсуждать границы и механизмы КРТ. Это в первую очередь социальный инструмент, благодаря которому выигрывает население регионов, и очень многие люди могут улучшить свои жилищные условия», — отметил эксперт. Он объяснил, что зачастую в договорах КРТ все риски перекладываются на застройщиков, а органы исполнительной власти, принимая решение о включении тех или иных земельных участков в КРТ, руководствуются исключительно собственными интересами. «Для крупных регионов перераспределение затрат бюджета на затраты для бизнеса возможно, но большинство застройщиков такого себе позволить не могут. Застройщик не обладает свободными средствами, чтобы вложить их в КРТ, а затем годами получать возврат этих средств от бюджета. Очень многие проекты КРТ формируются без участия бизнеса, и поэтому есть вероятность, что они не дойдут до конечной стадии реализации», — добавил Антон Глушков.

По его мнению, в 2024 году нужно сосредоточить внимание на предоставлении дополнительных гарантий застройщику, реализующему такие проекты, в целях снижения регуляторных и правоприменительных барьеров.

Каким должен быть проект КРТ? При реализации проектов КРТ на повестку выходит вопрос — какими они должны быть, чтобы воплотить задумку с максимальным эффектом? На что нужно обратить внимание при подготовке проектной документации?

По мнению Ольги Никитиной, очень важен предпроектный анализ территории. Самое главное на данном этапе — собрать всю информацию о том месте, где планируется реализация проекта.

«В Челябинске есть рабочая группа, в которую входят все структурные подразделения города, и представитель каждого из них включается в проработку сетей, имущественного блока, — поделилась она. — Очень важно на этом этапе сформулировать для себя концепцию объемно-пространственного конверта. Никто лучше, чем органы власти, не определит особенности той или иной территории. В итоге чем более подробно мы проработали



территорию до принятия решения, чем подробнее обсудили проект с потенциальными инвесторами, тем качественнее получится продукт на выходе». Как отмечает эксперт, в этом случае принятие решений отнимает немало времени, ведь требуется посмотреть на ситуацию со всех сторон, но результат обязательно порадует всех участников проекта. По мнению Ирины Прозоровой, нужно уделять внимание двум моментам. Первый — разработка тщательного мастер-плана территории, что позволит вписать будущую застройку в структуру города. А второй момент — подборка всех программ, по которым в дальнейшем нужно будет реализовать проект.

В лидерах. Многие регионы сегодня активно включились в реализацию КРТ, и эксперты сходятся во мнении, что обратная связь от них способствует совершенствованию механизма.

«Активная позиция регионов — залог успеха в решении основных задач их устойчивого социально-экономического и градостроительного развития через создание единой комплексной системы планирования и реализацию строительных проектов с одновременным развитием

5 говорящих цифр

1200 территорий общей площадью 31 тыс. га находятся в проработке в рамках формирования проектов КРТ.

170 тыс. кв. метров аварийного фонда расселено в рамках реализации КРТ.

617 территорий площадью более 15 тыс. га в 76 субъектах РФ находится в активной стадии реализации механизма КРТ.

516 договоров о КРТ заключено.

1,2 млн кв. метров жилья введено в эксплуатацию по проектам КРТ.

коммунальной, транспортной, социальной, туристической и иной инфраструктуры, необходимой для формирования комфортной и безопасной среды для жизни, минимизацию негативного воздействия строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на окружающую среду», — отмечает Антон Глушков. Успехи, которых достигли некоторые регионы и отдельные муниципалитеты, впечатляют. Например, в Челябинске сегодня принято 14 решений КРТ, по 12 из которых уже заключен договор. Из них 9 — это договоры КРТ, заключенные по инициативе правообладателя.

«Это та самая возможность инвесторам понимать, что данная территория сразу вовлекается в проектную историю до изменений генерального плана. Однако важно, что, когда мы проводим эту аналитику запроса от собственников, мы ни в коей мере не отходим от своих принципов стратегического развития, которые заложены в нашем генеральном плане и стратегии пространственного развития. Мы стремимся к тому, чтобы вектор был направлен на развитие внутреннего потенциала, поэтому разные заброшенные промки активно вовлекаем в новые районы, — объяснила Ольга Никитина. — Если говорить о примерах других муниципалитетов, то я активно слежу за работой коллег в Нижнем Новгороде, потому что они реализуют программу реновации и уже много лет формируют концепцию подхода, стратегическую историю, разрабатывают методологию развития своей городской территории. Мне кажется, это очень классный кейс для понимания, насколько большая работа предстоит. Мне интересно и то, как КРТ развивается в Новосибирске. Коллеги интересно подходят к разработке мастер-планов: делают это до аукциона».

Опыт Нижегородской области высоко оценивает и Надежда Косарева. «Во-первых, здесь установлены все дополнительные жилищные гарантии гражданам. Во-вторых, принята очень серьезная детальная процедура предварительного обследования территории: что там находится, что можно строить, а что нельзя, — и процедуры предварительного выявления мнений жителей этой территории. В регионе также обязательно



разрабатывают мастер-план на планируемую территорию КРТ», — отметила эксперт.

По мнению Татьяны Тихоновой, среди регионов-лидеров можно выделить Новосибирскую, Тюменскую, Нижегородскую и Челябинскую области и, конечно, Москву. «Я хотела бы несколько слов сказать о нашем проекте. Компания «РГ-Девелопмент» подписала договор о комплексном развитии территории в границах производственной зоны №41 «Октябрьское поле» с Правительством Москвы. Этот договор заключен еще в 2020 году и стал первым для столицы. Совместно с городскими властями мы оттачивали формулировки, уточняли детали будущего договора», — поделилась Татьяна Тихонова. Сегодня в районе присутствия компании видны большие перемены: построено более 110 тыс. кв. метров недвижимости, введены в эксплуатацию жилой корпус с поликлиникой. Свои двери в сентябре прошлого года распахнула и первая школа, построенная в рамках городской программы КРТ.

«А буквально на днях мы получили разрешение на ввод и начали передачу ключей дольщикам еще четырех жилых корпусов, в составе которых также был построен детский сад. До конца текущего года мы планируем завершить строительство последней очереди проекта — это оставшиеся три корпуса, детский сад и технопарк. А весь проект завершится к 2025 году», — добавила Татьяна Тихонова.

По ее словам, в проекте «Октябрьское поле» реализована так называемая

концепция «15-минутного города». Таким образом достигнут баланс «жилья» и «нежилья»: созданы все условия для комфортной жизни, работы, образования детей, получения медицинских услуг, занятий спортом и проведения досуга. Это повышает комфорт нахождения на территории, сокращает «маятниковую» миграцию, разгружает транспортную систему и в целом благотворно сказывается на экологии города.

Один из крупнейших в стране проектов КРТ разработали в Ростове-на-Дону. Он реализуется на площади 367,8 га и предусматривает реконструкцию бывшего городского аэропорта в жилой район Новый Ростов.

«Кроме жилого пространства (жилые дома, объекты социального назначения), проектом предусмотрено размещение таких объектов регионального значения, как молодежный многофункциональный центр Ростовской области, филармония с концертным залом на 2 тыс. мест, областной консультационно-диагностический центр, медицинский реабилитационный центр, комплекс административных зданий правительства области и иные объекты спорта, здравоохранения, культуры, общественные здания. На площади в 10 гектаров обустраиваются новые парки. Завершить работы по их созданию планируется к 2026 году», — рассказал министр строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области **Юрий Сильвестров**. Строительство ведется не только непосредственно в границах территории комплексного развития, но и на прилегающих территориях. Для включения



Мнение эксперта

Марат Хуснуллин, заместитель председателя Правительства РФ:

— Механизм комплексного развития территорий является одним из основных перспективных инструментов градостроительного развития и качественного обновления городских пространств. Он позволяет решать одну из ключевых задач — создание современных городских кварталов, где сразу есть все необходимое для жизни, работы и отдыха граждан, включая коммунальную, социальную, дорожную инфраструктуру. На сегодняшний день в 86 субъектах страны реализуется 1192 проекта КРТ на разных этапах — от проработки таких территорий до моделирования дальнейшего жизненного цикла реализуемого проекта. Общая площадь земельных участков под КРТ — 30,9 тыс. га, а градостроительный потенциал территорий, на которых возможна реализация проектов комплексного развития, достигает более 215 млн кв. метров, включая почти 155 млн кв. метров жилой площади. По сравнению с 2022 годом количество проектов КРТ выросло на 35%, а их градостроительный потенциал — на 36%.

территории Нового Ростова в транспортную инфраструктуру города построят автомобильную дорогу от перекрестка ул. Вересаева — ул. Берберовская до въезда на территорию «старого» аэропорта с пр. Шолохова, а также транспортную развязку на пересечении въезда на территории «старого» аэропорта и автодороги по пр. Шолохова. Кроме того, реконструируют автомобильную дорогу по ул. Берберовской (ул. Вересаева — пр. 40-летия Победы) и построят транспортную развязку ул. Берберовская — ул. Вересаева.

В Курганской области с 2021-го по 2023 год в оборот удалось вовлечь 319,9 га незастроенных земель с планируемым вводом до 2032 года 1,4 млн кв. метров современного комфортного жилья с инфраструктурой для молодых семей. «Наиболее крупными проектами КРТ являются «Озеро Черное» и «Озеро Левашово». Площадь земельного участка под реализацию проекта «Озеро Черное» — 152,4 га, а ожидаемый ввод жилья — 396,4 тыс. кв. метров с вводом до 2031 года. В новом микрорайоне планируется создание уникальной инфраструктуры, включающей в себя все необходимое для комфортной жизни. Среднеэтажная застройка создаст комфортный визуальный эффект, а рекреационный каркас будет притягивать жителей всего Заозерного района г. Кургана. Что касается проекта «Озеро Левашово», то он реализуется на земельном участке площадью 108 га, а ожидаемый ввод жилья достигает 715,2 тыс. кв. метров. Здесь будут построены дома переменной этажности (от 6 до 12 этажей), создана современная

транспортная и пешеходная инфраструктура. Рекреационный каркас формируется таким образом, чтобы обеспечить удобный выход жителей к оз. Левашово», — поделилась директор департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области **Ирина Саблукова**.

Одним из лидеров по реализации механизма КРТ является Тюменская область. Сегодня здесь принято 26 решений о КРТ общей площадью 393,82 га. По 24 из них уже заключены договоры. «Сегодня мы рассматриваем 11 территорий для КРТ. Их ориентировочная площадь — 127,95 га, — рассказал начальник главного управления строительства Тюменской области **Павел Перевалов**. — Большое внимание мы уделяем КРТ жилой застройки. Это позволяет ускорить расселение аварийного жилищного фонда, оптимизировав бюджетные расходы за счет привлечения средств застройщиков. По состоянию на 1 апреля в рамках договоров КРТ жилой застройки в Тюмени расселено 26,64 тыс. кв. метров аварийного жилья (42 дома, 659 помещений), а новые дома обрели 1290 человек».

Взгляд в будущее. Эксперты уверены: у механизма КРТ большие перспективы. По мнению основателя консалтинговой компании «Жилин.Эксперт» **Александра Жилина**, с точки зрения конечного покупателя преимущества КРТ должны заключаться в том, что девелопер и город заранее думают о включении в проект социальной инфраструктуры (детских садов, школ, поликлиник), транспортной логистики, парков,

скверов и благоустройства дворов, хорошей архитектуры. То есть должны создаваться не просто квадратные метры, а качественно новая среда с ликвидной недвижимостью. «Вопрос ликвидности создаваемой недвижимости считаю ключевым, так как с увеличением объемов и масштабов строительства увеличивается конкуренция, — отметил эксперт. — И для создания ликвидной недвижимости, которая много лет будет пользоваться спросом, надо не терять в цене и привлекать жителей, девелоперам на предпроектном этапе необходимо привлекать продуктовые и консалтинговые компании, лучших архитекторов, которые с любовью к своему городу и накопленным профессионализмом создадут конкурентоспособный продукт».

Где в России ЖИТЬ хорошо?

Названы территории с самой комфортной городской средой

В 759 из 1117 российских городов среда для жизни признана благоприятной. Доля комфортных территорий за пять лет выросла почти в три раза — с 23% до 68%. Таковы данные Индекса качества городской среды для субъектов Российской Федерации за 2023 год, составленного Минстроем России и институтом развития ДОМ.РФ. Набранные темпы позволяют рассчитывать, что поставленная на государственном уровне цель — увеличить долю городов с благоприятной городской средой к 2030 году до 80% — будет достигнута.

Текст: Надежда Кириленко



«Индекс качества городской среды — это не соревнование городов, а эффективный инструмент определения приоритетов их развития. Он помогает понять, какие первоочередные меры нужно принять для решения проблем, какие сферы нужно активнее развивать, чтобы улучшить качество городской среды и в итоге повысить уровень жизни людей. В этом году мы его посчитали уже в шестой

раз. Так, по итогам прошлого года доля городов с благоприятной средой за пять лет выросла до 68% — их число достигло 759. Среднее значение индекса составило 200 баллов. По сравнению с 2019 годом он вырос на 18%. Особо отмечу, что все три достигнутых показателя выше плановых значений нацпроекта. Это не просто цифры, а реальные дела, потому что люди видят, как города

меняются», — прокомментировал результаты индекса *заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин*.

Лучшие из лучших. Ожидается высокие показатели в рейтинге продемонстрировали мегаполисы: 88% крупнейших городов с численностью населения более 1 млн человек имеют благоприятную среду. Их обогнали крупные города

(от 250 тыс. до 1 млн жителей), где, как выяснилось в результате проведенного исследования, 98% отнесены к категории «благоприятных». Дальше города распределились в такой логике: чем малочисленнее категория, тем меньше индекс городской среды — самый низкий у малых городов, в которых живет до 5 тыс. человек, — 53% *(подробное распределение территорий в индексе смотрите в инфографике)*.

При оценке территорий во главу угла ставится 36 индикаторов, по каждому из которых город может получить от 0 до 10 баллов. Максимально возможное значение индекса города — 360 баллов. Но до идеала пока не дотягивает ни один город страны. Ближе всех к наивысшему показателю российская столица, набравшая по итогам прошлого года 304



балла. Здесь и в 2018 году, когда индекс только начал рассчитываться, было зафиксировано 276 баллов — показатель, о котором большинство территорий пока могут только мечтать. Так, например, Санкт-Петербург, расположившийся на второй строчке рейтинга самых комфортных городов, набрал 270 баллов. А вообще городская среда может считаться условно комфортной при

достижении уже 180 баллов. В числе наиболее комфортных городов-миллионников кроме столиц — Нижний Новгород, Казань и Краснодар. Наибольшее количество баллов среди крупных городов — у Мытищ и Химок, Ярославля, Белгорода и Тюмени. В топ-5 больших городов с комфортной средой вошли Реутов, Красногорск, Люберцы и Видное Московской области, а также Великий Новгород. В категории «средние города» лучшие баллы в индексе получили Кудрово из Ленинградской области, Котельники и Лобня (Московская область), Туапсе и Геленджик (Краснодарский край). Среди малых городов выделено целых три категории, в зависимости от количества жителей: от 25 до 50 тысяч, от 5 до 25 тысяч и менее 5 тысяч человек. Среди регионов, кроме перечисленных уже Москвы и Санкт-Петербурга, высоким уровнем комфорта могут похвастаться Московская, Тюменская, Ярославская, Новгородская, Мурманская области, Ямало-Ненецкий автономный округ, республики Адыгея, Чувашия и другие, где индекс составляет более 200 баллов.

Залог успеха. Индекс качества городской среды — это своего рода лакмусовая бумажка, отражающая как успехи, так и точки возможного роста каждого российского города. По показателям этого мониторинга главы муниципалитетов ясно понимают векторы дальнейшего развития: где-то нужно поработать над озеленением, где-то — повысить уровень жилой застройки, где-то — создать более качественную доступную среду для маломобильных граждан и т.д.

Генеральный директор ДОМ.РФ **Виталий Мутко** считает, что наиболее активен рост индекса в тех городах, для которых разрабатываются мастер-планы и дизайн-проекты, применяются механизмы КРТ и инфраструктурных облигаций. По его словам, в этом году число городов с благоприятной средой на 14% превысило плановое значение, установленное федеральным проектом «Формирование комфортной городской среды».

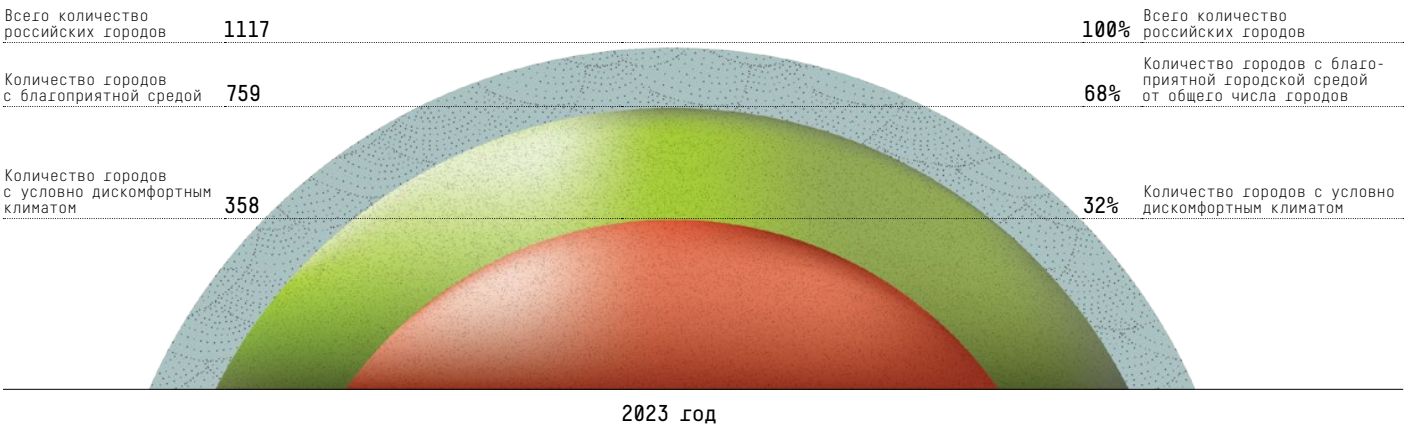
«За пять лет расчета индекса среднее значение увеличилось с 163 до 200 баллов, а доля городов с благоприятной средой — с 23% до 68%. Повышение индекса — результат системной работы и комплексного подхода к улучшению качества городской среды», — считает министр строительства и ЖКХ РФ **Ирек Файзуллин**.

В этом, безусловно, и заслуга федерального центра, и следствие качественной работы на местах. В частности, ряд субъектов РФ продемонстрировали 100-процентное попадание своих городов в число комфортных территорий. В числе таких, например, Татарстан, Марий Эл, Адыгея, Чувашия, Липецкая область.

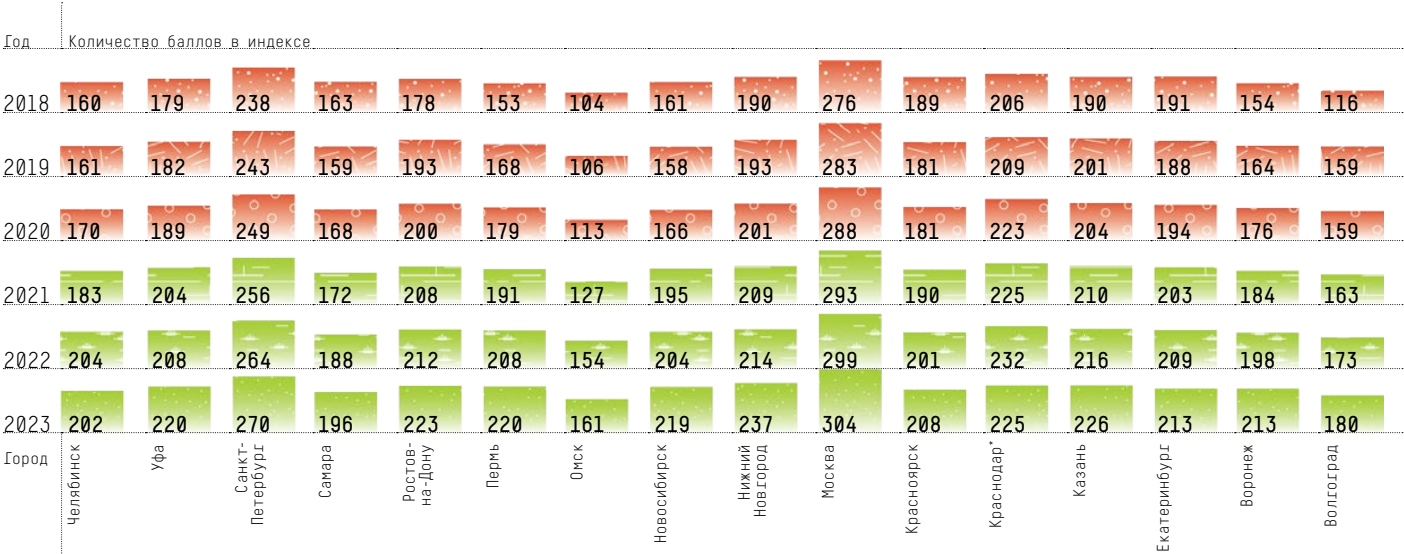
В Московской области, которая уже шестой год подряд входит в тройку регионов-лидеров по индексу качества городской среды, 99% городов относятся к категории комфортных. Это, кстати, самый многочисленный по количеству городов регион, и из 74 городов благоприятными для проживания здесь признаны 73.

«В Подмоскovie мы серьезно относимся к благоустройству, считаем его важным фактором развития наших территорий. Приятно видеть, что эта работа приводит к заметным переменам — по качеству городской среды мы среди лучших и стараемся расти дальше. Поддержка президента и федерального правительства позволяют нам каждый год приводить в порядок больше парков и набережных, строить объекты инфраструктуры, создавать уют и комфорт в больших и малых населенных пунктах. Есть отклик от жителей, и есть новые запросы, поэтому главное — не снижать темп», — приводятся слова губернатора Московской области **Андрея Воробьева** на сайте регионального центра благоустройства Московской области. На многих территориях количество набранных баллов значительно превышает показатели прошлых лет. Так, например, в Северной столице за 6 лет индекс качества городской среды вырос на 32 балла — с 238 до 270. «Петербург последовательно выполняет майский указ президента от 2018 года, в котором глава государства поставил задачу существенно повысить показатели качества городской среды к 2024 году. Мы формируем новые общественные пространства, продолжаем масштабное обновление общественного транспорта, приводим в порядок улицы, проспекты, парки, фонтаны, коммунальную инфраструктуру. От этого напрямую зависит качество жизни наших горожан. Набранные городом высокие баллы подтверждают, что работа ведется системно», — отметил губернатор г. Санкт-Петербурга **Александр Беглов**. ||

Среднее значение индекса качества городской среды для субъектов РФ



Динамика изменения качества городской среды в крупнейших городах России



Топ городов с комфортной средой 2023 года*

5 мегаполисов

Место	1	2	3	4	5
Количество баллов	304	270	237	226	225
Название города	Москва	Санкт-Петербург	Нижний Новгород	Казань	Краснодар

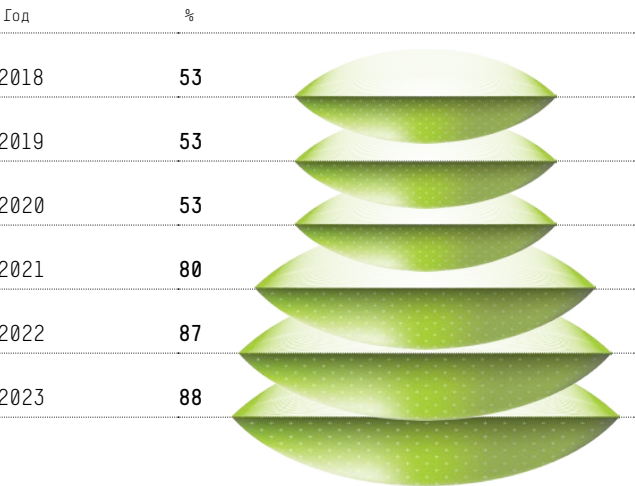
5 крупных городов

Место	1	2	3	4	5
Количество баллов	251	251	251	250	250
Название города	Мытищи (Московская область)	Химки (Московская область)	Ярославль	Белгород	Тюмень

5 больших городов

Место	1	2	3	4	5
Количество баллов	273	256	255	254	248
Название города	Реутов (Московская область)	Красногорск (Московская область)	Люберцы (Московская область)	Великий Новгород	Видное (Московская область)

Крупнейшие города с благоприятной средой

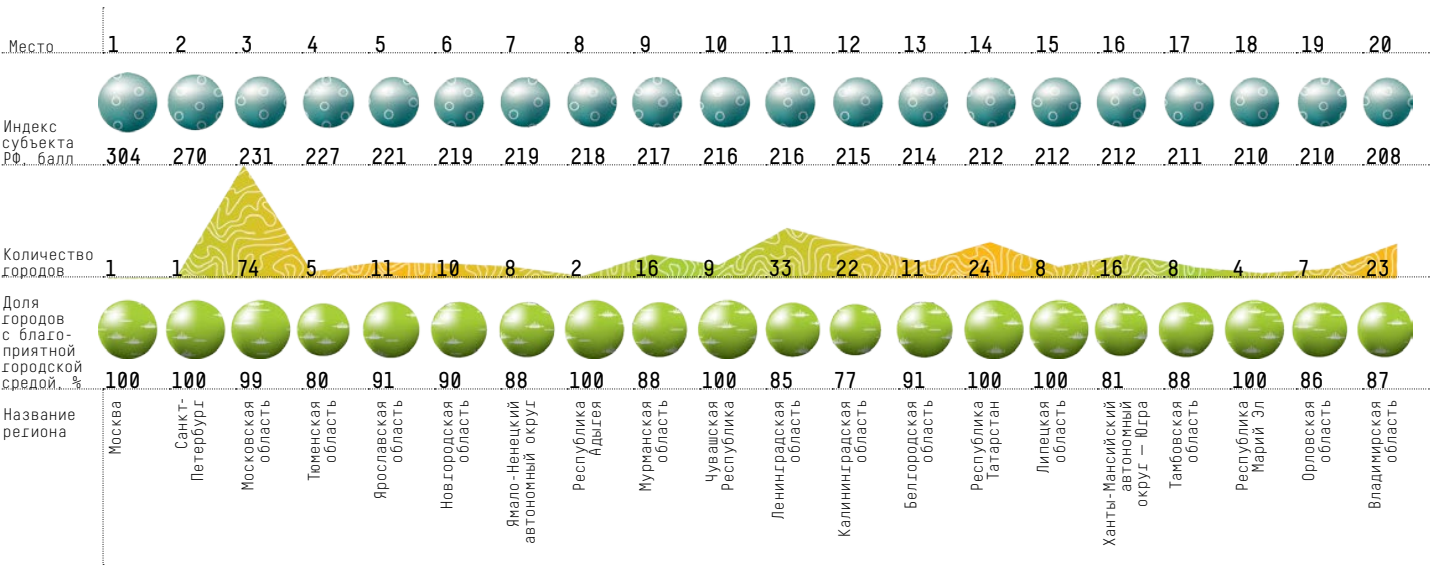


Топ городов с благоприятной средой

По данным за 2023 год

- 88% крупнейших городов — от 1 млн человек (16 городов)
- 98% крупных городов — 250 тыс. — 1 млн человек (62 города)
- 85% больших городов — 100-250 тыс. человек (92 города)
- 74% средних городов — 50-100 тыс. человек (148 городов)
- 73% малых городов — 25-50 тыс. человек (246 городов)
- 58% малых городов — 5-25 тыс. человек (582 города)
- 53% малых городов — до 5 тыс. человек (51 город)

Топ-20 субъектов РФ по уровню комфорта городской среды*



*На основе индекса качества городской среды для субъектов РФ за 2023 год

*На основе индекса качества городской среды для субъектов РФ за 2023 год

5 средних городов

Место	1	2	3	4	5
Количество баллов	272	263	249	248	247
Название города	Кудрово (Ленинградская область)	Котельники (Московская область)	Лобня (Московская область)	Туапсе (Краснодарский край)	Геленджик (Краснодарский край)

5 малых городов (25–50 тыс. человек)

Место	1	2	3	4	5
Количество баллов	254	251	251	249	248
Название города	Истра (Московская область)	Можайск (Московская область)	Старая Русса (Новгородская область)	Протвино (Московская область)	Краснознаменск (Московская область)

5 малых городов (5–25 тыс. человек)

Место	1	2	3	4	5
Количество баллов	259	255	252	250	249
Название города	Зеленоградск (Калининградская область)	Суздаль (Владимирская область)	Руза (Московская область)	Пушино (Московская область)	Талдом (Московская область)

Антон Финогенов:

«Будущее за многополярными агломерационными образованиями»

Комфортная городская среда, как огромный пазл, складывается из множества составляющих: благоустроенных парков, скверов и набережных, удобных транспортных путей, современной социальной и инженерной инфраструктуры. «Люди голосуют ногами», — считает директор по развитию городской среды ДОМ.РФ Антон Финогенов, имея в виду, что при выборе места жительства в первую очередь руководствуются тем, насколько комфортно в том или ином населенном пункте. Эксперт рассказал «Вестнику» о трендах в градостроительстве, о том, каким критериям должна отвечать гармоничная территория и какими города станут в будущем.

Текст: Елена Серегина



Антон Владимирович, недавно были озвучены результаты Индекса качества городской среды за 2023 год, согласно которому более половины российских городов признаны благоприятными для проживания. Благодаря чему, по вашему мнению, за пять лет расчета индекса среднее значение увеличилось с 163 до 200 баллов, а доля городов с благоприятной средой — с 23% до 68%?

Такие результаты прежде всего связаны с тем, что в России в последние годы серьезно повышается интенсивность федеральных вложений во все виды городских инфраструктур.

И речь не только о благоустройстве, но и о возведении объектов в рамках реализации различных национальных проектов (здесь и спорт, и здравоохранение, и образование). При этом происходит активное развитие улично-дорожных сетей — приводится в нормативное состояние существующая инфраструктура, ведется строительство дорог, идет развитие общественного транспорта. И все это в комплексе дает тот быстрый темп позитивных изменений, которые происходят в городах и который фиксирует индекс качества городской среды как прямо, так и косвенно. Потому что особенность индекса в том, что он не просто меряет какие-то статистические показатели, что, конечно, тоже важно, но и смотрит, за что люди голосуют ногами: какие территории они посещают, что фотографируют.

То есть фактически эффекты от государственных вложений мы видим и через развитие сервисного бизнеса, и через то, что все больше времени люди проводят вне квартир, вне своих традиционных маршрутов от дома к работе. Это и есть важнейший индикатор того, что город благополучен, удобен для жизни, он своим жителям нравится.

Какова роль ДОМ.РФ в том, что сегодня большинство российских городов находится в зоне комфорта?

Во-первых, мы ведем работу по общегородскому планированию — разработке так называемых мастер-планов. Мы считаем, что совмещение экономического и территориального планирования всегда дает результат в виде более эффективного вложения как муниципальных и региональных, так и федеральных средств.

Во-вторых, ДОМ.РФ прорабатывает сотни общественных пространств в стране. На сегодня уже подготовлено свыше 300 проектов, более 100 из них реализованы.

И, конечно, мы реализуем ряд важных общефедеральных программ, напрямую или косвенно влияющих на рост индекса. Это и вовлечение неиспользуемых федеральных земель или объектов в хозяйственный оборот, и инфраструктурные облигации, и проектное финансирование, и улучшение жилищных условий граждан, и реализация проектов КРТ и арендных домов. Все это в комплексе позволяет городам развиваться.



Вы упомянули про мастер-планирование. Это довольно новое понятие, тем не менее президент России в перечне поручений по реализации своего послания Федеральному Собранию рекомендовал разработать мастер-планы для 200 городов. Как вам кажется, действительно ли эти документы играют такую большую роль в развитии территорий?

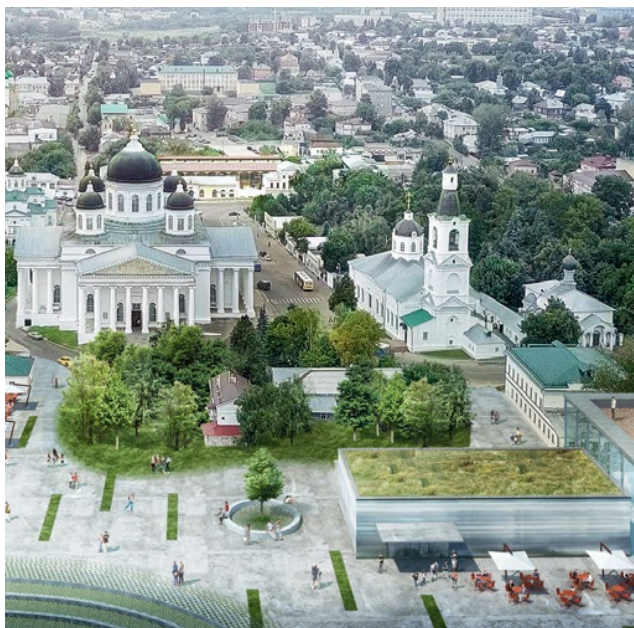
В такой сложной системе, как город, должен быть четкий план развития, иначе можно утонуть в текучке, в решении каких-то исключительно эксплуатационных задач и на это потратить весь бюджет и все организационные усилия. Поэтому мастер-план — это в первую очередь определение тех приоритетов, которые помогут не только решить задачи здесь и сейчас, но и создавать какую-то добавленную стоимость от экономической деятельности на территории города. Мастер-план — это одновременно и документ территориального планирования, который показывает, что нужно строить, благоустроить, развить и параллельно ответить на вопрос, за чей счет это делать. И то, что мастер-планы становились все более популярны в последние 10 лет, связано с тем, что этот документ показал свою большую эффективность по сравнению с традиционными документами планирования — генеральным планом или стратегией экономического развития. Это не значит, что данные документы плохие, просто в силу ряда причин, к сожалению, большинство муниципалитетов и регионов этим традиционным инструментом пользовались все менее эффективно. Поэтому активно стал внедряться мастер-план, и очевидно, что постепенно это вышло на общегосударственный уровень, и появились поручения президента по разработке мастер-планов как символ того, что данный документ доказал свою эффективность.

«В такой сложной системе, как город, должен быть четкий план развития, иначе можно утонуть в текучке, в решении исключительно эксплуатационных задач».

Какие, на ваш взгляд, мастер-планы сегодня можно назвать эталонными документами, способными придать городам импульс развития?

Я бы выделил в первую очередь те документы, которые были разработаны 3-4 года назад — это тот минимальный период, когда можно увидеть эффективность не только организационную, но и эффективность от реализации проектов общественных пространств, общественно-деловых центров, которую можно, так сказать, «пощупать руками». Такими характеристиками обладают Дербент в Дагестане, Суздаль во Владимирской области, Сергиев Посад в Московской области и агломерация трех малых, но при этом очень важных для страны населенных пунктов — Арзамаса, Дивеево, Сарова в Нижегородской области.

Кроме того, мы видим, что с организационной точки зрения большой потенциал у мастер-планов, разработанных по поручению президента, — Петропавловска-Камчатского, Улан-Удэ, Якутска. Это те города Дальнего Востока, где системно шла работа по мастер-планированию в последние два с половиной года.



А насколько справедливыми вам кажутся прогнозы ООН в части взрывного роста урбанизации? В докладе этой организации утверждается, что к 2030 году в мире сформируется 43 мегагорода с населением от 10 миллионов человек в каждом, а к 2050 году две трети живущих на земле людей станут горожанами...

Статистика последних 25 лет показывает, что Россия идет в фарватере международных тенденций, и наибольший темп роста отмечается в крупных агломерациях. Ведь чем крупнее город, тем быстрее темп роста, прежде всего потому, что сейчас для людей фактор самореализации становится преобладающим. И вполне естественно, что развитые рынки труда, возможность самореализоваться в разных сферах, получить более качественное образование есть в первую очередь в мегаполисах. А дальше уже другой вызов: как сделать жизнь в мегаполисах более безопасной, более качественной (ведь ковид показал нам все риски проживания в сверхкрупных городах). И второй момент: как обеспечить устойчивое пространственное развитие страны, не допустить тотального обезлюдения тех уникальных природных, общественно-культурных и стратегически важных систем расселения, которые в последнюю четверть века активно теряют население. Эта развилка крайне актуальна как для России, так и для большинства стран мира в перспективе до 2050 года.

Как этот баланс найти? Думаю, здесь необходимы государственные инвестиции, которые всегда нужны для устойчивого пространственного развития, потому что бизнес чаще всего вкладывается все-таки в прибыль. А устойчивое пространственное развитие — это не совсем про прибыль, это про социальные, общественные и стратегические блага общества. Поэтому здесь можно отметить, что государство (государство в широком смысле, не только российское, но и большинство стран мира) к 2050 году будет стремиться к тому, чтобы повысить качество среды жизни в мегаполисах, в том числе за счет субурбанизации, децентрализации, когда будет не один суперплотный город, а какие-то более сложно структурированные агломерационные системы, где будут города-спутники, где в застройке будут присутствовать природные территории.



Сегодня есть возможность делать агломерации достаточно крупными по площади. Однако необходимо стараться среднюю плотность населения в агломерации не повышать до каких-то совсем уж космических уровней, которые мы видим в мегаполисах Юго-Восточной Азии.

А параллельно будут идти программы развития сельскохозяйственных территорий, поддержки малых и средних городов, стимулирования населения на этих территориях жить и работать. Мы отлично понимаем все плюсы проживания в малом и среднем городе. И эти плюсы надо максимально усилить, чтобы действительно была мотивация у талантливых, активных людей оставаться в небольших городах. Потому что совершенно очевидно, что какими-то жесткими регуляторными мерами никого в малых городах и на сельских территориях не удержать. Везде нужен баланс, и если мы не найдем какого-то разумного компромисса между безостановочным ростом крупных мегаполисов и устойчивым развитием сельских территорий и малых городов, вопрос перейдет уже в плоскость культурной, продовольственной и даже экологической безопасности.

Вы сказали о том, что агломерации и дальше будут расти. Как вы считаете, агломерация — это закономерное благо или неизбежное зло?

Я считаю, что агломерация — это естественный шаг развития такой системы, как город, ее усложнение. Понятно, что при любом усложнении бывают и отрицательные моменты, но в целом это в хорошем смысле адаптирование системы. И то, что у людей есть возможность жить в индивидуальном секторе, в окружении природы и при этом быть в рамках единых рынка труда и услуг с крупным мегаполисом, это как раз знак того, что мегаполис постепенно адаптируется, он готов создавать более разнообразные условия для жизни. Во многом для малых, средних исторических городов, которые находятся в радиусе 50-70 километров от крупного мегаполиса, вхождение в агломерацию — это шанс нормально функционировать и развиваться. Потому что альтернатива — это то, что все основные активные жители уедут в крупный центр. А если ты находишься в зоне ежедневной маятниковой миграции, то больше шансов, что активные жители выберут небольшой город местом для постоянного



проживания, пусть при этом даже и будут пользоваться благами крупного города рядом. Здесь мы опять же возвращаемся к вопросу баланса. Уверен, что будущее за децентрализованными, многополярными крупными агломерационными образованиями, где есть малые, средние и крупные подцентры, и все они хорошо связаны друг с другом. Такая сложная система позволяет жить в этой агломерации более приятно и комфортно, чем, например, в классическом мегагороде, где есть гигантский центр, куда все съезжаются каждое утро на работу. Мы понимаем, что такие суперцентрализованные города имеют гораздо больше рисков развития и гораздо меньший комфорт, чем децентрализованная агломерация. Я бы даже сказал проще. Есть два вида агломераций: полицентричная и моноцентричная. Моноцентричная — это скорее отрицательный путь эволюции, потому что в какой-то момент постоянное расширение ареала влияния приведет к тому, что в эти агломерации все люди заехать в центр комфортно не смогут. А полицентричная — это активная, сложно структурированная система, подразумевающая наличие нескольких подцентров, которые дают удобный пространственный выбор. Полицентричная агломерация — это то направление стратегического развития, к которому все мегаполисы будут стремиться в перспективе, и это нормальный путь развития.

Можете привести примеры грамотного агломерационного развития?

К сожалению, полицентричных агломераций сегодня в мире гораздо меньше, чем моноцентричных. Естественное развитие городов, если регулирование слабое, а инвестиций недостаточно, идет таким образом, что частному капиталу гораздо проще вкладываться в один основной центр, потому что там эффект от вложения средств выше. При этом есть страны, в которых в силу естественных причин городские системы развивались как полицентричные. Чаще всего это можно встретить в европейской практике.

Если говорить о России, то ранее я упоминал Арзамас, Дивеево и Саров. Это как раз такая система, где города достаточно равноправно дополняют друг друга. Саров в большей степени инновационно-образовательный центр. Арзамас — историко-культурный и промышленный центр. Дивеево — духовный

и туристический город. И это сразу создает тот уровень сложности, который несет определенные плюсы.

Еще один пример — Чебоксары и Новочебоксарск, где ДОМ.РФ недавно завершил разработку мастер-плана агломерации. Там тоже есть достаточно сильная полицентричность, дающая определенные плюсы для развития территории.

В чем, по-вашему, залог гармоничного развития территорий?

В каждом городе нужно работать с теми естественными функциями, которые заложены в исходный код города. Где-то эта функция чисто историко-культурная, значит, туристическая, где-то логистическая, где-то военно-стратегическая и т.п. Здесь вопрос в том, что чем город меньше, чем город объективно более слабый ресурсно, тем больше он должен делать ставку на так называемое направление главного удара, когда он четко идентифицирует свои сильные стороны. А сильные стороны есть всегда в любом городе, каким бы он ни был проблемным, в каких бы неблагоприятных условиях он ни находился.

Ну и второй момент — нужно ставить при этом цели достаточно реалистичные, потому что не все то золото, что блестит, и не везде обязательно ставить задачу роста населения. Где-то, может быть, нужно немного оптимизироваться, но сделать жизнь горожан лучше. И здесь необходимо быть очень принципиальным с точки зрения выбора главного направления развития, ставки на это главное направление и концентрации имеющихся ресурсов.

Одной из целей нацпроекта «Жилье и городская среда» является повышение уровня комфортности городской среды в полтора раза. Насколько реалистичной вам кажется эта цифра?

Как говорится, все нужно смотреть по фактической динамике. А динамика показывает, что эта цель будет достигнута. В принципе, мы к ней идем. Просто с каждым годом понимаешь, что можно сделать еще больше и лучше. Собственно, это и демонстрирует послание президента, где поставлены еще более амбициозные цели. ||

Фото: прессслужба ДОМ.РФ, «Новая Земля», КБ «Стрелка»

Город. Живой организм

О цифровизации, центрах притяжения и о том, как не потеряться в темноте

Марина Ракова более пяти лет возглавляет Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области. До этого была директором департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя, еще раньше работала руководителем Управления градостроительства и архитектуры Воронежской области. Дипломированный архитектор. Второе высшее образование по специальности «юриспруденция». Марина Владимировна почти не вспоминает о том, что несколько лет назад стала победителем российского конкурса «Менеджер года в государственном и муниципальном управлении» в номинации «Эффективная градостроительная политика». Однако именно эта способность чувствовать, в каком направлении кроется наиболее быстрое и результативное решение самых сложных вопросов, дает ей возможность действовать четко и с оптимальной отдачей все 28 лет профессиональной карьеры.

Текст: Софья Романова



Марина Владимировна, наше предыдущее интервью мы записывали два года назад. Что произошло за это время в отрасли? И что хотелось бы выделить в качестве наиболее важных подвижек для дальнейшего развития региона?

Пять лет в Нижнем пролетели для меня на одном дыхании. Есть два способа определять результаты происходящих трансформаций: прогнозировать по ним будущее и оценивать сегодняшнюю реальность. Могу сказать, что те новации, которые за последние годы инициировала команда Минграда при внешней поддержке коллег, полностью подтвердили этот тезис.

Что, на мой взгляд, наиболее ценно для дальнейшего развития региона? Безусловно, это переход на цифровой формат работы с различными задачами градостроительного анализа и проектирования. В 2019 году мы создали региональную государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности. И затем последовательно встраивали эту систему в общую конструкцию взаимоотношений между всеми участниками процесса: властью и бизнесом, проектировщиками и девелоперами, инвесторами и строителями.

В марте прошлого года мы перевели согласование документации по планировке территории в онлайн-формат, через личный кабинет, созданный на платформе нашей ГИСОГД. Сегодня личный кабинет в ГИСОГД дает возможность получить в электронном виде услуги для строителей и изыскателей, и мы продолжим его развитие, расширяя число участников. Далее, о чем хочу непременно сказать, — это создание собственного градостроительного института, единого держателя актуальной информации о территории региона и разработчика градостроительной документации. И за это особая благодарность губернатору Нижегородской области Глебу Сергеевичу Никитину, его дальновидности, поскольку этот шаг можно назвать технологическим прорывом для региона. Сегодня наш Институт развития агломераций Нижегородской области ведет практически весь комплекс работ, необходимых для развития региона. Это актуализация документов территориального планирования и градостроительного зонирования, подготовка документации по планировке территории, оценка градостроительного потенциала. А с 2022 года институт «подхватил»



задачи по осмыслению территорий под комплексное развитие. Это разработка мастер-планов, моделирование возможных сценариев преобразований, подготовка площадок к аукционам для КРТ жилой застройки.

Не могу не сказать и о том, что является сегодня бесспорной ценностью для нижегородского архитектурного сообщества и просто нашей творческой отдушиной. Это обновленный, оживший, похорошевший наш любимый Дом архитектора. Открытие этого арт-пространства после капитального ремонта состоялось в 2022 году, и тоже при поддержке нашего губернатора — финансовой и чисто человеческой, заинтересованной и основательной. А в прошлом году Дом архитектора отпраздновал свой 50-летний юбилей! Обновленный, он стал настоящим центром притяжения не только для нижегородских зодчих. Здесь в каждом уголке кипит жизнь: встречи, семинары, экскурсии, выставки, активно работает Молодежное объединение Союза архитекторов. Конечно, отвечая на вопрос, прежде всего я перечислила глобальные преобразования в отрасли. Но и творческое пространство, формирующее основу сообщества, которому предстоит воплощать в жизнь технологические инновации, тоже занимает не последнее место в этом перечислении базовых ценностей.

Как вы оцениваете темпы градостроительного развития Нижнего Новгорода и крупных городов Нижегородской агломерации, региона?

Сразу скажу, что оценка не может быть объективной для городов, разных по численности, историко-культурному, туристическому, промышленному потенциалу. Меняются времена, трансформируются геополитические и социальные задачи, происходят процессы, связанные с обновлением городской ткани. Это естественно для живого организма, коим является город. В привлекательных для жизни и инвестиций городах темпы градостроительных преобразований, безусловно, выше. В Нижнем Новгороде и городах Нижегородской агломерации активно развивается малый и средней бизнес. Сейчас просто бум в строительстве гостиниц и создании инфраструктуры для туризма. В прошлом году Нижний принял около 4 миллионов гостей! Это в несколько раз больше юбилейного для нас 2021 года, когда мы отмечали 800-летие города.

Промышленные Дзержинск и Кстово прирастают новыми проектами в сфере машиностроения, химической промышленности и оборонного заказа. И это диктует определенные условия для развития градостроительства.

Выксунский металлургический комбинат — градообразующее предприятие для небольшого города делает серьезные вложения в развитие городской среды и сохранение наследия. Помимо этого уже с 2011 года Выкса ежегодно принимает российский фестиваль современной культуры, в который вовлекаются все горожане и масса гостей. Кураторами фестиваля становятся известные художники, архитекторы, и это тоже накладывает свой отпечаток на темпы и характер развития города.

Надеюсь, что великолепный проект Никиты Явейна «Центр промышленного прогресса» займет свое достойное место в Выксе. Музей обустраивается на одной из исторических площадок завода, в пятне существующих производственных корпусов советского периода и с сохранением дошедших до наших дней фрагментов стен доменного и литейного корпусов XVIII века. Он станет частью нового индустриального центра «Шухов парк», куда после реставрации перенесут два объекта инженерного наследия Владимира Шухова — свод листопркатного цеха и водонапорную башню.

В Семенове, вокруг художественной фабрики «Семеновская роспись», которая пользуется колоссальной популярностью у жителей региона и гостей, запускается проект по обновлению зон гостеприимства. Сегодня в регионе повсеместно используется классическая парадигма поддержки градообразующих, якорных объектов на карте наших городов, работающих как магнит для удержания населения и притяжения туристических потоков. Перечислять могу долго: Большое Болдино, Балахна, Городец, Арзамас, Дивеево. И, как вы понимаете, это не только города, но и села, которые по объему того же транспортного трафика испытывают серьезные нагрузки. Отсюда и большие проекты по развитию транспортной инфраструктуры региона для обеспечения связанности и мобильности, и проекты серьезных реконструкций планировки центра, как, например, это произошло в Арзамасе и Дивеево. Нельзя, конечно, обойти вниманием развитие жилищного строительства в Нижнем и в агломерации.



Если проанализировать объем утвержденной документации по планировке территории, отражающей принципиальные решения по дальнейшему городскому развитию, то в последние годы Минград ежегодно пропускает через себя более 400 проектов на площадные объекты и более 50 — на линейные. Совокупный объем площадок комплексного развития территорий, который мы сформировали на этапе работы с данным механизмом, — более 30. То есть градостроительный потенциал территорий у нас очень высокий, но ресурсов на обеспечивающую инфраструктуру, как и у любого региона нашего уровня, катастрофически не хватает.

Появление КРТ, безусловно, открыло новые возможности по привлечению частных инвестиций в решение городских проблем... Но, признаюсь, иногда так хочется взмолиться, чтобы вернулись элементы госплана!

Ваша любимая тема — цифровизация градостроительной отрасли. Насколько популярен у специалистов разработанный Минградом портал 3D-город? Что думают об этом горожане?

Про цифровизацию я уже много рассказывала, останавливаясь на нашем портале 3D-город, который, по сути, является цифровым макетом городов региона. Он создавался в большей степени как рабочий инструмент правительства Нижегородской области для пространственного анализа, презентации и принятия градостроительных решений. Но открытая информация, доступная на публичном портале ГИСОГД, повышает интерес жителей к развитию территорий, а потому и запрос на эту информацию увеличивается. Так, мы пришли к выводу, что часть сведений 3D-города надо делать доступной и для горожан. Сегодня на портале опубликованы объемные решения утвержденных проектов планировки территорий, анализ обеспеченности территорий детскими садами и школами, площадки развития застроенных территорий города Нижнего Новгорода с действующими договорами о дальнейших преобразованиях.

Также мы используем портал 3D-город для оценки архитектурно-градостроительных решений, в том числе принятых на заседаниях архитектурного совета.

Расскажите немного о работе Архитектурного совета при вашем министерстве. Знаю, что вы очень высоко оцениваете вклад коллег в эту работу. В чем ее важность?

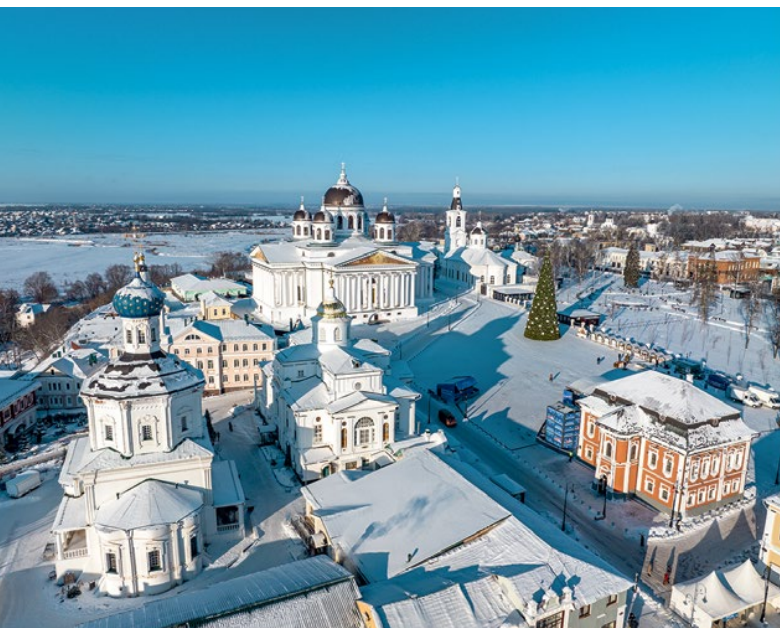
Это правда. При каждом удобном случае я благодарю членов совета за их работу, которая является для каждого дополнительными профессиональными обязанностями, но на общественных началах. Конечно, ряд организационных моментов мы закрепили в положении Архитектурного совета: его деятельность регламентируется приказом Минграда Нижегородской области. Но вот устанавливать критерии оценки проектов членами совета мы не стали. Архитектуре как искусству хочется дать больше пространства для творчества — в буквальном и переносном смысле.

Во многом архитектурное разнообразие и ценность городской застройки, исследовательский, да и простой обывательский интерес к ней, — это заслуга нескольких поколений мастеров нижегородской архитектурной школы, входящих в совет. С 2011 года он существует в регионе как архитектурно-градостроительная экспертиза новых проектов.

Члены Архитектурного совета всегда дают очень профессиональную и аргументированную оценку проектам, нередко отправляют их на доработку. Но надо признать, борьба за качество архитектуры, состоятельность застройщиков и девелоперов за право оставить значимый материальный след в городе подчиняются нашему коллективному профессиональному «кодексу чести», нарушать который не рискнет никто. Это создает в городе особый общий фон поклонения качественному зодчеству. Поэтому и отношение к Архитектурному совету неизменно доверительное и уважительное.

Нижегородская архитектурная школа много лет считается одной из ведущих в российском зодчестве. По вашей инициативе и при поддержке губернатора Никитина в 2021 и 2022 годах были выпущены два фильма о НАШ. А в 2023-м на базе ННГАСУ открылась корпоративная кафедра Минграда и Минстроя Нижегородской области. Это продуманная образовательная политика в области подготовки кадров для градостроительства?

Можно сказать и так. Мы с коллегами из регионального Минстроя осознанно подошли к созданию на базе ННГАСУ



корпоративной кафедры. Ни для кого не секрет, что в градостроительной сфере, особенно в госуправлении, ощущается острая нехватка кадров. Поэтому решили растить их со студенческой скамьи, но работать с уже более подготовленными студентами, имеющими базу бакалавриата.

Соглашение с коллегами о создании корпоративной кафедры подписали в апреле 2023 года и сразу же занялись набором на обучение и прикладными задачами по запуску новой магистерской программы «Управление градостроительным развитием территорий». Учебную программу готовили совместно с коллегами из ННГАСУ. Ряд практических занятий в ходе обучения проводим в стенах Минграда, в роли преподавателей — руководители структурных подразделений. В первом семестре я и сама работала со студентами и приобрела ценный опыт. Мне было важно понять, что привело наших магистров к мысли попробовать себя в госуправлении. В этом году к нам на кафедру поступило восемь магистров, из них трое уже трудятся в нашем подведомственном учреждении. В чем ценность такого обучения? В первую очередь молодые архитекторы получают навыки и знания в сфере государственного управления по линии градостроительства. На практике постигают междисциплинарность профессии, под руководством опытных специалистов формируют государственный взгляд на каждую проблему. Изучают город как многоярусную структуру, как «систему систем», которые взаимодействуют между собой, а иногда конфликтуют. Ну и, конечно же, для студентов нашей кафедры предусмотрена возможность трудоустройства в Минград или в наше подведомственное учреждение. В 2024/2025 учебном году планируем расширять набор, поскольку интерес у студентов есть, и обратная связь очень позитивная.

Марина Владимировна, несколько раз мне доводилось наблюдать ваше общение с разными группами людей: специалистами, жителями, молодыми архитекторами. И это всегда диалог на равных — уважительный и заинтересованный. Насколько важно для вас мнение окружающих в профессиональном и ментальном контексте?

Безусловно, очень важно! Если ты работаешь на госслужбе, да еще и в такой сфере регулирования, то по определению

не можешь быть индифферентным человеком, поскольку каждый пришедший в работу вопрос или задача, вне зависимости от масштаба, — это перекрестие мнений, целеполаганий, интересов. Поэтому «периферийное» зрение, способность считывать информацию из разных источников очень помогает. Но в какой-то момент в каждом конкретном случае нужно принимать решение. И вот тут мнение окружающих тебя профессионалов бесценно. Я лично всегда внимательно слушаю своих подчиненных. Порой они лучше меня ориентируются в каких-то узких сегментах градостроительного законодательства и способны найти оптимальное решение для важного проекта. Мы часто говорим про снижение уровня градостроительных конфликтов, и здесь разговор с жителями важен на каждом этапе преобразований. В потоке обратной связи от жителей обязательно приходит ценная идея, смысл, которые надо «дотянуть» в проекте. А еще важны форма и стиль изложения, которые ты используешь в своей речи. Это жесткий канцелярит или все-таки доступный язык, на котором можно объяснить обычным людям суть намерений, планов и содержание городских проектов. Архитектурное проектирование, градостроительные преобразования никогда не станут тихой, не вызывающей отклика деятельностью. Поэтому способность слышать и говорить с людьми — это неотъемлемая часть моей работы.

И последний вопрос. У нас с вами есть одна общая любимая фраза, которую однажды сказал Илья Георгиевич Лежава, архитектор, чей авторитет, знания, новаторские разработки стали основой для становления нескольких поколений российских зодчих. Можно сказать, это было его жизненным кредо: «Только идущий вслед за солнцем никогда не сетует на то, что ему не хватает света». Скажите, вам всегда хватает света? В жизни, в дружбе, в профессии?

Да, я помню, мы об этом говорили как раз на открытии обновленного Дома архитектора в Нижнем... Отвечу так: мне в жизни хватает любви, дружбы, интересного общения, профессии. Это и есть свет, который направляет, помогает, оберегает. И позволяет не потеряться в темноте. ||

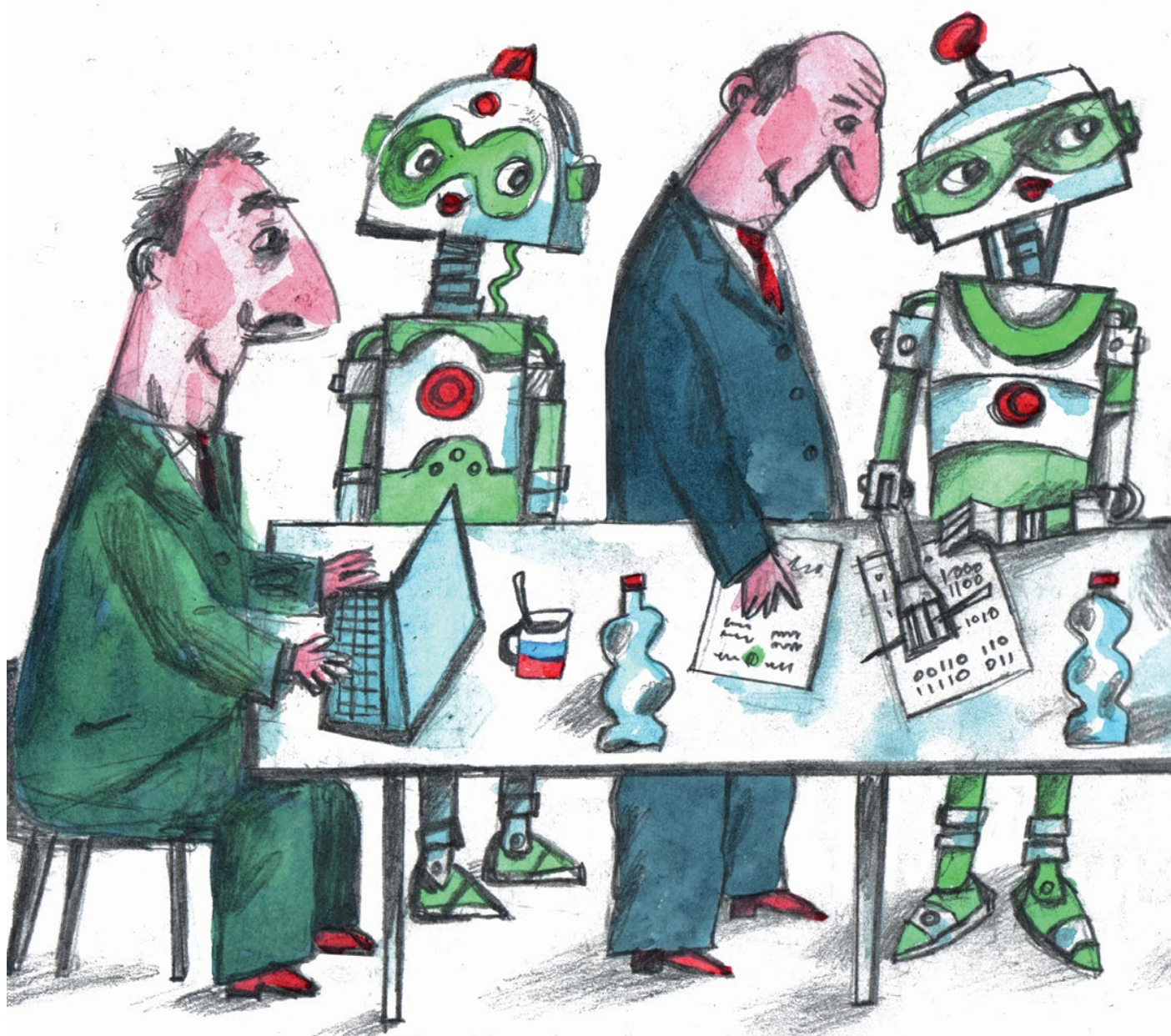
Фото: Светлана Телегина, Оксана Шверницкая, Минград Нижегородской области

Предпринимательская жилка

Отечественные стартапы позволяют стройкомплексу развиваться в ногу со временем

Смелые и инициативные — так можно описать людей, которые работают в строительном комплексе. Поэтому нет ничего удивительного в том, что в этой сфере активно развивается предпринимательство. И хотя игрокам периодически приходится сталкиваться с некоторыми сложностями, на рынке появляются поистине удивительные разработки, призванные сделать работу стройкомплекса еще более эффективной.

Текст: Юлия Серебрякова | Иллюстрация: Александр Лютов



Быть в тренде. Предпринимательство в строительной отрасли развивается по определенным векторам, которые за последние несколько лет превратились в устойчивые тенденции. Индустриализация процессов строительства, применение новых материалов и внедрение передовых цифровых технологий — все это уже не мечта, а реальность.

«Ключевые тенденции, которые определяют развитие строительной отрасли в 2024 году и ближайшем будущем, — это информационное моделирование зданий и 3D-печать строительных компонентов и конструкций, внедрение программного обеспечения для проектирования и управления строительством и применение в работе роботов, применение композитных материалов и искусственный интеллект», — рассказал *исполнительный директор Ассоциации «Национальное объединение производителей строительных материалов и строительной индустрии» Антон Солон.*

В числе тенденций, озвученных экспертом, также применение дронов и технологии дополненной реальности, переход от умных квартир к умным городам и другие. «Одной из основополагающих для отрасли тенденций является акцент в сторону изготовления в заводских условиях отдельных элементов конструкций и готовых модулей. Это позволяет получить преимущества конвейерного производства в строительстве, что в конечном счете приводит к тому, что стоимость и сроки строительства, а также трудозатраты удастся снизить, а качество, напротив, повысить», — объяснил Антон Солон.

Большое внимание уделяют и использованию экологически чистых материалов: стекла с низким коэффициентом излучения и переработанной стали. «Внимания заслуживают такие инновационные материалы, как экологичные материалы из биопластика, мицелия, многослойная древесина, алюминиевая пена. Материалы обладают высокой прочностью, способностью к биологическому разложению, энергоэффективностью», — поделился *председатель наблюдательного совета Союза развития строительной отрасли, депутат Государственной думы, летчик-космонавт, Герой России Роман Романенко.*

По мнению Антона Солона, стремление к инновациям проложило путь для новых идей в строительстве. «Применение 3D-печати позволило сократить затраты,

время и отходы, а применение информационных систем вышло за рамки проектирования, строительства и автоматизации производства и строительного процесса и теперь позволяет реагировать на запросы потребителей на умные дворы, общественные пространства и дома», — отметил руководитель ассоциации.

Сохранить тепло. Современные веяния находят отражение в стартапах, которых в последнее время появляется все больше. Один из таких проектов появился несколько лет назад в Краснодарском крае — производство солнечной черепицы. Его автор, *генеральный директор ООО «Инноватикс-СК» Анатолий Кирсанов,* несколько лет назад вдохновился идеей, побывав в Китае, и вернулся домой с твердым намерением воплотить задумку в жизнь.

«Уникальность нашей разработки состоит в том, что солнечные модули, которые сегодня изготавливаются во всем мире, безвозвратно теряют тепловую энергию, которая уходит в атмосферу, а нам удалось эту энергию собрать и использовать для нагревания водопроводной холодной воды и для отопления зданий, — поделился разработчик. — Наша солнечная черепица, во-первых, является кровельным покрытием, во-вторых, генерирует электричество и, в-третьих, подогревает воду для отопления зданий и объектов».

Как результат — объекты, на которые устанавливают этот модуль, становятся полностью автономными по энергообеспечению. Покупатель солнечной черепицы уже через 1,5-2 года сможет вернуть капитал, вложенный в установку модуля, а использовать такую черепицу он будет в течение последующих 48 лет и при этом не платить за свет, отопление и горячую воду. Источник автономной энергии не зависит от счетов по тарифам, которые оплачивает население. «Для жилого дома площадью порядка 200 кв. метров понадобятся 45-50 кв. метров солнечной черепицы, и этого будет достаточно. Причем установить такой модуль можно даже на старой крыше. Себестоимость нашего продукта в несколько раз ниже зарубежных аналогов за счет того, что в черепицу мы уложили солнечный концентратор и смогли в четыре раза уменьшить использование самого дорогого материала — солнечного кремния. Благодаря этому

концентратору мощностью выработки энергии вырастает в шесть раз», — отметил Анатолий Кирсанов.

Умный котел. Другой пример успешного стартапа — автономный тепловой пункт «ТермаРОН». «Термогенератор обеспечивает независимое обслуживание вентиляции, горячего водоснабжения, кондиционирования и систем отопления. Это касается и индивидуальных, и многоквартирных домов, и сельскохозяйственных объектов, и объектов образования и здравоохранения. Управлять им можно дистанционно благодаря технологии GSM. В чем ощутимый плюс этого термогенератора? Прежде всего в том, что он окупит себя уже через год-два, а генерируемое им тепло и ГВС стоит на 300% меньше, чем таковые и другие типы электрокотлов», — рассказал представитель разработчиков, *член секции по энергосбережению экспертного совета Комитета по энергетике и член экспертного совета Комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной думы РФ Валерий Казейкин.*

АТП «ТермаРОН» — это экологически безопасный компактный аппаратный комплекс. Генерация тепла возникает при воздействии на воду электрическим током. В результате внутри котла проходят три параллельных процесса: кавитация, гидролиз и магнитный резонанс молекул воды. При разрыве связи между водородом и кислородом выделяется значительная тепловая энергия. В разных природно-климатических условиях комплекс продемонстрировал преобразование электрической энергии в тепловую, коэффициент варьировался от 2,3 до 4,6 единицы. Это в 2-3 раза больше, чем генерация тепла от обычных электронагревательных устройств, а значит, позволяет экономить на оплате жилищно-коммунальных услуг», — подчеркнул разработчик.

«АТП «ТермаРОН» — это экологически безопасный компактный аппаратный комплекс.

На смену натуральному камню. Другим успешным проектом стало производство отделочного материала по технологии РНОМІ. Эта технология зародилась еще около 20 лет назад в Китае, а несколько лет назад компания «Фоми Групп» стала официальным представителем завода в России.

«Наша технология — это экологически

чистое производство и замена натурального камня: гранита, мрамора и других. Материал может быть сделан под дерево или бетон — вариантов много. Он зарекомендовал себя как хороший заменитель для подсистемы вентфасада, которая сейчас стоит очень дорого. Мы предлагаем заменить ее при помощи технологии «мокрый фасад» и тем самым облегчить конструкцию здания, сократить стоимость монтажа и проектную стоимость работы», — рассказал директор по развитию ООО «Фомы Групп» **Владимир Казейкин**. Материал достаточно прочный, но при этом легкий: на квадратный метр, в зависимости от модели, приходится 3-4 кг. Его использование не несет дополнительных нагрузок на фундамент здания, а потому не требует перерасчета его конструктива. «Материал влагостойкий, его можно применять во влажных помещениях и даже в чаше бассейна. Важный момент — эстетика: мы можем работать с изогнутыми формами, можем оформлять колонны, и все это по приемлемой цене. Помимо этого, у материала высокая паропроницаемость, и поэтому его можно применять на паропроницаемых конструкциях типа газобетона без каких-либо дополнительных элементов в виде подсистем и без дополнительного утепления. Гарантия на материал 5 лет, а срок эксплуатации более 50. Недавно мы получили техническое свидетельство Минстроя России о том, что можем использовать наш материал без ограничений по высотности на фасадах, а значит, мы сможем одинаково успешно применять его и в частном домостроении, и для коммерческих структур», — резюмировал Владимир Казейкин.

Найти ипотечное решение. Актуальным решением стала платформа для расчета ипотеки строительным компаниям. «Дело в том, что в России действует почти 600 банковских программ. Если в 2016-2019 годах каждая из них имела стабильность 3-5 месяцев, когда не менялись ставки, требования клиентов и другие моменты, то в последние три года этот срок сократился до трех недель. То есть если застройщик работает с 74 банками, а это почти 600 программ, то каждые три недели отслеживать данные по каждой из банковских программ, включающих в

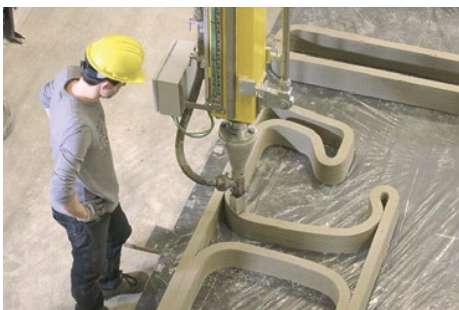


себя требования по объекту, условия сделки и многое другое, почти нереально. Этого не сделает даже коллектив из 10 человек, потому что это огромный массив данных с бешеной скоростью изменений. Кроме того, потребители, будь то профессиональные игроки рынка или физические лица, не всегда разбираются во всех тонкостях и чаще обращаются в банки известных брендов, которые не во всех случаях предлагают наиболее выгодные условия. Мы постарались решить эту проблему в 2015-2016 годах, когда стали писать свою программу, причем сначала она не была рыночной, а предназначалась для усиления наших сотрудников», — рассказал генеральный директор Banki.Shop **Роман Корников**.

Сегодня система умеет делать три вещи. Первая из них — сбор данных. Если у банка что-то изменилось прямо сейчас, то с вероятностью 80% в течение трех часов вся информация об изменениях поступит в систему. Она прошла уже два стресс-теста и даже в пиковых ситуациях собрала данные со всего российского рынка за трое суток. Второе умение системы — унифицирование программ всех банков России.

«По сути каждая банковская

программа — это уникальный мир, и мы потратили три года на то, чтобы свести абсолютно все программы к единой матрице, — объяснил Роман Корников. — А третье, что мы сделали, — разработали искусственный интеллект категории средства помощи в принятии решений. Мы разработали алгоритм, который при работе клиента с нашим калькулятором опрашивает его: в чистом виде скопировали образ экспертизы кредитных специалистов, интегрировали на эти данные, и теперь система может моделировать чуть больше трех миллионов сценариев вопросов. Она умеет интерпретировать любой ответ и, исходя из него, задавать следующий вопрос. В зависимости от типа кредита она задает от 9 до 36 вопросов». В 2023 году продукт окончательно вышел на рынок B2B, и сейчас им пользуются и консультанты, и строительные компании, и агенты по недвижимости, и даже брокеры, которые в среднем за 1,5 минуты получают полный анализ ипотечных условий всех банков. А 17 апреля 2024 года продукт вышел и на рынок B2C, и теперь воспользоваться им смогут физические лица, решающие жилищный вопрос.



Свой дом. В России сегодня стремительно развивается индивидуальное жилищное строительство. Ему посвящена и запущенная недавно платформа «МойДом ИЖС.РФ». «Выбрать подходящий индивидуальный жилой дом сегодня сложнее, чем купить квартиру в многоквартирном доме, потому что во втором случае покупателю понятны все критерии, которые могут повлиять на его выбор. В 80% случаев он может выбрать себе квартиру самостоятельно, а жилой дом — не всегда. Почему? Ему нужно понимать, какой фундамент должен быть у дома, разбираться в его типах и свойствах, знать все о каркасе дома, о том, как сделана крыша, как обеспечивается подача воды, и много других нюансов, т.е. нужно быть по сути инженером, чтобы достойно и правильно выбрать себе частный дом. Наша платформа «МойДом ИЖС.РФ», которая предлагает четыре ключевые опции, позволяет справиться с этими сложностями», — рассказал генеральный директор ГК «Ваш Выбор» **Петр Запорожец**.

Первая ключевая опция — развернутый алгоритм отбора объектов. Разработчики создали расширенную систему поиска, чтобы можно было посмотреть дом, не

выезжая за несколько десятков километров, и при этом рассмотреть все до самых инженерных мелочей. Вторая опция связана с классификацией рынка ИЖС. В основе лежат пять критериев, среди которых стоимость или класс дома.

«Третье, что мы сделали, — разработали целую систему выявления юридических рисков, которые основаны на опыте работы компании в прошлом. Пользователь платформы может понять, стоит доверять этому подрядчику или нет. А четвертая ключевая опция работает так: если клиент уже выбрал дом своей мечты, понял, что риски минимизированы и что это оптимальное для его финансов предложение, то система делает аудит всех банков России под этот дом и показывает, какие из них могут предоставить ипотеку на выгодных условиях, а какие нет», — объяснил Петр Запорожец. Бета-версию платформы запустили 17 апреля 2024 года, а полноценный запуск запланирован на май. Ею могут воспользоваться и застройщики, которые размещают здесь свои ИЖС-объекты, и физические лица, и их агенты, которые выбирают клиентам подходящий дом.

Преодолеть трудности. Несмотря на успехи, которых предприниматели достигают в строительном комплексе, им приходится сталкиваться и с некоторыми сложностями. Одна из них, по словам экспертов, — удорожание так называемого параллельного импорта, особенно в части строительной техники и запасных частей.

«Кадровый вопрос тоже становится все более сложным. Чтобы его решить, нужно разрабатывать программы обучения специалистов отрасли и более активно внедрять автоматизацию и инновационные технологии, — считает Роман Романенко. — Возрастет и конкуренция между строительными организациями, поскольку предполагается охлаждение на строительном рынке. Одним из путей стабилизации является смещение интересов из жилищного строительства в промышленное, инфраструктурное». Для решения существующих проблем уже сейчас проводится большая работа. Способствуют этому и те государственные меры поддержки предпринимателей, которые успешно действуют на стройрынке.

«Это, например, продление программы льготной ипотеки, которая стимулирует



Мнение эксперта

Роман Романенко, председатель наблюдательного совета Союза развития строительной отрасли, депутат Государственной думы, летчик-космонавт, Герой России:

— Строительная отрасль является одним из локомотивов российской экономики. В 2023 году был поставлен новый рекорд по объему ввода жилья в России — сдано более 103 млн кв. метров. Прирост объема строительных работ в России составил 7,5%. Очевидно, что реализация таких амбициозных проектов формирует огромный рынок, который успешно заполняют отечественные предприниматели. Такой результат достигнут благодаря своевременным решениям Правительства РФ, огромному вкладу строительных организаций, в том числе членов Союза РСО. Продолжает расти роль строительной отрасли в национальной экономике — в прошлом году вклад стройкомплекса в ВВП составил порядка 13,4%. В работе отрасли задействовано около 16% трудоспособного населения страны.

развитие жилищного строительства и позволяет значительной части населения улучшить жилищные условия. Вводится поэтапное сокращение количества документов для реализации программ в капитальном строительстве. Осуществляется комплекс мер поддержки производителей стройматериалов, — отметил Роман Романенко. — А еще упрощено заключение контрактов под ключ от проектирования до оснащения необходимым оборудованием. Поддержка касается таких областей, как ценообразование, проверки, кредиты, налоги. Данные меры особенно актуальны в существующей экономической обстановке».

Эксперты уверены: эти и другие меры позволят предпринимательству в строительной сфере развиваться еще более бодрым темпом. ||

Эстетично и практично

Новые технологии позволяют строителям более активно использовать стекло при возведении зданий

Стекло — уникальный материал, который давно и успешно используется при самых масштабных стройках, придавая зданиям не только необходимые технические характеристики, но и украшая их, делая величественными, удивляя и восхищая. После изобретения технологии гнутого стекла возможностей в распоряжении архитекторов и инженеров стало еще больше. Одновременно больше стало и вызовов для предприятий-изготовителей, ведь требования к их продукции постоянно растут.

Текст: Сергей Семенов



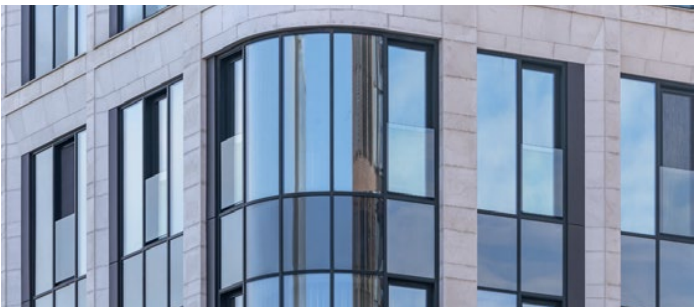
Гнутое, или моллированное (по названию технологии моллирования), стекло, впервые было использовано в автомобилях почти сто лет назад, однако технологические возможности быстро открыли этот уникальный по своим характеристикам материал и для строителей. Сегодня компании готовы производить по заказам девелоперов огромные конструкции площадью в десятки квадратных метров стекла, а их форма ограничена лишь довольно богатой фантазией архитекторов. Все стекла, прошедшие процесс правильного моллирования, являются закаленными, т.е. относятся к безопасным стеклам.

Существует также метод холодного изгибания стекла, он подходит для гнутья стекол небольшого размера и под небольшим радиусом. Моллированию поддаются стекла толщиной 4-19 мм, в качестве сырья выступает листовое термолированное стекло. Из гнутого стекла делают как внешнее архитектурное оформление (объемные стеклопакеты для окон и лоджий, остекление фасадов, мансард, кровли, зенитных фонарей, атриумов, оранжерей и зимних садов, оформление входных групп), так и внутреннее (кабины лифтов, рабочие зоны, внутренний интерьер, аквариумы и террариумы больших

размеров, ограждения душевых кабин, мебель, витрины и т. д.). Как отмечает директор по исследованиям *Abarus Market Research* **Вера Никольская**, во всем мире расширяется тренд на повышение светопрозрачности конструкций. «Этот фактор используется как в изготовлении обычных окон, так и элементов более сложной архитектуры. Высокая светопропускная способность конструкций дает экономический эффект (снижение затрат на искусственное освещение), экологический (стекло не выделяет вредных испарений ни при нагревании, ни при воздействии агрессивных веществ), а также эстетический эффект, что немаловажно. Гнутое стекло применяется не только с художественной целью и для благоустройства (чтоб было красиво и удобно), но и в промышленных целях — остекление заводских цехов, строительство теплиц и т.д.», — поясняет Вера Никольская.

Импорт поставили на паузу. В России моллированное стекло на протяжении многих лет было в основном вотчиной иностранных производителей, которые завозили его либо локализовывали свои предприятия в нашей стране. «Раньше гнутое стекло поступало из Бельгии, Турции, Китая, Польши, Болгарии, Германии, Чехии, Франции, США и некоторых других стран, но в небольшом количестве. С тех пор как в России открылось много стекольных заводов с продукцией высокого качества, потребность в импортном стекле практически отпала», — говорит Вера Никольская. Причем, как подчеркивает эксперт, крупные производители строительного стекла далеко не всегда являются лидерами в сегменте гнутого стекла. «Как правило, производители строительного стекла (флоат-стекла) не производят гнутое. Они могут выпускать плоское архитектурное стекло с напылением и дополнительными свойствами, но такое стекло является сырьем для обрабатывающих компаний, которые на этом специализируются. Производителям листового стекла невыгодно заниматься гнутием, так как гнутое стекло — это всегда индивидуальный заказ, а не стандартный. Не производят гнутое стекло и многие крупные компании-переработчики (с миллиардной выручкой), которые производят стеклопакеты, закаленное и окрашенное стекло, стекло с керамической печатью, триплекс. То есть на самом деле технология моллирования нечасто встречается и среди крупных переработчиков», — говорит Вера Никольская.

Гнут свою линию. Моллирование — довольно сложная технология, лишь очень ограниченный круг компаний обладает необходимым оборудованием и обученным персоналом, которые могут обеспечить продукцию надлежащего качества. Лидер рынка — Российская стекольная компания, входящая в санкт-петербургский многопрофильный холдинг «Адамант». У РСК 14 заводов по промышленной обработке стекла по всей стране. Свою долю на рынке фасадного стекла компания оценивает в 25%. Среди других крупных компаний, имеющих на производстве технологию моллирования, можно назвать ООО «Джимакс» (Иваново), ООО «ФОТОТЕХ» (Переславль-Залесский), ООО «Сибгласс» (Красноярск), ООО «Изолюкс» (Москва), ООО «Приоргласс» (Москва). Также на рынке присутствует довольно много небольших компаний, специализирующихся на небольших эксклюзивных заказах. Они не имеют своих печей и заказывают изготовление



5 крупнейших производителей гнутого (моллированного) стекла в России

Место	Название компании-производителя	Выручка, млн рублей
1	«Российская стекольная компания»	10,8
2	«Джимакс»	1,2
3	«Фототех»	1,1
4	«Сибгласс»	0,8
5	«Изолюкс»	0,6

Как мы считали. В рейтинг вошли крупнейшие производители гнутого (моллированного) стекла в РФ. Основание для ранжирования — выручка по итогам 2022 года. Данные для рейтинга были рассчитаны с помощью сервиса «Контур-Фокус».

Рейтинг носит ознакомительный характер и может использоваться только в частном порядке. Редакция будет признательна за дополнения и уточнения.



Все рейтинги аналитического центра
МИД «ЕвроМедиа» на сайте нашего журнала

гнутого стекла на мощностях крупных компаний по собственным чертежам, но с заказчиками работают самостоятельно. «Размер рынка оценить довольно сложно, потому что гнутое стекло проходит в статистике по группе «обработанное стекло», его в России производится порядка 14-15 млн кв. метров в год. «Сколько из этого объема приходится на гнутое стекло, тем более гнутое архитектурное, уточнить довольно сложно. Можно предположить, что по этому продукту цифры сейчас ближе к 0,5-0,7 млн кв. метров, не больше, так как основной объем обработанного стекла — это зеркала, мебельное и архитектурное плоское стекло», — рассуждает Вера Никольская. Эксперт отмечает хорошие перспективы гнутого стекла как в мире, так и в России. «Строительная отрасль развивается, гнутое стекло все шире применяется не только в коммерческом, но и жилищном строительстве, в том числе ИЖС (индивидуальные розничные заказы). Наличие большого числа игроков, в том числе небольших, создает возможности для дальнейшего расширения рынка», — говорит Вера Никольская. ||

Красиво загнули

Российская стекольная компания — лидер отечественного рынка моллированного стекла

Сложные стеклянные конструкции, которые широко используются при возведении современных зданий, под силу создавать лишь предприятиям с высокотехнологичной производственной базой, компетенциями и опытом, позволяющим гарантировать отличное качество по самым высоким мировым стандартам. Российская стекольная компания сегодня обладает таким уникальным производственным комплексом и портфолио из реализованных объектов, которые украсят любой современный город.



Российская стекольная компания производит моллированное (гнутое) стекло на новейшем оборудовании, что позволяет гнуть стекло большого формата. Благодаря широким технологическим возможностям здесь есть возможность изготавливать гнутый триплекс, гнутые стеклопакеты с нанесением любого графического рисунка, что открывает неограниченные возможности применения в фасадном и интерьерном остеклении. «В последнее время мы видим тренд на остекление экстремальной формы и на использование гнутого стекла. Архитекторы стремятся изгибать стекло волнами, образуя самые разные формы. Визуально создается впечатление, что стекло мягкое и податливое. С гнутыми изделиями можно сделать угол здания не как обычно острым и строгим, а плавным и прозрачным», — отмечает **Алена Красюкова**, директор департамента продвижения продукта, маркетинга и экспорта АО «РСК».

Моллированное стекло. «Спрос на гнутое стекло в строительстве как в России, так и в мире растет. Гнутое стекло используется в различных архитектурных проектах для создания оригинальных и современных дизайнерских решений, поэтому его популярность возрастает. Проектов с гнутыми конструкциями из стекла в России, выполненными нашей компанией, уже достаточно много. Один из последних ярких примеров — «Агни» в Альметьевске и ЖК «Садовые

Текст: **Сергей Иванов**

Кварталы» в Москве», — рассказала **Юлия Тяпкина**, начальник отдела маркетинга и продвижения продукта.

Специалисты РСК накопили огромный опыт в производстве гнутого стекла. Компания уже более 10 лет производит крупногабаритное гнутое стекло, а три года назад запущено производство с габаритом до 3210 x 6000.

Процесс производства гнутых изделий начинается с нагрева стекла в специальной печи до температуры 600 градусов Цельсия. В размягченном состоянии стекло формируется вокруг вогнутой матрицы, расположенной горизонтально внутри печи, и принимает заданную геометрическую форму и радиус изгиба. После завершения процесса формования происходит охлаждение гнутого стекла с помощью подачи холодного воздуха под давлением. В результате закалки стекло становится прочным.

Производство гнутого стекла очень высокотехнологично и зависит как от качества оборудования, так и от квалификации коллектива предприятия. «Так как для моллирования стекла перегревают больше, чем для плоской закалки, то управлять волной на закаленном стекле (локальным прогибом) сложнее. Кроме того, при изготовлении моллированных стекол с последующей ламинацией стекла должны идеально совпадать, чтобы при ламинации не было пузырей и отливов. Очень важно правильно настроить печь и подобрать режим, потому что стекла размером более 2000 x 2000 мм с радиусом гнутья менее 2 метров могут покрываться трещинами по стороне гнутья», — говорит **Антон Сегов**, руководитель направления новых технологий РСК.

Растущее производство. Огромное внимание на предприятии уделяется контролю качества. Сложные архитектурные изделия являются достаточно дорогими и монтируются в зданиях с повышенным вниманием к качеству всех материалов и процессов, поэтому многие застройщики хотят осматривать готовое изделие до отправки на объект непосредственно на производственной площадке. Это приводит к необходимости организации процесса сдачи-приемки изделий на производстве одновременно по нескольким проектам. Для этого организуется несколько зон со специальной оснасткой, где в монтажном положении осматриваются готовые

изделия (зачастую крупногабаритные). РСК как технологический лидер отрасли постоянно развивает собственное производство. Так, в 2024 году на ОП19 будет установлено оборудование для закалки и ламинации стекла до 3210 x 9000 мм. Также будет установлена печь моллирования стекла до 3210 x 6000 мм с повышенной точностью моллирования для уменьшения краевых изгибов и волны на закаленном гнутом стекле. В 2024-2025 гг. на ОП19 введут в эксплуатацию новые производственные площади для увеличения производительности сложных архитектурных стеклопакетов (большие, тяжелые, с триплексом, гнутые). В 2025-м завершится реконструкция зданий, конечная цель которой — объединить под одной крышей все технологические операции изготовления

«Мы видим тренд на остекление экстра-формата и на использование гнутого стекла. Архитекторы стремятся изгибать стекло волнами. Визуально создается впечатление, что стекло мягкое и податливое».

архитектурных стеклопакетов (закалка, принтерная печать, окраска, ламинация, сборка пакета). Запланировано приобретение нового оборудования для повышения качества закалки стекла — ухода от закалочной волны для управления анизотропией.

«Мы в RGC поддерживаем безграничный полет фантазии и помогаем архитекторам реализовывать самые смелые решения с моллированными стеклопакетами. Новейшие печи закаливания, созданные для РСК ведущими мировыми компаниями, открывают ранее недоступные возможности моллирования стекла. Мы можем изготовить гнутые стекла с цифровой печатью, с шелкотрафаретной печатью, окрашенные по RAL; различный гнутый триплекс, включая негативное гнутье и с цифровой печатью на негативной стороне; самые разные гнутые стеклопакеты, даже с ШТП на негативной стороне, и многое другое. Широкие технологические возможности компании позволяют изготавливать гнутый триплекс, гнутые стеклопакеты с нанесением любого графического рисунка, что предоставляет неограниченные возможности применения в фасадном и в интерьерном остеклении», — отмечает Алена Красюкова.

Уникальный формат. Многие возможности РСК уникальны. Так, например, печь LandGlass позволяет компании производить даже такие опции, как L-образное моллирование, негативное моллирование и конусное моллирование. Также специалистами компании освоена сборка моллированных стеклопакетов на мягком спейсере, что дает возможность собирать любые фигуры.

«За 2023 год объем производства в сегменте гнутого стекла, многослойного стекла, стеклопакетов существенно увеличился. Это связано как с общим трендом архитекторов на востребованность таких конструкций, так и с увеличением производственных мощностей и возможностей площадок АО «РСК» для реализации идей архитекторов. Стекло изгибается в специальной секции,

встроенной в линию дорогостоящего, сложного и инновационного оборудования по термической обработке стекла. При этом необходимо понимать, что в готовом виде гнутые изделия — это сложные в техническом исполнении конструкции, требующие высокого уровня подготовки специалистов и их квалификации, подкрепленной опытом, так как, например, сборка гнутых стеклопакетов производится вручную. Несмотря на ручное исполнение, существенный рост производительности (примерно в два раза) по сборке гнутых стеклопакетов произошел за счет приобретения специализированных грузозахватных механизмов, позволяющих захватывать стекло с любой гнутой стороны, проводить манипуляции со стеклом в вертикальном и горизонтальном положении, а также за счет собственной разработанной оснастки. Это универсальные по радиусу столы, специализированные пирамиды как для транспортировки, так и для осуществления технологического процесса автоклавируемого многослойного гнутого стекла, ручные приспособления», — отмечает **Константин Савенко**, заместитель директора по производству АО «РСК».

Надежное УФ-обеззараживание

Продукция российского производителя УФ-оборудования НПО «ЛИТ» отвечает всем мировым требованиям

НПО «ЛИТ» было создано в 1991 году выпускниками МФТИ. Более чем за 30 лет работы компания вошла в тройку мировых лидеров в области разработки и производства оборудования для обеззараживания воды, воздуха и поверхностей ультрафиолетовым излучением. УФ-установки предприятия стоят на более чем 12 тыс. объектов в 55 странах мира, а за работу по внедрению УФ-технологий на московских очистных сооружениях сточных вод сотрудники компании в 2023 году удостоились премии Правительства РФ в области науки и техники.



УФ-обеззараживание является современной технологией, которая эффективна против практически всех микроорганизмов — от вирусов до грибов. Оно позволяет отказаться от экологически опасного хлорирования сточных вод, а также свести к минимуму наличие хлора в питьевой воде и, например, в воде бассейнов и аквапарков. В больницах ультрафиолет позволяет эффективно бороться с актуальной проблемой — инфекциями, связанными с оказанием медицинской помощи.

Важной особенностью российской компании является наличие собственного производства УФ-ламп, которые являются источниками ультрафиолета. НПО «ЛИТ» стало второй в мире компанией,



сумевшей освоить промышленное производство экологически безопасных амальгамных УФ-ламп в середине 90-х годов XX века. С тех пор было выпущено свыше 1 млн УФ-ламп, а современные производственные мощности позволяют производить до 100 тыс. ламп в год. Традиционно НПО «ЛИТ» уделяет особое внимание НИОКР и контролю качества выпускаемого оборудования. В научно-исследовательском центре работает свыше 45 инженерных и научных сотрудников, среди которых 2 профессора и 9 кандидатов наук, компании принадлежит более 300 научных публикаций. Компания сертифицирована на соответствие ИСО 9001:2015, и поэтому каждая выпускаемая единица оборудования (в том числе и каждая УФ-лампа) проходит многоступенчатый контроль качества.

В РФ не существует системы сертификации УФ-оборудования на эффективность обеззараживания, но компания провела сертификацию и биовалидацию своего оборудования в европейских и американских сертификационных центрах. Это позволяет клиентам НПО «ЛИТ» быть уверенными в качестве работы оборудования. В продуктовых линейках компании представлено оборудование для УФ-обеззараживания коммунальных и промышленных вод, системы для создания и поддержания чистоты воздуха и поверхностей в медицинских учреждениях, а также специальные УФ-комплексы для борьбы с неприятными запахами на очистных сооружениях.

В 2023 году НПО «ЛИТ» заключило соглашение о стратегическом партнерстве с группой компаний «ЕКС» — одним из крупнейших мультидисциплинарных участников рынка инфраструктурного строительства РФ. И у такого партнерства уже есть реальные результаты. Это совместная реализация проекта по строительству нового блока УФ-обеззараживания в рамках реконструкции Люберецких очистных сооружений Москвы (производительность блока — 1 млн кубометров в сутки). Также компании совместно работали на строительстве Щелковских межрайонных очистных сооружений, в состав которых входит УФ-станция производительностью 400 тыс. кубометров в сутки. В ближайшее время закончится строительство и оснащение оборудованием нескольких крупных проектов в медицинской сфере. Партнеры с уверенностью смотрят в будущее и готовы развивать новые отрасли применения ультрафиолета.

Вверх по течению

Как весенний паводок отразится на рынке стройматериалов, рассказал президент НОСТРОЙ **Антон Глушков** в эфире радио Москва FM. По данным МЧС, в этом году весенний паводок затопил более 10 тыс. жилых домов, а общий ущерб предварительно оценивается в 40 млрд рублей. Некоторые эксперты строительного рынка ждут значительного подоро-



жания материалов из-за необходимости восстанавливать пострадавшие населенные пункты. Кроме того, ожидается рост спроса и на услуги мастеров. Антон Глушков же считает, что таких рисков не существует. «Это может отразиться немножечко на сроках, чтобы компенсировать ту разницу, которая произойдет, потому что непонятно, какие будут последствия этого половодья на тех объектах, которые строятся, но на стоимости отразиться никаким образом не должно», — сообщил президент НОСТРОЙ. Хотя ряд представителей отрасли отмечают, что в нынешних геополитических условиях резко нарастить объем поставок стройматериалов для восстановления домов будет сложно, поэтому рост цен неизбежен. В группе риска прежде всего сухие строительные смеси, материалы для отделки помещений и утеплители.

«Ульяновскцемент» готовится к запуску

Спустя шесть лет консервации было принято решение возродить

производство. Как сообщил отраслевому изданию «Стройгазета» директор завода Евгений Соколов, обусловлено это повышением спроса. «В Поволжье ощущается нехватка цемента. Рост потребления в среднесрочной перспективе аналитики ЦЕМРОСа спрогнозировали еще в 2022 году. Прошлым летом это подтвердилось — в частности, нехватку испытывал Татарстан.



Чтобы удовлетворить этот спрос, компания решила расконсервировать свои мощности в Новоульяновске», — пояснил директор «Ульяновскцемента». Для подготовки к запуску производства понадобилось около 600-700 млн рублей. Однако параллельно с запуском осуществляется инвестпроект по установке нового оборудования сепарации, необходимого для производства цемента более высокого качества — это еще 600-700 млн рублей. Предприятие обеспечит цементом Ульяновскую область, а также Татарстан, Нижний Новгород и Самару. «Если будет потребность, постепенно выйдем на полную мощность — 2 млн тонн цемента в год», — заключил директор «Ульяновскцемента».



Строим из своего

Завод по производству металлоконструкций начал работу на Камчатке. На его строительство ушло менее года. Благодаря оборудованию, которое позволит работать со сталью толщиной до 6 см, на заводе можно будет собирать конструкции для мостовых переходов и строительства, для горнодобывающей

промышленности, мачты, линии электропередачи и другие инженерные сооружения. Изготовление металлоконструкций на месте существенно повлияет на качество продукции, поскольку у некоторых из них при транспортировке на Камчатку ухудшаются эксплуатационные качества. На данный момент это предприятие под названием «Завод металлоконструкций 41» — единственное на Камчатке, где производятся ортотропные плиты. Первую конструкцию установят на мосту через реку Быстрая. «Важно, что почти 99% рабочих мест заняли жители Камчатского края. Сейчас наша задача — загрузить завод заказами. Это мостовые конструкции, дорожные, балки разного типа — чтобы и предприятие могло развиваться, и полуостров был обеспечен изделиями местного производства. Такой запрос от бизнеса есть, будем работать, чтобы помочь предприятию», — сказал на открытии завода губернатор Камчатского края **Владимир Солодов**.

Чувашское лего

В Чебоксарах на Лапсарском проезде начал действовать завод, выпускаю-



щий бетонные блоки-комнаты. Из них собираются по принципу лего дома для многоэтажного и среднеэтажного строительства. Финансирование на сумму свыше 100 млн рублей предоставлено предприятию региональным Фондом развития промышленности. Объемные бетонные изделия сходят с конвейера завода полностью упакованными для транспортировки на строительную площадку. Готовые на 80% блок-комнаты сразу устанавливаются на фундамент. На новом производстве создано свыше 150 рабочих мест. Благодаря продукции завода в Чувашской Республике могут строить почти 140 тыс. кв. метров жилья ежегодно. Используя технологии объемно-блочного домостроения, строители возведут первый дом в Новочебоксарске. ||

Что нам стоит умный дом построить

Развитие новой технологической отрасли обещает поднять безопасность жилья на другой уровень

Новая экономическая реальность перевернула модель потребления, и все большее значение при выборе жилья сегодня приобретают характеристики безопасности. По мнению экспертов рынка, цифровизация успешно справляется с обеспечением этих потребностей: системы безопасности «Умный дом», которые с каждым годом все прочнее внедряются в нашу жизнь, значительно расширяют возможности контроля.

Текст: Диана Нелигина



безопасить проживание в доме — одна из ключевых целей, стоящая перед застройщиками. Уход иностранных компаний заметно повлиял на российский рынок и подстегнул отечественных производителей развигивать собственные программно-аппаратные решения. Сегодня мы являемся свидетелями формирования совершенно новой отрасли, от которой будет зависеть наш комфорт.

За последние годы технологии сделали несколько уверенных шагов вперед, и теперь «умные» разработки активно внедряются в жилые дома. Однако в настоящее время Единый ресурс застройщиков насчитывает всего 213 ЖК по всей России в Реестре умных новостроек. По данным Лаборатории цифровизации жилья, эксплуатация цифровых инженерных систем в многоквартирных домах началась в 2011 году. Согласно статистике за 2022 год, решения по автоматизации зданий внедряются региональными девелоперами на стадии строительства в 20% домах, Москва же впереди России всей — ее показатель достигает 70%.

Главные игроки межотраслевого рынка умных домов, такие как МТС, «Юникорн», Yadro, в 2022 году присоединились к рабочей группе Минцифры, Минпромторга и Минстроя для создания АНО «Умный МКД». Поводом для консолидации усилий государства с крупнейшими сотовыми операторами, девелоперами и разработчиками стал запрос на регулирование нового для России высокотехнологичного рынка. Пока же отрасль набирает обороты и нуждается в разработке единых стандартов и внимании со стороны аналитиков.

Интеллектуальные вызовы. Больше всего цифровизация ощущается в сегменте новостроек. Согласно опросу, проведенному Лабораторией цифровизации жилья в одном из московских ЖК, 71% жителей считают необходимым устанавливать устройства умного дома. В прошлом году организация «Умный многоквартирный дом» провела аналитику уровня цифровой зрелости компаний. Уровень внедрения автоматизированной системы управления (АСУ) зданием оказался низким: в России ее используют только 7,7% управляющих компаний, при этом оборудованы платформой 3,8% домов.



Нынешняя инфраструктура вторичного жилого фонда эконом- и комфорт-класса в большинстве случаев не предусматривает возможности внедрения технологических решений.

При этом недвижимость не просто находится на пути к автоматизации, решения цифрового развития жилой сферы уже обладают большим потенциалом. Не зря же сильные ИТ-навыки России делают ее одной из самых прогрессивных стран в мире в области технологий. Как утверждает **Валентина Ефремова**, руководитель пресс-службы ИТ-компании «Юникорн» (разработчик платформы для умных зданий Ujin), объем рынка PsorTech показывает устойчивый рост: в 2023 году он увеличился на 27,8%, по данным исследовательского агентства Smart Ranking. Россия оперативно отреагировала на уход крупных зарубежных вендоров, и у производителей оборудования умного дома появилось окно возможностей для продвижения собственных устройств, отмечает **руководитель проектов Intelvision Антон Шокель**.

Александр Разумовский, директор продукта EKF Connect Building,

также отмечает активное развитие рынка умных зданий: «Если в 2021 году около 9% проектов можно было назвать умными, то уже сегодня их количество находится на уровне 16%. Еще несколько лет назад в сторону умных технологий могли смотреть только крупные федеральные девелоперы, сегодня все больше запросов приходит от регионов».

Эксперт выделил для «Вестника» трех основных участников рынка в борьбе за лучшее. В первую очередь, это крупные федеральные девелоперы, вынужденные разрабатывать собственный продукт вследствие дефицита подходящих решений в отрасли. Вторые — производители комплексного ПО для девелоперов, которое работает только на их собственном оборудовании. Соответственно, камнем преткновения между такими компаниями и застройщиками становится несоответствие технического решения индивидуальным потребностям заказчика. В настоящий момент ЕКФ работает над созданием собственного продукта, отвечающего современным требованиям девелоперов. И, наконец, третий игрок — это интеграторы, которые пытаются



разрабатывать индивидуальный и уникальный проект. В данном случае стоит обратить внимание на их зависимость от поддержки интеграций разных программно-аппаратных решений, что уже, по правде говоря, показатель высоких рисков стабильности работы. Среди многообразия устройств не все продукты могут обеспечить решение задач на всех трех этапах автоматизации. Вендоры все чаще разрабатывают программное обеспечение под свои устройства, остается проблема — не все они могут объединяться с другими системами. Это подтверждает и директор компании «Ворота Ростова»

Игорь Сердюков: «На данный момент многие устанавливают дома датчики движения, разбития стекол, умные сигнализации, но мало кто интегрирует их в общую автоматизированную систему. Во многих квартирах устройства живут отдельно, и умным домом это еще назвать нельзя».

Правда, создание конечных устройств не всегда осуществляется с нуля, в большинстве случаев разработку заказывают в Китае, после чего локальную финишную сборку проводят наши инженеры. А что происходит в среде разработчиков? Количество желающих внедриться в отрасль и в этом сегменте стало значительно больше.

Парк технологий. Валентина Ефремова подчеркивает, что в течение 2-3 лет спрос на автоматизированные устройства сегмента безопасности

ощущается все сильнее. «На примере нашей компании мы видим, что только за 2023 год число подключенных камер в сдаваемых застройщиками ЖК выросло в два раза. Увеличивается и количество зданий с видеодомофонами. Если сравнить 2022 и 2023 год, то этот показатель вырос в 3,2 раза», — комментирует она. Антон Шокель отмечает три точки роста интереса потребителей к устройствам безопасности. С началом пандемии произошел скачок в продажах умных камер видеонаблюдения и температурных датчиков, после начала СВО увеличился спрос на контроль доступа, системы СКУД, датчики вскрытия, проникновения и программные комплексы по управлению системами. Сейчас производители наблюдают запрос на автоматизацию охранных систем с возможностью вызова ГБР через мобильные приложения и платформу digiBMS. Эксперт выделил два наиболее востребованных направления «умной» безопасности у жителей: «Первое — обеспечение автоматизации доступа и фиксации с помощью камер и конечных датчиков и организация реагирования на несанкционированное проникновение на территорию ЖК и в жилье. Во вторую группу входит диспетчеризация всех инженерных систем с защитой от пожара, затопления, поражения тех, кто находится в здании».

Если смотреть на рыночный спрос комплексно, то для собственника жилья как конечного потребителя важна безопасность от протечек и

взлома квартиры, а также контроль газового оборудования. Застройщики же для наделения всего ЖК «интеллектом» отдают предпочтение охранным телевизионным системам, СКУД для контроля действий и умного консьержа. Основные тенденции умных новостроек, замеченные за 2023 год, — это массовое внедрение мобильных интерфейсов жителей, создание единых автоматизированных платформ для объединения устройств и инженерных систем здания.

Причин заинтересованности управляющих компаний к автоматизации контроля и безопасности территории несколько. Во-первых, рост средней стоимости квадратного метра стимулирует жителей принимать меры по обеспечению сохранности своего имущества. Во-вторых, для УК цифровизация — это отличная возможность повысить клиентский сервис, а вместе с ним и лояльность клиентов.

«Кризис в стране заставляет человека думать иначе. У людей появляется идея вкладывать в себя и строить умные дома. В 2014 году к нам пришло очень много заказчиков, спрос возрос также после пандемии и СВО. Это связано с нестабильным производством, и неизвестно, что будет дальше. Вот они — триггеры роста этой системы», — отмечает **Иван Веприк**, директор компании по производству промышленного умного дома «Антекс».

Окно возможностей. За стандартизацию ниши умных домов государство взялось совсем недавно. В начале

2024 года АНО «Умный МКД» представило первые ГОСТы в рамках реализации программы по цифровизации многоквартирных домов. В компании Ujin, принимающей непосредственное участие в разработке национальных стандартов, рассказали нам о целях программы: «Ожидается, что с реализацией принятых стандартов потребители ЖКУ получат надежный и предсказуемый результат, возможность максимально просто использовать функционал различных устройств или систем, в том числе общедомовых. Для производителей умных устройств стандартизация позволит ускорить разработку и вывод на рынок новых девайсов и удешевить их производство». В ближайших планах — создание требований для единого цифрового сервиса, которые позволят обеспечить плавный переход от отдельных устройств к общей автоматизированной среде.

Сегодня каждый девелопер самостоятельно выбирает систему цифрового здания для своего проекта, и она может быть несовершенна. Новые государственные стандарты призваны решить эту проблему: документы систематизируют базовый набор устройств и оборудования для умных домов. В перспективе это должно упростить работу застройщиков и дать возможность создавать долгосрочные решения для жителей домов. Стандартизация даст толчок и тем управляющим компаниям, кто еще не использовал систему цифрового города, что пересекается с прогнозами на увеличение спроса на ПАК для ЖК в ближайшие пару лет. Этой тенденции способствуют не только рост конкуренции и участие государства в развитии рынка, но и повышенный интерес со стороны конечного потребителя. Не за горами и возможная консолидация рынка, вызванная приходом крупных межотраслевых компаний. Эксперты ожидают внедрения искусственного интеллекта в ПО умных домов для усовершенствования безопасности жилья, эти инновации уже давно используются в государственных учреждениях и банках. На подходе еще один тренд систем безопасности — это механизмы бесконтактного прохода и унификация работы с цифровыми ключами для доступа к разным объектам. ||

10 крупнейших российских разработчиков ПО для умного дома

№	Название компании	Выручка, руб.
1	ООО «Рубетек РУС»	1,9 млрд
2	ООО «ЛИИС Инженерные решения»	965,5 млн
3	ООО «Юникорн»	959,3 млн
4	АО «Синапс Технолоджи»	828,3 млн
5	НПП «Стелс»	427,9 млн
6	ООО «Иридиум»	297,6 млн
7	ООО «Оборудование для автоматизации»	252,1 млн
8	АО «МЗТА»	228,2 млн
9	ООО «Интелвижен»	67 млн
10	ООО «Философт»	65,6 млн

10 крупнейших российских производителей конечных устройств для умного дома

№	Название компании	Выручка, руб.
1	АО «Систэм Электрик»	30 млрд
2	ООО «Электрорешения»	16,6 млрд
3	ООО «Рубетек РУС»	1,9 млрд
4	ООО «Юникорн»	959,3 млн
5	НПП «Стелс»	427,9 млн
6	ООО «Иридиум»	297,6 млн
7	ООО «Оборудование для автоматизации»	252,1 млн
8	АО «МЗТА»	228,2 млн
9	ООО «ИПРО»	103,1 млн
10	ООО «Интелвижен»	67 млн

Как мы считали. В рейтинг вошли крупнейшие производители программного обеспечения и оборудования систем умного дома с решениями безопасности, для которых данная деятельность является профильной. Основание для ранжирования — объем выручки в рублях по итогам 2023 года. Информация для рейтинга взята из официальных годовых отчетов, государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности, сайта фонда «Сколково» и системы анализа финансовой информации СБИС.

Рейтинг носит ознакомительный характер и может использоваться только в частном порядке. Редакция будет признательна за дополнения и уточнения.

В трехмерном пространстве

Российские проектные институты переходят на отечественное программное обеспечение

В век высоких технологий и инноваций уже невозможно представить строительную отрасль без цифровых инструментов, особенно если речь идет о проектировании объектов. Для этого нужно хорошее программное обеспечение, и такое ПО в России есть. У отечественного разработчика ПО АО «СиСофт Девелопмент» накоплен колоссальный опыт в данной сфере, в том числе в области 3D-проектирования объектов капитального строительства.



Научно-исследовательский и проектный институт карбамида (АО «НИИК») — российская инжиниринговая компания с более чем 70-летней историей. Институт занимает ведущее место на рынке услуг по проектированию, разработке технологий, комплектной поставке оборудования, выполнению предпроектных работ в азотной промышленности. Владеет собственными запатентованными технологиями производства карбамида URECON®, а также опытом проектирования и технологиями по производству КАС, азотной кислоты, аммиака, аммиачной селитры, метанола и меламина.

В 3D-формате. АО «НИИК» — инжиниринговая компания в области проектирования химических производств, которая стоит в ряду тех организаций, которые сегодня энергично внедряют российское ПО, в частности программы автоматизации производственного процесса. Для этого выбираются решения самых передовых отечественных разработчиков, к числу которых, несомненно, относится компания «СиСофт Девелопмент». Именно ее линейке программных продуктов Model Studio CS и было отдано предпочтение. Переход с западных технологий на отечественные проходит непросто, но плодотворно, поскольку проектировщики и инженеры АО «НИИК» успешно применяют при выполнении текущих контрактов новый инструментарий. В АО «НИИК» создаются уникальные



проекты, чему значительно содействуют технологии автоматизированного трехмерного моделирования. Поэтому проектные подразделения организации работают с применением BIM-технологий, предоставляющих значительные преимущества при проектировании в 3D-формате. Основным инструментом BIM-инжиниринга в НИИК является разработанный отечественным вендором, компанией «СиСофт Девелопмент», программный комплекс Model Studio CS на платформе nanoCAD и CADLib Модель и Архив. Отличительной особенностью комплекса является то, что это вертикальное решение, работающее на платформах nanoCAD(+) либо AutoCAD. Система Model Studio CS содержит много

специализированных модулей, и все они имеют сертификацию в реестре российских баз данных. Программный комплекс позволяет создавать параметрическую модель объекта, управлять ею, а также рассматривать модель совместно с «облаками точек», встраивать ее в график строительных работ, передавать в сторонние приложения в формате IFC. Model Studio CS также предоставляет пользователям возможность получать исходные данные для расчетных программ типа «Старт» и «Гидросистема» и импортировать из них расчетные значения. Совместно с CADLib Модель и Архив программный комплекс обеспечивает структурирование, хранение, визуализацию, проверку коллизий информационных моделей.



Опыт перехода. У специалистов АО «НИИК» накоплен солидный опыт по проектированию трубопроводных систем в CS «Трубопроводы». У ПО есть определенные особенности и преимущества в сравнении с западными аналогами.

«Переход с импортного софта на отечественный для сотрудников АО «НИИК» был непростым, — делится опытом внедрения программной системы автоматизированного проектирования Model Studio CS ведущий инженер АО «НИИК», BIM-координатор **Даниил Потешкин**. — Потребовалось полностью переформатировать свой подход к 3D-моделированию под логику комплекса Model Studio CS и CADLib, в частности перейти с датацентричной системы на файловую (впрочем, анонсирован выход в скором времени и датацентричной бесшовной системы). Есть у пользователей и потребность в централизованном интернет-ресурсе техподдержки для обмена опытом, поскольку существующий ресурс сообщества пользователей не может полноценно его заменить. Трудности также были связаны с отсутствием сетевых ресурсов наработанных баз данных. Преимуществом нового софта по сравнению с прежними аналогами стало сравнительно простое управление данными (общее администрирование проекта, работа над иерархией модели, приемы работы непосредственно с базой данных проекта стандартных компонентов), а также короткий период обучения этому навыку. Начинается все с настройки

групп пользователей, общих настроек проекта. Продолжается созданием баз стандартных компонентов или, по-другому, специфицированных типовых компонентов. Имеющаяся база компонентов, конечно, не закрывает всех потребностей проектировщиков. В ней ссылки на каталоги обновляются не так часто, и они элементарно могут не соответствовать действительности. Тем не менее база весьма обширная и позволяет на своей основе делать все что угодно. Для старта — это очень хорошее решение». Процесс создания нового компонента трубопровода или оборудования сотрудники освоили примерно за пару недель, и теперь, по словам Даниила Потешкина, в проектом подразделении работает полноценная группа, которая оперативно обрабатывает заявки. Этот опыт подсказал новый организационный подход: каждое подразделение теперь имеет в штате одного-двух человек, которые оперативно выполняют заявки коллег внутри своих подразделений. При этом взаимодействие с группой 3D через координаторов сохраняется. Оценили пользователи и инструмент для прототипированной комплектной арматуры, благодаря которому за короткий срок созданы все типовые сценарии комплектования арматуры. И такой прием ускорил процесс моделирования.

Проектировщики института весьма высоко оценили применяемый в CADLib и Model Studio CS функционал: редактор параметрического оборудования,

инструмент отчетов, инструмент выборки и классификаторов и др. Активное сотрудничество с разработчиками и консультантами по запросам позволяет планомерно адаптировать новый софт к специфическим проектам компании «НИИК». В 2023-2024 гг. с применением программного комплекса Model Studio CS были выполнены два проекта: склад жидкого аммиака и новый агрегат производства карбамида высокого уровня насыщенности.

В союзе с интегратором. Внедрять новую систему автоматизированного информационного моделирования Model Studio CS проектировщикам АО «НИИК» помогает ООО «СиСофт Нижний Новгород», сертифицированный партнер-эксперт АО «СиСофт Девелопмент», являющийся интегратором, поставщиком оборудования, консультантом, а также разработчиком баз элементов, скриптов и плагинов для BIM-продуктов.

В «СиСофт Нижний Новгород» работают сертифицированные специалисты по всем продуктам Model Studio CS. Они регулярно проходят обучение, повышают знания и аккумулируют опыт комплексного внедрения ПО для автоматизированного проектирования.

«СиСофт Нижний Новгород» занимается обучением проектных групп и BIM-менеджеров, разработкой баз данных и стандартов, техподдержкой и т.д. Внедренческие услуги включают в себя подбор ПО, обучение, поставку, настройку, выполнение пилотного проекта, последующее сопровождение. Предприятие также выполняет техническую подготовку производства, производственное планирование, оперативное управление на промышленных предприятиях. В строительных организациях компания-интегратор оказывает услуги по настройке электронного архива, документообороту. Услуги организации востребованы, о чем говорит то, что в числе ее клиентов находятся крупнейшие предприятия региона: АО «Атомэнергoproject» (Росатом), АО ЦНИИ «Буревестник», ООО «Комплексный проект», АО «Транснефть — Верхняя Волга», АО «Виксунский металлургический завод», АО «ОКБМ Африкантов» (Росатом), ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород» и другие.

Делаем ТИМ проще

Программные продукты «S-INFO» помогают решать задачи цифровизации в сфере строительства и эксплуатации объектов капитального строительства

Уровень зрелости цифровых технологий в строительстве постоянно растет, в процессы ТИМ вовлекается все большее число пользователей. В их числе уже не только проектировщики и строители, все чаще в своей деятельности ТИМ используют заказчики и впоследствии эксплуатирующие организации. Программный комплекс «S-INFO» появился в 2018 году, и основной его задачей на тот момент была сборка сводных информационных моделей из различных САПР и доставка этих моделей до конечных пользователей, в числе которых были строители и заказчики.



За последние несколько лет программный комплекс вырос в целую линейку продуктов, которые ориентированы на разных пользователей и предоставляют им современные интуитивно понятные цифровые инструменты для решения разных задач на всех стадиях жизненного цикла объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры. Сегодня линейка продуктов «S-INFO» включает в себя следующие компоненты и модули: «S-INFO Desktop — настольное решение», «S-INFO Web-сервер», «S-INFO Web-клиент», «S-INFO Mobile — мобильный клиент», «S-INFO Portable — портативный клиент», «S-INFO Lite».

В единой среде. «S-INFO Desktop — настольное решение» — это среда общих данных, предназначенная для сборки сводных информационных моделей сооружений из разных САПР, организации данных в этих моделях, настройки прав доступа на основе ролевой модели проекта, обеспечения поиска данных и создания аналитических отчетов на основе накопленных в проекте данных.

Отличительной особенностью при работе со сводными информационными моделями в «S-INFO» является возможность создания нескольких независимых структур данных. Объекты структуры связываются с объектами трехмерной модели. Пользователю доступна возможность автоматического создания структуры проекта на основе импортированных моделей (рисунок 1). В ПО доступны инструменты поиска в проекте. Поисковый запрос дает возможность



пользователю создавать и комбинировать различные поисковые условия, а также сохранять созданные запросы на сервере для дальнейшего их использования. На основе результатов поисковых запросов пользователь может создавать аналитические отчеты и настраивать их внешний вид. Для работы с календарными графиками в ПО существуют собственные инструменты. Пользователь может создавать календарные графики в «Настольном клиенте», а также импортировать, например, из формата Microsoft Project. Задачи календарного графика могут быть связаны с элементами модели, а также содержать пользовательские поля данных и участвовать в блоке поиска и аналитическом блоке. Отдельным инструментом для взаимодействия в проекте являются маркеры — информационные сообщения,

которые могут быть связаны с любым объектом модели и содержать нужную информацию. Тип и атрибутивное наполнение маркера определяет пользователь при создании класса маркера.

При помощи «Настольного клиента» пользователи могут экспортировать собранные информационные модели в формат IFC и передавать их другим пользователям. Также доступен экспорт в собственный обменный формат «S-INFO».

В последних версиях «Настольного клиента» предлагается новый функционал — работа с проекциями, которые могут быть отражены на элементы модели.

Полезное дополнение. «S-INFO Web-сервер» — это дополнительный модуль к основному продукту — «Настольное решение», который позволяет формировать

публичные ссылки на документы и делиться ими с другими пользователями. Имеет возможность публикации нескольких типов ссылок на документы: публичные ссылки с неограниченным доступом, ссылки с ограничением по времени действия, ссылки, которые доступны для авторизованных в системе пользователей. Пользователь создает ссылки в «Настольном решении» или «S-INFO Web-клиент» и передает ссылку другим пользователям любым способом. Плюсом данного подхода является возможность передавать публичные ссылки незарегистрированным в системе пользователям, при этом у пользователей нет необходимости устанавливать какое-либо дополнительное ПО.

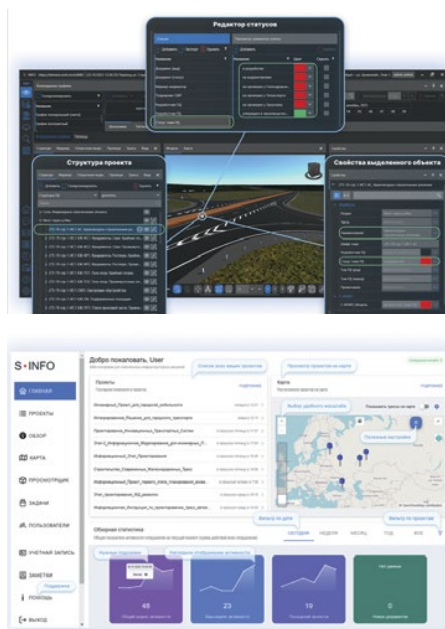
Богатые возможности аналитики. «S-INFO Web-клиент» — это новый продукт в линейке «S-INFO», современное браузерное приложение, которое не требует установки дополнительного ПО. «Web-клиент» используется для доступа к информации и просмотра моделей в проектах «S-INFO», обладая при этом богатыми возможностями по работе с информацией проекта и анализом этой информации (рисунок 2).

В отличие от «Настольного клиента» «S-INFO Web-клиент» предоставляет пользователю расширенные инструменты для анализа данных, создания и настройки собственного рабочего пространства (или АРМ). Пользователю доступны широкие возможности бизнес-анализа данных путем настройки дашбордов и предоставления данных в виде таблиц, отчетов с возможностью группировки и подсчета итогов, различных графиков, диаграмм и прочих графических виджетов.

В «S-INFO Web-клиент» также есть особый вид аналитики для линейно-протяженных объектов — аналитика с привязкой к оси трассы и пикетажу.

Мобильный доступ. «S-INFO Mobile — мобильный клиент» из линейки S-INFO, который может работать в двух режимах — в режиме онлайн, если имеется доступ к серверу, и в режиме офлайн там, где нет сети Интернет.

В режиме онлайн «Мобильный клиент» работает как приложение для доступа к данным, моделям и аналитике проекта, при этом пользователю доступны инструменты установки маркеров, создания задач календарных графиков, доступ к аналитике проекта, пользовательским



виджетам и дашбордам.

В режиме офлайн «Мобильный клиент» работает автономно. При работе с моделью вся информация сохраняется в устройстве, и после окончания работы полученные данные синхронизируются с сервером и становятся доступными в проекте (рисунок 3).

Мобильный клиент представляет собой приложение, которое функционирует в ОС Android, и ориентирован на работу на планшетах с размером диагонали экрана не менее 10 дюймов, при этом «Мобильный клиент» может работать и на всех современных смартфонах.

Индивидуальная работа. Многим пользователям не требуется функционал совместной работы над проектами, а требуется инструмент сборки информационных моделей и управления данными, связанными с ними.

«S-INFO Portable — портативный клиент» представляет собой настольное решение для однопользовательской работы (без необходимости развертывания сервера). Функционально «Портативный клиент» практически не отличается от «S-INFO Desktop», за исключением многопользовательских функций. Функционал по сборке информационных моделей полностью аналогичен многопользовательской версии. В «Портативном клиенте» доступны функции импорта и экспорта проектов для их передачи и просмотра во всех версиях «S-INFO», включая «S-INFO Lite».

Облегченная версия. «S-INFO Lite» — бесплатный компонент, предназначенный



1|3

2|

1 «S-INFO Desktop — настольное решение» — общий вид интерфейса, модель, структуры свойства объектов.
2 «S-INFO Web-клиент» — расширенные возможности аналитики в браузере.
3 «S-INFO Mobile» — мобильный клиент, работа из любой точки без доступа к серверу S-INFO.

для просмотра проектов, выполненных с использованием «S-INFO Desktop» или «S-INFO Portable», в котором доступны функции просмотра моделей и связанных с ними данных и все инструменты измерений и сечений, а также частично доступны функции поиска данных и фильтрации. Функции по сборке моделей и работы с данными в «S-INFO Lite» недоступны. Линейка компонентов и модулей «S-INFO» и их функциональных возможностей постоянно дорабатывается и совершенствуется, мы стараемся максимально собирать и реализовывать пользовательские требования наших клиентов. В планах на ближайшее будущее — совершенствование инструментов сборки сводных информационных моделей, работа над автоматической оптимизацией моделей, разработка дополнительных инструментов сечения моделей, разработка модуля поиска коллизий.

S-INFO

196158 г. Санкт-Петербург,
Дунайский пр-т, 13, корп. 2, литер А,
тел.: (812)-331-05-18,
e-mail: sinfo@sinfo.tech,
www.sinfo.tech

Территория комфорта

Каждый третий квадратный метр жилья в ХМАО строит ДСК-1

Компания «ДСК-1» продолжает уверенно наращивать объемы строительства на территории ХМАО. Сегодня девелопер возводит уже 190 тысяч жилых метров — это почти треть от площади всех новостроек в регионе (данные наш.дом.рф). Поддерживать высокие темпы и качество строительства помогают собственное производство и внутренние принципы компании.

Богдан Токмагжан



В прошлом году ДСК-1 успешно стартовал с реализацией проекта ЖК «Прибрежный парк» в Нефтеюганске, начал продажи квартир в новых домах ЖК «Западный квартал» в Ханты-Мансийске. Сегодня компания продолжает строительство в Сургуте ЖК «Крылов», а также возводит первый дом бизнес-класса ЖК «За ручьем». В компании знают, что югорчане выбирают не объект, а образ жизни, настроение, атмосферу. Что и создает застройщик в своих проектах, делая акцент на потребностях каждого клиента.

Важна каждая деталь, начиная с обустройства прилегающих территорий. К примеру, это закрытые дворы без машин, паркинги, соседский центр, индивидуальные кладовые, колясочные, лобби с мягкими зонами для ожидания, есть даже душевые для мытья лап домашних питомцев после прогулки. Все это позволяет обеспечить жителям новостроек современный комфорт и безопасность еще до того, как они зашли в свою квартиру — ту, которую выбрали для себя из нескольких



десятков возможных вариантов. Помимо привычных, дизайнеры в проектах домов, которые возводит ДСК-1, создают нестандартные планировки с мастер-спальней, кухней-гостиной, угловым остеклением. Причем квартиры сдаются как в предчистовой, так и в чистовой отделке с сантехникой, что дает возможность уже сегодня жителям Ханты-Мансийска, Нефтеюганска и Сургута сэкономить семейный бюджет и время на ремонте.

Форматы с отделкой ДСК-1 впервые начал продавать в регионе два года назад. А в этом году первым из застройщиков предложил жителям Югры меблировку. Квартиры с кухонным гарнитуром, платяным шкафом и бытовой техникой можно купить в ЖК «Западный квартал» в Ханты-Мансийске и в ЖК «Прибрежный парк» в Нефтеюганске. Также девелопер возводит и объекты инфраструктуры. Например, детский сад для 350 маленьких сургуток, который открыл свои двери в 2019 году, или школу, строительство которой сейчас вошло в активную фазу. Все это в комплексе создает неповторимую комфортную среду, которая нужна новоселам, особенно семьям



с детьми. И югорчане ценят такое чуткое и уважительное отношение девелопера: продажи ДСК-1 за 2023 год выросли вдвое — было реализовано 1377 квартир.

Одним из драйверов продаж была и остается льготная ипотека. Даже после роста ключевой ставки банки-партнеры предлагают клиентам ДСК-1 кредит под доступный процент с небольшим первым взносом.

«Мы видим огромный потенциал для дальнейшего развития Югры, — делится генеральный директор АО «СЗ Домостроительный комбинат-1» **Богдан Токмагжан**. — Повышение ставок по ипотечным кредитам вернет людей на первичный рынок добротного жилья. «Семейная ипотека» и другие виды льготных программ помогают нашим землякам переселяться в новые многоэтажки. В текущем году, несмотря на предстоящий активный ввод объектов, мы продолжим наращивать долю строительства. Ведь жители Ханты-Мансийска, Нефтеюганска и Сургута с нетерпением ждут качественные квартиры от компании «ДСК-1», и мы готовы реализовать их мечты».

Текст: Валерия Якимова

ПРОИЗВОДСТВО ДОРОЖНЫХ ЗНАКОВ



Дорожные работы
Благоустройство

СОБСТВЕННОЕ МЕТАЛЛОПРОИЗВОДСТВО

Парковочные столбики, колесоотбойники, ограждения (газовые/строительные), барьеры оградительные

Вся продукция соответствует ГОСТу

Все услуги выполняются на основании действующей выписки СРО



ВСЕ ДЛЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ • ДОРОЖНЫЕ ЗНАКИ И ДОРОЖНО-ПАРКОВОЧНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

+ 7 (812) 777-813

СРОЧНОЕ ИЗГОТОВЛЕНИЕ
ДОСТАВКА ВО ВСЕ РЕГИОНЫ

195043, г. Санкт-Петербург, Рябовское шоссе, 120
тел.: +7 (812) 777-78-13, e-mail: info@znak78.ru
ООО «Пож-Индастри» <https://znak78.ru>



Каждый день — новые супергерои на сайте «Нации»

Читайте нас на nationmagazine.ru,
в мобильном приложении для iPhone, iWatch

Скачивайте приложение
«Нации» в AppStore



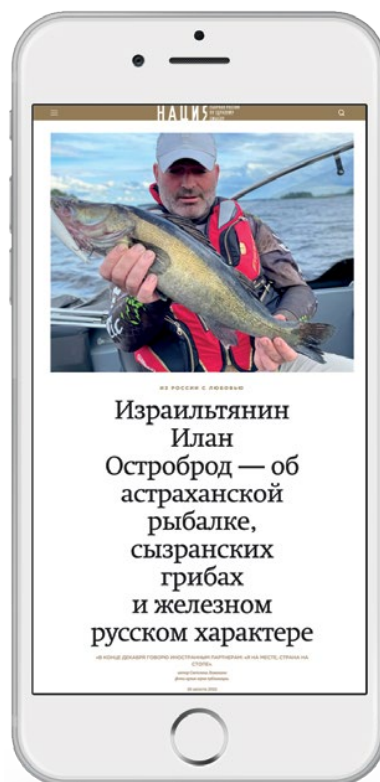
Подписывайтесь на нас в соцсетях:



nationmagazine



Нация



18+

Дом по росту

Малоэтажное жилье вызывает все больший интерес у россиян и получает всестороннюю поддержку государства

Согласно социологическим опросам, большинство россиян хотели бы иметь свой собственный дом, но зачастую делают выбор в пользу городской квартиры. Государству, девелоперам, риелторам да и самим жильцам проще иметь дело с массовым многоквартирным строительством. При этом у малоэтажного жилья есть целый ряд неоспоримых преимуществ, и поэтому год от года его доля в общем количестве построенных квадратных метров постоянно растет. Эксперты отмечают, что при соответствующей поддержке эта тенденция усилится: застройщикам ИЖС нужен инструментарий, сравнимый хотя бы с тем, что используется при строительстве многоквартирных домов.

Текст: Сергей Семенов, Елена Бузун | Иллюстрация: Александр Лютов





Несмотря на бешеные темпы урбанизации, которые не ослабевают все последние десятилетия, в плане жилья среднестатистический россиянин по-прежнему тянется «к земле». Это подтверждают и социологи: в 2018 году в ходе очередного опроса ВЦИОМ выяснил, что для 66% россиян идеальным жильем является дом на окраине города или вообще за городской чертой, но при этом с возможностью добраться до места работы (которая, как правило, располагается в центральной части населенного пункта) не дольше чем за полчаса. Другие жизненно важные объекты инфраструктуры (школа, поликлиника, детский сад, большой магазин) должны располагаться в шаговой доступности. К идеальному дому, по версии большинства граждан нашей страны, прилагается место для автомобиля, баня, площадка для барбекю, сад или огород. Самый востребованный формат индивидуального жилья у россиян — кирпичный или деревянный дом с двумя этажами и площадью 80-120 кв. метров.

Примечательно, что уже в 2021 году примерно такой же взгляд на идеальное жилье было уже у 73% опрошенных, то есть тренд, что называется, налицо.

Вирус-фактор. Свою роль в росте количества желающих обзавестись индивидуальным жильем сыграла и обрушившаяся в 2020 году на мир пандемия. Тогда, напомним, населению на какое-то время запретили покидать собственное жилище, и те, у кого было просторное жилье с приусадебным участком, оказались в значительно более выигрышном положении по сравнению с теми, кто был заперт в городских квартирах.

Однако есть и другие факторы. Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank, например, указывают, что спрос на загородную недвижимость подстегивает все большее количество вакансий со свободным или удаленным графиком, а в России в последние годы на эту тенденцию влияли и такие факторы, как дачная амнистия и сельская ипотека. «За последние два года мы наблюдаем активный рост доли ИЖС в структуре сделок с недвижимостью. Привлекательность ИЖС проявляется как со стороны продукта, так и способом его приобретения. Частные домовладения встраиваются в развитую инфраструктуру, которая вполне сравнима по качеству жизни с проживанием в многоквартирном доме в городе, а по

некоторым аспектам еще лучше. В плане способов покупки загородного жилья активно разрабатываются интересные ипотечные программы, рассрочки от застройщиков. Цены на хороший загородный дом в некоторых случаях сопоставимы с ценами на квартиры в центре города, что сделало вариант частного домовладения активно рассматриваемой альтернативой. Полагаем, что и внешнеполитическая ситуация сказалась на желании осесть за городом», — отметил в беседе с корреспондентом «Вестника» вице-президент Российской гильдии риелторов **Артений Шурыгин**.

Что касается цены, то это один из наиболее важных факторов, говорит эксперт по недвижимости **Александра Ряпосова**. Она отмечает, что, например, в Тюмени средняя цена предложения индивидуальных домов составляет от 6-7 млн руб. — в зависимости от местоположения, инфраструктурной локации, размера жилой площади. За эти деньги можно купить хорошую двухкомнатную квартиру, хотя еще совсем недавно застройщики коттеджей и загородных домов строили свой маркетинг на том, что они за те же деньги предлагают покупателям альтернативу трешке. Цены



на дома растут медленнее квартир, констатирует Александра Ряпосова, что, по мнению экспертов, будет способствовать перетоку части покупателей, особенно семей с детьми, именно в этот сегмент. «Для семьи важна не только цена, но и целый ряд других опций. Например, в случае появления еще одного ребенка в доме можно перепланировать пространство или даже достроить необходимые квадратные метры. Обладатели квартир лишены такой возможности», — считает эксперт.

Еще одна интересная тенденция — стирание сезонного фактора. Как поясняют эксперты, загородная недвижимость пользовалась большим спросом поздней весной и летом, и, напротив, интерес покупателей к этому сегменту падал в холодные месяцы года. Однако, как отмечается в аналитическом исследовании компании «Жилфонд», теперь люди покупают дома и дачи круглый год, а потребительских волн сейчас почти нет. По данным Жилфонда, если в 2020 году в мае — августе доля сделок с ИЖС составляла 8,5%, то в ноябре — феврале — около 4%. В 2023 году разрыв

сократился до 11% и 8% соответственно. А в январе этого года этот показатель достиг 14% — фактически среднего летнего показателя. «Выраженная сезонность стала стираться с 2020 года, когда интерес к загородной недвижимости резко вырос в пандемию. С 2020-го по 2021 год количество таких сделок у нас стало больше на 40%, с 2021-го по 2022-й — выросло еще на 26%, с 2022-го по 2023-й — на 7%. За это время начал формироваться устойчивый тренд на загородный дом в качестве второго жилья, при этом многие просто решают перебраться жить за город на постоянной основе», — прокомментировал директор компании **Александр Чернокульский**.

Рекорды на земле. Стоит напомнить, что в 2023 году российский стройкомплекс выдал очередной рекорд по квадратным метрам, совокупно сдав более 110 млн кв. метров жилья. А поскольку доля ИЖС только выросла по сравнению с другими «урожайными годами» (до 58%), то и здесь мы видим рекорд — 58,68 млн кв. метров. По данным Росстата, ввод ИЖС в 2022 году составил 57,2 млн «квадратов», то есть результат 2023 года на 3,15% больше. Помимо уже упомянутого

возрастающего спроса, на рост этих цифр сильно повлияли новые схемы финансирования и активность банков, которые не только почувствовали вкус к этому сегменту недвижимости, но и научились правильно оценивать риски, получая свою выгоду.

Ранее заместитель председателя Правительства РФ **Марат Хуснуллин** отмечал рост спроса на ипотеку в сегменте ИЖС. По оценке вице-премьера, доля ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) за три года выросла с 2-3% до 14-16%. Этому способствуют развитие инфраструктуры, программа социальной газификации и дачная амнистия. По данным ДОМ.РФ, за два предыдущих года доля ипотеки на ИЖС в общей выдаче жилищных кредитов выросла с 0% до 6%, с ипотекой сейчас уже строится 20-25% всех частных жилых домов. Чаще всего в 2023 году кредиты оформлялись с помощью «Семейной» и «Льготной» госпрограмм — примерно 80% в равном распределении. В 11% случаев брали ипотеку для ИТ-специалистов, еще 2,5% выдано по стандартной рыночной программе. По оценкам ВТБ, сейчас каждый второй кредит на загородную недвижимость банк выдает именно с



господдержкой. За неполные три месяца 2024 года выдача ипотеки на ИЖС в банке выросла на 45% относительно аналогичного периода 2023 года. В среднем на строительство или покупку готового дома клиенты получают 6,1 млн руб., что сопоставимо с прошлогодним показателем. Эксперты уверены: объемы ипотеки на рынке ИЖС будут расти — в этом заинтересованы и государство, и застройщики, и финансовые организации. Важным шагом на пути более активного развития ИЖС стал запуск на этом рынке механизма эскроу-счетов. Еще два года назад сделки с использованием эскроу-счетов разрешили проводить девелоперским компаниям, реализующим проекты коттеджных поселков. А в конце ноября 2023 года Госдума РФ приняла в первом чтении поправки, по которым механизм эскроу-счетов распространяется на индивидуальное жилищное строительство по договорам подряда. Как отмечают эксперты, это будет способствовать тем же самым тенденциям, что ранее наблюдались в сегменте высотной жилой застройки: граждане получают защиту денег, банки — гарантию возврата кредита, а само жилье ощутимо подорожает. Впрочем, в долгосрочной перспективе

упорядочивание схем при возведении частных домов может влиять и положительно, поскольку сегодня банки чувствуют себя хозяевами положения. Например, они могут напрямую давить на своих клиентов, взявших ипотечный кредит с целью более быстрого начала и хода работ. Эксперты отмечают, что за последнее время развитие малоэтажной застройки является одним из государственных направлений, поэтому в данной сфере много новаций, как уже вступивших в силу, так и планирующихся в ближайшее время. Александра Ряпосова, помимо льготных ипотечных программ, указывает на важность такого продукта, как «Проектное финансирование ИЖС», который позволяет девелоперам оптимизировать процесс строительства. Также есть запрос на унификацию процесса строительства. В этом направлении, например, можно отметить интеграцию ДОМ.РФ сервиса для ИЖС с порталом «Госуслуги-цифровое строительство». Теперь появилась возможность в онлайн-формате выбрать качественный проект, проверенного подрядчика и подходящую ипотечную программу», — говорит Александра Ряпосова.

5 говорящих цифр

73% россиян хотят жить в своем доме с участком.

58% — доля ИЖС в общем объеме построенного жилья по итогам 2023 года.

58,7 млн кв. метров — объем жилищной застройки ИЖС в прошлом году.

6,1 млн рублей — средний объем кредита в регионах на постройку или покупку дома в предыдущем году.

80% выдаваемой ипотеки приходится на «Семейную» и «Льготную» госпрограммы.



Перспективная ниша. Крупнейшие застройщики малоэтажного жилья в России — это девелоперы, возводящие крупные коттеджные поселки. Эти проекты сконцентрированы по окраинам мегаполисов — Москвы, Санкт-Петербурга, Ростова-на-Дону, Краснодара, Казани, Сочи и т.д. В 2021 году на фоне мощной волны спроса на малоэтажное жилье в этот сегмент планировали выходить крупные застройщики многоквартирных домов. О своих планах по развитию соответствующих проектов объявляли, в частности, «Самолет», ПИК, ЛСР и «Эталон». ПИК, к примеру, собирался реализовать вблизи деревни Кувекино (поселение Десеновское), которая расположена на территории Новой Москвы, свой первый крупный проект по строительству индивидуальных домов. Общая площадь жилого комплекса должна была составить 182,5 тыс. кв. метров, из которых 175,8 тыс. кв. метров отведено под индивидуальные дома, таунхаусы и многоквартирную застройку. Завершить этот проект планировалось в 2027 году. У других девелоперов планы также были масштабные. Однако сегодня, спустя три года, можно констатировать, что дальше разговоров дело не зашло. В беседе с корреспондентом «Вестника» представитель столичного девелопера отметил, что говорить пока не о чем. «Эти проекты сейчас не реализуются. Мы сосредоточены на классических видах деятельности», — отметил он. Та же ситуация и у других застройщиков. Эксперты рынка недвижимости отмечают,

что малоэтажное жилье — это совсем другой вид бизнеса, в котором у крупных городских застройщиков просто нет компетенций.

Эдуард Богданов, член Национального совета Российской гильдии риелторов, отмечает, что инвесторов, разбирающихся в деталях сегмента, и тех, кто готов грамотно взвешивать риски, очень немного. «Чаще здесь удачно инвестируют именно те компании, которые давно и успешно строят в сегменте ИЖС поселки или развивают территории, подготавливая участки под будущую застройку. Эти инвесторы выкупают землю, занимаются сменой разрешенного использования, подводят дороги и сети, разрабатывают концепцию застройки и т.п. Есть в сегменте и инвесторы — физические лица, это люди разбирающиеся в потенциале конкретных земельных участков либо в стоимости строительства и рыночной стоимости дома», — отмечает Эдуард Богданов. Крупных застройщиков в сегменте пока совсем немного, указывает эксперт. «Да, действительно, о своем желании выйти на рынок ИЖС заявили несколько федеральных строительных компаний, будем наблюдать за их работой в этом направлении. Но уже сегодня понятно, в каком сегменте и какого формата дома эти компании будут выводить на рынок. Прежде всего это поселки в стандарт- и комфорт-формате, которые несколько отличаются размерами домов, используемыми материалами, технологиями и инфраструктурой внутри поселков. Так как сегмент для крупных застройщиков новый, то говорить о полностью реализованных успешных

коттеджных поселках пока рано», — говорит он.

По мнению Эдуарда Богданова, для успешной реализации проекта коттеджного поселка необходимо правильно выбрать земельный участок (место, сети, инфраструктура), определиться с сегментом и концепцией поселка, отстроиться от ближайших конкурентов, предложив свое уникальное предложение. Важно создать конкурентную и комфортную для проживания линейку домов, привлечь инвестиции для строительства. Позаботиться о том, чтобы людям из поселка было удобно добираться до необходимой инфраструктуры. Организовать профессионально продажи и управление поселком в период строительства. Нюансов много, поэтому успешный коттеджный поселок — не такое уж частое явление на рынке, говорит Богданов. При этом эксперты, опрошенные «Вестником», уверены: первые шаги уже сделаны, а по-настоящему масштабный выход крупных девелоперов в малоэтажный сегмент — лишь вопрос времени. А это, в свою очередь, уже другой уровень и конкуренции, и самих проектов, что в конечном итоге сыграет на руку покупателям. «Проекты от крупных застройщиков на рынке коттеджного домостроения только начинают запускаться, их успешность оценивать пока сложно. Интерес к этому рынку со стороны инвесторов растет, мы как профессионалы рынка недвижимости приветствуем конкуренцию в данном сегменте: это позволит удерживать соотношение цены и качества на приемлемом уровне», — отмечает Артемий Шурьгин. ||



10 крупнейших застройщиков малоэтажного жилья

№	Название компании	Регион	Крупнейшие проекты	Общая площадь застраиваемых поселков, тыс. кв. метров
1	Villagio Estate	Москва, Московская область	Millennium Park, «Шервуд», «Гринфилд»	5070
2	Девелопмент Групп «Земля МО»	Москва, Московская область	Shelkovo Eco Club, Greenwood	3050
3	HBM	Краснодарский край	«Южная столица», «Рубиновый Берег»	3000
4	Land Aspect	Санкт-Петербург, Ленинградская область	«Морские Террасы», «Репино Парк»	2300
5	My Corner by Unistroy	Республика Татарстан	Corner Bright	2280
6	СК «Факт»	Санкт-Петербург, Ленинградская область	«Заводные Елки», «Прилесный»	1880
7	Optiland	Москва, Московская область	«Кембридж», «Марсель», «Бристоль»	1570
8	«Инсити»	Краснодарский край	«Греция», «Новая Елизаветовка»	1290
9	Азово-Донская девелоперская компания	Ростовская область	«Щепкин», «Старочеркасская Ривьера»	1215
10	МИК	Татарстан	«Умырзая»	1030

Как мы считали. В топ-лист вошли застройщики, реализующие проекты коттеджных поселков на территории РФ. Основанием для ранжирования послужила общая площадь всех крупных поселков, которые застраивает каждый участник рейтинга на момент подготовки материала (март 2024 г.). Данные для топ-листа были запрошены у застройщиков, а также взяты с их официальных сайтов.

Рейтинг носит ознакомительный характер и может использоваться только в частном порядке. Редакция будет признательна за дополнения и уточнения.



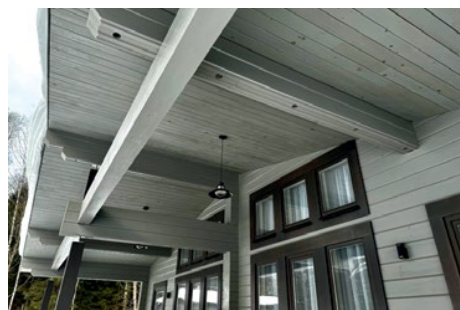
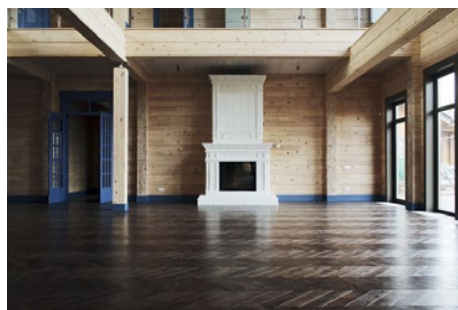
Все рейтинги аналитического центра
МИД «ЕвроМедиа» на сайте нашего журнала

Дом для души

Деревянные дома от «Кадрин» — яркое решение для жизни за городом

«Кадрин» — это компания полного цикла, которая работает на рынке деревянного домостроения с 2002 года.

Квалифицированный штат конструкторов и строительные бригады выполняют полный цикл работ — от разработки проекта и заливки фундамента до внутренней отделки.



За прошедшие годы компания построила под ключ уже более 700 деревянных домов по всей стране. Многочисленные отзывы их обладателей позволяют сделать вывод: деревянные дома от «Кадрин» не только являются ярким и стильным решением для жизни за городом, но и отличаются высоким качеством исполнения, долговечностью, экологичностью и высокой теплоизоляцией.

Специалисты предприятия всегда готовы разработать для клиента индивидуальный проект с нуля, где учтут все его пожелания и предложат современные технические решения, которые добавят уюта и красоты в будущий дом.

Компания также предлагает большой выбор типовых проектов с различными конфигурациями. Самый популярный типовой проект — Анси — «Кадрин» разработал в 2022 году. Он представляет собой одноэтажный дом общей площадью 181 квадратный метр. Изюминка проекта — большая терраса. Оформить ее можно очень по-разному. Самый популярный вариант — поставить здесь большой стол для всей семьи и друзей, установить гриль или мангал и собираться

по выходным теплыми летними вечерами. Также можно оборудовать рабочее место или место отдыха и небольшую игровую зону.

Для строительства такого дома не нужен большой участок, у него отличная планировка, которую при желании можно изменить. В числе прочих преимуществ этого типового проекта — много полезного пространства и красивые панорамные окна.

Помимо деревянного домостроения, компания «Кадрин» занимается и производством клееного бруса и деревянных окон. Для этого используется сосна, кедр и лиственница Горного Алтая. Площадь производства, находящегося в Алтайском крае, превышает 3,5 тыс. кв. метров. Оно оснащено высокоточным деревообрабатывающим оборудованием ведущих фирм: Leadermac, Krusi, Hundegger и Uniteam, которое позволяет производить продукцию самого высокого качества.

В компании отмечают, что строительство из клееного бруса очень удобно и практично, и именно поэтому такие коттеджи пользуются популярностью. Благодаря своему строению клееный брус практически не подвержен усадке.

Это экономит время и позволяет провести весь цикл строительных работ быстрее, нежели чем при возведении дома из обычного бруса.

Строительная компания «Кадрин» ставит не менее масштабные задачи на ближайшее будущее. С одной стороны, это касается расширения рынка — она планирует провести маркетинговые исследования для определения новых перспективных регионов, чтобы расширить деятельность и открыть новые филиалы. С другой стороны, «Кадрин» ставит перед собой задачу повысить квалификацию персонала: организовать новые обучающие программы и семинары для сотрудников, чтобы отточить их профессиональные навыки и внедрить в работу лучшие практики. Кроме того, в планах на будущее — улучшение управления проектами: внедрение современных систем управления проектами, которые позволят сделать работу компании еще более эффективной.



Тел: +7 (495) 363-17-22,
www.kadrin.ru

ALPBAU
GOOD WOOD
HONKA/ARXWOOD
IZBURG
KUB HOUSE
SCANDIC CONSTRUCTION
STARKWOOD
STROY HOUSE
ГОРОД-ЛЕС
ДДМ-СТРОЙ
ДОМСТРОЙЭКСПЕРТ
ИЗБА ДЕ ЛЮКС
ИИДА

ЕЖЕГОДНЫЙ РЕЙТИНГ



ПО ВЕРСИИ АССОЦИАЦИИ
ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

КАДРИН
КЛМ АРТ
ТЕХНИКОЛЬ
ЛЕСКОН
НОРВЕКС АРТ
РУССКИЙ ЗАПАД
ТАМАК
СТОД / ULTRALAM
RADIUSWOOD
ЛЕСОЗАВОД «СУДОМА»
СОКОЛЬСКИЙ ДОК
НАРХОЗСТРОЙ

ОЦЕНКА ПО ТРЕМ ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ:

НАДЕЖНОСТЬ

КАЧЕСТВО

РЕПУТАЦИЯ



Рейтинг составлен на основе Рейтинговой аккредитации
деревянного домостроения. Формирует наглядную картину
деятельности компании, помогает потребителю сделать
выбор, основываясь на объективных данных, подтвержденных
профессиональным сообществом.

ТОЛЬКО ДЕРЕВО
ДЕЛАЕТ ЗДАНИЕ
ДОМОМ

Реестр надежных
застройщиков



Разработчик системы
АДД России



Ольга Гаджаева: «Термосайдинг — это выгодно и для заказчика, и для монтажника, и для инвестора»

Компания «ДОЛОМИТ» на протяжении 23 лет занимается разработкой и производством фасадных панелей для малоэтажного строительства. За это время она стала победителем многочисленных конкурсов и удостоена сертификатом включения в реестр «Национальный знак качества». Сегодня фасадными панелями компании обшито более 200 тыс. домов в России и странах СНГ. «ДОЛОМИТ» предлагает 28 коллекций фасадных панелей, 35 видов комплектующих и более 50 цветовых решений. Это не только фасадные панели, но и обрамления для окон, термосайдинг (фасадные панели с утеплителем) и террасная доска из ПВХ.



Игорь Гаджаев, Ольга Гаджаева



Все продукты компания разрабатывает и производит самостоятельно, каждые два года выпуская на рынок новые коллекции фасадов. Разработчиком станков и смесей для их изготовления является совладелец и генеральный директор компании «ДОЛОМИТ» Игорь Гаджаев.

«Наша компания — единственный в стране производитель термосайдинга, который активно применяется не только для отделки и утепления фасадов, но и для внутренней отделки. Мы даже имеем собственный мировой патент. В чем преимущество этого материала? Первое — легкий монтаж. По сути наш материал — это уже готовое изделие. В случае с термосайдингом мы прикручиваем к дому панель, ставим сверху заглушки, и на этом все — стена становится монолитной, единой, без стыковочных швов. При монтаже аналогов конкурентов они крепятся через шов, и эти швы затем нужно прокрашивать. Это несет дополнительные финансовые затраты и приводит к увеличению сроков монтажа», — рассказывает исполнительный директор компании «ДОЛОМИТ» Ольга Гаджаева.

Такая экономия средств и времени при



использовании термосайдинга является преимуществом и для заказчика, и для монтажника, и для инвестора, ведь при реализации инвестиционных проектов всегда есть сроки сдачи объектов. Работа над фасадами, как правило, производится почти в самом конце, когда готовы стены, крыша и окна, а это значит, что в момент, когда начинается работа над фасадом, сроки реализации проекта уже подходят к концу. Другой плюс термосайдинга — его легкость: один квадратный метр весит 3 кг, в то время как вес квадратного метра аналога (клинкера на утеплителе) может достигать 21 кг. Это дает большую нагрузку на фундамент. Если он слабый, то дом начнет разрушаться. А если это дом на сваях, то такая большая нагрузка и вовсе противопоказана.

По словам исполнительного директора компании, третий немаловажный фактор — цена термосайдинга: он стоит на тысячу рублей меньше за квадратный метр, чем, например, клинкер на утеплителе, и при этом получается материал, очень похожий на природный, будь то кирпич или природный камень. Визуально очень сложно отличить, это панели ПВХ или настоящий кирпич.

Свою продукцию компания реализует в основном через дистрибьюторов, но сегодня ее руководители видят и другой путь развития в ближайшем будущем.

«Сейчас в стране очень активно развивается малоэтажное строительство — появляется все больше загородных домов. Правительство РФ поддерживает это направление: предоставляет хорошие субсидии и льготные ипотеки. На фоне этого на рынке появилась новая профессия — риелтор-инвестор, который привлекает жителей, мечтающих о загородном доме, помогает им получить льготную ипотеку и купить землю, готовит проект дома и нанимает подрядчиков. Наша идея состоит в том, чтобы взаимодействовать с такими специалистами и тем самым расширять рынок сбыта», — резюмировала Ольга Гаджаева.

Дом 3-В-1: роскошь, комфорт, энергоэффективность



Компания KIRVE появилась на рынке в 1997 году. Тогда она занималась деревообработкой. Однако в 2010 году история сделала новый виток, и с этого момента на протяжении уже 14 лет организация также занимается строительством и проектированием домов премиум-класса в стиле контемпорари с плоской кровлей.

«Мы успешно сочетаем каркасное домостроение с бетоном, стеклом и металлом. Для клиентов готовим индивидуальные проекты, но у нас есть и типовые проекты 1-1,5-этажных домов размером S, M, L. В нашем портфолио несколько десятков домов, которые отличают безупречная геометрическая форма и выраженный минимализм линий. Как показывает практика, клиенты

добавляют что-то индивидуальное даже в типовые проекты, поэтому работа над возведением каждого дома — это уникальный и неповторимый процесс, в котором мы задействуем профессиональных архитекторов и дизайнеров, — рассказал генеральный директор компании **Евгений Пугачев**. — Наши дома мы строим по скандинавскому регламенту с применением уникальной технологии энергоэффективности KIRVE». Благодаря использованию этой технологии удастся обеспечить высокую степень энергоэффективности за счет суперутепления фундамента, стен и крыши. Все дома KIRVE строятся из собственных материалов, поскольку компания занимается производством пиломатериалов сорта А и В премиум-качества. «Мы производим доски со сроком службы более 50 лет для домов, террас, заборов и причалов. При этом обеспечиваем полный цикл подготовки дерева — от сушки до импрегнирования. Для этого работают три разных цеха: первый — распиловка и сушка,



второй — строгание сухих материалов и третий — цех импрегнирования и сборки домокомплектов. Благодаря этому мы можем учесть индивидуальные пожелания клиента, например, под любой проект можно заказать профильные фрезы, которые нужны человеку, и даже создать что-то оригинальное, — объяснил Евгений Пугачев. — Мы стараемся сделать все для того, чтобы удивить заказчика и построить дом, который будет не только красивым снаружи, но и по-настоящему теплым и уютным внутри. Рады, что нам это удастся».



ДОМ, В КОТОРОМ ДЫШИТСЯ ЛЕГКО

KIRVE — это:

- почти 15 лет строительства энергоэффективных домов в стиле контемпорари;
- более 40 построенных домов;
- свыше 18 тыс. кв. метров застройки;
- около 2 тыс. куб. метров произведенной продукции.



188804

Ленинградская область,
Выборгский р-н, г. Выборг,
Хельсинское шоссе, д. 3, корпус 14,
+7 (966) 858-55-88,
<https://kirve.ru/>

Рамиль Усманов: «Все больше россиян выбирают коттеджные поселки, где учтены все элементы комфортной загородной жизни»

По наблюдению президента Федерации ИЖС Рамиля Усманова, востребованность в России индивидуального домостроения продолжает расти, а меры господдержки делают его еще популярнее, особенно коттеджные поселки. При этом активно рынок ИЖС развивается всего три года, а потому не стал пока по-настоящему развитым и цивилизованным. Предстоит, с одной стороны, очистить отрасль от недобросовестных застройщиков, а с другой — убедить желающих жить в собственных домах в том, что качественное не может быть дешевым.

Текст: *Марк Александров*



Результаты социологических опросов показывают, что с каждым годом все большее количество россиян, решая квартирный вопрос, делают выбор в пользу ИЖС либо мечтают рано или поздно переехать в собственный дом. Чем лично вы объясняете этот тренд? И будет ли он со временем нарастать? Интерес россиян к частным домам растет. Сейчас спрос превышает предложение. На рынке больше желающих построить дом, и здорово, что этот интерес усиливается благодаря государственной поддержке. Сегодня большое количество людей предпочитает построить свой дом, поскольку это выгоднее, чем приобрести квартиру. Средняя цена квадратного метра в квартире, вне зависимости от региона, в два раза дороже, чем цена

квадратного метра дома. В основном покупателями являются семейные пары с детьми, которые хотят улучшить свои жилищные условия.

На протяжении последних лет рынок индивидуального жилищного строительства в России набирал обороты, а в 2023 году установил новый исторический рекорд. Для вас сегодняшние успехи ИЖС — случайность или закономерность? Самый заметный тренд — покупка дома в коттеджном поселке. Все больше россиян выбирают коттеджные поселки, где учтены все элементы комфортной загородной жизни. Это не только внутренняя инфраструктура, но и внешняя: наличие магазинов, социальных объектов, взаимодействие с управляющей компанией.

В Стратегии развития строительной отрасли России до 2030 года наращивание объемов ИЖС — один из главных приоритетов. Как вы оцениваете меры, принимаемые на федеральном и региональном уровнях для стимулирования индивидуального домостроения? Достаточно ли их для того, чтобы положительная динамика на рынке сохранялась и дальше?

К мерам государственной поддержки индивидуального жилищного строительства относится внесение законопроекта об эскроу-счетах, направленного как на защиту покупателей, так и на защиту строительных компаний. Принятие закона об эскроу и их дальнейшее применение являются существенным шагом к становлению прозрачного и лояльного рынка ИЖС. Благодаря нововведениям количество сделок увеличится, сфера малоэтажного строительства станет безопасной. Если говорить о господдержке в плане субсидирования ставок, то она также присутствует. За те меры, которые уже введены для стимулирования индивидуального домостроения, хотелось бы поблагодарить президента России.

Для большинства участников строительного рынка очевидно, что ИЖС — очень важный и перспективный сегмент. При этом активное участие в его развитии принимают пока не слишком много компаний. По вашему мнению, чем это можно объяснить? И как сделать индивидуальное домостроение более привлекательным для инвестирования?



В настоящее время Федерация ИЖС работает над тем, чтобы наши компании-участники становились системнее, внедряем в работу новые цифровые сервисы. Например, партнерские программы, нейросети в отделах продаж и архитектуры, оцифрованные CRM-системы, автоматические сметные калькуляторы, упакованный финансовый учет, Roistat, сквозную аналитику маркетинга, ERP-системы. Благодаря digital-нововведениям пропускная способность компаний растет, и, я уверен, увеличится многократно.

Отдельная тема — стоимость проектов ИЖС для населения, которая в немалой степени зависит от развитого рынка ипотечного кредитования. У вас есть рецепт того, как стимулировать банки к большей активности на рынке индивидуального жилищного строительства и как сделать их продукты максимально доступными?

Стимулирование банков к большей активности на рынке индивидуального жилищного строительства напрямую связано с использованием эскроу-счетов. Банки заинтересованы в защищенности клиента и прозрачности сделок. Чем больше данных мы можем предоставить банку, в том числе и гарантии выполненных обязательств, тем больше их активность и участие на рынке малоэтажного строительства.

По вашему наблюдению, насколько активно развиваются технологии строительства частных домов?

Предложений от компаний-разработчиков достаточно для того, чтобы соответствовать запросам застройщиков и покупателей?

Конечно, предложений от компаний достаточно для того, чтобы соответствовать запросам застройщиков и покупателей. Технологий на рынке много: СИП-панели, каркасное домостроение, дома из газобетона и теплой керамики, модульные дома и готовые домокомплекты, которые продают производители. Домокомплекты выполняются как по каркасной технологии, так и из бетона. Последние бывают однослойные, двухслойные и трехслойные. И таких разнообразных предложений на рынке становится все больше. Дефицита технологий в ИЖС точно нет. Если покупатель находится в поиске технологии строительства частного дома, то он обязательно найдет свое предложение.

Многие эксперты настаивают, что рынок ИЖС в нынешнем виде нельзя назвать хорошо развитым и цивилизованным. По их мнению, это касается как качества проектирования и строительства домов, так и обеспечения новых поселков сопутствующей транспортной, инженерно-коммунальной, социальной инфраструктурой. Согласны ли вы с такой постановкой вопроса?

Да, согласен. Рынок ИЖС молодой и активно развивается всего три года. К сожалению, все чаще мы сталкиваемся со случаями некачественного проектирования и строительства частных

домов. На мой взгляд, это происходит из-за клиентов, которые хотят купить объект дешево, ищут недорогую недвижимость и в итоге натываются на недобросовестных застройщиков. При выборе строительной компании важно понимать, что строительство дома — сложный технологичный процесс, который требует тщательной работы большого количества специалистов. Вероятнее всего, когда заказчик находит и заключает договор подряда по небольшой цене, ему приходится иметь дело с непрофессиональным застройщиком.

Какими вы видите перспективы развития ИЖС? С вашей точки зрения, существуют ли риски, которые могут помешать реализации амбициозных планов федерального центра по дальнейшему наращиванию объемов индивидуального домостроения? Если такие риски есть, то как их учесть и избежать?

Рынок ИЖС развивается, спрос поддерживается. С каждым годом малоэтажное строительство выходит на новый уровень, тем самым привлекая в сферу все больше покупателей и строительных компаний. С моей точки зрения, рисков, которые могут помешать реализации амбициозных планов федерального центра по дальнейшему наращиванию объемов индивидуального домостроения, не существует. Для нашего правительства нет преград — все цели, которые ставятся, обязательно будут достигнуты исходя из тех результатов, которые мы имеем в отрасли сегодня. ||

Константин Пороцкий: «Задача — вывести рынок ИЖС на совершенно другой формат загородного жилья»

По мнению руководителя экспертной группы по индивидуальному жилищному строительству Общественного совета при Минстрое России Константина Пороцкого, для того чтобы запустить массовое комплексное, системное строительство ИЖС, необходимо задействовать и синхронизировать ряд инструментов: ФЗ № 214 в новой редакции, КРТ, инфраструктурное меню, эскроу-счета. При этом обязательное условие — обеспечить качество жилья и наличие в шаговой доступности всей сопутствующей инфраструктуры.



— Стоит задача — вывести рынок ИЖС на совершенно другой формат загородного жилья, когда есть все сети, вся инфраструктура, инженерные и социальные объекты, а также есть инструменты, позволяющие гражданам приобретать жилье. Это и ипотека, появившаяся в 2020 году, и проектное банковское финансирование, запущенное в 2021 году. Было важно, чтобы законодательство позволяло распространить все преференции, которые используются для многоквартирных домов, на индивидуальное жилищное строительство. Совместными усилиями профессионального сообщества, Минстроя, Госдумы, ДОМ.РФ получилось внести поправки в федеральный закон № 214 — в него были включены понятия «малоэтажный жилой комплекс», «проект планировки территории» и др.

В 2023 году в России появилось пять проектов в рамках ФЗ № 214, и в целом рост рынка ИЖС составил 15,5%. Сегодня существуют все инструменты для того, чтобы этот рынок развивать системно. Речь идет и об инфраструктурном меню, и о Фонде развития территорий, и об ипотеке. Однако имеются факторы, тормозящие развитие рынка. Есть замечательные девелоперы, замечательные компании, которые

вкладывают в развитие объектов душу и создают качественное жилье. Но в целом рынок развивается пока несистемно, хаотично, без инженерной, транспортной инфраструктуры, продолжается возведение дачных коттеджных поселков. Тенденция такова, что покупатель не хочет самостоятельно заниматься строительством. Он хочет приобрести готовый дом с отделкой, не тратить время на поиск земельного участка, строительной компании, дизайн, ремонт, подключение инженерных сетей, коммуникаций. Чтобы поблизости имела вся инфраструктура: детские сады и площадки, школы, магазины, рестораны, фитнес-центры. Вроде бы все условия для этого есть, но у нас на рынке всего семь таких объектов в рамках комплексного развития территории с применением ФЗ № 214 и банковского проектного финансирования.

Мы анализируем много подобных объектов — порядка 30. На создание качественной социальной, инженерной, дорожной инфраструктуры, благоустройство девелоперу нужно затратить порядка 30% от стоимости квадратного метра. Если мы перекладываем эти затраты на стоимость квадратного метра, а следовательно, на плечи покупателя, то, подавая заявку в банк, получаем неадекватную относительно существующего рынка цену объекта. И банк не пропускает такую финансовую модель. То есть чтобы реализовать подобные комплексные проекты, требуются большие территории. Тогда можно создавать инфраструктуру за счет проектного банковского финансирования. Это одно из направлений, которым мы сейчас занимаемся, — синхронизация инструментов инфраструктурного меню с ФЗ № 214 и КРТ.

Другой момент, который не дает развиваться направлению быстрого, современного, комплексного строительства, — отсутствие нормальных производств prefab-технологий. Мы анализировали порядка 30 технологий и остановились на трехслойных железобетонных панелях. Дом из таких панелей получается качественный, собирается за два дня на готовом фундаменте, и для банка появляется быстрый залог. За 45 дней можно поставить дом на кадастровый учет. Используя подобную технологию, есть возможность очень быстро — чуть более чем за месяц — строить малоэтажные жилищные комплексы. Поселок на 250-300 домов вполне реально возвести всего за два года.

Александр Пузанов: «Доля ИЖС растет не только вокруг средних и малых городов, но и на территориях крупнейших агломераций»

Генеральный директор Фонда «Институт экономики города» Александр Пузанов полагает, что рост объемов индивидуального жилищного строительства, наметившийся в последние несколько лет, продолжится и в дальнейшем. Для того чтобы рынок развивался цивилизованно, необходимо решить ряд принципиальных вопросов. Среди них — взаимоотношения товариществ индивидуальных застройщиков и товариществ собственников недвижимости.



— В ближайшие годы продолжится устойчивый рост доли индивидуального жилищного строительства. Но по большинству параметров достичь в ИЖС такого уровня цивилизованности, который сложился в МКД, будет затруднительно. Важная тема — управление общим имуществом. Оказалось, что за последнее время в этом моменте ничего не произошло, хотя проблема требует безотлагательных решений.

Увеличение доли и объемов ИЖС может быть связано с проблемами на рынке МКД. По мнению экономистов, индивидуальное жилищное строительство играет роль товарозаменителя, субститута. Люди хотели бы купить квартиру в многоквартирном доме, но в силу ряда причин (например, не устраивает высокая монополярная цена) начинают смотреть в сторону индивидуального домостроения. Второй момент. Доля именно ИЖС, то есть самостроя, тоже может в ряде случаев расти, но стратегически понятно, что будущее — за профессиональными застройщиками и появлением ИЖС в тех пропорциях, которые сложились в развитых странах. У ИЖС как самостроя есть своя ниша. Во многих странах это ниша уникальных продуктов, а массовый сегмент — это все-таки

профессиональные девелоперы. Третий момент. Доля ИЖС растет не только на территориях вокруг средних и малых городов, но и на территориях крупнейших городских агломераций. Доля линии приближается уже к 40%. Это территории довольно плотного, компактного расселения, на которых вопрос о будущем совместном пользовании, содержании, управлении построенными объектами ИЖС стоит гораздо более остро. Еще в конце 2021 года Конституционный суд принял постановление о регулировании имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой. Это интересное, глубокое постановление, но и юридический казус. Если КС пишет — признать несоответствующими существующей Конституции такие-то нормы таких-то законов, то они перестают действовать мгновенно. А когда КС написал рекомендацию — в кратчайшие сроки внести изменения в действующее законодательство, но сроков не установил, никаких обязательств для федерального законодательства в части конкретных сроков не возникает. А проблема справедливого баланса интересов, прав и обязанностей очень острая. Какие основные проблемы сложились на рынке ИЖС? В первую очередь это переход к малоэтажным жилым комплексам на этапе управления, эксплуатации. Вырисовывается как минимум два дискуссионных вопроса — взаимоотношения товариществ индивидуальных застройщиков и товариществ собственников недвижимости. Как, в какой момент одно переходит в другое? Сегодня об этом написано крайне непонятно, противоречиво и непрозрачно.

Важный момент — отставание ИЖС на качественном уровне. Мы сможем его ликвидировать, когда будут достигнуты стандарты социальной инфраструктуры, хотя бы примерно соответствующие территориям многоквартирной многоэтажной жилой застройки. В транспортной инфраструктуре, если речь идет о больших массивах освоения территории в режиме малоэтажного жилищного строительства, проблема будет еще более острая. Если не гарантировать территориям нормальные нормативы обслуживания общественным транспортом, то это один сегмент спроса. А если гарантировать, то совершенно другой уровень плотности улично-дорожной сети, который нам еще даже не снился в самых передовых территориях.

Евгений Ивакин: «В условиях огромной территории страны многие предпочитают иметь собственное жилье»

Президент Ассоциации строителей Дона, член правления Российского союза строителей Евгений Ивакин считает, что устойчивый рост ИЖС свидетельствует о его значимости и потенциале в развитии жилищного строительства. При этом следует шире понимать пространственное развитие в России: в 800 тыс. городов, поселков и поселений вообще не ведется строительство, и там особенно нужно ИЖС.



— В условиях огромной площади страны многие предпочитают иметь собственное жилье на собственной земле. Однако неравномерное распределение жителей по территории, убыль населения во многих малых городах, иммиграционные процессы требуют новых подходов к малоэтажному ИЖС.

Важную роль играет комплексное развитие территорий. Необходимо уделить внимание созданию красивых поселений и внедрить в программу «Жилье и городская среда» малоэтажное строительство с распределением ресурсов по годам и назначением ответственных лиц. Без появления федерального технического заказчика эта проблема не будет решена. Анализируя опыт регионов, мы пришли к выводу, что создание операторов может решить многие из существующих проблем. А именно: как инвестировать в ИЖС, сколько коттеджных поселков требуется построить в конкретном субъекте, сколько и каких материалов надо, кто будет координировать на местах деятельность по строительству малоэтажных домов, к кому обращаться, чтобы получить средства, землю, весь комплекс услуг? Это должно быть не для «галочки». Нужны настоящие операторы, обладающие полномочиями по

реализации всех задач по строительству, а также имеющие необходимые ресурсы, включая земельные и финансовые. Какие еще проблемы требуют решения? Главной является синхронизация строительства с развитием инфраструктуры. Также актуален вопрос, связанный с техническим присоединением к инженерным сетям, поскольку ресурсные компании устанавливают такие тарифы, которые могут затруднить застройщику завершение проекта. И мы опять получим обманутых дольщиков, только теперь в коттеджном строительстве. Для развития ИЖС необходимы доступная ипотека, приемлемые процентные ставки. Также важны типовые проекты и правила, гарантирующие финансирование этих проектов. Законодательство максимально лояльно и не ограничивает использование различных технологий строительства. Основная задача — информирование граждан и застройщиков о новых технологиях и возможностях. На сегодня наиболее перспективными и массово применяемыми материалами являются дерево, пеноблок и легкие стальные металлоконструкции. Еще мы видим перспективы развития блочно-модульного строительства — это крупногабаритные блоки, которые позволяют в кратчайшие сроки получить готовое жилье.

В ИЖС сокращены административные процедуры, действует уведомительный порядок в отношении всех объектов жилищного строительства, лояльное техническое регулирование, позволяющее возводить объекты из любых материалов. Еще бы я отметил применение инновационных энергоэффективных технологий в строительстве в контексте ИЖС и многоэтажных домов. Поскольку выбор технологии и материалов строительства зависит от климатических условий, это делает энергоэффективность материалов одним из ключевых аспектов. Естественно, важны внедрение проектного финансирования, поддержка производства домокомплектов индивидуальным способом и повышение заводской готовности этих элементов, а также развитие деревянного домостроения.

В целях дальнейшего развития сегмента ИЖС предполагается строительство с использованием эскроу-счетов, с привлечением подрядчиков. Запущена программа субсидирования ставок по кредитам подрядчикам. Введен суперсервис ДОМ.РФ, представляющий широкий спектр услуг по выбору подрядчиков проекта дома, получение ипотечного кредита.

Илья Володько: «Люди хотят жить в индивидуальном доме, но около города»

По наблюдению генерального директора консалтинговой компании MACON Ильи Володько, ИЖС становится все более популярным среди населения, получая поддержку со стороны государства и достойно конкурируя с МКД. Радует и то, что на этот рынок приходят крупные системные игроки. Однако есть и проблемные моменты, которые важно учесть уже сейчас. Речь идет, в частности, об эксплуатации будущих малоэтажных районов и солидных денежных суммах на нее, которых у муниципалитетов нет.



В 2023 году основным драйвером российского рынка жилья являлось льготное ипотечное кредитование. В целом по стране было выдано более 900 тыс. льготных кредитов. Из них 15% пришлось на приобретение индивидуального жилья. Для сравнения: в 2021 году, когда тоже были огромные объемы льготного кредитования, процент составлял 1%. Это говорит, с одной стороны, об активном спросе на ИЖС, а с другой — о доступности со стороны предложения. Если 15% было реализовано на рынке, значит, покупатель эти предложения нашел и смог реализовать конкретные сделки. Данные цифры красноречиво показывают, что сегмент индивидуального домостроения очень популярен.

Вопрос корректировки льготных программ со стороны государства требует дополнительного обсуждения: каким образом эту тенденцию не остановить, как продлить программы именно в сегменте ИЖС на будущие периоды, даже если основная их часть будет отменена?

Безусловно, есть и проблемы. Они более серьезные, чем позитивные моменты. Первое: какие бы сдвиги ни происходили в поведенческих моделях людей, когда мы начинаем говорить про ИЖС, выясняется, что те хотят жить в индивидуальном доме, но около города. Приобретать дома в сельской местности желания нет. Урбанизация — это процесс, которому невозможно помешать и остановить не только в России, а во всем мире. И она продолжается.

Это влечет за собой проблемы с двух сторон. Во-первых, со стороны предложения. Пока рынок не организован, мы можем получить обманутых дольщиков, как в многоквартирном сегменте. Такая проблема есть, и она должна решаться, особенно с приходом крупных системных игроков. Во-вторых, со стороны потребителя. Важно не только построить частный дом. Не менее важна его эксплуатация и связанные с этим расходы. Данная сфера пока не отрегулирована. Если в случае с МКД мы понимаем, как люди сообща занимаются обслуживанием своего имущества, то в случае с ИЖС это серая зона. Обслуживание больших массивов индивидуального жилья — неподъемная сумма, прежде всего для муниципалитета. Прежде чем этот сегмент начнет расти, мы должны понять, какие финансовые возможности будут у муниципалитетов, чтобы обслуживать все имущество.

— Индивидуальное жилищное строительство — сегмент популярный и потому перспективный. Это наблюдается и по линии спроса, и по линии предложения. По линии спроса все последние годы доля ИЖС в общем объеме жилищного строительства достаточно высокая. В прошлом году она достигла рекордных 59%. ИЖС выполняет роль субститута МКД. Но мне кажется, что значительный ввод индивидуального жилья связан не только с ограничителями со стороны многоквартирного жилья, но и с искренним желанием большинства покупателей жить в собственных домах.

По линии предложения тоже нет ограничений. Когда существует спрос, рынок всегда реагирует на него активно. Рынок ИЖС это хорошо демонстрирует. В сегмент индивидуального жилищного строительства приходит большое количество девелоперов. Причем серьезные компании, входящие в топ ведущих застройщиков. Это серьезный плюс: очень полезно, когда крупные системные игроки с соответствующими компетенциями, финансовыми ресурсами начинают осваивать перспективные ниши, к которым относится ИЖС. Это создает определенную защиту и стабильность для всего рынка.

Сергей Зайцев: «Чаще всего приобретателями загородной недвижимости являются люди в возрасте от 30 до 49 лет»

Директор по продажам федеральной компании «Этажи» Сергей Зайцев уверен, что у индивидуального жилищного строительства хорошие перспективы. Не всегда спрос на недвижимость за городом может быть удовлетворен из-за инфраструктурных проблем. Но по мере того как государство переключает на ИЖС фокус своего внимания, ситуация меняется в лучшую сторону.



Мы наблюдаем бум индивидуального домостроения по подрядам. Если раньше люди выбирали готовое жилье, то сейчас 50% тех, кто хочет готовый дом под ключ, а 50% — тех, кто намерен строить самостоятельно. Программы, позволяющие возводить дом самостоятельно за счет банковских средств довольно популярны.

Наиболее экономически активная часть населения России — граждане в возрасте от 30 до 49 лет. Так вышло, что именно они являются чаще всего приобретателями загородной недвижимости. Серьезно повлияли на рынок ИЖС льготные ипотечные программы, люди активно ими пользуются. Эта тенденция продолжится.

Если сравнить отечественный рынок индивидуального домостроения с рынками США, Германии, Канады, то можно обнаружить, что за рубежом доля ИЖС намного больше и в существующем фонде, и в строительстве жилья. Нам необходимо стремиться к наращиванию объемов. Земли в России много, ее доступность высокая. Да, есть инфраструктурные проблемы, но по мере их решения процент ИЖС будет увеличиваться.

Росту популярности индивидуального жилищного строительства будут способствовать и другие факторы. Среди них — фактор цены. Сегодня загородный дом площадью свыше 100 квадратных метров обходится в среднем как однокомнатная квартира в городе. Другой фактор — демографический. Количество молодых семей увеличивается, соответственно, растет и их потребность в жилье.

Третий — фактор предложений от застройщиков. Число предложений тоже растет, как растет и качество строящихся домов. Плюс наблюдается переход инвесторов, которые не могут получить нормальную доходность при строительстве многоквартирного жилья, в ИЖС.

Если посмотреть индекс входящих потоков, то в сегменте индивидуального жилья он растет самыми высокими темпами, с запасом опережая два других сегмента — вторичный рынок и новостройки. То есть структура потребления явно перешла в загородную недвижимость. В структуре спроса на ипотечные продукты наблюдается та же тенденция. По сравнению с предыдущими годами ИЖС находится на самом высоком уровне по объемам одобренной ипотеки: на его долю приходится 26-27% от всех сделок.

— Полагаю, что рекорды, связанные с увеличением объемов индивидуального жилищного строительства, будут продолжаться. ИЖС — это долгосрочный тренд. Отчасти сегодняшние цифры можно объяснить легализацией дачных строений. Хотя если посмотреть на любые территории вокруг городов, то можно увидеть, что ИЖС растет в том числе за счет нового строительства. Это происходит во всех регионах, даже в тех, где индивидуальное домостроение удалено от центра. Например, в Московской области и Санкт-Петербурге.

Достаточно посмотреть запросы в поисковых системах «Купить дом», «Построить дом», чтобы убедиться: интерес к ИЖС находится на высоком уровне. В ряде областей желающих жить в собственном доме больше, чем желающих жить в собственной квартире. Согласно данным исследования, проведенного ДОМ.РФ, для 67% россиян наиболее предпочтителен именно дом. Считаю, что серьезное влияние на рынок индивидуального жилищного строительства окажет распространение на него эскроу-счетов. Часть граждан, которые сейчас выбирают многоквартирные дома, за счет того, что появится определенная гарантия, проголосуют за ИЖС.

Анна Шевченко: «Приобретение собственного дома дает человеку ощущение свободы»

По наблюдению CEO группы компаний «ИНСИТИ» Анны Шевченко, покупая загородную недвижимость, россияне реализуют мечту о комфортности и конфиденциальности жизни. После пандемии количество таких людей только увеличилось. Однако важно помнить, что большой, качественно построенный дом с инфраструктурой в шаговой доступности не может стоить дешево. Когда покупатели поймут это, число недобросовестных компаний на рынке ИЖС значительно сократится.



Все большее количество граждан станут отдавать предпочтение индивидуальному домостроению. Поэтому группа компаний «ИНСИТИ» расширяет свое присутствие на рынке ИЖС, разрабатывает проекты еще нескольких коттеджных поселков. В активной стадии находится строительство поселка в черте Краснодара. Это комплексная застройка, на территории предусмотрена вся инфраструктура, включая школу, детский сад, парк с прудом...

Меняется и сам рынок индивидуального жилищного строительства. На него выходят много профессиональных девелоперов и строят качественные дома. Мы с коллегами постоянно обмениваемся опытом, выезжаем к ним и изучаем их поселки. Взять, к примеру, Московскую область, территорию Новой Москвы — уже есть хорошие предложения комплексного развития.

Но, как и в многоквартирном домостроении, на рынке ИЖС всегда найдется застройщик, который подумает: «А зачем делать улицу шириной шесть метров, если можно ограничиться тремя метрами? Машины и так проедут, зато на выделенном участке больше домов поместится...»

Однако здесь многое зависит и от людей. Пока среди них будут находиться желающие купить дом за 3-5 млн рублей со всеми сопутствующими прелестями жизни, на рынке ИЖС будут оставаться недобросовестные застройщики. Несмотря на это, я верю, что с каждым годом процент качественного предложения будет увеличиваться.

Конечно, важна и поддержка со стороны государства. Сегодня федеральный центр уделяет достаточно внимания развитию индивидуального жилищного строительства. Но всегда есть вопросы, над решением которых необходимо работать. Один из самых трудных — эксплуатация построенных домов. Для нас как для застройщика это очень актуальная тема. Мы сопровождаем и ведем свои поселки после ввода в эксплуатацию и не раз сталкивались на объектах с людьми, которые говорят: «Когда я покупал здесь дом, то знал, что будет парк. Но я туда не хожу. А раз так, то почему должен платить?»; «А я дорогой не пользуюсь...»

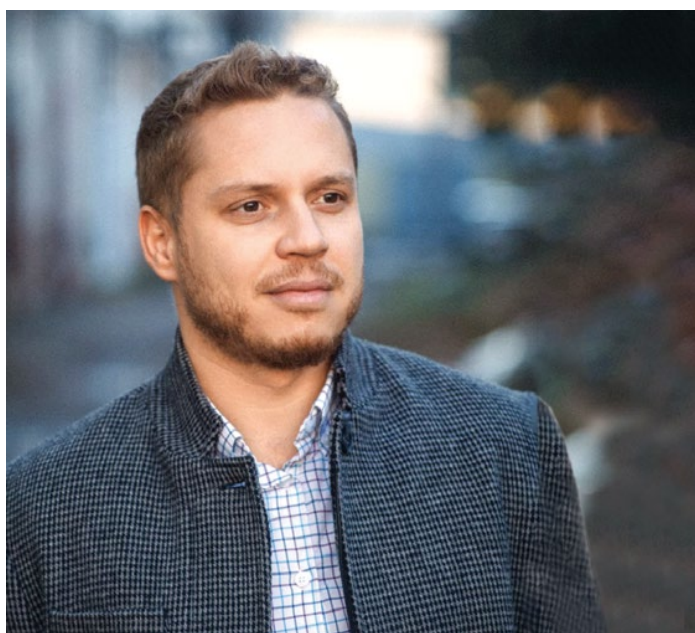
Поэтому над законодательством в сфере ИЖС еще нужно работать, выходить с инициативами. Благо государство старается оперативно реагировать на запросы участников рынка.

— Мы наблюдаем рост популярности рынка индивидуального жилищного строительства, приток покупателей в данный сегмент и объясняем это несколькими моментами. Безусловно, приобретение собственного дома дает человеку свободу. Свобода выражается не только в самом земельном участке, возможности им пользоваться, но и в том, чтобы персонализировать его под себя. То есть выполнить более актуальную планировку, что не всегда можно сделать в многоквартирном жилом доме, проработать дополнительные элементы: баню, навес, беседку, мангал и т.д. Плюс комфортность и конфиденциальность жизни: у вас нет соседей, больше чувство уединения — особенно отчетливо это выражено после пандемии коронавируса.

Люди хотят быть ближе к природе, выйти с утра, выпить чашечку кофе в беседке, пообщаться с близкими. Хотят изменить свой образ жизни, чтобы была возможность чаще находиться на свежем воздухе. Многие ушли работать на удаленку и не вернулись в офисы. И не хотят возвращаться. Им комфортнее купить дом и жить без соседей, без шума. Предполагаем, что так будет продолжаться и дальше.

Максим Старичихин: «Стоит донести до граждан мысль о том, что, сэкономив здесь и сейчас, они могут столкнуться с трудностями в дальнейшем»

Генеральный директор компании «СтройРешение» Максим Старичихин согласен с тем, что рынок индивидуального жилищного строительства развивается очень активно. Уже сейчас он существенно опережает рынок МКД. Вскоре сегмент ИЖС станет более централизованным: мелкие застройщики будут уходить, а крупные, наоборот, расти и развиваться.



— Нужно ли вводить новые механизмы регулирования рынка индивидуального жилищного строительства? Обязательно нужно. Сегодня правовое регулирование ИЖС в России недостаточно развито — дома строят низкоквалифицированные специалисты в отсутствие грамотных чертежей и без учета геологических и геодезических особенностей земельного участка, а также сейсмологии региона. В случае возможного землетрясения ответственность заказчики захотят возложить на государство, что приводит к таким ситуациям, как в Оренбургской области. Большое количество как застройщиков, так и заказчиков экономят на строительных материалах и на таких работах, как пароизоляция, теплоизоляция, нормы СанПиН. Это приводит не то только к значительным счетам за газ и отопление, но и является причиной образования плесени и грибков, что впоследствии ухудшает здоровье семьи, проживающей в таком доме. Регулировать строительство ИЖС возможно разными способами. Прежде всего через банковскую систему. Выдавая кредитные средства, банк может самостоятельно

отслеживать надежность застройщика, а также больше внимания уделять клиентам, которые возводят жилой дом своими силами. Безусловно, я понимаю, что строительство — это дорого, и не для каждой семьи такая ноша легка. Однако стоит донести до граждан мысль о том, что, сэкономив здесь и сейчас, они могут столкнуться с трудностями в дальнейшем. Для банка и государства в целом это большая прослойка неликвидного жилья, что несет явный урон экономике.

Рассуждая о перспективности ИЖС, прежде всего важно отметить, что частный дом с земельным участком стоит дешевле, чем квартира аналогичной и даже гораздо меньшей площади. Думаю, ни для кого не секрет, что сегодня преимуществ частного дома со своим двором для потребителя больше, нежели у квартиры. Особенно это заметно на Северном Кавказе. Мало того, что здесь свои культурные особенности, но и в плане туризма привлекательность значительно выше. Взять в аренду дом для туриста интереснее, чем квартиру, а спрос в данный момент выше, чем предложение. И это при условии, что снять квартиру стоит около 30 тыс. рублей, а стоимость дома начинается от 60 тыс.

Разумеется, при возведении индивидуальных домов важно не забывать про параллельное развитие инфраструктуры. Люди будут стремиться построить или приобрести свой дом, если создать необходимые условия. И это именно то, чему мы уделяем особое внимание при строительстве нашего коттеджного поселка. Детский сад, спортивные и детские площадки на территории — вот они, точки притяжения. Да, это дополнительные денежные вложения, но если рассчитать, насколько увеличивается рыночная стоимость, то выйдет не такая уж большая переплата. Здесь стоит говорить о мотивации застройщика, когда цель не просто застроить землю и больше заработать, но и сделать что-то для страны, в которой все мы родились и выросли. Страны, в которой мы растим своих детей. А начинать надо всегда с малого. В моем случае это семья, которая живет в своем доме в красивом месте, где есть все условия для счастливой и насыщенной жизни.

Владимир Филиппов: «На рынке ИЖС должны остаться компании, готовые работать по цивилизованным правилам и делать качественный продукт»

Соучредитель ООО «Юлгражданстрой» Владимир Филиппов считает, что застройщики должны быть честны перед людьми, приобретающими у них дома. Иначе проигрывают и покупатели, ставшие обладателями некачественной недвижимости, и рынок в целом, поскольку пострадает его репутация. По мнению эксперта, государство серьезно занимается развитием индивидуального домостроения, но нерешенные вопросы еще остаются. Один из них — статус мигрантов, работающих на российских стройках.



— Успех индивидуального жилищного строительства объясняется рядом факторов, в том числе взлетом цен на многоквартирное домостроение. Квартира сейчас стоит гораздо дороже, чем собственный дом. При этом площадь дома может оказаться больше, чем площадь квартиры. Понятно, что в МКД вы сразу получаете уложенную тротуарную плитку, управляющую компанию, которая будет заниматься вашими проблемами. Но стоимость многоквартирного жилья и его качество могут проигрывать частному домостроению.

К вопросу о качестве. Будучи ограниченными в бюджете, люди сами создают себе проблемы, покупая дешевые дома без дорог и коммуникаций. Я являюсь застройщиком в коттеджном поселке Особенный, где наш инвестор старается сделать качественный продукт, обеспечить инфраструктуру, создать управляющую компанию. Не на все сто процентов получается. Но когда к нам приходит клиент, мы ему говорим: «Обратите внимание на то, что и как выполнено». Мы сами учим людей тому, чтобы сделать правильный выбор. Не всегда они

покупают у нас дома сразу, но, изучив другие варианты, во многих случаях возвращаются. А когда человек не знает, на что обратить внимание, часто оказывается в затруднительном положении. С виду дом, который он приобрел, вполне приличный, а вот о качественных характеристиках известно только застройщику...

Есть «Москвич», а есть «Мерседес». И тот, и другой — автомобиль. Несведущий человек не понимает, в чем разница между первым за два миллиона рублей и вторым за десять. А разница — в «начинке». Поэтому либо застройщик расскажет покупателю о качестве своего дома, либо покупатель выяснит это сам, но после того, как столкнется с кучей проблем, которые потом всплывут. К сожалению, многие люди не просчитывают такие варианты. И пока они прозреют, недобросовестные компании успеют возвести еще массу таких же домов, продать их и обречь людей на мытарства.

Очень важно вытеснить с рынка неблагоденных игроков, и те документы, которые принимаются сейчас на уровне государства, надеюсь, помогут в этом. Должны остаться компании, готовые работать по цивилизованным правилам и делать качественный продукт.

Еще один серьезный вопрос, решение которого зависит от власти, связан с привлечением на стройки рабочей силы из числа мигрантов. Правильно, что государство взяло этих людей под жесткий контроль, занялось организацией их труда, налогообложением. Однако это приводит к тому, что мигранты стоят в очередях по 4-5 тыс. человек, в день же выдается по 200 справок. Они не имеют права приступить к работе, пока не будут иметь на руках патент. В противном случае на работодателя налагается огромный штраф — до 800 тыс. рублей за каждого мигранта.

Важный нюанс: мигрант уже внес плату за оформление документов и ждет их получения один-два месяца.

Если бы на законодательном уровне разрешили брать на работу таких людей, работодатели стремились бы к их легализации вместо того, чтобы зарабатывать штрафы, а государство получало бы дополнительные налоги. ||

Команда компании «РОСТ» с 2011 года реализует крупные инвестиционные объекты на территории Новой Москвы и обеспечивает высокие темпы и качество при реализации современных городских решений.

В настоящее время дан старт новому проекту — строительству 6-го квартала в живописном микрорайоне Заречный.

НОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ

6-й квартал в Новых Ватутинках — это слияние современной архитектуры и продвинутой инфраструктуры с естественным природным окружением.

6-й квартал — это:

- продуманное объемно-композиционное решение объекта, находящегося в непосредственной близости от реки Десны;

- двор без машин;

- 9 корпусов переменной этажности от 7 до 14 этажей;

- 4 корпуса с закрытой приватной территорией, на которой расположены зоны тихого отдыха с шезлонгами и площадки для детей;

- природные цвета фасадов, выполненные из натуральных материалов, которые набирают свою активность ближе к реке;

- французские балконы, террасы, патио, приватные дворы и безбарьерная среда;

- ниши наружных блоков кондиционеров — для заботы о сохранении фасада;

- большие окна для естественного света (высота 1,95 м);

- зона торговой галереи вдоль пешеходного бульвара и многое другое для тотальной комфортной жизни и отдыха.



108836 г. Москва,
п. Десеновское,
ул. Футбольная, д. 17
Info@rostdevelopment.ru
+7 495 990-40-50



Идти в «РОСТ»



Архитектура для жизни

Проектные решения квартала «У реки» района Новые Ватутинки демонстрируют эффективное слияние архитектуры и природного окружения

В 2024 году еще один инвестпроект, реализуемый под управлением компании «РОСТ», — застройка 6-го квартала в микрорайоне Заречный — согласован «Москомархитектурой», получено разрешение на строительство. Под управлением «РОСТ» в ТиНАО уже реализована жилая застройка района Новые Ватутинки, где проживает более 30 тыс. человек. Обозреватель Отраслевого журнала «Вестник» изучил новый проект и убедился: для него также будет характерен основной принцип застраиваемых территорий в Новых Ватутинках «Больше места для жизни вместе!». А главное, создавая современные решения для комфортной жизни горожан, проектировщики максимально бережно отнеслись к уникальной природной составляющей территории.



Олег Кравцов



Интеграция в природную среду.

Компания «РОСТ» объединяет профессионалов с большим опытом реализации проектов комплексного освоения территорий, приглашая для решения задач на всех этапах только самых сильных отраслевых участников. В частности, над архитектурной концепцией 6-го квартала в Новых Ватутинках работала команда одного из ведущих московских бюро «АПЕКС».

Вблизи жилого квартала протекает река Десна, где можно порыбачить, покататься на сапборде, прогуляться вдоль набережной. Рядом с жилым кварталом расположен большой лесной массив, парк «Андерсен», есть несколько оздоровительных комплексов. Квартал 6 вырос из слияния архитектурных форм и природного окружения, на стыке которых создано гармоничное пространство для счастливой жизни. Основная идея проекта сконцентрирована на создании максимального количества квартир с видом на лес, реку и парк. Благодаря этому формируется разнообразная,



интересная и насыщенная среда.

При разработке проекта учитывался рельеф местности, живописный изгиб реки Десны. Команда архитекторов и планировщиков стремилась минимально вмешиваться в естественную среду. В результате были сохранены уникальные ландшафтные элементы — естественный перепад высот от возвышенности в центральной части квартала с плавным спуском к воде. Благодаря такому приему новый квартал станет особенным и привлекательным для жителей, предоставляя им возможность наслаждаться окружающей природой, находясь на территории комплекса.

Еще одна примечательная деталь — вдоль всего жилого квартала расположен бульвар. За счет данного

решения образуется дополнительный эстетически привлекательный маршрут для прогулок. Сбалансированная архитектура создает интересную панораму как при взгляде на комплекс издали, так и из окон квартир.

Жить самостоятельно. Жилая застройка в Новых Ватутинках реализуется в соответствии с концепцией «15-минутного города». Это значит, что у жителей есть возможность работать рядом с домом, пользоваться социальной инфраструктурой — и все на расстоянии не более 15 минут пешком. Новый проект не стал исключением.

Под управлением компании «РОСТ» параллельно с жильем возводятся все необходимые инженерные



объекты, сети и коммуникации. «Все реализуемые под нашим управлением проекты являются самодостаточными, это особый комфорт и удобство, свобода выбора для жителей. Новый проект представляет собой самодостаточный квартал с магазинами и кафе, аптеками и салонами красоты на первых этажах. Между секциями также запроектированы одноэтажные павильоны под супермаркеты, кофейни, службы быта. На первых и верхних этажах башен предусмотрены террасы. Квартал будет состоять из четырех домов П-образной формы переменной этажности и пяти башен по 14 этажей, объединенных общей подземной автостоянкой», — рассказывает генеральный директор ООО «РОСТ» Олег Кравцов. Кроме того, в благоустройстве

квартала объединены и гармонично существуют private двory и линейный парк — территория без машин. Четыре корпуса проекта имеют закрытую private территорию, на которой расположены зоны тихого отдыха с шезлонгами и площадки для самых маленьких. Линейный парк, образованный пешеходным бульваром протяженностью 1,5 км, проходит через сердце квартала. Это общественное пространство с торговой галереей, уличными кафе и витринами магазинов. Вдоль него расположены плейхабы в экостиле, спортивные площадки и паркур-комплекс. Территорию квартала обрамляет сеть велодорожек.

Детская тема. Природная тематика нашла отражение и в формировании

среды для времяпрепровождения юного поколения. Так, в создании детских площадок будут использованы экологичные материалы. Природные игровые площадки выполнены из лиственницы и богаты деревянными элементами, полосами препятствий, канатами. В 6-м квартале предусмотрен разнообразный выбор занятий для детей: спроектированы интересные песочницы различной формы из лиственницы и дуба, вертушки и деревянные качалки на пружине в виде разнообразных животных и т.д.

Образовательная среда. Спроектированный образовательный объект в Новых Ватутинках получил особую оценку *главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова*, который отметил, что это образовательный центр с яркой архитектурой. «Ландшафт школ и детских садов Москвы очень изменился за последние годы. Появляется много интересных проектов, и я очень рад, что нам удастся поддерживать их качество на высоком уровне. Школа в Десеновском — хороший пример именно такого подхода, реализованный на новых территориях столицы, далеко от центра города и при этом отлично исполненный», — сказал он.



Как новые

В 2023 году уровень собираемости взносов собственников жилья за капремонт превысил показатели 2022 года, достигнув рекордных 98%

Действие сразу нескольких государственных программ дает понимание: модернизация жилого фонда страны идет полным ходом. Указом президента определены национальные цели до 2030 года, одной из которых является создание комфортной и безопасной среды для жизни. В ее рамках поставлена задача улучшать условия проживания как минимум 5 млн семей ежегодно, в том числе путем реализации одного из самых масштабных проектов в стране по совершенствованию жилищного фонда — региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Текст: Диана Нелигуна | Иллюстрация: Александр Лютов





Топ самых популярных видов работ*

Источник: пресс-служба Фонда развития территорий

Инженерные коммуникации —
21 тыс. систем

Крыши — **12 тыс. шт.**

Фасады — более **6,5 тыс. шт.**

Лифты — свыше **11 тыс. шт.**

Подвалы — **1,6 тыс. шт.**

Фундамент — **1,1 тыс. шт.**

*По итогам за 2023 год

Напомним, что начало системы капитального ремонта МКД, осуществляемого за счет взносов собственников жилья, было положено в 2012 году, когда были внесены соответствующие изменения в Жилищный кодекс РФ. Тогда впервые порядок проведения программы закрепили законодательно, добавились и новые правила по регулированию ремонтных работ.

Одно из ключевых звеньев, обеспечивающих бесперебойную работу программы, — региональные операторы капитального ремонта. Именно они несут ответственность за организацию и контроль сроков его выполнения. Какие задачи для них являются сегодня приоритетными, насколько эффективно удастся решать проблему изношенности лифтового парка, а также о возможностях повышения энергоэффективности многоквартирных домов «Вестнику» рассказали эксперты отрасли.

Фронт работ. По данным пресс-службы Фонда развития территорий, в 2023 году в России отремонтировали несколько десятков тысяч зданий, а именно 46 921 многоквартирный дом общей площадью 189,1 млн кв. метров,

в которых проживают более 7 млн человек. Больше всего домов (3309) капитально отремонтировано в Москве, Московской области — 2898, Санкт-Петербурге — 1906, Самарской области — 1351, Ростовской области — 1290, Краснодарском крае — 1166 и Тульской области — 1072.

Беспрецедентного исполнения краткосрочного плана за прошлый год удалось достичь региональному оператору из Санкт-Петербурга — работы выполнены на 98,4%. Итоги следующие: всего ФКР выполнил 2391 вид строительно-монтажных работ, из них по 2369 работам заказчиком стала сама организация, по 22 — владельцы специальных счетов. Довести все планы до логического конца смогли за счет заблаговременного старта программы еще в августе 2022 года сразу после ее утверждения. Успехи фонда растут уже на протяжении нескольких лет. Для сравнения: если за 2021 год исполнение краткосрочного плана региональной программы по капитальному ремонту составило 80,9%, то в 2022-м оно уже достигло отметки 84%. Один из китов, на которых держится успех фондов, — защита финансовой устойчивости. Похвастаться этим

достижением может ФКР МКД Иркутской области. «Благодаря внедрению ряда законодательных норм удалось добиться снижения остатка неизрасходованных средств фонда, на 100% выполнить краткосрочный план 2023 года, при этом использовать только свои средства без привлечения кредитов и иных финансовых механизмов», — сообщил специалист по связям с общественностью регионального оператора *Эммилия Эле*. Однозначный лидер по количеству включенных в региональную программу домов в ЮФО — Фонд капитального ремонта Краснодарского края. Сегодня в нее входит уже почти 20 тыс. многоквартирных домов. За 10 лет реализации капремонта отремонтирована почти половина из них: в 6,5 тыс. домов выполнено свыше 10 900 строительных работ.



Более тысячи объектов из этого числа отремонтированы только за последний год. Фронт работ в 2023 году, по словам представителей южного фонда, проделан масштабный. «Благодаря проведенным ремонтным работам условия проживания стали более комфортными и безопасными более чем у полумиллиона человек. Это самое главное, ведь в первую очередь региональная программа работает для людей», — комментирует **Михаил Лысенко**, генеральный директор ФКР МКД.

По данным пресс-службы Минстроя РФ, в 2023 году уровень собираемости взносов собственников жилья за капремонт превысил показатели 2022 года, достигнув рекордных 98% — всего собрано 316,8 млрд рублей. В первую очередь результат свидетельствует о повышении доверия граждан к системе капитального ремонта и работе региональных операторов. Для роста платежной дисциплины в ФКР МКД Санкт-Петербурга, где итоговый уровень взносов составил максимальные 102,58%, проводят регулярную информационную кампанию и сверку базы собственников. В качестве мер модернизации системы внедряются изменения в платежный документ для упрощения процесса оплаты. Также в фонде действует программа рассрочки для должников.

ФКР МКД Иркутской области также применяет сразу несколько методов, направленных на повышение собираемости взносов. Собственники могут заключить соглашение по реструктуризации

долга дистанционно, при необходимости к отдельным категориям граждан применяется индивидуальный подход. Фонд проводит выездные мероприятия в муниципальные образования области. В ходе досудебной работы рассылает уведомления собственникам, и далее в судебном процессе происходит подача исковых заявлений. Региональный оператор разрабатывает изменения нормативных документов по таким актуальным вопросам, как увеличение срока исковой давности, внедрение процедуры списания пеней при полном погашении задолженности. Проводится широкое информирование граждан на личном приеме, через СМИ и соцсети. При этом фонд Свердловской области подчеркивает, что до сих пор не все люди готовы к проведению капитального ремонта, необходимого дому. В связи с этим подрядчики ежедневно решают массу вопросов, когда дело касается, например, замены устаревших инженерных сетей. «Один из самых проблемных вопросов, в том числе и для жильцов, — недопуск со стороны собственников помещений к замене общедомовых коммуникаций — труб канализации, водоснабжения и отопления», — комментируют представители регоператора.

На долгий срок. Перечень конструктивных элементов, по которым проходят ремонтные работы, в первую очередь определяется законодательством. Всего сегментов шесть: инженерное оборудование, лифты, крыша, подвальные помещения, фасад и фундамент. Как сообщили в Фонде развития территорий,

из года в год динамика по типам проводимых работ практически не меняется. «С начала действия региональных систем капремонта самым востребованным видом остается замена старых инженерных коммуникаций на новые. За ней следует ремонт крыш», — отмечают в фонде. Региональные операторы Свердловской области и Краснодарского края подчеркивают, что капитальный ремонт в домах по большей части проводится комплексно: одновременно выполняется от 3 до 8 видов работ. В домах полностью обновляют инженерные коммуникации, вместе с крышей монтируют покрытие, утепляют чердак, не только меняют лифтовое оборудование, но и обновляют фасады, подвальные помещения. В НКО «Фонд капитального ремонта МКД» Краснодарского края объясняют: «Во-первых, комплексный ремонт — новый вектор развития системы капремонта в крае. Во-вторых, это удобно для собственников помещений и позволяет продлить срок службы домов сразу на многие годы».

Ахиллесова пята большинства многоквартирных домов России — это устаревшее лифтовое оборудование. Вопрос стоит достаточно остро, что в очередной раз было подчеркнуто на заседании Общественного совета при Минстрое России. Сегодня лифтовое хозяйство многоквартирных домов составляет 545 тыс. единиц, из них замене подлежит более 78 тыс. лифтов. Согласно техрегламенту Таможенного союза, все ремонтные работы должны быть завершены до 2025 года. Однако очевидно, что добиться поставленных целей к этому



Регионы-лидеры по количеству капитально отремонтированных домов, количество МКД*

Источник: пресс-служба Фонда развития территорий

Москва — **3309**

Московская область — **2898**

Санкт-Петербург — **1906**

Самарская область — **1351**

Ростовская область — **1290**

Краснодарский край — **1166**

Тульская область — **1072**

*По итогам за 2023 год

сроку невозможно, в связи с чем программу планируется продлить минимум до 2027 года.

Тем не менее сбавлять темпы нельзя, и в ход идут различные инициативы ведомств. Комиссия по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое России в 2016 году организовала запуск проекта по ускоренной замене лифтов. В нем приняли участие 50 регионов страны, и за 8 лет удалось обновить рекордное количество подъемного оборудования — 32 736 лифтов.

В течение последнего года регоператоры занимались оперативным решением этой проблемы. Об этом свидетельствуют и данные Минстроя, согласно которым в 2023 году было заменено 16,3 тыс. лифтов, что на 2 тыс. больше показателя 2022 года. Кроме того, создано несколько положительных кейсов, благодаря которым в ряде регионов замена лифтового хозяйства идет хорошими темпами. Так, например, Правительство Нижегородской области в прошлом году объединилось с ДОМ.РФ для реализации масштабного проекта по замене 2400 устаревших лифтов в регионе. За прошлый год Фонду капремонта Нижегородской области удалось добиться обновления 862 лифтов в 254 домах. Всего в проект планируется вложить более 8,5 млрд рублей.

Каждая организация действовала по-своему, привлекая в том числе финансирование от региональных властей. Фонд капремонта Самарской области реализовал масштабный проект за счет средств областного бюджета в рамках

реализации программы «Государственная поддержка собственников жилья». Цифры достигнуты впечатляющие: в многоквартирных домах удалось заменить 1500 лифтов на общую сумму 3,6 млрд руб. Также регоператор запустил мероприятие по замене непригодных к эксплуатации лифтов, в рамках чего обновил в 2023 году еще 77 единиц лифтового оборудования за счет областного бюджета. Масштаб модернизации лифтового хозяйства на текущий год определен: запланирована замена 395 кабин. «К 2025 году потребности в замене лифтового оборудования существенно сократятся — до 1000 кабин, а к 2027 году планируется закрыть текущую потребность при условии предоставления господдержки», — подчеркивает **Павел Жданов**, *Врио генерального директора ФКР Самарской области*.

Капитальный ремонт сегмента лифтового оборудования в приоритете и на другом конце страны. За плодотворную работу в топ-10 лучших фондов по итогам прошлого года включен регоператор Иркутской области. В списке достижений — успешная реализация плана до 2025 года по замене лифтов с истекшим сроком службы уже на 96,7%. Обновление продолжается, в краткосрочный план на 2024 год входит 40 лифтовых единиц, из которых заменено уже 3 кабины.

Перспективы развития лифтового парка также намечены в Свердловской области. Там необходимо заменить 82 лифта в 36 многоквартирных домах, планы распространяются на 6 муниципалитетов.

В Краснодарском крае в 2024 году планируется цифровизация лифтов с возможностью подключения к системе «Безопасный город». Они будут снабжены повышенной системой безопасности, аудиодиспетчером, подсветкой, шрифтом Брайля и встроенной видеокамерой. Важно, что с учетом сложившейся геополитической обстановки в МКД в последние годы устанавливаются чаще всего лифты российского производства. В прошлом году отечественные производители подъемного оборудования продемонстрировали значительный рост, сумев заместить импорт почти по всем направлениям. Лучшим показателем произошедшей динамики является объем выручки крупнейших производителей лифтового и подъемного оборудования в России, топ которых представлен в этом материале.



На новый лад. Фонд развития территорий с 2017 года реализует программу финансовой поддержки энергоэффективного ремонта МКД. Инициатива направлена на повышение качества жизни за счет улучшения энергоэффективности домов. Это также позволит уменьшить расходы собственников на оплату коммунальных ресурсов. В пресс-службе Фонда развития территорий отмечают, что средняя экономия на квартиру площадью 54 кв. метров после энергоэффективного капремонта составляет 445 рублей в месяц. В рамках проекта за 7 лет энергосберегающее обновление проведено в 340 домах.

По данным пресс-службы Минстроя России, отдельные мероприятия по энергосбережению за счет взносов граждан предусмотрены в 71 субъекте страны в соответствии с региональными программами. Так, в 2023 году ремонтные работы по повышению энергетической эффективности проведены в 6 тыс. многоквартирных домов. Правда, стоит отметить, что зачастую эти мероприятия не отличаются масштабностью и комплексностью.

Чтобы понять суть концепции энергосбережения, необходимо обратиться к опыту ряда региональных операторов. Фонд капитального ремонта Санкт-Петербурга в своей работе применяет целый спектр технологий, которые положительно сказываются на экологии. Уменьшить потребление энергии помогла установка индивидуальных тепловых пунктов. Для борьбы с наледью фонд проводит

ремонт по технологии «холодный чердак». В процессе кровельных работ производится устройство прикарнизных и коньковых продухов, нормализующих температурный режим чердачных помещений и исключающих поступление тепла. Для создания более качественного и экологичного кровельного покрытия применяется безотходная ВИР-технология. Старый рубероид вторично используется в ходе ремонта крыши, из отходов он превращается в полезный материал.

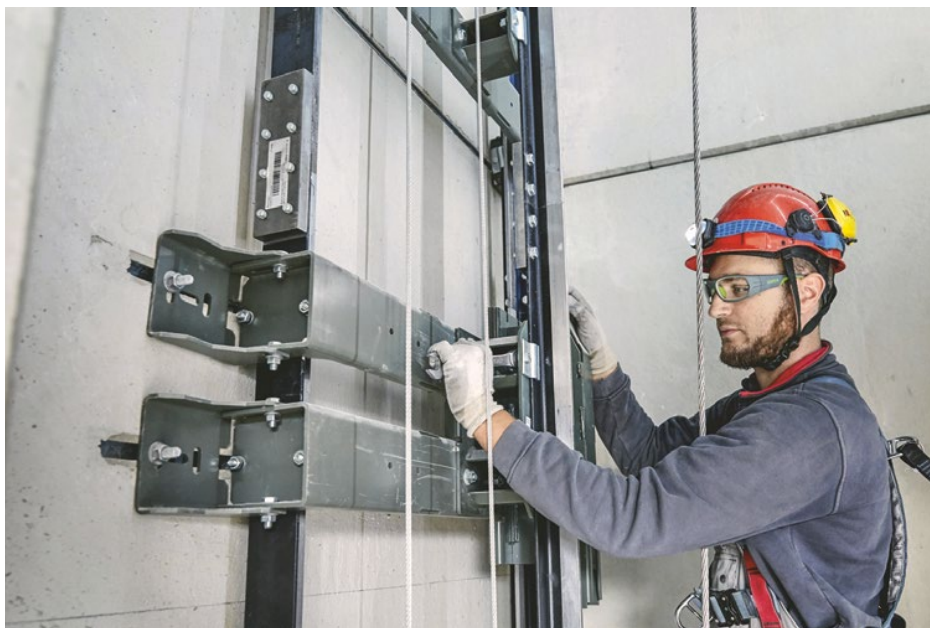
Для этого же сегмента работ запущены пилотные проекты по реконструкции с задувной минеральной ватой в 10 домах. Материал легко применяется в труднодоступных местах и на неровных поверхностях. Выбор утепления крыши задувной минеральной ватой обусловлен практичностью: она позволяет исключить образование «мостиков холода» и обеспечивает равномерное распределение утеплителя.

Возвращаясь к теме лифтов — петербургский оператор знает, как ускорить процесс установки оборудования и сэкономить на стоимости работ. Этому способствует применение алюминиевых лифтовых шахт и приставных шахт из композитных материалов. ФКР МКД Самарской области при капитальном ремонте кабин использует менее энергозатратное оборудование. В его основе лежит преобразователь частоты, за счет которого значительно снижается потребление электроэнергии.

Ход конем. В конце прошлого года Жилищный кодекс претерпел изменения, согласно которым регионы и

собственники помещений в многоквартирных домах получили право технического обследования дома. От полученных результатов будет зависеть определение очередности и сроков ремонтных работ. В дальнейшем планируется проводить капремонт только в тех домах, которым он действительно необходим. Согласно комментарию пресс-службы Минстроя, таким образом повысится обоснованность планирования региональных программ и эффективность расходования средств. Законопроект вступит в силу с 1 сентября этого года, и для его дальнейшей реализации региональные операторы должны принять ряд нормативных актов или внести изменения в текущие. В частности, они касаются порядка контроля эксплуатации, обследования технического состояния и учета результатов осмотра. Чтобы порядок действий для всех ведомств стал максимально прозрачным и понятным, сейчас Фонд развития территорий разрабатывает шаблоны документов совместно с заинтересованными регионами. «Эти нововведения направлены на повышение эффективности организации капитального ремонта, а также помогут регионам повысить эффективность использования взносов на капремонт и ускорить темпы проведения работ», — прокомментировали в пресс-службе Фонда развития территорий.

На сегодня в региональные программы капитального ремонта включено 725,5 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2,8 млрд кв. метров. А это значит, что объем работы еще предстоит значительный. ||



15 крупнейших производителей лифтового и подъемного оборудования в России

№	Название компании	Выручка, млн рублей
1	METEOR Lift	16 700
2	Щербинский лифтостроительный завод	11 249
3	Карачаровский механический завод	4 556
4	«Евролифтмаш»	3 578
5	«ЭС-Сервис»	1 541
6	Санкт-Петербургский лифтовый завод	1 119
7	ПКФ «Сиблифт»	983
8	«Еонесси»	948
9	Alex Lift	784
10	«Штаймберг»	668
11	«Татлифт»	611
12	«Белтранслифт»	468
13	«Тверьлифтмаш»	293
14	«Кузбасс/Лифт»	236
15	«МЛМ Воздухотехника»	197

Как мы считали. В рейтинг вошли крупнейшие компании РФ — производители лифтового и подъемного оборудования. Основным критерием для ранжирования является выручка за 2022 год. Для составления рейтинга использованы данные аналитических сервисов «СБИС» и «Контур-Фокус», а также информация, предоставленная самими компаниями.

Рейтинг носит ознакомительный характер и может использоваться только в частном порядке. Редакция будет признательна за дополнения и уточнения.



Все рейтинги аналитического центра
МИД «ЕвроМедиа» на сайте нашего журнала

Опора и гордость

Династии строителей — основа уверенного прогресса строительной отрасли

Трудовые династии несут опыт через года, а то и века, передавая его от одного поколения другому. Их ценят в любой отрасли и на любом предприятии. Семьи строителей уникальны многочисленностью и многогранностью. К этой созидательной профессии можно присоединиться и со школьной скамьи, и приближаясь к пенсионному возрасту. В них наследуются не только знания, какие-то практические навыки, но и уважение к физическому труду, умение буквально на пустом месте создавать нужное и важное нескольким поколениям сограждан, возводя здания и сооружения на века.

Текст: Ирина Белова



Наградили в «России». Министр строительства и ЖКХ РФ **Ирек Файзуллин** на Международной выставке-форуме «Россия» в начале этого года вручил федеральные награды представителям нескольких строительных династий. Удостоен звания «Почетный строитель России» и глава династии Артемьевых из Архангельской области. «Можно сказать, работал от Балтийского моря и до границ с Китаем, от Белого моря до Черного», — с ностальгией вспоминает **Владимир Федорович**. Он участвовал в возведении военных, жилищных и промышленных объектов. В 2006 году основал в Архангельске строительную фирму. Эстафету передала дочь **Ирина**, теперь она возглавляет предприятие. Отец хотя и стал пенсионером, но продолжает работать

в организации главным инженером. Продолжают дело и внуки. Старший из них, **Андрей**, уже пять лет как работает в отрасли, а внучка окончила профильный техникум и второй год трудится проектировщиком. «Строительная отрасль — это не только цифры и какие-то технические показатели, — прокомментировал присутствовавший при награждении **заместитель председателя Правительства Архангельской области Дмитрий Рожин**. — Это в первую очередь люди. Семья Артемьевых — яркий пример преданности отрасли и высокого профессионализма. Очень важно, когда достойных людей отмечают на таком высоком уровне». Также на выставке «Россия» лично от министра Ирека Файзуллина награду получила семья Гурич. История



этой династии показывает, насколько разнообразен выбор в строительной отрасли, здесь каждый может найти себя. В строительстве востребованы все виды специалистов — от рабочих до инженерных кадров и экспертов в области высоких технологий. Самый молодой представитель династии **Дмитрий** работает в строительной сфере вместе с супругой уже 8 лет. Последние 5 лет — менеджером отдела продаж.

«Я просто обожаю свою работу, мне нравится общаться с людьми и нравится рассказывать про наши объекты, которые мы строим», — делится Дмитрий.

Наталья Гурич — из старшего поколения династии, но стаж работы у нее меньше всех. «Так получилось, что



В апреле текущего года президент России Владимир Путин поручил правительству рассмотреть вопрос об учреждении государственной награды для представителей заслуженных профессиональных династий. Такое решение глава государства принял по итогам рабочей поездки в Свердловскую и Челябинскую области. Соответствующие документы должны быть разработаны до 15 июня 2024 года.



работаю я всего лишь третий год, но если бы знала, что мне настолько будет приятно трудиться в строительной компании, я бы, наверное, пришла раньше», — говорит она.

Двухвековой стаж. У трудовых династий принято считать общий стаж — складывать годы работы всех представителей. И верно, ведь это накопленный непрерывным совместным трудом опыт, и он бесценен. Стаж семьи Ермачковых из Тюменской области в компании «Мостострой-11» превышает 220 лет. Основатели династии — родные братья **Михаил, Дмитрий, Виктор** и сестры **Мария** и **Анна**. Братья работали монтажниками, а сестры — бетонщиками. Семейную традицию продолжили **Николай**

Ермачков и его сын **Александр**. Николай Викторович рассказывает, что профессию монтажника он начал осваивать в юности в Казахстане. Мастерство отточил во время армейской службы в мостостроительном батальоне на строительстве Байкало-Амурской магистрали. Вспоминает, что это была «отличная школа мужества с кровавыми мозолями на руках, обмороженными щеками, которая оставила неизгладимый след в душе». Но именно те суровые испытания закаляли характер и оченьгодились в «Мостострое-11». Здесь Николай Ермачков влился в компанию людей, которые строят мосты и дороги, детские сады и школы, жилые дома и заводы. География работ предприятия — от Урала до Енисея, от Казахстана

до Северного Ледовитого океана. Все объекты десятилетия, а то и века будут служить людям. Как и старшее поколение династии, он доволен своей судьбой, давшей ему замечательную возможность заниматься трудным, но любимым делом.

Нет никакой случайности в том, что сын Александр, получив высшее образование, тоже пришел в коллектив, где трудится отец. «Обкатку» проходил в бригаде слесарей, а затем возглавил коллектив механического цеха, который позднее стал цехом металлоконструкций. Под его началом сегодня трудится 280 человек.

«Говорят, что нехватка квалифицированных рабочих кадров грозит вылиться в проблему государственного масштаба, — размышляет Александр Николаевич. — Мы в цехе готовим толковых специалистов в процессе текущей работы. Среди молодых ребят есть немало таких, кто способен поднять престиж рабочих кадров на любом участке производства. Могу даже предположить, что с годами из них вырастут основатели новых трудовых династий, само зарождение которых — лучший показатель эффективности работы с персоналом, чуткий барометр стабильности всего коллектива». Без преувеличения, такие династии, как Ермачковы, цементируют организации. Именно семьи помогают на предприятиях сохранять традиции и развивать уникальные технологии, что сегодня в самой прогрессивной отрасли в стране — строительной индустрии — особенно востребовано. ||

Евгения Ильцова: «Профессиональные конкурсы — мощный источник вдохновения»

В детстве она занималась в художественной школе, выписывала журналы с репродукциями знаменитых картин, но никогда не думала, что свяжет свою профессиональную деятельность с красками. Больше четверти века назад, пройдя через замысловатую череду событий, жизнь Евгении Ильцовой вновь повернулась в сторону декоративно-прикладных материалов, но уже на совершенно ином уровне. А благодаря участию в профессиональных отраслевых конкурсах, организуемых региональным отделением Союза строителей России Воронежской области, вернулись и вариации на тему взаимодействия с репродукциями.

Текст: Алла Ленько

Еще одна
история:
герой из
Тольятти



Жизнь подсказала. *Евгения Ильцова, маляр-штукатур* из воронежской строительной компании «ДСК» вспоминает: «После того как я окончила школу, моя мама, видя мой творческий потенциал, но при этом понимая и всю значимость практической работы, важность финансовой составляющей, сказала: «Поступай учиться на швею, всегда и работа, и зарплата будет». Евгения так и сделала. Однако в скором времени советско-российский рынок наводнили товары из других стран — Китая, Польши и т.д. Отечественная швейная промышленность сворачивалась, сдавая свои позиции. «А вот строительная отрасль, невзирая ни на какие перипетии, в целом держалась. Я пошла на производство,

обучалась у мастеров штукатурному делу, малярным работам. По прошествии стольких лет в профессии скажу точно: стройка всегда прокормит. Я свою работу люблю очень, всегда с удовольствием на объектах. Особенно близки мне штукатурные работы, в них я для себя вижу больше энергии и динамики, чем в малярных. Я человек такой: нравится движение, смена задач и объектов», — говорит Евгения.

Она отмечает: насыщенная профессиональная деятельность вкупе с хорошим коллективом и достойным уровнем зарплаты — необходимые составляемые долгой плодотворной работы. Ее слова подтверждаются конкретным фактом: 23 года она верна одной и той же строительной компании.

«Сначала я работала в небольшой организации, а с января 2001 года устроилась в ДСК Воронежа. Крупная стабильная компания, много интересных объектов. Здесь я нашла все то основное, что мне было нужно. Радует, что есть возможность трудиться над самыми разными объектами», — говорит Евгения. Из недавних, где она трудилась, — жилые дома и детсад в ЖК «Лазурный», ЖК «Современник», ЖК «Яблоневые сады», общеобразовательная школа на 1600 мест на ул. Домостроителей, хирургический корпус Воронежского областного онкодиспансера. Особое удовольствие для нее — преобразовывать пространства в школах и детских садах. «Проекты интерьеров художников, дизайнеров



впечатляют — яркие, фактурные». Есть где развернуться креативному мышлению.

Кто на конкурс? Я. Мастерство и оригинальность видения, дружба с теорией и практикой, знание материалов и их особенностей, быстрота и слаженность действий, работающих в итоге на качественный результат, — все это помогает Евгении Ильцовой не только хорошо выполнять свои профессиональные обязанности непосредственно на строительных объектах, но и выходить в лидеры на отраслевых конкурсах.

В конкурсное движение она влилась недавно. И уже дважды всходила на победный пьедестал отраслевого конкурса профессионального мастерства, который в Воронежской области организует региональное отделение Союза строителей России. Мечтает когда-нибудь поучаствовать и в федеральных проектах.

«Здорово, что подобные конкурсы есть. Когда мне предложили принять участие, не раздумывая, согласилась. Люблю такой переполох. Это же не только возможность попробовать себя в соревновательном процессе. Это общение. Это узнавание чего-то нового. Собираются мастера по разным строительным направлениям. Жизнь кипит. Мощный созидательный процесс. А ты часть его. Не столь даже важно, выиграешь или нет. Тот случай, когда важна не победа, а участие. Не знаю, как это происходит в других регионах, но в Воронежской

области конкурсы интересные. Атмосфера — дружеская. Заряжаешься позитивными эмоциями», — рассказывает маляр-штукатур ДСК г. Воронежа, занявшая на конкурсе в 2022 году третье место, а в 2023-м — первое. «Наибольший для меня интерес представляла не теория, а практика. Я действительно кайфовала от заданий, которые нам давали. Нестандартные творческие задачи придумывает наш Союз строителей, возглавляет который Владимир Иванович Астанин», — рассказывает Евгения.

Так, в 2022 году всем конкурсантам по ее профилю дали набор колорантов и репродукции художников. Важнейшей составляющей оценки было попадание в колористическую стилистику картины. Евгении досталась работа Кузьмы Петрова-Водкина «Купание красного коня». Большинство участников, вспоминает Евгения, решили пойти путем копирования репродукций. Она выбрала иной ход: воссоздала в цветовой стилистике Петрова-Водкина с помощью нанесенной геометрической разметки вариацию на тему картины. Можно сказать, своего рода кубизм. А на конкурсе прошлого года она уже заняла первое место. «Возможно потому, что волнение в отличие от первого участия уже не было, да и команда у нас сложилась отличная — мы с нашим прорабом Антоном Коротких быстро сообразили, что хотим сделать. Его профессиональная и дружеская поддержка была, конечно, важна», — говорит Евгения.

В арсенале конкурсантов на этот раз

был набор геометрических фигур и колорантов, с использованием которых им надо было составить многофигурную цветовую композицию на стене примерно 3 x 4 метра на заданную тему. На этот раз искать решения маляру-штукатуру из ДСК пришлось на тему «Первомайская демонстрация». Жюри оценивало работу по многим параметрам, в том числе шла оценка общей композиции, четкости выполненных линий, подбор цветов и то, как они комбинируются между собой. Сегодня, говорит Евгения, уже жду не дожусь лета 2024 года, чтобы вновь стать участником конкурса, ставшего в регионе традиционным. Оглядываясь на более чем четверть века назад, Евгения Ильцова признается, что рада, как сложилась ее жизнь: «Строительная профессия принесла мне много хорошего. Я встретила своего мужа (он плотник. — Прим. ред.), и создала семью. Я овладела и овладеваю интересными технологиями. Я получаю каждодневное удовлетворение своей работой, в том числе моральное.

Только представьте: вы приходите на вновь построенный объект, пока еще голые стены, строительный мусор. И вот вы начинаете штукатурные работы. Пространство меняется. После финального штриха в последний раз моешь полы и видишь, как же изменился объект после твоей работы. Как это красиво. Фантазируешь, как пространство будет обживать мебелью, деталями, населяться людьми. Это наслаждение».

Скованные одной целью

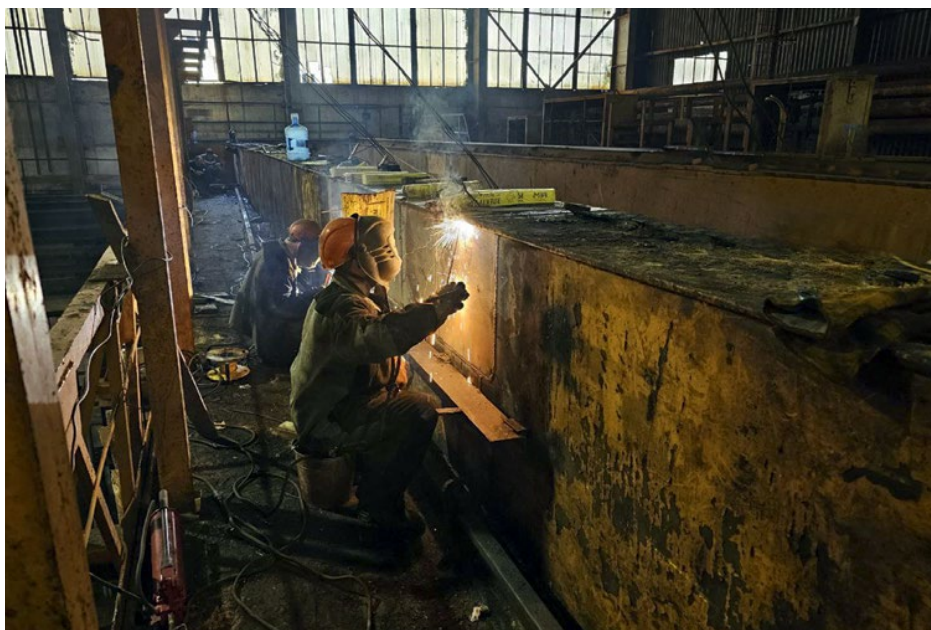
А именно: делать то, за что взялся, только на отлично

Как одна встреча может перевернуть представление о профессии, хорошо знает Андрей Малыганов, победитель отраслевых конкурсов, мастер по обучению сварке на культовом фестивале сварки «СварочкаФест» в Архангельске. Но это сегодня. А на стадии учебы в колледже Андрей думал: «Нет, пожалуй, сварщик — это не мое». Но потом началась практика на Магнитогорском металлургическом комбинате, где он познакомился с мастером, которого теперь считает в профессии «и своим братом, и отцом». Обозреватель Отраслевого журнала «Вестник» разыскал того самого шефа-наставника, благодаря профессиональной и человеческой чуткости и таланту которого в сварочном деле проявляются и другие настоящие профессионалы. Знакомьтесь: Дмитрий Павлов, сварщик шестого разряда Магнитогорского металлургического комбината.

Текст: Алла Ленько



В общении с **Дмитрием Павловым** сразу же чувствуешь легкость и приятное очарование человеком: скромный, отзывчивый, воспитанный. Он ценит время и слово. С юности стремился зарабатывать собственным (пусть и не всегда простым и легким) трудом и умеет брать ответственность за свои поступки. Праздность — понятие не из его профессиональной среды. То же он ценит и в других. Несмотря на то, что Дмитрий Михайлович находится на вершине профессиональной иерархии, являясь уже многие годы сварщиком шестого разряда, он всегда готов дать дельный совет молодому коллеге. «Главное, чтобы у человека было желание развиваться в профессии. Попросят: «Покажи, научи».



профессиональном техническом колледже, пришел на производственную практику в сварочный цех Магнитогорского металлургического комбината. Признается, что именно практика дала ему тот мощный заряд для самосовершенствования. После практики он выпустился из техникума уже сварщиком четвертого разряда (стандартный выпуск — сварщики третьего разряда. — *Прим. ред.*). Вернулся работать на комбинат, которому верен по сей день. Довольно быстро Дмитрий Павлов был признан своими коллегами как специалист, которому можно доверить личное сварочное клеймо. И по сей день среди коллег за ним так и закреплено звание «первого клейма» сварочного цеха.

Никогда не отказывался Дмитрий и от участия в профессиональных отраслевых конкурсах: «Все-таки это престиж цеха». На его счету различные победы, в том числе признание «Лучший сварщик» на региональном конкурсе 2005 года.

Его специализация — ремонт металлургического оборудования. Как правило, крупногабаритного — краны, подкрановые балки, напольное оборудование, домы, промышленные конвекторы и т.д. Основная сварочная технология — электродуговая сварка.

«Как охарактеризовать свою профессию одним словом? Пожалуй, ответственность», — признается Дмитрий Павлов. Невзирая на то, что он уже столько лет в профессии, всегда это чувство у мастера присутствует. Ведь от того, как будет проведена

сварочная работа при ремонте того или иного агрегата или оборудования, зависит, как в дальнейшем это оборудование будет функционировать, с каким качеством, безопасностью, функциональностью.

Представим, например, грузовой крюк весом более 10 тонн, который нужно отремонтировать. Или еще пример объекта, с которым приходится работать, — промышленный конвертор. Его корпус составляет около 30 метров. Агрегат тяжелый. Металл у него толстый — где-то 80-100 мм. А применить при ремонте нужно сварку на просвет, то есть качество шва должно быть абсолютно филигранным. Для справки: раньше шов просвечивали рентгеновскими лучами для выявления изъянов, сегодня же применяется еще более совершенная технология контроля — ультразвуковые аппараты.

Дмитрий Михайлович — первый в семье, кто пошел по пути сварщика. Но, похоже, благодаря ему зарождается династия сварщиков Павловых. Его 23-летний сын сегодня трудится на комбинате по той же специальности. А в будущем, возможно, разделит и еще один интерес отца — велопрогулки. «Езда на велосипеде — это для меня на сегодня один из любимых видов отдыха. Больше всего люблю ездить в «Притяжение». Потрясающий парк. Там гармонично и современная, и природная среда сочетаются. В будущем на его территории планируют еще много разных интересных объектов создать. Но даже уже то, что сформировано в «Притяжении», впечатляет». II

Я откликнусь», — говорит Дмитрий Павлов.

Именно так и сложилось при встрече опытного мастера и молодого ученика: «Андрей проявлял к профессии неподдельный интерес, впитывал все на лету. Было видно стремление узнавать, совершенствоваться. Подходил, вопросы задавал: почему надо так сделать, а не иначе? Ум пытливый, нельзя было не откликнуться, нужно было поддержать молодого коллегу. Сейчас он уже работает за пределами Магнитогорска, но мы поддерживаем общение. Радуюсь его успехам. Он молодец!»

Дмитрий Павлов вспоминает, что ему в свое время тоже повезло с наставниками. В 1994 году он, обучаясь сварочному мастерству в

«Имел любовь ненасытную о зданиях»

Использование ноу-хау в строительной отрасли издревле вело ее по пути прогресса

Любой технический переворот в строительной сфере начинался с оригинальной инициативы порой безымянного каменотеса-плотника-инженера-зодчего-купца, зачастую шедшего против общепринятых правил. Неожиданная идея падала на подготовленную почву, превращая штучное новаторство в отраслевой тренд. В результате внедрения инноваций стройкомплекс с древности до современности сделал настоящий рывок, создав условия для развития отрасли на десятилетия и века.

Текст: *Сергей Кисин*



Деревянная Россия. В светлом сумраке языческого мира Руси практически невозможно отыскать конкретного инициатора какого-либо строительного новшества. В дописьменную эпоху зачастую это были обычные племенные волхвы. На них ложилась важнейшая роль выбора нужной стройплощадки. Косматые «прорабы» обязывали будущих хозяев жилья печь три каравай и прятать их за пазуху. С приходом на приглянувшееся место каравай надлежало подбросить и наблюдать за его приземлением. Если любой из трех караваев падал коркой вниз, площадка признавалась непригодной. По сути, волхв исполнял роль римского авгура, наблюдавшего за тем, как клюют зерна священные куры, чтобы подсказать решение важного вопроса. Он же следил за закладкой фундамента, подкладывая под каждый уголок кусочек овечьей шерсти и горсть зерна, чтобы новоселам в будущем были обеспечены тепло и достаток. Важно, что именно по инициативе языческих волхвов древние славяне отказались от скандинавской традиции строительства длинных деревянных домов, где могли бы разместиться члены одного рода или клана. На Руси основной ячейкой общины все равно оставалась семья, под которую строилось отдельное жилище. В лесной зоне проблем со стройматериалом для этого не было.

Однако выбор подходящего дерева был настоящей друидической наукой. Жилые помещения «срубивали», как правило, из ели, сосны, лиственницы, кедра и пихты. Эти деревья легко укладывались в сруб, за счет своей смолистости надежно скреплялись и задепляли отверстия между бревнами, хорошо защищали от холода и не прогнивали. Окна и двери в срубе делали из дуба — они чаще всего открывались-закрывались, поэтому и должны были отвечать высоким требованиям качества. Использование хвойных пород дерева во многом отечественное ноу-хау. По мнению *доктора исторических наук, руководителя археологической экспедиции Института культурного и природного наследия им. Д.С. Лихачева Александра Окорокова*, средневековые русские корабли «сшивали» доски ладейных бортов еловыми корнями без использования гвоздей, как это делали в Европе.

«Уникальная технология изготовления древнего корабля была исконно русской, и именно отсутствие гвоздей, без которых с древних времен не могли обойтись наши западные соседи, и использование



Сегодня считается, что срубленное дерево может высыхать летом и зимой. В Древней Руси материал заготавливали зимой, пока «дерево спит», и держали под проточной водой не менее двух лет.

русских материалов утвердительно отвечает на вопрос о национальной принадлежности судна», — уверен исследователь.

Использование хвойных пород деревьев на века определило тенденцию в российском кораблестроении.

Но при этом только глупые и ленивые плотники рубили стройматериал поближе к будущей площадке, где росли «буйные» деревья. Вдохновленные мудрыми волхвами искали сырье, растущее подальше от дорог и перекрестков. Причем исключительно молодые и здоровые стволы.

Это сегодня считается, что очищенное от коры срубленное дерево может свободно высыхать и летом, и зимой. В Древней Руси материал заготавливали зимой, пока «дерево спит». Для особо важных объектов (терема, церкви, крепостной тын)

бревна держали под проточной водой не менее двух лет комлем вниз по течению. Считалось, что этого достаточно, чтобы вымывать насыщенную крахмалом древесину, она не подвергалась гниению, что позволяло нижним венцам простоять сотню лет и более.

Профессор Императорского московского технического училища Василий Залесский в своей книге «Строительное искусство», изданной на рубеже XIX-XX веков, рассказал о научном эксперименте, доказывающем правоту опыта двух тысячелетий: «Жерди, срубленные в декабре, по прошествии 17 лет еще были здоровы, тогда как такие же жерди, срубленные в феврале, по прошествии 4 лет уже ломались. Столбы, сделанные из дерева, срубленного в декабре, вкопанные в землю, прослужили в два раза дольше,



чем столбы из дерева, срубленного в феврале».

На основании исследований дореволюционные ученые делали вывод, что хвойное дерево, срубленное с середины ноября до середины января, прослужит значительно дольше, что в свое время рекомендовали языческие волхвы.

Эксперты отмечали, что наиболее качественная древесина завозилась с Русского Севера, где из-за короткого лета дерево росло медленно и достигало зрелости лишь к возрасту 100-150 лет. Пиломатериал из подобной древесины как раз и отличался прочностью и долговечностью.

Венцы изб древние строители клали из наиболее толстых бревен, смолили и укладывали на гидроизолированный фундамент. В качестве гидроизоляции применяли многослойную конструкцию. Сначала обмазывали глиной фундамент, потом на глину укладывали бересту или промасленные холсты, позже стали применять толь. Для той же гидроизоляции черновые полы промазывались глиной, навозом, им давали высохнуть, а затем посыпали сверху свежим сеном.

В качестве крепежных материалов использовали деревянные гвозди-ухналя.

Так, знаменитый Преображенский собор в Кижях и расположенную неподалеку церковь Покрова Богородицы села Анхимово на Вытегре строили по схожему плану «без единого гвоздя» то ли легендарный мастер Нестор, то ли Петр Невзоров — крестьянин деревни Гозино Аневзорова на Дмитровой горе и Буняк — крестьянин деревни Исаковская Азеленина на Тагажмере, как значится на памятной табличке

за иконостасом церкви. Без гвоздей — это означало без железных гвоздей, ухналя использовались повсеместно, иначе невозможно было бы скрепить лепестки таких воздушных куполов, подобных которым не строили ранее в Прионежье и не построили позже. Уникальность обоих проектов — в использовании так называемой осиновой черепицы, которую каждую в отдельности крепили к главкам ухналями. Показательно, что и Невзорову, и Буняку было почти по 80 лет — неудивительно, что свое ноу-хау они выкристаллизовывали за долгие годы работы. Да вот повторить его более никому не удалось. Их же деревянные шедевры дожили до наших дней. Возможно, потому, что в свое время безвестный волхв правильно определил, когда и какие нужно рубить деревья.

Деревянные трубы вечевой республики. В республиканском Новгороде часто рождались различные строительные инициативы. Так, при князе **Мстиславе Владимировиче** в начале XII века основным инициатором каменного строительства стал посадник **Павел**. Именно ему принадлежит идея «одеть камением на приспе» пограничную крепость Ладогу. По его инициативе, по данным «Повести временных лет», князь Мстислав «заложил Новгород болий перваго». Известно и имя каменщика, реализовавшего эти задумки, — розмысл Александр. В этом знаменитом городе в конце XI — начале XII века родилась и идея строительства первого на Руси и в средневековой Европе водопровода (античные технологии в эпоху «темных веков» там были прочно забыты).



На глубине двух метров с небольшим уклоном от ключа, расположенного за княжеской усадьбой восточнее Ярославова дворища, был проложен первый деревянный трубопровод. Бревно хвойных пород распиливалось вдоль мощными двуручными пилами, выдалбливалась внутренность так, чтобы получался круглый желоб. Бревна соединялись и оборачивались берестой для изоляции. Их скрепляли посредством деревянных колодцев-отстойников в подобие ливневой канализации. При помощи такой нехитрой конструкции новгородцы научились перегонять грунтовые воды на расстояния в несколько сот метров, сбрасывая их в Волхов, другие естественные протоки или городские рвы. На XII век это был единственный водопровод в Европе, который потом ретранслировался в других городах Ганзы. В Париже первый самотечный водопровод построен лишь в конце этого века, в Лондоне — в XIII веке. Наряду с водоснабжением в Новгороде существовала и древнейшая на Руси общественная система водоотведения, служившая для подачи воды для хозяйственных нужд и тушения пожаров. Интересно, что этот водопровод находится в рабочем состоянии и по сей день. Чуть позже



Без гвоздей — это означало без железных гвоздей, ухнали использовались повсеместно. Уникальность — в использовании осиновой черепицы, которую по отдельности крепили к главкам ухналями.

технологии деревянного водопровода использовали в Соловецком монастыре. Его исследования были отражены в трудах Морской арктической комплексной экспедиции «Неизвестные Соловки» под общей редакцией П.В. Боярского: «Звенья водопровода выполнены из неошкуреного ствола дерева (предположительно мореная лиственница) длиной около 10,3 м и внешним диаметром 0,40-0,53 м. Диаметр отверстия трубы составляет 0,11-0,12 м. Соединение звеньев водопровода осуществляется стык в стык (втулка в раструб). Для жесткости водопровода (в местах соединения) звенья укреплены металлическими коваными скобами и металлическими обручами на концах. С наружной стороны в месте соединения звеньев прослеживается обкладка слоем бересты шириной 0,10-0,15 м (до железного обруча). Данное приспособление, вероятно, служило для защиты водопровода от попадания в него мелких фракций песка. На внутренней части стыка трубы (на втулке) устроена изоляция из пеньковой веревки диаметром 5 мм, предохраняющая от попадания илистых фракций. Такая степень защиты водопровода позволяет говорить о том, что он снабжал питьевой водой. В отвалах траншеи обнаружены фрагменты

керамики XIX-XX вв. и кованые гвозди». Инициатором строительства водопровода обители был игумен **Филипп Колычев** (будущий московский митрополит), создавший его во времена царя **Ивана Грозного**. Разница была лишь в том, что со временем изменились технологии сверления и для изготовления труб не нужно было распиливать бревно вдоль. Теперь для проделывания отверстия использовалось длинное ложечное сверло, сохранявшее целостность ствола. За счет этой практики на Соловках были созданы аналогичные трубопроводы для соляных варниц и для подачи кваса из погребов на столы монастырской братии. Заметный след в русском каменном зодчестве оставил мастер **Петр Милонег**. Его творения появились в Киеве, Гродно, Луцке, Турове, Чернигове, Овруче. Петру принадлежит при княжении Рюрика Ростиславича инициатива строительства в 1199-1200 годах каменной подпорной стенки Михайловского собора Выдубицкого монастыря в Киеве. Она была воздвигнута для предотвращения подмыва днепровскими водами монастырской стены, что на тот момент было новаторством в русском зодчестве. В летописи говорилось: «Того же лета (1199) месяца июля в 10 день... заложил

стену каменную под церковью святого Михаила возле Днепра, что на Выдубичах... Великий князь Рюрик... нашел этому делу и художника среди своих приятелей, именем Милонег, Петра он по крещению... мастера не просто упомянутой стены; и так взялся строить он ни от кого помощи не требуя... В лето 6708 (1200) свершил стену ту, месяца сентября в 24 день». Историк архитектуры **Павел Рамнов** в своей книге «Русская архитектура X-XIII веков» пишет: «Вполне вероятно, что Петр Милонег основал новый архитектурный стиль, распространившийся с конца XII в. по всей Руси, заменив архитектурное направление XII в., который имел определенные черты романской архитектуры и к которому относятся такие памятники, как Кирилловская церковь и церковь Богородицы Пирогощи в Киеве, Успенский собор Елецкого монастыря в Чернигове, Успенский собор во Владимире-Волынском и т.п.». О таких мастерах-каменосеках-ваятелях-зодчих говорили, что они «имеют любовь ненасытную о зданиях». Благодаря этой любви строительная отрасль получила уникальные технологии и создала массу шедевров, часть которых и сегодня украшает российские города и села. ||



О бизнесе и бизнесменах в литературе и в жизни

«Первое правило бизнеса — поступай с другим так, как он хотел бы поступить с тобой».

Чарльз Диккенс, писатель (из романа «Тяжелые времена»)

«Половина того, что отделяет успешных предпринимателей от неудачников, — это настойчивость».

Стив Джобс, основатель Apple

«Чем бизнесмен отличается от менеджера. Я жил с той ответственностью, с которой они (менеджеры. — *Ред.*) не могли жить. Они все равно могли в 8-9 вечера захлопнуть лавочку и сказать: «Да завтра что-нибудь придумаем». Я не мог себе этого позволить».

Сергей Галицкий, основатель «Магнита», меценат (из интервью журналу *Forbes* «Я закончил как предприниматель», 2019 г.)

«Чтобы преуспеть в бизнесе, необходимо заставить других видеть вещи так, как видишь их ты».

Аристотель Онассис, предприниматель, судовладелец

«Нас погубят — политика без принципов, удовольствия без совести, богатство без работы, знание без характера, бизнес без морали, наука без человечности, молитва без жертвы».

Махатма Ганди, индийский политический и общественный деятель

«Лет 200 назад промышленная революция изменила подходы к заработку. Старые методы почти перестали работать, а бизнес кардинально поменялся, ведь новые технологии, которые заменили ручной труд на машинный, позволяли все делать быстрее, качественнее и в гораздо больших объемах. С приходом компьютеров и интернета правила игры в бизнесе вновь кардинально изменились. Бизнес, который сопротивлялся прогрессу, постепенно уходил в небытие. Сегодня недостаточно создать прибыльный бизнес, чтобы обеспечить безбедную старость себе и своим потомкам в пятом колене, практически не меняя налаженной бизнес-модели».

Вячеслав Семенчук, инвестор (из книги «Мобильное приложение как инструмент бизнеса», 2017 г.)

«Он шел твердо, бодро; жил по бюджету, стараясь тратить каждый день, как каждый рубль, с ежеминутным, никогда не дремлющим контролем издержанного времени, труда, сил души и сердца».

Иван Гончаров, писатель (о предпринимателе Штольце, герое романа «Обломов»)

«Предприниматель — человек ершистый, им невозможно помыкать. Я и сам такой».

Олег Дереза, генеральный директор ОАО «Севкавэлектроремонт» и уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ростовской области (из интервью журналу «Нация» в рамках проекта «Мой бизнес»)

ЧТО ПОДАРИТЬ КЛИЕНТУ ИЛИ БИЗНЕС-ПАРТНЕРУ?

Телефонно-адресный справочник органов власти
с логотипом вашей компании.

Полезный бизнес-подарок, который работает на вас
в течение года!

Спонсорские опции:

- логотип вашей компании на обложке справочника;
- персональный тираж (от 50 экземпляров);
- размещение логотипа спонсора проекта на каждой странице справочника;
- контактные данные вашей организации внутри справочника;
- брендированные закладки.



ОТЛИЧНЫЙ ПОДАРОК РУКОВОДИТЕЛЮ

Телефонно-адресный справочник органов государственной власти — это издание, в котором собрано свыше 2700 контактных данных представителей власти, в том числе первых лиц ведомств и структурных подразделений Администрации президента РФ, Правительства РФ, Совета Федерации РФ, Государственной Думы РФ, Евразийской экономической комиссии. Под одной обложкой собраны контакты глав и губернаторов всех 89 субъектов РФ (включая новые субъекты), а также ключевых региональных министерств и департаментов.

логотип на обложке

логотип на корешке

логотип на обложке



Узнать подробнее:

+7 (929) 817-38-11

Получить доступ к бесплатной
электронной версии



евромедиа
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ХОЛДИНГ

Обязательная доставка журналов

Администрация президента РФ, Правительство РФ, Государственная Дума РФ, Совет Федерации Федерального Собрания РФ, полномочные представители президента в федеральных округах, главы всех субъектов РФ, федеральные профильные министерства и департаменты РФ, региональные профильные министерства и департаменты РФ.

Форумы и выставки

Международные экономические и инвестиционные форумы в Москве, Санкт-Петербурге, отраслевые мероприятия федерального, окружного и регионального уровней.

Дистрибуция

Адресная рассылка по собственной базе редакции; крупнейшие организации и предприятия сфер строительства, архитектуры и ЖКХ, редакционные стойки и места распространения в федеральных и региональных органах власти, общественных организациях (Минстрой России, министерства строительства и ЖКХ регионов, ТПП регионов, бизнес-центры, банки, отели).

Читайте «Отраслевой журнал Вестник» в аэропортах



Москва
(а/п Внуково)



Пермь
(а/п Большое Савино)



Москва
(а/п Домодедово)



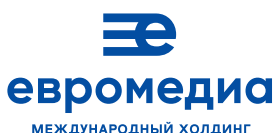
Самара
(а/п Курумоч)



Нижний Новгород
(а/п Стригино)



Казань
(а/п Казань)



Единая горячая линия для бесплатных
звонков по России

8 800 200-89-49

vestnikstroy.ru

ideuromedia.ru

12 форматов размещения



Печатная версия, сайт журнала, версии для планшета, смартфона и умных часов, блоги, интерактивные издания, маркетплейсы, социальные сети, стриминговые сервисы, информационное агентство, видеохостинги.



WWW.HYDRIG.RU
INFO@HYDRIG.RU | 8 (800) 301-01-88

ООО «НПП «Гидрикс»

**комплексно решает вопросы очистки
сточных вод.**

Мы предлагаем оборудование собственного
производства для очистки промышленных и
хозяйственно-бытовых стоков

- ◆ Проектируем очистные
сооружения
- ◆ Собственное производство
оборудования в г. Москве, ТиНАО
- ◆ Сервисная поддержка

Приглашаем Вас посетить стенд В1 на
Центральной водохозяйственной выставке
страны VODEXPO-2024 18-20 июня 2024
года в Экспоцентре на Красной Пресне
(павильон "Форум")



Реклама

Механическая очистка



Биологическая очистка



Физико-химическая очистка



Обезвоживание осадка





Дом культуры ГЭС-2 – победитель
премии 100+ Awards-2023
в номинации «Лучшее инженерное
решение объекта строительства»

METROPOLIS

www.metropolis-group.ru

Генеральное проектирование объектов
гражданского строительства



Театр оперы и балета, г. Севастополь –
победитель премии 100+ Awards-2023
в номинации «Лучшая BIM-модель здания»