ВЕДУЩЕЕ ИЗДАНИЕ КОМПЛЕКСА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

С 1957 ГОДА

МОСКОВСКАЯ
перспектива

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ АВГУСТ 2024

mperspektiva.ru

16+

С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

Поздравление заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимира Ефимова **8.**

Строить престижно **12.**

Традиционно во второе воскресенье августа каждого года в России отмечается День строителя

Резиденции для всех поколений! **30.**

ЖК «Русские Сезоны» как оммаж творчеству Сергея Дягилева

Адреса высокой важности

Главные стройки и события строительной сферы столицы 2024 года

НАТАЛЬЯ КРОЛЛ

Такова сложившаяся традиция Москвы: каждый календарный год в развитии города – это большая градостроительная веха, связанная со стартом, завершением, переходом в активную стадию строительства того или иного крупного столичного проекта. Добавим к этому и немаловажные для строительной сферы мероприятия текущего года – майскую отраслевую выставку АРХ Москва-2024, стартовавший фестиваль «Территория будущего. Москва 2030» и другие значимые события.





1 *Станция метро «Достоевская»*

На Кольцевой линии началось строительство станции «Достоевская» – первое на метрокольце за прошедшие 70 лет после его открытия. Станцию построят между «Новослободской» и «Проспектом Мира», с нее можно будет сделать пересадку на станцию «Достоевская» Люблинско-Дмитровской линии. Новшеством «Достоевской» станут травалаторы. Их установят в 350-метровом пешеходном переходе, который свяжет станцию с наземным вестибюлем на пересечении улицы Дурова с Олимпийским проспектом.

2 *Лучший объект реновации*

Ежегодная архитектурная премия мэра учреждена в 2017 году и вручается архитекторам за лучшие проекты, получившие архитектурно-градостроительное разрешение (АГР). Высокое качество работ подчеркивает значимость городской программы с точки зрения обновления лица города. В текущем году премию получили проектировщики ООО «Дарс-Реновация» Анна Вольнова и Марина Карпова. Объект будет построен на Новогиреевской улице. Архитекторы подчеркнули в ходе награждения ценность индивидуального подхода к проектированию.

3 *Редевелопмент территории Южного порта*

Город и инвесторы перебазируют предприятия и коммунальные зоны с территории Южного порта и разовьют ее как альтернативу столичного Сити. Пять крупных девелоперов построят здесь жилье, общественные и деловые центры, создавая социальную инфраструктуру. Огромная роль отведена развитию инфраструктуры набережной с точки зрения ее рекреационных возможностей: в городе появятся крупный яхтенный центр, комфортабельная прогулочная зона. Уже возводятся первые арт-объекты на берегу реки.

4 *Новое здание школы № 1474 в Ховрино*

В апреле текущего года мэр Москвы Сергей Собянин открыл здание школы, которую строили с января 2021 года. Работы финансировались за счет Адресной инвестиционной программы Москвы. Школа создана по индивидуальному проекту, она включает IT-полигон и ряд трансформируемых помещений в центральной зоне, атриуме. Их можно превращать в лекторий, шоу-рум, кинотеатр, танцевальный или концертный зал. На базе ИТ-полигона ребята могут заниматься 3D-моделированием, робототехникой, программированием, инженерией космических систем, геоинформатикой, проектированием нейроинтерфейсов.

5 *Велопешеходный мост МГТУ им. Баумана*

Проект разработан архитекторами ГК MARKS GROUP в ходе реконструкции МГТУ, он получил награду профессионального сообщества в рамках Архитектурной премии мэра, вручавшейся летом текущего года. Автор проекта архитектор Елена Мызникова прокомментировала задачи, стоявшие перед коллективом авторов: «Мост связывает два кластера кампуса, он обеспечивает возможность перемещения между ними на велосипедах и самокатах. Архитектура моста сочетается с архитектурой общежитий». Открытие запланировано на сентябрь 2024 года.

6 *Троицкая линия метро*

Текущим летом в Москве прошел технический запуск первого участка Троицкой линии метро длиной 8,3 км, в его составе станции «Новаторская», «Университет Дружбы Народов», «Генерала Тюленева» и «Тютчевская». В запуске принял участие мэр Москвы Сергей Собянин. Участок сдадут в эксплуатацию нынешней осенью. «Когда это произойдет, на карте Москвы появится новая, 16-я линия метро», – рассказал Сергей Собянин в своем телеграм-канале. Ветка длиной 43,4 км с 17 станциями станет одним из самых протяженных радиусов московского метро и самым большим за МКАД. Она пройдет от станции «ЗИЛ» до Новой Москвы и улучшит транспортную ситуацию на юго-западе и юге столицы.

7 *150-тысячный новосел программы реновации*

Семья сварщика Владимира Потанина в феврале текущего года переселилась в двухкомнатную квартиру в построенном городом доме № 5 на улице Введенского (район Коньково). Юбилейного жителя приветствовал мэр Сергей Собянин. «Дома качественные. Надеюсь, комфортные. Поздравляю вас с новосельем и желаю вам счастья, здоровья, успехов в новом доме», – сказал мэр. На встрече с новоселами он вручил семье подарки и с удовлетворением отметил, что программа реновации набирает обороты. В этом году завершается первый этап ее развития. «Огромная программа, крупнейшая в мире», – заключил Сергей Собянин.

8 *Новый корпус Государственной Третьяковской галереи*

Третьяковская галерея обладает огромными фондами и общественными возможностями, которые могут быть реализованы благодаря вводу новых современных корпусов – таких как объект площадью 35 тыс. кв. метров на Кадашевской набережной. Здесь разместятся реставрационные мастерские живописи, графики и скульптуры, научный фотоархив. В открытый световой атриум корпуса можно войти со стороны набережной. На фасадах нового здания размещены репродукции 34 произведений русских художников, эти полотна входят в зону охраны Всемирного наследия ЮНЕСКО.

9 *Музей «Коллекция» на территории ЗИЛАРТа*

В июле текущего года на бульваре Братьев Весниных компания ЛСР достроила музейно-выставочный центр «Коллекция». Здесь будут размещаться постоянные и временные экспозиции живописи, скульптуры и графики. Кубическое по форме здание имеет шесть этажей и необычный медный фасад от отечественного производителя. Его украшением станут также большие трапециевидные оконные проемы, открывающие вид на украшенную граффити центральную лестницу.

10 *Северный вестибюль вокзала Москва-Сити*

В апреле 2024 года Сергей Собянин открыл северный вестибюль с пешеходным переходом городского вокзала Москва-Сити на четвертом Московском центральном диаметре (МЦД-4). Вестибюль и переход длиной 320 метров – самые протяженные в столице. Их открытие на 40% увеличило количество пассажиров, соединило разделенный на две части Пресненский район, включая его жилые массивы и деловую часть, и значительно улучшило транспортную доступность как непосредственно делового центра «Москва-Сити», так и Большого Сити – расположенных рядом городских территорий на обоих берегах Москвы-реки.

11 *Дворец спорта и образования под руководством Ирины Винер*

На территории Новой Москвы в Ватутинках в рамках построенного жилого кластера Russian Design District открылся Дворец спорта и образования. В его составе – Центр художественной гимнастики и Академия единоборств Камила Гаджиева. Площадка доступна всем жителям Новой Москвы. Организатором проекта выступила президент Всероссийской федерации художественной гимнастики Ирина Винер. Большое внимание при проектировании было уделено архитектуре здания: завершение фасада выполнено в виде сложного по форме кристалла.

12 *Мост через Водоотводный канал*

Новый пешеходный мост построен в центре столицы, он соединил Якиманскую, Крымскую и Болотную набережные и стал новым арт-объектом Москвы. Полная длина конструкции составляет 54 метра, вес – 235 тонн, ширина – от 6,35 до 8,25 метра. Мост имеет пандусные сходы на Якиманскую, Крымскую и Болотную набережные, в сторону 3-го Голутвинского переулка можно спуститься по лестнице. В центре мостового полотна есть архитектурный акцент – место для отдыха. Развитие поперечных связей в виде пешеходных и автомобильных мостов ведется по поручению мэра Москвы Сергея Собянина.



Дорогие друзья!

Сердечно поздравляю вас с Днем строителя!

Это профессиональный праздник сотен тысяч строителей, архитекторов, проектировщиков – всех тех, кто из года в год делает Москву красивой и комфортной, привлекательной для жизни, работы и отдыха, кто реализует проекты мирового уровня и превращает нашу любимую столицу в лучший город Земли.

Начиная с 2011 года вы построили 250 станций метро, МЦК, МЦД и 1360 км дорог, включая Московский скоростной диаметр. Свои двери распахнули свыше тысячи новых детских садов и школ, поликлиник и больниц, стадионов и театров. Сотни современных домов построены по программе реновации. Набирает ход комплексное развитие неэффективно используемых и заброшенных территорий и бывших промзон, благодаря чему в городе появляются современные жилые кварталы, общественные пространства и точки роста.

Московский Градостроительный комплекс сделал очень многое и успешно продолжает реализацию масштабных градостроительных планов мегаполиса: возводит объекты транспортной, социальной, деловой и иной инфраструктуры, которые будут служить многим поколениям москвичей.

Спасибо вам, дорогие друзья, за высокий профессионализм, добросовестный труд и большой вклад в развитие Москвы!

Желаю вам крепкого здоровья, благополучия и новых достижений в работе.

Сергей Собянин, мэр Москвы

Фото предоставлены пресс-службой мэра и правительства Москвы

ОТ ПЕРВОГО **ЛИЦА**



Уважаемые строители, коллеги, друзья!

11 августа наша страна отмечает профессиональный праздник всех работников строительной отрасли – День строителя.

Москва – не только один из самых красивых, современных и динамичных городов мира, но и один из самых благоустроенных и комфортных, и такой она стала во многом благодаря вашему ежедневному труду.

Последние несколько лет строительная отрасль в России стабильно добивается очень хороших и даже рекордных показателей по многим социально значимым направлениям. С января по июнь этого года ввод жилья в стране по сравнению с прошлым годом вырос на 2,5% и составил более 53 млн кв. метров. На московских стройках работа кипит круглый год.

По поручению президента РФ к 2030 году мы должны будем строить не менее 120 млн кв. метров жилья. Как в Москве, так и по всей России это центральный элемент, вокруг которого идет развитие всей инфраструктуры: транспортной, социальной, коммунальной.

Строительная отрасль – одна из ведущих в экономике нашей страны. Строители своими руками создают будущее, строят объекты, которые станут символами возможностей и достижений строительной отрасли России. Благодарю вас за талант и профессионализм! Примите самые искренние пожелания счастья и новых свершений!

Марат Хуснуллин,
заместитель председателя
Правительства Российской Федерации



Дорогие коллеги! Уважаемые строители!

Поздравляю всех проектировщиков, архитекторов, инженеров, производителей материалов и ветеранов отрасли с профессиональным праздником – Днем строителя!

Столичные строители ежегодно вносят в развитие Москвы бесценный вклад – вместе мы реализовали масштабные проекты в самых разных сферах. Благодаря вашей работе заработала Большая кольцевая линия, запущено движение по Московскому скоростному диаметру, МЦК и Московским центральным диаметрам, реконструированы развязки на МКАД. На новых территориях, в ТиНАО, открылись уже 10 станций метро, в ближайшее время будут достроены еще пять станций.

Продолжаем создавать материальную базу для городской системы здравоохранения: появляются многопрофильные больничные комплексы и флагманские центры. Возводим сооружения спорта высоких достижений. В «Лужниках» появился спортивный кластер, открылись Международный центр самбо и Центр бокса, заработал Центр пятиборья в районе Северный, реконструирован стадион «Москвич».

В этом году завершим формирование научного кампуса МГТУ им. Н.Э. Баумана и крупного медицинского кластера в Коммунарке.

Перед строителями ставятся самые интересные и значимые для развития Москвы задачи, с которыми вы успешно справляетесь. Спасибо вам за профессионализм, надежность, готовность к сотрудничеству и любовь к нашему городу! Желаю успехов, креативных идей, роста и, конечно, здоровья и счастья вам и вашим близким. С Днем строителя!

Владимир Ефимов,
заместитель мэра Москвы по вопросам
градостроительной политики
и строительства



Уважаемые коллеги-строители!

Я хочу в первую очередь пожелать всем вам здоровья, а также счастья и удачи!

Строительство – это не просто работа, это создание будущего, и люди – душа и сердце рабочего процесса.

Строители воплощают в жизнь мечты о новых домах, уютных дворах, безопасных и современных инфраструктурных объектах. Их труд виден каждому из нас – будь то высотный дом в центре города или уютный детский садик в новом микрорайоне. Строители создают места, где будут расти дети, а взрослые – жить, работать и отдыхать. У лучших проектов именно социальная, общественно-полезная направленность. Не менее важны и градостроительные решения, которые воплотились жизнь с помощью городских программ с момента создания современного строительного комплекса столицы – сноса пятиэтажек первого периода отечественного домостроения, комплексного развития территорий, реорганизации промзон, подземного освоения города.

Пусть каждое ваше начинание будет успешным, каждый проект завершится наилучшим образом, а каждый день приносит радость от проделанной работы. Пусть в ваших семьях царят тепло и уют, а в жизни будет как можно больше приятных моментов и поводов для радости.

Спасибо за ваш труд, за высокие профессиональные качества, за вашу стойкость, способность терпеть и справляться с неудачами, а также за то, что благодаря вам наша страна становится богаче и лучше.

Вы делаете важное дело, и я горжусь тем, что могу работать вместе с вами!

Владимир Ресин,
депутат Государственной Думы, советник
мэра Москвы и советник Патриарха,
заслуженный строитель РСФСР

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

«Надо просто работать»

Владимир Ресин о том, что строить нужно быстро и качественно, и о московской программе по возведению храмов

АНДРЕЙ МЕЩЕРЯКОВ

Огромная ответственность ложится на плечи того, кто принимает важнейшие решения в качестве депутата Госдумы РФ, являясь одновременно советником мэра Москвы и советником Патриарха по вопросам строительства, куратором Программы по возведению в столице православных храмов. Однако в Москве есть столь легендарная личность. Это Владимир Ресин, настоящий патриарх строительного дела. Его авторитет в профессиональной среде непререкаем. Неслучайно к мнению Ресина прислушиваются и в Московской мэрии, и в Патриархии. В канун Дня строителя мы встретились с Владимиром Иосифовичем и задали ему несколько вопросов.



фото: пресс-служба Владимира Ресина

МП Являясь председателем Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства, как вы оцениваете состояние строительной отрасли после всех санкций и ограничений?

– Несмотря на бесчисленные санкции и ограничения в наш адрес, результаты впечатляют. Строительная отрасль остается одним из главных локомотивов нашей экономики. Это около 13% ВВП страны и рабочие места для 10 млн человек.

Санкции, конечно, внесли свои коррективы, но они и подтолкнули нас к активной технологической и цифровой трансформации. Сфера строительства стала более системной в плане взаимодействия разных участников процесса – от девелоперов до производителей стройматериалов. Это, в свою очередь, позволило сократить сроки возведения объектов и уменьшить финансовые расходы.

МП Каким, на ваш взгляд, должно быть современное инфраструктурное и жилищное строительство?

– В России жилищное строительство каждый год устанавливает новые рекорды по вводу квадратных метров. Высокие темпы развития предполагают формирование сопутствующей инфраструктуры. В срочном обновлении нуждаются коммунальные системы старых районов, где сети ветшают и требуют постоянного внимания. Проблемы ощущаются и в новых микрорайонах города, где торгово-сервисная и транспортная инфраструктура запаздывает, возникают вопросы из-за отсутствия социальных объектов. Поэтому люди закономерно высказывают недовольство. Для решения этих проблем федеральное правительство готовит национальный проект «Инфраструктура для жизни». Для реализации поставленных задач разрабатываются мастер-планы, где все идет не от точечной застройки, а от перспектив развития конкретных территорий и формирования комплексной инфраструктуры.

МП Что, по вашему мнению, могут сделать законодатели, чтобы стимулировать отрасль?

– В первую очередь необходимо уделить внимание развитию индустриального домостроения и типового проектирования, а также малоэтажному и индивидуальному жилищному строительству. По моему мнению, это поможет сократить сроки возведения объектов и снизить издержки, что, в свою очередь, сделает жилье более доступным для жителей России.

Кроме того, требуется разработка мер государственной поддержки региональных программ по созданию и модернизации объектов строительной промышленности. Это обеспечит равномерное развитие отрасли по всей стране и, в первую очередь, создание комфортного и доступного жилищного фонда.

МП Вы, как советник мэра Москвы и советник Патриарха, курируете Программу возведения в Москве православных храмов шаговой доступности и каждую субботу объезжаете стройплощадки возводимых храмовых комплексов. Какие чувства при этом испытываете?

– Когда я объезжаю стройплощадки, то настроение сильно зависит от ситуации, которую я вижу на месте. Но работа мобилизует, и если не учитывать сложности решения острых вопросов, которые неизбежно возникают в процессе строительства, то дело, которым я занимаюсь вот уже 14 лет, весьма воодушевляет. Поскольку видеть, как благодаря поддержке москвичей рождаются прекрасные с точки зрения архитектуры храмы, поистине удивительно. К тому же каждая новая святыня преображает пространство вокруг себя.

МП Хватает ли средств на новое строительство и насколько активно в программе принимает участие население?

– Наши проекты финансируются из внебюджетных средств. Это народные пожертвования и целевые субсидии его Святейшества Патриарха. Люди не только жертвуют деньги, но и помогают стройматериалами, бесплатно трудятся на стройплощадках. Бывает, что к делу подключаются крупные благотворители, меценаты и строительные компании.

МП Сколько храмов уже построено и отреставрировано в Москве в рамках программы и каковы ее перспективы?

– За 14 лет в рамках программы по возведению православных храмов шаговой доступности в Москве построено 132 капитальных комплекса общей вместимостью свыше 80 тыс. человек. На сегодняшний день возводятся 43 церковных комплекса и 20 на этапе подготовки к строительству. А всего в работе сейчас 299 комплексов. Словом, перспективы программы выглядят весьма оптимистично. Она будет продолжаться, пока есть потребность в новых храмах.

МП Какими из возведенных святынь вы особенно гордитесь?

– Чувство радости и удовлетворения нашей совместной работой вызывает комплекс с храмом святого равноапостольного великого князя Владимира на 800 человек, открытый в 2023 году в Северо-Западном административном округе Москвы. Храм является произведением искусства, украшен работами известных скульпторов, иконописцев и мастеров мозаики.

Еще один выдающийся проект – строящийся храмовый комплекс в честь Дмитрия Донского в районе Северное Бутово. Он станет подарком для жителей Москвы. Помимо церкви вместимостью свыше 1000 человек комплекс объединит музей Дмитрия Донского с панорамой Куликовской битвы, образовательный центр с воскресной школой и православной гимназией, центр для проведения общественных мероприятий, физкультурно-оздоровительный комплекс, театрально-концертный зал, трапезные и приходской дом. Проект храма одобрил и утвердил лично Патриарх Кирилл.

МП Слышал, что вы готовите к изданию новую книгу. О чем она –это будет продолжение «Москвы в лесах»?

– Да, вы правы, и книга уже на финальной стадии производства. Это сборник моих интервью, которые я давал политическому обозревателю газеты «Комсомольская правда» Александру Гамову за последние 15 лет. Мы ежегодно встречались с ним по нескольку раз на стройплощадках самых разных столичных объектов.

В книге собраны беседы о современной Москве и нашем стройкомплексе, о работе мэра Сергея Собянина и его команды, о становлении и развитии Программы строительства православных храмов. Эта книга – своего рода хроника преобразований, которые происходят в нашей столице.

МП Как вы будете отмечать День строителя? Есть какая-то семейная традиция?

– В нашей семье нет каких-то особых традиций по празднованию Дня строителя. Но мы всегда стараемся провести этот день вместе, в кругу близких и дорогих людей. Конечно, не забываю и о коллегах – обязательно поздравляю всех с профессиональным праздником. Я считаю, День строителя – это не только праздник, но и отличная возможность оценить сделанное за конкретный период и наметить новые цели. А вообще, надо просто работать...

СТОЛИЦА **ЭКОНОМИКА**

Движущая сила градостроительства



фото: novostistanala.ru

Стройотрасль стимулирует развитие всех городских сфер, включая экономику, и повышает комфортность жизни

СЕРГЕЙ ЧАЕВ

Москва – город-конструктор. Все элементы в нем взаимосвязаны, инновации сплетаются с историей, а в последние десятилетия каждый новый проект грамотно вписывается в общий контекст города и ведет к совершенствованию всех сфер урбанистики и градостроительства. МЦК вдохнуло новую жизнь в окраины столицы, продление красной линии метро далеко за МКАД дало мощный толчок развитию Новой Москвы. Российская столица – город, где ни на минуту не останавливаются подъемные краны, асфальтоукладчики и тоннелепроходческие щиты. Масштабная стройка делает Москву Москвой. Именно в ней секрет успеха мегаполиса.

Градостроительство столицы – это искусство и наука одновременно. Застройщики сегодня формируют облик города, создавая современные рабочие места, уютные квадратные метры жилплощади, а чтобы горожане проводили время на свежем воздухе, есть тенистые аллеи с Wi-Fi. Градостроительный и Жилищно-коммунальный комплексы обеспечивают около 13% ВВП России и до 17% ВРП Москвы. Такой разброс не должен удивлять – стройка в столице кипит активнее, чем где бы то ни было. Речь идет о триллионах: объем инвестиций только в реализацию проектов на территории Мневниковской поймы, завода имени Хруничева и АДЦ «Коммунарка» составит более 1 трлн рублей. В строительство проспекта Багратиона инвестор вложил порядка 68 млрд руб., а инвестиции в проекты КРТ доходят до 8 триллионов.

В Москве строительство является мощным двигателем, способным запустить многочисленные экономические процессы. Масштабные инфраструктурные проекты, такие как возведение новых транспортных развязок, строительство метро и реновация жилых кварталов, создают основу для дальнейшего развития города. Благодаря строительству повышается транспортная доступность, создаются условия для развития бизнеса и повышается общая привлекательность города для жителей и инвесторов.

> **По итогам даже кризисного 2022 года инвестиции в основной капитал Москвы превысили 5,9 трлн рублей – на 2,2% больше в сопоставимых ценах по сравнению с прошлогодними показателями.** **В 2023 году Москва привлекла 6,8 трлн рублей инвестиций**

Тысячи рабочих мест

В те районы, где строится метро, начинают приходить инвесторы и вкладывать деньги в развитие территорий: возводят жилье, инфраструктуру, создают рабочие места. В частности, так развивается Новая Москва. А деньги, вложенные в стройку, никогда не пропадут даром.

«Нужно вкладывать в инфраструктуру, потому что всё, что сегодня вкладывается в инфраструктуру, дает синергетический эффект. Страна начинает больше развиваться. Во-первых, у нас в жилье на сегодняшний день главный инвестор – это население, которое вкладывает в жилье 7–8 трлн рублей. Если мы вкладываем такие огромные деньги, деньги населения, конечно, мы должны и дороги подтягивать, и строить общественный транспорт, создавать надежную коммунальную инфраструктуру. Конечно, при сегодняшней ставке Центробанка это не такая простая задача, но все это пройдет, деньги будут, мы точно будем вкладывать в инфраструктуру все наши возможные ресурсы», – говорил в этом году на ПМЭФ заместитель председателя Правительства Российской Федерации Марат Хуснуллин.

Такое мнение понятно. Стройка дает огромный мультипликативный эффект. Только сам процесс строительства обеспечивает рабочими местами 11% москвичей, а одно рабочее место здесь формирует до 7–8 мест приложений труда в смежных отраслях: ЖКХ, торговле, сфере услуг и т.д. Не говоря уже об опосредованном эффекте. Например, при возведении домов по программе реновации первые этажи проектируют нежилыми, оставляя под коммерческие помещения. Это значит, что при заселении многоэтажного дома на первом этаже откроются прачечная, кофейня, магазин продуктов или мастерская велоремонта. Все это рабочие места, и одна только программа реновации создаст их порядка 200 тысяч. А ведь еще есть проекты комплексного развития территорий. В них доля коммерческих площадей может составлять до 10–15%.

«Доля коммерческих помещений в составе жилых комплексов в среднем по рынку осталась прежней – на уровне 5–7%, – рассказал «Московской перспективе» президент ГК «Основа» Александр Ручьёв. – Изменения коснулись только высокобюджетного сегмента, где раньше доля помещений была ограничена в силу небольшого объема самих проектов, а также небольшого спроса со стороны резидентов. Сегодня же ситуация изменилась. И доля коммерческих помещений в проектах высокобюджетного сегмента в зависимости от его масштабности может составлять до 10%». К слову, один только проект ГК «Основа» создаст 4 тыс. рабочих мест: речь о развитии территории «Вагонремонт», куда планируются инвестиции в размере



фото: unsplash

32 млрд рублей. Здесь будет построен ультрасовременный городской квартал с жилой застройкой, технопарком, общественно-деловыми пространствами и спортивным комплексом с бассейном.

Транспортная доступность

Строительная отрасль сама по себе требует участия множества специалистов разных профилей: инженеров, архитекторов, строителей, рабочих и других. Таким образом, строительные проекты становятся источником занятости для тысяч людей, что, в свою очередь, повышает уровень благосостояния и стимулирует потребительский спрос. Развитие инфраструктуры – один из ключевых факторов, способствующих экономическому росту мегаполиса. В Москве создание новых дорог, мостов, метро и других инфраструктурных объектов значительно улучшает транспортную доступность, облегчая передвижение как для жителей, так и для бизнеса. Это, в свою очередь, стимулирует экономическую активность и привлекает инвестиции.

Столица активно инвестирует в развитие транспортной сети. Расширение линий метро и строительство новых станций не только сокращает время в пути для миллионов москвичей, но и открывает новые возможности для бизнеса. В районах, куда приходит метро, наблюдается рост коммерческой активности, открываются новые магазины, рестораны и бизнес-центры. Многие москвичи могут даже не пользоваться метро – они работают рядом с домом.

Помимо транспортной инфраструктуры значительные инвестиции направляются на развитие социальной инфраструктуры: создание новых школ, детских садов, больниц и спортивных объектов. Это улучшает качество жизни горожан, делает Москву более привлекательной для жизни и работы. Столица не просто так притягивает самых талантливых специалистов со всей России – именно здесь они могут построить успешную карьеру. Инвестиции в человеческий капитал окупаются сторицей.

В Москве также развиваются проекты по внедрению «умных» технологий в городское управление и строительство. Это включает в себя создание интеллектуальных транспортных систем, автоматизацию управления коммунальными службами и развитие высокоскоростных сетей связи. Такие инновации повышают эффективность управления городом и делают его более удобным для жителей и бизнеса. В итоге инфраструктурное развитие является не только необходимым условием для комфортного проживания в мегаполисе, но и мощным драйвером экономического роста. Каждый новый инфраструктурный проект в Москве создает условия для дальнейшего развития города, улучшения качества жизни горожан и привлечения инвестиций, способствуя устойчивому экономическому развитию столицы.

Старые новые рекорды

В последние десятилетия столица бьет строительные рекорды и, несмотря на геополитические условия, сохраняет благоприятный климат в сфере градостроительства. В 2021 году в Москве был установлен исторический рекорд по вводу жилой недвижимости. «По объемам строительства мы вышли на рекордные цифры, которых не было даже во времена массового строительства 50–70-х годов прошлого века», – отметил тогда мэр Москвы Сергей Собянин. А в прошлом году уже к 1 декабря в городе было введено свыше 12,3 млн кв. метров недвижимости, что почти в полтора раза больше запланированного на год.

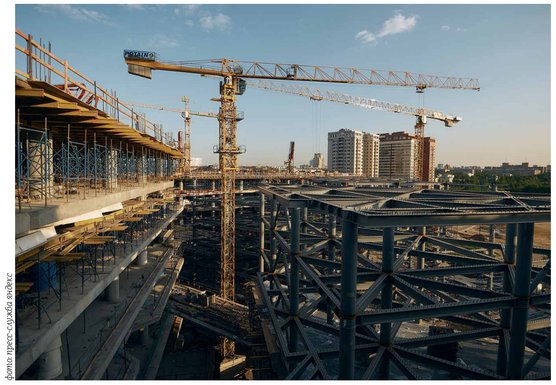


фото: пресс-служба яндекс

Москва также активно работает над созданием благоприятного инвестиционного климата. Государственные программы и инициативы направлены на упрощение процедур для инвесторов, предоставление налоговых льгот и субсидий, а также на обеспечение прозрачности и предсказуемости в сфере строительства.

На долю Москвы в разное время приходилось до половины всех международных инвестиций в российскую экономику. А инвестиции в основной капитал здесь стабильные – 20%. По итогам даже кризисного 2022 года инвестиции в основной капитал Москвы превысили 5,9 трлн руб. – на 2,2% больше в сопоставимых ценах по сравнению с прошлогодними показателями. В 2023 году Москва привлекла 6,8 трлн руб. инвестиций.

Из общего количества инвестиций около 4,4 трлн руб. вложил крупный и средний бизнес. Эти средства были направлены на строительство нежилых зданий, благоустройство, приобретение машин и оборудования.

Эти цифры – результат труда инженеров и проектировщиков, прорабов, каменщиков и крановщиков.

Строить Москву

Строительная отрасль Москвы выступает мощным драйвером экономического развития, играя ключевую роль в формировании современной городской среды и улучшении качества жизни горожан. От масштабных инфраструктурных проектов до программы реновации и привлечения инвестиций – эти аспекты строительства способствуют созданию новых рабочих мест, стимулируют смежные отрасли и привлекают значительные финансовые ресурсы.

Каждый новый проект – это шаг к модернизации и устойчивому развитию города. Совершенствование транспортной и социальной инфраструктуры улучшает транспортную доступность и качество жизни, что делает Москву более привлекательной для жизни и работы. Инновации и экологически чистые технологии в строительстве не только повышают эффективность новых объектов, но и способствуют созданию экологически безопасной городской среды. А еще – это просто красиво, в чем может убедиться каждый житель и гость Москвы с высоты любой смотровой площадки.

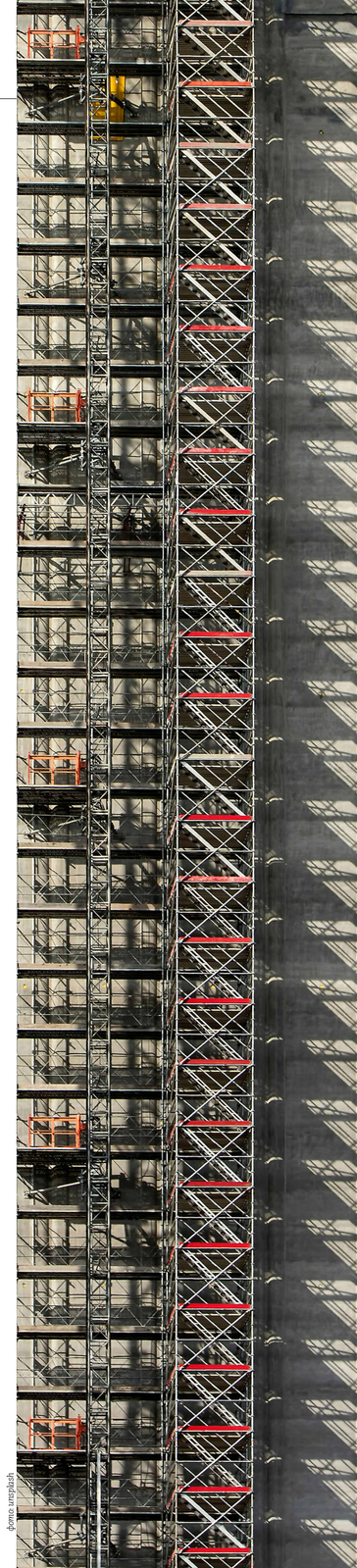


фото: unsplash

Для строителя лучший проект – тот, который только предстоит реализовать

Руководитель «Мосинжпроекта» о ближайших планах компании

ЕКАТЕРИНА ШОХИНА

В столице открываются новые станции метро, участки дорог, возводятся уникальные здания и сооружения. В преддверии Дня строителя генеральный директор АО «Мосинжпроект» Сергей Жуков рассказал о том, как крупнейший инжиниринговый холдинг, входящий в Градостроительный комплекс города Москвы, встречает профессиональный праздник.



МП Сергей Анатольевич, в преддверии профессионального праздника какие из реализованных за многолетнюю деятельность проектов Вы чаще всего вспоминаете?

– В стройотрасли я работаю с 1996 года и могу уверенно сказать, что для строителя лучший проект – тот, который только предстоит реализовать. Но если все-таки оглянуться назад, то, конечно, больше всего за последние 10–12 лет запомнилось участие в масштабной программе развития московского метро, инициированной Мэром Москвы Сергеем Семеновичем Собяниным. Это и тоннелепроходка в условиях сложнейшей гидрогеологии, и строительство станций и пересадок на глубине более 70 метров, и интеграция новых станций в систему действующего метро – практически ювелирная работа, особенно если дело касается старейших подземных комплексов. Особое место среди реализованных проектов занимает Большая кольцевая линия метро – она навсегда в сердце любого, кто принимал участие в этом грандиозном проекте.

Девять из 31 станции Большого кольца соорудило АО «Мосметрострой», которым я руководил с 2013 года (до перехода в АО «Мосинжпроект» в 2024 году. – Прим. ред.). Компании были доверены самые сложные участки, включая три станции глубокого заложения, – это «Савёловская», «Марьина Роща» и «Рижская».

МП Какие первоочередные планы у компании на этот год? Давайте начнем с метро.

– Прежде всего нужно решить поставленную Мэром и руководством Градостроительного комплекса города Москвы задачу по вводу первого участка Троицкой линии метро. Сейчас на четырех станциях – от «Новаторской» до «Генерала Тюленева» – ведется пусконаладка инженерных систем и оборудования, завершается монтаж архитектурных элементов, проводится благоустройство территории. В высокой степени готовности находится станция «Корниловская» в ТиНАО.

В этом году активизировались работы над другой радиальной линией – Рублёво-Архангельской. В мае стартовала проходка двух шестиметровых тоннелей от станции «Народное Ополчение» до «Бульвара Генерала Карбышева». До конца года начнем строительство еще двух однопутных тоннелей в сторону станции «Шелепиха», чтобы соединить строящийся и готовый участки. К осени готовится старт 10-метрового щита-гиганта для сооружения двухпутных тоннелей от «Бульвара Генерала Карбышева» до «Серебряного Бора», а затем и до станции «Строгино».

Продолжаем высокими темпами строительство электродепо «Южное» для обслуживания Замоскворецкой ветки и «Столбово» для Троицкой и Сокольнической линии, реконструируем депо «Владыкино» и «Выхино».

И конечно, продолжаем развивать инфраструктуру уже введенных объектов метро – проводим благоустройство территории, реконструируем улично-дорожную сеть, сооружаем новые выходы и пересадки.

МП Расскажите, пожалуйста, о других направлениях работы, которые считаете важными?

– АО «Мосинжпроект» продолжает создавать и реконструировать участки улично-дорожной сети Москвы, а среди них такие важные магистрали, как Московский скоростной диаметр и Южная рокада.

Продолжается строительство храма на северо-востоке Москвы, где с помощью цифровой информационной модели реализуется архитектурное решение в традициях XII века.

Еще один важный проект – капитальный ремонт здания Ленинградского вокзала. Это ответственная задача, поскольку речь идет об объекте транспортной инфраструктуры, крайне востребованном москвичами и гостями нашего города, и в то же время – об историческом здании, формирующем архитектурный ансамбль площади трех вокзалов.

МП Как развиваются региональные проекты компании?

– Сегодня в работе проект городского курорта «Притяжение» в Магнитогорске. Так, этим летом около северного входа открылся светомузыкальный фонтан общей площадью более 3,5 тыс. кв. метров. Также продолжаем реконструкцию трамвайных маршрутов в рамках развития электротранспорта в Саратове – осенью на двух линиях уже планируются пробные пуски.

География проектов имеет хорошие возможности для расширения: радует, что опыт столичных проектировщиков и строителей помогает преображать российские города.

МП Каких успехов компания достигла в цифровизации рабочих процессов?

– В «Мосинжпроекте» успешно прошла цифровая трансформация, внедрены собственные инновации, в частности, в области технологий информационного моделирования (ТИМ).

В компании впервые полностью на отечественном программном обеспечении создана единая цифровая информационная модель крупного транспортного инфраструктурного объекта – будущего электродепо «Бирюлёвское». В рабочих процессах помогают собственные цифровые решения. Так, системы «МИПОССиГ» и «РейСкан» служат для контроля перевозок строительных отходов, а недавно представленная коллегам по отрасли разработка «МИП Ресурс» позволяет оперативно собирать данные со строительных площадок – это часть формируемой единой экосистемы по управлению строительными проектами «Цифровой офис». Планируем развивать эти и другие сервисы.

МП Что бы вы хотели пожелать коллегам в День строителя?

– Мы часто слышим от горожан, что Московский метрополитен – самый красивый в мире, удобный и функциональный, который значительно облегчает жизнь. И это самая высокая оценка нашей работы. Мэр Москвы и руководство Градостроительного комплекса делают все для того, чтобы столичная подземка продолжала расти, чтобы наш город продолжал развиваться.

Желаю всем причастным к профессии, в том числе нашим дорогим ветеранам отрасли, здоровья, успехов и семейного благополучия. Строительство – это тяжелейший труд, особенно для метростроевцев. Я испытываю безграничное уважение и благодарность к тем, кто начинает свой рабочий день в шахте. Хочу пожелать коллегам как можно больше производственных побед, чтобы наша профессия становилась более популярной среди молодежи. Россия – огромная страна, так что строители будут востребованы всегда и работы хватит на всех.



фото: АО «Мосинжпроект»

Завершение тоннелепроходки на Большой кольцевой линии метро. Ст. «Кленовый бульвар», декабрь 2021 года

РЕКЛАМА

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Строительная отрасль России переходит на ТИМ

Применение технологий информационного моделирования создаст единую цифровую среду и обеспечит прозрачность процессов

АННА ШИРЯЕВА

В этом году в Москве откроются станция метро «Потапово» и велопешеходный мост через Яузу. О том, какие объекты будут сданы в следующем году, а также как цифровизация влияет на качество и скорость работ, рассказал руководитель Департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов.



фото: пресс-служба Департамента строительства Москвы

МП Рафик Равилович, какие самые крупные объекты построят в Москве до конца года?

– В этом году планируем открыть участок магистрали Солнцево – Бутово – Варшавское шоссе от станции метро «Коммунарка» до улицы Поляны. Он создаст новую прямую транспортную связь на данном участке. В 2024-м намерены запустить новую станцию «Потапово» Сокольнической линии. С ее открытием жители соседних районов смогут быстрее добираться до исторических мест Москвы. Откроется велопешеходный мост через Яузу вблизи одного из крупнейших центров научной жизни России – МГТУ им. Н.Э. Баумана. Он станет не просто переправой, а полноценным общественным пространством для отдыха и учебы в его прогулочной части. Реализация всех этих объектов улучшит транспортное сообщение районов Москвы, создаст между ними новые связи и кратно снизит перепробег транспорта.

МП Какие проекты станут главными в работе Департамента в 2025 году?

– В 2025 году предполагается завершить строительство улично-дорожной сети протяженностью 65,7 километра дорог, 17 искусственных сооружений, 26 пешеходных переходов. Наиболее значимыми объектами ввода 2025 года являются тоннель под железнодорожными путями МЦД-4 для соединения улицы Двинцев, Складочной и Добролюбова, а также участок от МСД до Юрловского проезда с реконструкцией улицы Сельскохозяйственной и мост через Москву-реку в створе Берегового проезда. В следующем году планируем завершить трамплин на Воробьевых горах и здание Московской государственной картинной галереи Василия Нестеренко.

МП С 1 июля все девелоперы обязаны использовать ТИМ в работе. Как прошел процесс перехода, есть ли сложности и каким будет позитивный эффект?

– Строительная отрасль России переходит на технологии информационного моделирования (ТИМ). Москва активно внедряет их в бюджетное строительство с 2022 года, и сегодня заказчики уверенно используют ТИМ, складывается единообразие в порядке и процедурах их применения. Сейчас проводим работы по унификации стандарта требований к ТИМ для объектов различного функционального назначения, так как необходимо учитывать их специфику при выработке общих стандартов в работе с подобной технологией. Позитивный эффект внедрения ТИМ видится в создании единой цифровой среды в Москве, где все процессы на стройке прозрачны и понятны, информация об объектах собирается и хранится в едином источнике, а вся совокупность моделей порождает собой цифровой двойник города, в котором отображаются процессы проектирования и строительства в реальном времени.

МП Что бы вы хотели пожелать москвичам в преддверии Дня строителя?

– Строитель – одна из самых созидающих профессий, она будет актуальна всегда. Мы видим, как за последние годы преобразился наш город, каким удобным он стал.

Поздравляю всех жителей нашей столицы с Днем строителя! Желаю москвичам ощутить на себе комфорт и все преимущества новых городских объектов, возведенных огромной армией столичных строителей! Мы работаем для вас!

Итоги работы Департамента строительства Москвы за 6 месяцев 2024 года

> 100 СНЕСЕНО С НАЧАЛА ЭТОГО ГОДА С ПРИМЕНЕНИЕМ ТЕХНОЛОГИИ «УМНОГО СНОСА» СТАРЫХ ПЯТИЭТАЖЕК

3 ПОСТРОЕНО. ВСЕГО В ЭТОМ ГОДУ ПЛАНИРУЕТСЯ ВВЕСТИ 17 ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ НА 8275 МЕСТ ОБЪЕКТА ОБРАЗОВАНИЯ

1 НАРОДНОМУ АРТИСТУ СССР МИХАИЛУ УЛЬЯНОВУ ОТКРЫТ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ В ПАРКЕ «МИХАЙЛОВСКИЙ САД» ПАМЯТНИК КУЛЬТУРЫ

1 ВВЕДЕН – ФОК «РАМЕНКИ» С БАССЕЙНОМ. ДО КОНЦА ГОДА ПЛАНИРУЕТСЯ ВВОД ЕЩЕ ДВУХ ФОКОВ СПОРТИВНЫЙ КОМПЛЕКС

90% ФЛАГМАНСКОГО ЦЕНТРА НА БАЗЕ БОЛЬНИЦЫ ИМ. БУЯНОВА ГОТОВНОСТЬ

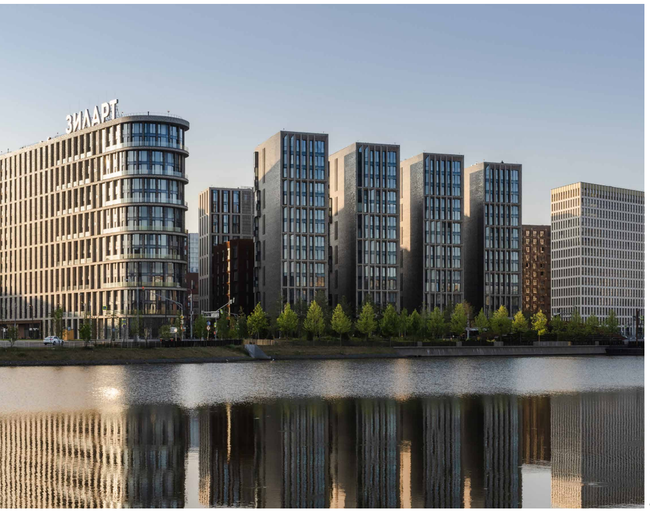


фото Группы «ЛСР»



фото Группы «ЛСР»

«ЗИЛАРТ» перешел экватор

Самый известный жилой комплекс столицы[1], возводимый «Группой ЛСР» в Даниловском районе Москвы, готов более чем на 50%

НАТАЛЬЯ КРОЛ

Площадь территории, которая сейчас на наших глазах подвергается существенной трансформации, составляет 65 гектаров. В силу ее масштабов и творческих задач, которые ставил перед собой ведущий строительный холдинг России «Группа ЛСР», на старте проекта было трудно себе представить, что в заявленные сроки в этой части столицы появится жилая застройка совершенно нового типа. Но именно это и происходит: 17 из 26 домов уже построены.

Для проектирования объектов девелопер привлек в работе лучшие архитектурные бюро – «Проект Меганом», SPEECH, «Сергей Скуратов Architects», «Мезон проект», «Цимайло, Ляшенко и партнеры», «Урбис», «Евгений Герасимов и партнеры» и ряд зарубежных компаний. Так, парк «Тюфелева роща», вошедший в состав территории, спроектирован ландшафтным архитектором Джерри ван Эйком. И в 2019 году «Тюфелева роща» вошла в топ-15 парков мира по версии самой престижной архитектурной премии World Architecture Awards. Набережная Марка Шагала, благоустройство которой стало одним из первых общественно значимых городских проектов на территории нового столичного комплекса, является примером нового подхода к реконструкции городских пространств такого типа, основанном на принципах доступности, высокой функциональности и насыщенности важными для жителей района рекреационными опциями.

Основой застройки стали жилые кварталы с яркими формами, экстравагантными сочетаниями фасадов и объемов зданий. Это своего рода отсылка к русскому авангарду, как и топонимика, ведь улицы в ЖК «ЗИЛАРТ» носят имена знаменитых авангардистов – Татлина, Лентулова, Лисицкого, Мельникова, Родченко, братьев Весниных, Кандинского, Марка Шагала. Всего по планам девелопера на территории будет построено 1,5 млн кв. метров – это примерно 890 тыс. жилых объектов и 610 тыс. «квадратов» коммерческой недвижимости. Город взял на себя развитие транспортной инфраструктуры, в том числе открытие станции МЦК ЗИЛ. Район хорошо связан с центром столицы вело- и пешеходными маршрутами. Время в пути на самокате или велосипеде от ЖК «ЗИЛАРТ» до центра по удобным велодорожкам составляет минут 20–25. Все это вкупе с наличием одной из самых больших школ в Москве (на 2500 мест) и детского сада на 250 воспитанников делает квартал популярным у молодых семей.

Заметным событием в городе стало и завершение «Группой ЛСР» строительства музейно-выставочного центра «Коллекция» на территории ЖК «ЗИЛАРТ». Кубический объем здания высотой 38,1 метра (шесть этажей) построен на бульваре братьев Весниных. Фасады центра – чередование медных поверхностей и крупных трапециевидных окон – отсылают к причудливым фантазиям авангардистов. Со временем медь приобретет благородную патину, и это делает здание музея одним большим произведением искусства, которое будет выглядеть по-разному в отдельные промежутки времени. Эскалаторы, которые соединяют этажи здания, украшены уникальными работами стрит-арт-художников. Музей оснащен самыми передовыми технологичными системами, что позволит проводить в нем самые разнообразные выставки.

Неповторимый архитектурный облик, насыщенность социальной, коммерческой, развлекательной и транспортной инфраструктурой делает его не просто самым известным жилым комплексом столицы, но и образцом квартала, который формирует образ новый столицы – Москвы XXI века, где каждый может найти для себя то, что представляет для него особую жизненную ценность.



фото Группы «ЛСР»

[1] ЖК «ЗИЛАРТ» является наиболее часто называемым жилым комплексом при ответе на открытый вопрос «Какие жилые комплексы вы знаете?» согласно результатам синдикативного исследования Realty Monitor Capitals, проводимого компанией ORO в Москве (весна 2024 года)

Сроки расселения домов по реновации сократились вдвое

Владислав Овчинский о реализации программы реновации и кадровом потенциале стройки

АННА ЛЕВЧЕНКО

Сегодня одним из ключевых градообразующих проектов столицы выступает программа реновации. О том, как идет процесс расселения жителей, рассказал министр Правительства Москвы, руководитель Департамента градостроительной политики, входящего в Комплекс градостроительной политики и строительства столицы, Владислав Овчинский.



фото: пресс-служба Департамента градостроительной политики

МП Владислав Анатольевич, будут ли меняться подходы к реализации программы реновации и за счет чего она станет наращивать темп?

– Принципиально подход к реализации программы меняться не будет. Важно наращивать темпы ее исполнения, и это уже происходит. Ускорить сроки удается в том числе благодаря интеграции программы комплексного развития территорий в программу реновации. Ранее в реновацию было вовлечено 44 проекта КРТ мощностью 2,4 млн кв. метров, что позволяет ускорить переселение москвичей в 26 районах столицы.

На сроки влияет также число подобранных территорий, сегодня оно превышает 13 млн кв. метров, а количество стартовых площадок с момента старта выросло втрое. Активное переселение жителей показывает доверие москвичей к принятым решениям со стороны города. Срок расселения домов сократился почти в два раза – с 12 месяцев до 5,5–6 месяцев. Это еще одна возможность для ускорения программы реновации. Сейчас программа полностью завершена в шести районах города – Северном, Молжаниновском, в Коммунарке, Старом Крюково, Южном Медведково, Ясенево.

МП Каких специалистов не хватает в стройотрасли?

– За шесть лет, по данным Мосстата, индекс объема работ в стройке вырос почти вдвое. А в 2023 году рост составил 14,1%. Значит, требуется больше специалистов. Удовлетворить кадровые потребности поможет применение новых производственных методов, техник и оборудования, таких как технологии информационного моделирования (ТИМ), методы виртуальной и дополненной реальности, инновационные методы монолитного домостроения и т.д. Для этого необходимо обучать и привлекать квалифицированных специалистов, которые будут получать достойную зарплату, иметь соцпакет, хорошие условия труда, а также возможности для развития.

Работа в этом направлении уже ведется. Готовить молодые кадры с учетом специфики и потребностей отрасли помогает системная работа с профильными образовательными учреждениями и работодателями. За семь месяцев 2024 года практическая подготовка в строительных компаниях организована для 1,4 тыс. учащихся. В 2023 году средние и крупные предприятия строительной отрасли приняли на работу более 1,1 тыс. выпускников профильных колледжей. Планируется строительство суперколледжа в Новомосковском административном округе, районе Коммунарка, для одновременного обучения до 16 тыс. человек, в том числе около 6 тыс. по строительным специальностям.

МП Что бы вы хотели пожелать коллегам и нашим читателям в предверии Дня строителя?

– Этот праздник объединяет профессионалов отрасли: всех тех, кто своим трудом и талантом формирует новый облик Москвы, одного из самых современных и удобных для жизни мегаполисов мира. За прошедшие десять лет в столице появились сотни новых объектов, многие из которых стали визитной карточкой города. Над их созданием трудились тысячи специалистов, и каждый вкладывал в общее дело талант, знания и умения. Хочу пожелать всем коллегам успеха в реализации амбициозных задач, здоровья и благополучия!

Итоги работы Департамента градостроительной политики за 6 месяцев 2024 года

> 40 ПОСТРОЕНО, 28 ИЗ НИХ – ЗА СЧЕТ ИНВЕСТОРОВ
НОВЫХ СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

30 ПО ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ ПОДГОТОВИЛИ ПОД ЗАСЕЛЕНИЕ
НОВОСТРОЕК

36 И СЕРВИСОВ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ СЕЙЧАС ДОСТУПНЫ НА ПОРТАЛЕ MOS.RU
ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ

> 3 ПОСТУПИЛО ЧЕРЕЗ СУПЕРСЕРВИС ПО ШЕСТИ ОНЛАЙН-УСЛУГАМ, ДОСТУПНЫМ УЧАСТНИКАМ РЕНОВАЦИИ НА ПОРТАЛЕ MOS.RU
ТЫС. ЗАЯВОК

> 73 НАПРАВЛЕНО ЖИТЕЛЯМ – УЧАСТНИКАМ РЕНОВАЦИИ О ХОДЕ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ЧЕРЕЗ СУПЕРСЕРВИС «ПОМОЩЬ ПРИ ПЕРЕЕЗДЕ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ РЕНОВАЦИИ»
ТЫС. УВЕДОМЛЕНИЙ

Строить престижно

Традиционно во второе воскресенье августа каждого года в России отмечается День строителя



фото компании Sminex

АНТОН МАСТРЕНКОВ

В последние годы строительная отрасль стала настоящим драйвером развития экономики всей Москвы. Благодаря усилиям инженеров, проектировщиков и представителей других специальностей жизнь миллионов горожан становится лучше. Параллельно в обществе меняется и отношение к профессии – растет ее престиж и значимость. О новых технологиях, привлечении талантливых кадров и высокой культуре производства работ на площадках Sminex рассказал вице-президент, руководитель блока строительства компании Селим Демиралай в интервью «Московской перспективе».

МП ▸ Селим, расскажите, как вы пришли в профессию?

– Еще в детстве я понял, что меня тянет к конструированию, строительству, словом, к созидательному процессу. Я стал обращать внимание на работу архитекторов, инженеров и уже в школьные годы решил, кем стану. В 16 лет отец помог мне устроиться на стройку – тогда я и кирпичи таскал, и бетон мешал. Потом поступил в университет на строительный факультет. С тех пор моя жизнь неразрывно связана с этой сферой. Я люблю то, чем занимаюсь.

МП ▸ Накануне профессионального праздника давайте поговорим о статусе и социальной роли строителя как созидателя. Как вы считаете, в Москве сегодня престижно работать в данной отрасли?

– Мы сегодня видим эволюцию профессии строителя. В советское время этот труд был на виду, он высоко ценился как властями, так и обществом. В 90-х годах престиж профессии упал, особенно обесценились рабочие специальности.

Сейчас отрасль переживает настоящее возрождение. В Москве появляются новые станции метро, уникальные стадионы, концертные залы. Жители видят, как строители в рекордные сроки меняют город, ежегодно возводя свыше 10 миллионов квадратных метров недвижимости, делают его более комфортным, приветливым и открытым к нуждам каждого москвича. Всё это создает положительный, привлекательный образ человека нашей профессии.

МП ▸ А какое отношение к строительной профессии у вас на родине, в Турции?

– Строитель в Турции – очень почетная, высокооплачиваемая и поэтому популярная профессия. У каждого турка есть друг или родственник, работающий в нашей отрасли. И каждый строитель пользуется в обществе заслуженным уважением. Причем настолько, что несколько президентов и премьер-министров были связаны с данной сферой. Стройка – настоящий социальный лифт в Турции!

> *Строить дома Sminex – престижно! Для подрядных организаций работа на площадках нашей компании – это возможность поучаствовать в самых сложных и амбициозных проектах, повысить собственный профессионализм, заявить о себе на рынке*

МП ▸ Как вы считаете, какие профессиональные навыки, компетенции и качества сегодня нужны современному строителю?

– Наша отрасль, как и сама жизнь, сегодня очень быстро меняется – цифровые технологии делают профессию строителя более высокотехнологичной. Всё это требует специальной подготовки, особых навыков и умений.

Причем речь идет не только об инженерах и проектировщиках, цифровые технологии нужны даже каменщикам и бетонщикам, так как сегодня инновации добрались практически до всех рабочих процессов. Например, в доме «Чистые Пруды», где мы реконструируем здание доходного дома 1915 года, используем роботизированную технику при производстве работ методом up down, при котором строительство ведется сразу в двух направлениях – вверх и вниз.

И специалистам важно и нужно постоянно учиться. Умение работать с BIM-моделями – это уже не модное явление, а необходимый навык.

Уверен, что скоро образ строителя в общественном сознании изменится – вместо человека в спецовке и с лопатой люди будут представлять человека с гаджетом в руках.

МП ▸ В строительной отрасли много говорят о дефиците рабочих рук. А вы чувствуете нехватку кадров?

– Безусловно, мы видим проблему, с которой столкнулись наши коллеги-застройщики, работающие в сегменте массового жилья. Мы же работаем в высших ценовых сегментах, нам требуются узкопрофильные высококвалифицированные специалисты – с ними проблем нет.

Еще хотел бы отметить важность долгосрочного сотрудничества с подрядчиками.У нас в работе значительные объемы – в стадии строительства 450 тысяч квадратных метров и еще столько же в проектировании. Таким образом, мы обеспечиваем работой наших партнеров на годы вперед. Кстати, это сказывается на скорости и на качестве строительства – они знают наши требования, мы представляем силы и возможности каждого подрядчика.



фото компании Sminex

Дом «Чистые Пруды»

МП ▸ А как Sminex привлекает строительные кадры?

– Строить дома Sminex – престижно! Для подрядных организаций работа на площадках нашей компании – это возможность поучаствовать в самых сложных и амбициозных проектах, повысить собственный профессионализм, заявить о себе на рынке. Работа с нами – это еще и высокий уровень оплаты труда. Поскольку мы всегда стремимся улучшать условия работы и платим выше рынка, лучшие кадры выбирают нас. И это несмотря на то, что о наших жестких требованиях знают все соискатели. Но не секрет, что наряду с высокими требованиями мы создаем комфортные условия для работы.

МП ▸ По вашему мнению, как должна выглядеть идеальная строительная площадка?

– Мои требования знают все подрядчики и партнеры, с которыми мы работаем. Порядок, чистота на стройплощадке и общая культура производства для меня на первом месте. Поверьте моему опыту – всё начинается с порядка в мелочах.

Особенно в элитном сегменте. Невозможно построить красивый дом на хаотично организованной площадке, как невозможно сконструировать автомобиль BMW на плохом заводе или в захламленном гараже.

На стройках Sminex мы продумываем все детали – от удобной навигации по территории до комфортных душевых для сотрудников.

> *Уверен, что скоро образ строителя в общественном сознании изменится – вместо человека в спецовке и с лопатой люди будут представлять человека с гаджетом в руках*

МП ▸ Давайте возьмем конкретную ситуацию: в этом году в Москве очень сильная жара, ураганы с вихрями и дожди. Как защищены в условиях такой погоды работники?

– При штормовом предупреждении мы приостанавливаем работы на открытых участках, останавливаем подъемные сооружения. В жару организовываем дополнительные пункты питьевой воды на стройплощадках, обеспечиваем помещения для отдыха работников системами охлаждения воздуха. Как результат – все погодные аномалии мы прошли без происшествий. Это в том числе результат того порядка, о котором мы уже говорили.

Сильные дожди, скорее, сказались, на некоторых технологических процессах. Например, в такой влажности дольше сохнет бетон и штукатурка. Мы учитываем это и строим без потери качества.

МП ▸ Какие у компании планы по вводу объектов в этом году?

– Как и в предыдущие годы, у Sminex очень амбициозные планы. Мы закончим работы сразу в нескольких домах. Во-первых, это «Достижение» в районе Останкино. Здесь появится не только жилье, но и общественное пространство для всех москвичей – пешеходный бульвар протяженностью 300 метров с площадью и фонтаном. В сентябре мы подарим городу прогулочную зону с прудом, расположенную на территории «Садовых кварталов» в Хамовниках – Sminex создает комфортную среду и в своих домах, и на прилегающих территориях.

Кроме того, до конца года планируем завершить работы по дому «Лаврушинский» и начать передачу ключей счастливым новоселам.

МП ▸ Селим, что бы вы пожелали своим коллегам-строителям в преддверии профессионального праздника?

– Конечно, хотелось бы пожелать удачи и оптимизма. А ещё – оставаться такими же находчивыми и заряженными на успех. В последние несколько лет строительная отрасль столкнулась со множеством вызовов: логистические сложности с поставкой материалов, рост их себестоимости и так далее. Но, как мы видим, все трудности были преодолены, и стройка в России «кипит».



фото компании Sminex

Дом «Лаврушинский»



фото компании Sminex

Пешеходный бульвар с фонтаном в доме «Достижение»

ЮБИЛЕЙ **ТЕХНОЛОГИИ**

От эксперимента к эксперименту

МонАрх ГРУППА КОМПАНИЙ

В год своего 30-летия ГК «МонАрх» остается верна инновационному вектору развития

НАТАЛЬЯ КРОЛ

Монолитное домостроение – строительство уникальных сооружений самых разных типологий, включая и медицинскую, внедрение инновационной технологии производства сверхгабаритных модулей... Так пунктирно можно обозначить основные вехи в развитии ГК «МонАрх», начинавшей свой путь с обычного строительного кооператива. Фоном ко всему перечисленному можно считать постоянно меняющиеся правила игры в период бурного становления российского рынка, смявшего на своем пути многие стартапы, бизнесы и проекты.



фото: Владимир Куприянов

О сегодняшнем дне Концерна «МонАрх» и планах на будущее корреспондент «Московской перспективы» побеседовала с его основателем Сергеем Амбарцумяном.

МП Сергей Александрович, такое впечатление, что размах ваших идей и амбиций идет по нарастающей. Что сегодня происходит с внедрением технологии строительства домов из сверхгабаритных модулей? Какие новые шаги вы предпринимаете на этом пути?

– Сейчас по этой технологии мы строим 23-этажный дом на улице 9-й Северной. Заказчиком выступает КП «УГС». По новой технологии с этим же заказчиком мы построили детский сад. Возвели общежитие в поселении Марушкинское в Новой Москве, планируем построить две школы, развиваем проект малоэтажного строительства на новых территориях в деревне Яковлево. В наших планах также разработка проекта поликлиники и офисного центра.

МП На территории Новой Москвы вы ввели экспериментальный завод, используя технологию строительства из сверхгабаритных модулей, которая позволила построить все перечисленное, но параллельно с этим идет и строительство конвейерного роботизированного завода. Когда он заработает?

– Сейчас на заводе идет монтаж оборудования. До конца года работы на объекте будут завершены. Параллельно налаживаем конвейер, надеюсь, полностью он будет готов к середине следующего года.

МП Главное преимущество, внедрения сверхкрупного модуля – это снижение сроков строительства. Для заказчиков, работающих, как правило, с использованием заемных средств, это имеет огромное значение. По вашей практике, какие другие плюсы имеются помимо сроков?

– Двадцать один этаж 23-этажного дома на 9-й Северной мы смонтировали за 21 день. ЖК на 9-й Северной – это разноэтажный 9-секционный объект общей площадью более 90 кв. метров. По договору срок строительства составляет три-четыре года, но на следующий год мы объект сдадим. Таким образом, строительный цикл будет ускорен на год с небольшим. Детский сад на 300 мест мы собрали за 13 дней. В среднем многоквартирный дом мы можем построить на год раньше, чем это происходит обычно. Но сроки – это еще не все. Наша технология позволяет вести стройку практически бесшумно. Когда строится монолитное сооружение, как правило, на объекте выполняются шумные работы. Когда работают с модулями, то процесс представляет собой сборку уже выполненных в заводских условиях конструкций. Таким образом, мы создаем минимум неудобств тем, кто соседствует с нашей площадкой. Когда выйдем на определенные мощности производства, то и по цене наше строительство будет дешевле. Ключевым моментом будет выход производства завода на 50% его мощности. На этом этапе стоимость продукции снизится на 3–5%, на этапе 100%-ной загрузки этот показатель достигнет 10% по сравнению с другими технологиями возведения зданий.

Новая технология позволяет экономить и на трудовых ресурсах. Если в обычном случае на стройке в разные периоды занято от 300 до 1500 человек, то на объектах, которые возводятся из модулей, – 25–30. На некоторых этапах отделки и инженерии количество рабочих, конечно, увеличивается. Но за счет того, что многие виды работ (например, с инженерными сетями) выполняются в заводских условиях, объемы производства на стройплощадке снижаются. Снижается и нагрузка на транспортную сеть: объем перевозок материалов и оборудования уменьшается в разы.

МП Старт и начальные этапы развития вашей новой технологии пришлись на пандемию, на введение санкций. Что пришлось изменить в ваших технологических цепочках в связи с этим?

– Мы начинали проект, намереваясь использовать итальянское и немецкое оборудование. После всего произошедшего пришлось все вопросы решать самостоятельно, без участия специалистов этих стран. Но в этом есть большой плюс: мы поставили задачу производить все в России.

Все необходимое для оборудования арматурного цеха мы заказали специалистам в Новосибирске. По нашим параметрам они изготавливают станки не хуже, чем в других государствах, пусть даже делая некоторые закупки в Китае. До конца сентября они доставят оборудование на завод в Москву и выполнят сборочные работы. По моим прогнозам, через два-три года все необходимое оборудование для подобных заводов будет производиться в России. Мы разработали программные продукты для управления заводом, для эксплуатации закупленного итальянского и немецкого оборудования (в Германии и Италии мы их не получили). В штате «МонАрха» работает прекрасная команда IT-специалистов. Мы типизируем наши решения, связанные с планировками, оформлением фасадов, конструктивом, инженерией и т.д.

МП Вы общаетесь с новым поколением специалистов, многие из них работают на ваших предприятиях, участвуют в разработке инновационных идей и технологий. Видите ли вы в этих людях тот потенциал, который позволяет рассчитывать на дальнейшее развитие отрасли?

– Посмотрите на ММДЦ «Москва-Сити». Разве мы, будучи молодыми, могли строить такие сооружения? Конечно, нет. Прогресс очевиден. Уверен, каждое новое поколение превосходит предыдущее. И я это вижу. То, что сегодня ребята 30–35 лет делают на стройке, я в своей молодости даже представить не мог.

МП Сергей Александрович, вы предпочитаете называть себя строителем, инженером и все эти годы работаете в жестких условиях рынка. Как вы считаете, создаются ли сегодня позитивные условия для развития бизнеса?

– Столичные власти, мэр Москвы Сергей Собянин делают все, чтобы помочь компаниям успешно реализовывать те или иные перспективные для города проекты. Например, 25 гектаров земли в Новой Москве для создания завода власти передали нам бесплатно и еще дают определенные серьезные преференции. Результаты такой продуманной политики очевидны – это и является причиной успешного развития Москвы. Я бываю за рубежом и могу сравнивать. Ни Париж, ни Берлин, на которые мы раньше ориентировались, по темпам своего развития несопоставимы с нашей столицей. Считаю, что при инвестициях в промышленность кредиты должны быть не более 1%, максимум 2%. Иначе большинство прорывных идей молодежи останутся на бумаге.

МП Огромный творческий, инженерный потенциал ГК «МонАрх» реализован на целом ряде столичных, и не только столичных, проектов. Что для вашей компании актуально сейчас? Есть ли у вас мечты?

– Сейчас мы завершаем строительство Бауманки. Начинаем проект частной больницы на Мосфильмовской, в финальной стадии строительство супербольницы в Коммунарке. Есть федеральные заказы. Рад, что мы востребованы. Что касается будущего, то хотелось бы собрать десятиэтажный дом за сутки.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

За 12 лет численность населения Новой Москвы выросла втрое

В ТиНАО с 2012 года построили более 25 млн квадратных метров жилья

АННА ШИРЯЕВА

В июле этого года исполнилось 12 лет с момента появления в столице самых молодых округов. Москва тогда стала в два с половиной раза больше. Об этапах развития ТиНАО поговорили с руководителем Департамента развития новых территорий, входящего в Комплекс градостроительной политики и строительства столицы, Владимиром Жидкиным.



фото: пресс-служба Департамента развития новых территорий

МП Какие новые возможности получили районы ТиНАО тогда и сегодня? Как обновилась инфраструктура районов и дорожная инфраструктура?

– Население Новой Москвы с 2012 года выросло почти в три раза – до 750 тыс. человек. Мы ввели свыше 25 млн кв. метров жилья, более 6,6 млн кв. метров нежилых помещений, 140 объектов образования, 26 – здравоохранения и 14 – спорта. В развитие округов инвестировали 3,7 трлн рублей. На присоединенных территориях появилось более 200 тыс. рабочих мест.

МП Как обновилась дорожная инфраструктура Новой Москвы? Какие проекты дорожного строительства будут завершены в этом году?

– С 2012 года мы построили почти 390 км дорог. В их составе шесть путепроводов через железнодорожные пути, 39 мостов и 40 внеуличных пешеходных переходов. Общая протяженность автодорог в ТиНАО увеличилась в полтора раза.

В этом году будет достроена первая очередь дороги Мамыри – Пенино – Шарапово, ряд этапов развития улично-дорожных сетей у метро «Коммунарка», поселка Мосрентген и города Троицка.

МП Какие парки и скверы появились в ТиНАО и какие построят в ближайшее время?

– ТиНАО обладают большим рекреационным потенциалом. Поэтому здесь создают оздоровительные, историко-культурные, спортивные, археологические, зоологические и сельскохозяйственные парки, а также приводят в порядок старинные усадьбы и прилегающие к ним территории, например, парк «Филатов луг» неподалеку от одноименной станции метро. Его площадь – около 30 гектаров.

МП Изменились ли предпочтения жителей ТиНАО по выбору жилья и работы? В чем преимущества малоэтажных комплексов?

– В ТиНАО застройщики предлагают весь спектр жилья, существующего на рынке: квартиры в многоэтажных жилых комплексах любого класса, индивидуальное жилищное строительство и также малоэтажки. Особой популярностью пользуются коммерческие помещения на первых этажах жилых домов: супермаркеты, кафе, магазины, салоны красоты, аптеки. Обычно после заселения жилых домов и открытия всех крупных социальных учреждений число объектов коммерческой инфраструктуры возрастает еще больше.

МП Как инвесторы участвуют в развитии ТиНАО? Какие проекты в приоритете?

– С 2012 года инвестиции в градостроительное развитие Троицкого и Новомосковского административных округов составили 3,7 трлн рублей. Город вкладывает средства в строительство дорог, метро и инженерной инфраструктуры, а представители бизнеса – в строительство современного жилья, различной рекреационной и коммерческой недвижимости. К 2035 году общий объем инвестиций вырастет до 7 трлн рублей. Инвесторы могут освоить еще 33,7 млн кв. метров для строительства жилья и 27,2 млн кв. метров для строительства нежилых помещений. Также все больше инвестиций идет в технопарки, индустриальные комплексы и высокотехнологичные кластеры.

МП Что бы вы пожелали строителям в преддверии профессионального праздника?

– День строителя – это день созидателя и творца. Мы создаем объекты, которые необходимы миллионам людей. Все наши достижения и успехи в полной мере принадлежат Москве, чем мы очень гордимся. Желаю всем нам новых свершений, интересных проектов, крепкого здоровья и благополучия в семьях!





фото: компания «Группа Родина»

Мэр Москвы Сергей Собянин и основатель девелоперской компании «Группа Родина» Владимир Щекин во Дворце спорта и образования Ирины Винер

Подарок Новой Москве

ВИКТОР ДМИТРИЕВ

В ходе рабочего визита мэр Москвы Сергей Собянин посетил Новую Москву, где пообщался с юными спортсменами Дворца спорта и образования Ирины Винер в Ватутинках, построенного в составе культурно-образовательного жилого кластера «Район российских дизайнеров» (Russian Design District) – флагманского проекта девелоперской компании «Группа Родина». «Хороший центр получился. В Новой Москве никто не ожидал, наверное, что так будет», – отметил Сергей Собянин в общении с родителями гимнасток.

Центр и правда получился выдающийся. Многофункциональный комплекс, названный «Черным кристаллом» из-за своей необычной формы, ориентирован на подготовку юных спортсменов, а также проведение соревнований регионального, федерального и международного уровней. Он открылся в ноябре 2023 года и всего за восемь месяцев работы завоевал любовь не только жителей кластера, в котором расположен, но и жителей всего ТиНАО.

В «Черном кристалле» сегодня располагается не только Центр художественной гимнастики Ирины Винер, но и Академия единоборств Камила Гаджиева.

В спортивном комплексе ежедневно занимаются 12 групп по художественной гимнастике и боевым искусствам. Возраст юных спортсменов – от трех лет и выше. Здесь же ежемесячно проходят интенсивы, мастер-классы, соревнования и турниры с участием выдающихся спортсменов и заслуженных тренеров России: сестер Авериных, Анны Дьяченко, Елены Карпушенко, Константина Глухова, Владимира Минеева, Артема Артемьева и других.

Важно и то, что дети, живущие в Новой Москве, получили инфраструктуру столь высокого уровня рядом с домом, и ни им, ни их родителям не нужно тратить лишнее время на дорогу. Ранее объекты такого уровня с таким профессиональным тренерским составом, включающим призеров чемпионатов мира, Европы, Олимпийских игр, были доступны только в границах старой Москвы.

> *Важно и то, что дети, живущие в Новой Москве, получили инфраструктуру столь высокого уровня рядом с домом, и ни им, ни их родителям не нужно тратить лишнее время на дорогу*

«86% детей, посещающих Дворец спорта и образования Ирины Винер, – жители Новой Москвы. Более половины из них живут поблизости – в Ватутинках и Троицке. Создание спортивных объектов рядом с домом – ответ на запрос москвичей на доступную инфраструктуру, а также решение задачи вовлечения подрастающего поколения в систематические занятия спортом и поддержание здорового образа жизни», – с воодушевлением рассказывает о проекте руководитель Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин.

За время работы «Черного кристалла» на площадке прошло уже несколько крупных турниров высокого уровня – открытый турнир по художественной гимнастике «Блиц», открытый турнир МСМК и чемпионки по художественной гимнастике Александры Ермаковой «Искусство побеждать», первенство Центра художественной гимнастики № 1, межрегиональный турнир по дзюдо и другие. Всего же с осени прошлого года уже проведено 20 спортивно-массовых мероприятий с участием молодых спортсменов более чем из 22 городов России, среди которых Москва, Самара, Чебоксары, Волгоград, Махачкала и др.

«Черный кристалл» – спортивный объект международного класса. «В нем созданы все условия для постоянных тренировок новых чемпионов из разных уголков мира и проведения соревнований на высшем уровне. Что особенно важно – такая инфраструктура расположена в шаговой доступности от жилых домов. Возможность тренироваться в лучших школах страны, бок о бок с прославленными спортсменами и рядом с домом сегодня доступна жителям Новой Москвы», – говорит совладелец и сооснователь «Группы Родина» Владимир Щекин.

Красиво...

«Черный кристалл» является не только спортивной, но и архитектурной доминантой Новой Москвы. Архитектор проекта Станислав Кулиш, руководитель АБ «ЛАБВА ПРО» (Лаборатория Виртуальной Архитектуры), член правления Союза московских архитекторов, профессор МАРХИ, придал главному арт-объекту квартала соответствующую яркую и привлекающую внимание форму. Верхний этаж и кровля многофункционального комплекса выполнены в форме огромного кристалла, который в длину достигает 93 метров, в ширину – 55 метров, а в высоту – 32 метров.

«Кристалл» состоит из триангулированных плоскостей цвета черного обсидиана, что ярко выделяет всю конструкцию на фоне природного ландшафта Десеновского лесопарка и схожих экологичных архитектурных решений квартала. Случайное сочленение граней кристалла придает всей конструкции визуальную динамику – с разных ракурсов наблюдатель видит неповторяющуюся композицию. Некоторые элементы фрактальны и имеют различие в окраске – отсюда возникает эффект трехмерной объемной трансформации плоскости, погружающий наблюдателя в подобие виртуальной реальности. «Дизайнерская и архитектурная среда очень важна для становления спортсмена, особенно в гимнастике, – считает президент Всероссийской федерации художественной гимнастики, главный тренер национальной сборной России и один из вдохновителей проекта «Район российских дизайнеров» Ирина Винер. – При подготовке в художественной гимнастике юные спортсмены соприкасаются с искусством, с танцем, пластикой, музыкой. Очень важен правильный творческий настрой, который, безусловно, формируется в том числе и окружающей средой, архитектурой и дизайном помещений. Яркое и красивое пространство вдохновляет юных спортсменов и в то же время помогает бороться со стрессом, так как путь атлета всегда тернист. Именно такую вдохновляющую среду мы создали в МФК «Черный кристалл».



фото: компания «Группа Родина»

МФК «Черный кристалл» – новая архитектурная достопримечательность Новой Москвы



фото: компания «Группа Родина»

Воспитанницы Центра художественной гимнастики Ирины Винер в Ватутинках



фото: компания «Группа Родина»

Академия единоборств Камила Гаджиева

В основе конструкции – стальной шаростержневой каркас, облицованный глянцевыми алюминиевыми панелями. «Кристалл» оснащен светодиодной подсветкой, то есть в вечернее время он буквально сияет. Проектировщики просчитали все нагрузки на элементы каркаса на основании рекомендаций по климатическим (снеговым, ветровым, гололедным и температурным) воздействиям.

При создании необычного купола использовалось более 30 000 элементов. Здание, которое, по сути, является главным арт-объектом, расположено на центральной оси пространства «Района российских дизайнеров» – дизайнерском бульваре с галереей работ современных художников Дмитрия Аске, Ивана Горшкова, Максима Свищева, созданных специально для данного проекта.

...и функционально

Центр художественной гимнастики Ирины Винер спроектирован по стандартам Международной федерации гимнастики и предназначен для тренировок и выступлений юных и взрослых спортсменов. В центре есть две гимнастические площадки 14 на 14 метров с высотой потолка 17 метров, профессиональным покрытием, трибунами на 200 мест и естественным освещением, проникающим через светопрозрачный фасад кристалла. Пространство центра также приспособлено для проведения занятий по йоге или хореографии.

> *«Черный кристалл» – спортивный объект международного класса. «В нем созданы все условия для постоянных тренировок новых чемпионов из разных уголков мира и проведения соревнований на высшем уровне*

Академия единоборств Камила Гаджиева – тренировочный и состязательный центр с двумя рингами и зрительскими трибунами для занятий самбо, дзюдо, смешанными единоборствами, боксом, джиу-джитсу, ММА и площадкой для кроссфита с боксерским оборудованием, матами и другим спортивным инвентарем. Помещение также может использоваться в качестве универсального спортивного зала для учащихся школ, тренировок по баскетболу, волейболу и мини-футболу. Академию могут посещать как дети от пяти лет, так и взрослые без ограничений по возрасту.

Кроме того, в комплексе разместятся общественные пространства для проведения выставочно-образовательных мероприятий, фудкорт и развлекательные зоны. Для удобства посетителей и сотрудников предусмотрен подземный паркинг на 82 машино-места.

«Черный кристалл» не единственный элемент социальной инфраструктуры «Района российских дизайнеров». В рамках проекта построен детский сад на 45 мест, объединенный с начальной школой на 170 мест, которые сейчас переданы средней школе № 1392 имени Д.В. Рябинкина. Общий объем инвестиций «Группы Родина» в создание социальной, спортивной и образовательной инфраструктуры в локации составил 2,5 млрд рублей.

О квартале:

Жилой кластер «Район российских дизайнеров» – это архитектурный ансамбль общей площадью 78,3 тыс. кв. метров (из них жилая – 50,9 тыс. кв. метров), состоящий из девяти домов на 740 квартир. Каждый дом-аватар имеет уникальный архитектурный облик и дизайн интерьеров и создавался при участии звезд российской культуры, дизайна и спорта: Владимира Машкова, Валерия Гергиева, Валентина Юдашкина, Ирины Винер и других. Все корпуса построены по монолитной технологии. На подземном уровне предусмотрены кладовые и паркинг.



Город в миниатюре

Брусника о своем опыте работы с программой комплексного развития территорий

ЕКАТЕРИНА ШОХИНА

Принцип комплексного развития территорий (КРТ) сегодня является одним из основополагающих в московской градостроительной политике. КРТ создает среду обитания, и чем выше уровень этой новой программы, тем комфортнее жизнь москвичей. Осуществление комплексного обустройства территории невозможно без тесного взаимодействия городских властей и девелоперов. О том, как это взаимодействие осуществить с максимальной пользой и эффективностью, нам рассказала девелоперская компания Брусника.

У Брусники большой опыт обновления и благоустройства городских территорий. В течение 13 лет она специализируется на строительстве жилых кварталов. Ее штаб-квартира находится в Екатеринбурге. В Новосибирской области Брусника занимает 2-е место по объему текущего строительства, по данным ЕРЗ РФ. Сегодня девелопер строит жилые комплексы в Москве и Московской области, Екатеринбурге, Новосибирске, Тюмени, Омске, Кургане, Сургуте. В портфеле девелопера семь площадок КРТ и шесть площадок РЗТ (развития застроенных территорий) общей площадью более 140 гектаров.

Глава группы компаний Брусника Алексей Круковский четко сформулировал причины, по которым застройщик поставил во главу угла своей деятельности реализацию программы КРТ: «Ключевое преимущество КРТ в том, что оно уравновешивает интересы, города, горожан и жителей депрессивных территорий и девелопера. Фактически это единственный эффективный инструмент качественного обновления среды, возвращения к жизни больших пространств, сшивания городской ткани».

В Бруснике хорошо понимают, что количество проектов комплексного развития будет расти ускоренными темпами, и важно «вписаться» в этот рост и добиться реальных результатов.

«Потребности людей за последние 20 лет изменились кардинальным образом, и город должен им соответствовать, – прокомментировали в пресс-службе компании. – В противном случае он проиграет в конкуренции за самый ценный ресурс – человека. И механизм КРТ как раз помогает сделать жизнь горожан более комфортной. Мы видим, как развивается институт КРТ, и понимаем, что количество таких проектов будет динамически расти».

Принципы девелопмента будущего

У Брусники есть четыре принципа девелопмента будущего. Первый из них – высокая плотность застройки как успешная экономическая модель. Имеется в виду научно обоснованный баланс застройки зеленых зон, социальной инфраструктуры, транспортных коммуникаций. Девелоперы учитывают уже сформированные новые потребительские привычки и придерживаются концепции «15-минутного города». Алексей Круковский убежден, что сегодняшний новосел «не готов тратить какое-то значительное время, чтобы получить любую услугу». Кроме того, компактность коммуникаций сказывается на стоимости проекта. Второй принцип Брусники – разнообразие архитектурной планировки. Прочь унылость спальной застройки, однообразие и серость. Компания декларирует множество разнообразных сценариев будущей жизни. Девелопер уверен: нужно создавать среду для жизни и самореализации, добавлять в проект больше объектов нежилого назначения, формировать качественные общественные пространства, зоны рекреации.

Основа третьего принципа – может быть, самая главная при реализации КРТ – инфраструктура проекта должна развиваться опережающими темпами: школы, детские сады, рестораны, магазины, поликлиники следует вводить уже с первой очередью жилых зданий. И, наконец, четвертый принцип, который для Брусники обязателен к исполнению: новые кварталы необходимо вписывать в окружающий контекст. То есть застройщики должны максимально трепетно относиться к истории места, где они реализуют проект.

> *Потребности людей за последние 20 лет изменились кардинальным образом, и город должен им соответствовать. В противном случае он проиграет в конкуренции за самый ценный ресурс – человека*

Руководитель Брусники также называет главные качества жилья постиндустриального города, где основная ценность – мобильность, предполагающая снижение издержек на смену жилья. «Нам нужны стандартные, ликвидные квартиры, подходящие большинству, при этом разнообразные потребности людей никуда не делись, и их необходимо каким-то образом реализовывать, – отмечает глава Брусники. – Как нам кажется, сделать это можно только с помощью среды. То есть нам нужны стандартные квартиры и уникальное окружение. Эта парадигма отличается от того, что предлагали советские и ранние постсоветские градостроители».

Чем может быть полезна экспертиза девелопера

По опыту Брусники, девелоперы и их компетенции могут и должны стать драйверами КРТ. Девелопер, как считают в компании, способен делиться актуальной экспертизой и, в частности, формировать предложения по границам КРТ, выдвигать гипотезы о градостроительном потенциале площадки и предлагать сценарии развития территории, видение баланса обязательств муниципалитета и инвестора, оценивать стоимость выкупа прав.

Уже в своей региональной практике девелопер разработал особый стиль. Например, в новосибирском жилом комплексе «Евроберег» компания создала креативный соседский центр, опирающийся на идею общественных пространств. Этот проект получил золото в конкурсе архитектуры и дизайна ArchFrame Design Award 2024, проводившемся в Сеуле.

Еще один крупный проект КРТ Брусника претворяет в жизнь в Екатеринбурге в микрорайоне Уралмаш. Девелопер «запустил» внутрь застройки две улицы, логически связывающие пространство с близлежащими школами, детскими садами, больницей. Внутренние улицы квартала связывают пространство с существующей инфраструктурой района.

Глава группы компаний Брусника Алексей Круковский подчеркивает: «Мы стали чаще говорить не о жилищной обеспеченности, а о качестве жилищной обеспеченности. И это позитивно для отрасли».

РЕКЛАМА

Новые вызовы современного мегаполиса

Власти столицы развивают целый ряд программ и направлений, связанных с улучшением качества жизни москвичей и обновлением облика города

ИРИНА ЗАЙЦЕВА

Одно из эффективных и перспективных направлений в развитии города – ревитализация промышленных территорий, перебазирование старых предприятий и коммунальных зон, создание на их месте современных жилых районов. Работа ведется уже не первый год. Есть промежуточные итоги, которые подтверждают правильность выбранного курса. Все больше компаний с интересом включаются в этот процесс. Для города редевелопмент – это источник возможностей как с точки зрения создания рабочих мест, так и обновления жилой и социальной среды. С этой темы начался разговор «МП» с председателем Москомархитектуры Юлианой Княжевской.



фото: пресс-служба Москомархитектуры

МП Юлиана Владимировна, как город реализует принцип сбалансированной застройки и эффективного использования территорий?

– Москва – современный город, трансформирующийся в мегаполис с постиндустриальным вектором развития. Как в дореволюционный, так и в советский период ее структура, планировка, институты и ритм были ориентированы прежде всего на функционирование заводов. Однако с переходом страны в другую социальную и экономическую реальность произошли существенные изменения. Процветание города стало зависеть от больших офисов, в которых предусмотрены пространства для сферы финансового управления индустрией, научной и технологической поддержки промышленности. Это привело к тому, что территории передовых заводов советского периода утратили былую значимость: часть из них морально устарели либо престали эксплуатироваться, а на других выросли кустарные мастерские, нелегальные складские помещения, автосервисы и стоянки. Настало время, когда нужно включить в живую городскую ткань изолированные и заброшенные заводские территории, модернизировав и перепрофилировав их в современные многофункциональные кварталы или высокотехнологичные производственные кластеры. К тому же сегодня мы имеем успешную городскую практику реабилитации бывших промзон с обязательным условием продуманных элементов транспортной и социальной инфраструктуры. Одной из первых крупных реорганизуемых территорий стала промзона «ЗИЛ» на юге Москвы. Помимо жилья там открыли социальные и коммерческие объекты, разбили парк с оригинальными детскими и спортивными площадками и прогулочными тропинками, запустили станцию МЦК, в процессе строительства – участок новой линии метрополитена.

МП Правильно ли будет говорить, что направление КРТ приобретает наибольшую масштабность, тем более что во многом благодаря ему развивается и программа реновации тоже?

– Программа комплексного развития территорий настолько обширна, что в ней предусматривается реновация старого жилого фонда. Так, на юго-западе столицы в районе Зюзино планируется возвести реновационный квартал с социальной инфраструктурой. Как и на северо-востоке в Ярославском районе, где появятся современные дома, детские сады и школы. Такое преображение городских пространств не должно останавливаться.

Несомненно, каждый проект в рамках программы КРТ станет уникальным с точки зрения местоположения, экономических характеристик, способов реализации. Для дальнейшего устойчивого роста все же предстоит увеличить объем инвестиций, повысить производительность труда в базовых секторах и уделить особое внимание отраслям, непосредственно связанным с высоким уровнем развития человеческого капитала: в образовании, здравоохранении и жилищно-коммунальных условиях. Стоит также отметить, что со времен индустриализации крупные промышленные и производственные зоны в столице расположены в Восточном, Юго-Восточном и Южном округах. Это обусловлено розой ветров, рельефом местности и транспортными потоками.

МП Есть ли еще ресурсы для снижения административных барьеров в строительной сфере столицы или все возможные пути оптимизации сроков и удобства подачи и получения документов застройщиками уже достигнуты?

– Москомархитектура на протяжении нескольких лет успешно предоставляет государственные услуги в электронной форме на портале mos.ru. Такой формат позволяет сэкономить время, исключить необходимость предоставления документов, имеющихся в распоряжении государственных органов, к тому же есть возможность получения услуги из любой точки нахождения через интернет. Вместе с тем это еще и одно из эффективных средств сокращения административных барьеров. Так, с 2023 года удалось снизить временные издержки на предоставление услуги

> **В основе всех проектов Института Генплана Москвы лежат научные исследования и методики. Но мир быстро меняется, а большие города всегда первыми сталкиваются с новыми вызовами, поэтому градостроители постоянно сфокусированы на поиске актуальных идей и смыслов**

«Приемка материалов и результатов инженерных изысканий для размещения в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы». До трех рабочих дней сейчас отводится на рассмотрение обращений в отношении материалов и результатов инженерных изысканий, при проведении которых площадь участка не превышает одного гектара. Совсем недавно мы обновили услуги «Оформление свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства» и «Согласование дизайн-проекта размещения вывески». Анализируется возможность комплексной оптимизации административных регламентов предоставления государственных услуг в части сокращения количества оснований отказов, что, несомненно, будет способствовать уменьшению времени на сбор информации и документов, необходимых для подготовки проектных решений, и ведению архитектурной и строительной деятельности в целом. Однако для полноценной реализации потенциала электронного формата государственных сервисов и услуг необходимы дальнейшие усилия и сотрудничество всех заинтересованных сторон.

«Сформировали команду из таких специалистов, на которых заказчик «приходит» сам»

Президент ГК «МСУ-1» Илья Зюбин о том, как работает крупная инжиниринговая компания

Строительство – та отрасль, в которой масштаб решает очень многое, а может быть, почти всё. Крупная компания – это мощности и компетенции, технологическая база, авторитет среди заказчиков и портфель субподрядчиков, а главное – люди, квалификация и опыт которых необходимы для воплощения сложнейших проектов. При этом крупный оператор в строительстве может и даже должен быть динамичной и современной компанией – в отличие от недавнего прошлого девелопмент уже не назовешь консервативной отраслью.



фото: пресс-служба «МСУ-1»

Как работает одна из системообразующих компаний российского строительного сектора – инжиниринго-во-строительная Группа компаний «МСУ-1», выступающая генподрядчиком в жилищном, промышленном, общественном и инфраструктурном строительстве, – мы попросили рассказать ее президента Илью Зюбина.

МП ▸ ГК «МСУ-1» – уникальная по своей многопрофильности и компетенциям компания в российской строительной отрасли. Это требует гибкости в подходах, широкого арсенала технологий и приемов. Как удается этого добиваться?

– Действительно, сегодня ГК «МСУ-1» реализует проекты в сферах жилищного, промышленного, дорожно-мостового, аэродромного строительства, научной реставрации. Мы строим современные комфортные кварталы по программе реновации и общественные центры, реконструируем или возводим с нуля сложнейшие инфраструктурные объекты, создаем урбанистические центры притяжения. Это стало возможным потому, что мы постоянно повышаем качество и эффективность работы. И здесь, конечно, важны технологии и приемы. Но я бы хотел подчеркнуть, что главное – это люди.

Наша методика работы с людьми: собрать в дивизионные команды профессионалов, знатоков своего дела, сформировать у них достойную мотивацию и обозначить амбициозные цели. Мы растем, развиваемся и расширяем штат сотрудников, нанимая лучших специалистов в своей области. Так и реализуются успешные проекты.

МП ▸ Позиция генподрядчика – это прежде всего отлаженные механизмы контроля над субподрядчиками, коммуникации с заказчиком и другими участниками градостроительного процесса. Есть ли у «МСУ-1» какой-то фирменный рецепт, как организован контроль и коммуникация?

– Главный рецепт, он же принцип, – прозрачность. Это удобно всем участникам процесса – заказчикам, субподрядчикам, руководству разных уровней. Прозрачный – значит, понятный для бизнес-партнера; это очень высоко ценится. Что касается коммуникации, то ее основополагающие черты – это спокойный деловой тон и уважительное отношение.

Нам удается одинаково эффективно работать как с коммерческими, так и с государственными заказчиками – и здесь секрет тоже прост: опыт, безупречное соблюдение сроков и предъявляемых заказчиком требований. И само собой разумеется, способность комплексно решать поставленные задачи любой сложности с момента проектирования до сдачи в эксплуатацию.

МП ▸ Компания гордится развитой цифровой экосистемой. Как цифровизация изменила алгоритмы работы в «МСУ-1»?

– Цифровизация максимального количества рабочих процессов дает в том числе повышение уже упомянутой прозрачности. Благодаря использованию среды общих данных с любого мобильного устройства и в любом месте у сотрудников Группы компаний, ее заказчиков и подрядчиков есть возможность получать самую актуальную информацию по проекту на всех объектах строительства. А главный ресурс – это сэкономленное время. Собственные IT-разработки, например, в сфере совершенствования системы BIM-моделирования (модернизация стандартов, обновление информационных баз), не только помогают оптимизировать внутренние бизнес-процессы, но и обеспечивают кратчайшие сроки выполнения заказов.

МП ▸ Важнейшая часть портфеля компании – жилые объекты. ГК «МСУ-1» строит разное жилье: есть и комфорт-, и бизнес-класс, элитные проекты. Существует ли разница в подходах, в чем специфика объектов в зависимости от класса с точки зрения генподрядчика?

– Я бы отделил маркетинговую сферу от строительства. Для маркетологов и вправду очень важна «легенда» объекта, его ранговая специфика, степень комфорта. Наша же главная задача – построить качественное, безопасное, удобное, современное жилье с применением всех передовых строительных технологий, которые есть у нас в арсенале, а также с учетом требований заказчика. А значит, независимо от рыночного сегмента мы даем оптимальные сроки, высокое качество, предлагаем прозрачную и понятную экономику процесса.

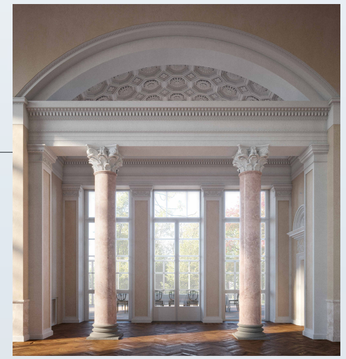
МП ▸ «МСУ-1» занимается в том числе проектированием, у нее хорошая проектная база. Есть ли у компании своя стилистическая концепция? Как она соотносится с предпочтениями рынка новостроек?

– Разумеется, за последние 20 лет рынок новостроек изменился кардинальным образом, произошла мощная стратификация жилья в зависимости от уровня комфорта, локализации, качества окружающей городской среды.



РЕКЛАМА

Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Московской области «Красногорская больница» – крупнейший многопрофильный детский медцентр Подмосковья (рендер)



Ресторан «Золотой колос» (рендер)



ЖК на ул. Стратилатовской, 3

Изменились и сами потребители, которые хотят не просто абстрактные квадратные метры, а максимально кастомизированные, подстроенные под свои бытовые запросы. Все проектные бюро, входящие в ГК «МСУ-1», конечно, работают в русле всех актуальных архитектурных трендов, в том числе и стилистических. Мы открыты всему новому и готовы осмысливать, перерабатывать и применять любой позитивный опыт.

МП ▸ Компания строит жилые дома и в рамках программы реновации. Есть ли отличия в стандартах, по которым строятся коммерческие и реновационные дома?

– Мы уже достаточно давно и плодотворно взаимодействуем с Московским фондом реновации. Достаточно сказать, что в период с 4-го квартала 2020 года по декабрь 2022 года ГК «МСУ-1» построила по программе реновации 21 жилой дом общей площадью более 423 тыс. кв. метров. Планы на будущее – масштабные. В 2024–2029 годах будет сдано более 1 млн кв. метров жилья. Комплексные снос и застройка уже идут и планируются в таких московских районах, как Бескудниковский, Метрогородок, Тимирязевский, Бутырский.

Что касается стандартов, то они давно разработаны фондом, утверждены и популяризируются. Это эффективное использование территории, деликатная интеграция в существующую среду, комплексное благоустройство, озеленение и так далее. Также существуют стандарты отделки квартир и МОПов, качества материалов, долговечности инженерных систем. В целом как коммерческие, так и реновационные жилые дома являются комфортным современным жильем. Конечно, существует понятие люкса, роскоши, но здесь включается уже фантазия заказчика.

МП ▸ Среди объектов компании достаточно много школ и больниц, это наиболее распространенные социальные объекты. В чем специфика их проектирования и строительства? Это приятная или, скорее, обязательная часть портфеля?

– Такого разделения у нас нет. Задача генподрядчика – безукоризненная и своевременная реализация технического задания в соответствии с графиком производимых работ. Мы осознаем, что социальные объекты должны улучшить качество жизни горожан, поэтому люди ждут их с особенным нетерпением. Что ж, это еще один стимул неукоснительно соблюдать график строительства. Вообще, что касается больниц, детских садов и школ, все они проектируются и строятся сегодня в рамках новых, максимально удобных и продуманных концепций. Это принципиально иной подход как к образовательному, так и здравоохранительному пространству, которые помогают осуществлять процессы обучения и лечения.



Селекционно-генетический центр «Смена»

МП ▸ Один из интереснейших профилей «МСУ-1» – аэродромное строительство, реконструкция аэропортов. Можете ли рассказать немного, какие компетенции нужны компании, чтобы работать на таких объектах, в чем их техническая специфика?

– Можно сказать, что мы с нуля создали эту компетенцию и сформировали команду из таких специалистов, на которых заказчик «приходит» сам. Сегодня Группа компаний «МСУ-1» в рамках национального проекта «Модернизация транспортной инфраструктуры» реконструирует аэровокзальный комплекс имени Германа Титова в Барнауле. Кроме того, продолжается второй этап реконструкции архангельского аэропорта Талаги. Еще один курируемый Минтрансом проект – реконструкция аэропорта Йошкар-Олы. Специалистам предстоит реконструировать изношенную и небезопасную взлетно-посадочную полосу длиной около 2,5 км, построить рулежную дорожку, здания командно-диспетчерского пункта и аварийно-спасательной станции.

Если говорить об аэродромном строительстве, это всегда сжатые сроки и непростая экономика проекта. А еще – огромная ответственность, потому что речь идет о жизни людей. Гарантийные обязательства строительной компании – 10 лет. Например, чтобы быть уверенными в качестве и прочности взлетно-посадочной полосы в Архангельске, мы исследовали химический состав щебня, песка и бетона в трех разных независимых лабораториях.

> *Наша главная задача – построить качественное, безопасное, удобное, современное жилье с применением всех передовых строительных технологий, которые есть у нас в арсенале, а также с учетом требований заказчика. А значит, независимо от рыночного сегмента мы даем оптимальные сроки, высокое качество, предлагаем прозрачную и понятную экономику процесса*

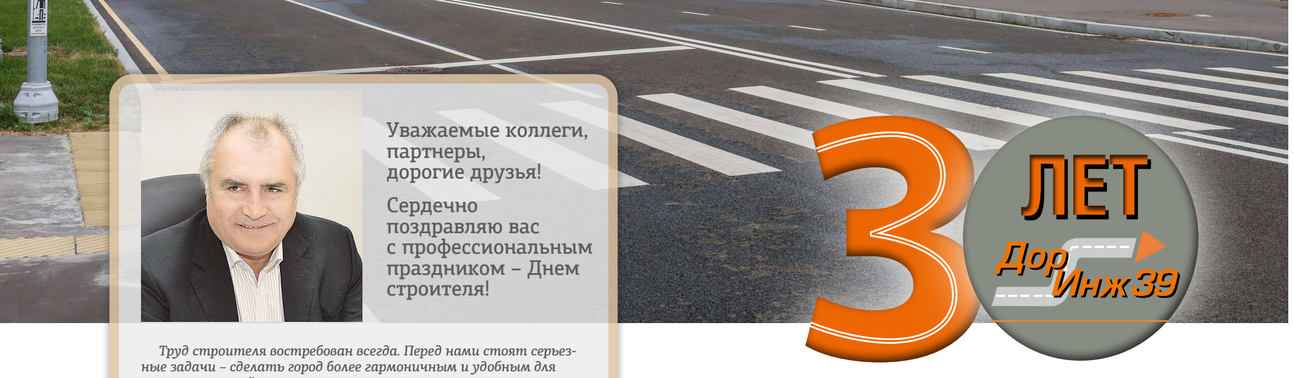
МП ▸ ГК «МСУ-1» занимается реставрацией павильонов ВДНХ и ряда других объектов культурного наследия. Для этого есть специальное реставрационное бюро или компания привлекает профильных субподрядчиков? В чем, с вашей точки зрения, основная специфика работы на таких объектах и чем они интересны компании?

– В нашей Группе компаний есть дирекция по реконструкции и научной реставрации, которая курирует это важное направление. В его штате работают высококомпетентные специалисты – архитекторы, инженеры, скульпторы-реставраторы, художники. Но если потребуется какой-то особый специалист – например, эксперт по реставрации керамики, – то мы постараемся и его подключить к процессу, чтобы по всем правилам осуществить научную реставрацию объекта, будь это здание, малая архитектурная форма или барельеф.

Если говорить об объектах ВДНХ, то это история нашей страны, ее культурное наследие, часть культурного кода. Этим и объясняется специфика работы с такими объектами – максимально бережный, осмысленный подход, основанный на научных и опытных изысканиях. К слову, от себя лично и от лица всех сотрудников ГК «МСУ-1» я, пользуясь случаем, хотел бы поздравить ВДНХ с юбилеем – 85-летием со дня основания!

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

Хочу поздравить всех коллег и пожелать всем нам в этот день новых профессиональных побед, скорейшей реализации устремлений и планов. Пусть каждый проект будет наполнен любовью и выполнен с душой! Пусть каждое начатое дело обязательно завершится успехом!



Уважаемые коллеги, партнеры, дорогие друзья!

Сердечно поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем строителя!

Труд строителя востребован всегда. Перед нами стоят серьезные задачи – сделать город более гармоничным и удобным для жизни москвичей.
В столице реализуются масштабные проекты по строительству и реконструкции магистралей, прокладке метро, возведению жилья, объектов социальной инфраструктуры, спорта и медицины. И никакие трудности не способны нарушить это поступательное развитие. Желаю всем коллегам-строителям крепкого здоровья, новых проектов и уверенности в завтрашнем дне!

Благополучия и удачи!

Гаджи Гаджимусаев,

заслуженный строитель России

Все дороги к лучшему

Основатель компании «Доринж-39» Гаджи Гаджимусаев: «Развивающаяся дорожно-транспортная инфраструктура имеет для Москвы и области стратегическое значение»

ЕВГЕНИЙ КАЛИНИН

Качественные и безопасные автомобильные дороги – залог успешного и динамичного развития любого города. Московские власти уделяют этому вопросу огромное внимание. Среди ведущих дорожно-строительных компаний столицы – ЗАО «Доринж-39».

Рассказывает основатель компании «Доринж-39» Гаджи Гаджимусаев: «Современное дорожное строительство стало высокотехнологичным. А полвека назад, придя в Мосдорстрой совсем молодым человеком, я попал на строительство Профсоюзной улицы и был удивлен, что главным орудием труда дорожных рабочих была совковая лопата.

Сегодня у нашей компании большая производственно-техническая база в районе Киевского шоссе, где размещается машинный парк современной техники: асфальтоукладчики, автокраны, погрузчики, самосвалы, катки, экскаваторы, манипуляторы. Здесь же расположена и ремонтная база механизации». До «Доринж-39» Гаджи Гаджимусаев был начальником СУ-39 (которое входило в Мосдорстрой), где и прошел все ступени профессионального роста.

В середине 1990-х в Москве активизировалось дорожное строительство. В марте 1994 года образовалась компания «Доринж-39», которую и возглавил Гаджимусаев.

«Мы участвовали в строительстве и реконструкции федеральных трасс. Но нашей основной работой всегда оставались автомобильные дороги в Москве и Московской области. В 1990-е мы работали в Южном и Северном Бутово, помогая развитию новых районов столицы, возводимых за МКАД. Участвовали в ликвидации Люблинских полей аэрации, на месте которых возвели микрорайон Марьинский Парк.

Я горжусь проделанной нами работой в части реконструкции Киевского шоссе и строительства подъездных дорог к нему, за которые многие автовладельцы до сих пор говорят нам спасибо. Мы занимались реконструкцией Боровского шоссе, построили большую часть четырехполосной поперечной магистрали, которая соединила Минское, Боровское и Киевское шоссе. Реконструировали Варшавское шоссе в районе Щербинки. Строили подъездные дороги к аэропорту Внуково. Выполнили довольно большой объем работ, связанных с реконструкцией Калужского шоссе на участке от МКАД до поселка Газопровод.

В этом году закончили строительство дороги в районе Филевский Парк, которая проходит мимо строящегося большого жилого комплекса «Береговой». Завершаем строительство вокруг ЖК «Остров» в Мнёвниковской пойме.

В Новой Москве полным ходом идут мероприятия по развитию улично-дорожной сети городского округа Троицкий, где мы приступили к реализации второго этапа работ – реконструируем магистральную улицу Академика Франка на участке от Промышленной улицы до автобусного парка в Троицке. Строим подъездную дорогу к Институту ядерных исследований РАН. В Зеленограде между Малинской улицей, Проектируемым проездом № 707 и Кутузовским шоссе будет проложена новая автотрасса. Этим же контрактом предусмотрены строительство двухполосной подъездной дороги к будущему физкультурно-оздоровительному комплексу у пересечения Кутузовского шоссе и Середниковской улицы, а также реконструкция примыкающего участка Кутузовского шоссе. Все работы в Зеленограде должны завершить до августа 2026 года, включая полтора года, данные нам на выполнение и согласование проекта, который мы разрабатываем силами нашего небольшого проектного подразделения».

Гаджи Алиевич при этом отмечает, что в последние годы требования к качеству дорог ужесточились, но уровень работы «Доринж-39» полностью соответствует существующим нормам:

«Строя или реконструируя участок трассы, мы выполняем весь цикл работ, связанных с дорожным строительством: переносим подземные инженерные коммуникации, осуществляем дренаж глубокого заложения, ведем непосредственное строительство дорог, возводим очистные сооружения, выполняем озеленение прилегающих территорий, устанавливаем фонари освещения, остановки городского транспорта и малые архитектурные формы.

В последние годы широкое распространение в дорожном строительстве получило использование геосинтетических материалов. Мы применяем их при укреплении земляного полотна будущей проезжей части. Освоили технологию укладки сразу двух слоев асфальта, которые уплотняются одновременно, что сокращает время работы и удешевляет ее стоимость. Использование такого метода позволяет лучше отслеживать качество и равномерность дорожного покрытия, плюс увеличивается срок его службы.

Мы стремимся внедрить все передовые технологии. Для этого работники регулярно проходят обучение на курсах повышения квалификации и переподготовки кадров.

Впрочем, мы сами стараемся растить кадры – подготавливать высококлассных специалистов. Костяк предприятия сформировался уже давно. Это проверенные кадры с большим опытом работ.

Для всех наших работников мы стремимся создать достойные бытовые условия на местах, и прежде всего на строительных площадках. Бытовые городки у нас всегда чистые, оснащены душевыми, сушилками для одежды, холодильниками и микроволновками, компьютерной техникой, столами и стульями. И это их состояние обязательно поддерживается».

Занимается компания «Доринж-39» и благотворительной деятельностью. Учитывая все заслуги, Патриарх Московский и всея Руси Кирилл наградил Гаджи Алиевича орденом святого благоверного князя Даниила Московского III степени в Успенском соборе Московского Кремля. Немалую помощь глава компании оказал и в строительстве Московской соборной мечети на проспекте Мира.



фото: Владимир Куприянов

Новая дорога в районе Филёвский Парк

Столичный рынок недвижимости привлекает все больше девелоперов

Максим Гаман об активности инвесторов и программе комплексного развития территорий

АННА ШИРЯЕВА

В канун Дня строителя министр Правительства Москвы, руководитель Департамента городского имущества, входящего в Комплекс градостроительной политики и строительства столицы, Максим Гаман рассказал «МП» об участии инвесторов в крупных градостроительных проектах, а также об их интересе к программе комплексного развития территорий (КРТ).



фото: пресс-служба Департамента городского имущества

МП Максим Федорович, в столице на протяжении последних лет реализуются масштабные инвестиционные проекты. В чем их особенность и важность для Москвы?

– Масштабные инвестиционные проекты (МаИП) – это форма сотрудничества города с бизнесом и застройщиками, которая позволяет им получить земельные участки в аренду сроком на пять лет без проведения торгов. Чтобы получить статус МаИП, инвестор должен представить интересный для города проект. Предпочтение отдается инновационным центрам, современному производству, высоким технологиям, объектам социальной инфраструктуры.

Значительная часть проектов, которые реализуются в рамках МаИП, – это необходимые москвичам учреждения образования, спорткомплексы, медицинские центры, заводы, технопарки. Все это создает новые рабочие места и обеспечивает город дополнительными налоговыми поступлениями в бюджет.

Активность инвесторов сегодня очень высокая. Только с начала 2024 года они арендовали у города около 170 га земли. Это более чем в три раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года, когда выделили около 53 гектаров.

МП Что появится на этих участках?

– Инвесторы возведут многофункциональные и физкультурно-оздоровительные комплексы, учреждения образования, дата-центры, а также новые производства. Общая площадь недвижимости составит более 1,7 млн кв. метров.

Напомню, что с марта 2022 года для создания и расширения производств в рамках МаИП инвесторы арендуют землю по ставке один рубль в год.

МП Флагман градостроительного развития столицы на ближайшие годы – программа комплексного развития территорий. Насколько активно в ней участвуют инвесторы?

– Город ведет работу над тем, чтобы вернуть в оборот заброшенные, неэффективно используемые и незастроенные участки в столице. Сейчас общая площадь включенных в программу КРТ площадок превышает 3,1 тыс. га – это 236 проектов, более трети из них находятся в активной стадии реализации.

Только с начала 2024 года к программе присоединилось 11 компаний, которые реорганизуют более 166 га земли. Они построят свыше 2,2 млн кв. метров современного жилья, а также более 2 млн кв. метров производственных и общественно-деловых объектов. Такие цифры говорят о высокой инвестиционной активности в столице.

В среднем в каждом аукционе на право КРТ участвуют 3–5 компаний, при этом к нам приходят инвесторы не только из Москвы, но и из других регионов. Это показывает, что столичный рынок недвижимости вызывает все больший интерес у девелоперского сообщества, в том числе регионального.

МП Что бы вы пожелали строителям в преддверии профессионального праздника?

– Строительная отрасль играет ключевую роль в развитии не только Москвы, но и всей экономики нашей страны. В Градостроительном комплексе работают сотни тысяч профессионалов, перед которыми стоит важная задача – сделать город комфортным для жизни. Развитие инфраструктуры столицы требует от строителей высокой квалификации, ответственности и полной самоотдачи. Я хочу пожелать коллегам новых интересных задач, а также успехов и высоких достижений в их нелегком труде!

Итоги работы Департамента городского имущества за 6 месяцев 2024 года

~170 ГА ЗЕМЛИ – ВЫДЕЛЕНО ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ МАИП

~20 ТЫСЯЧ МОСКВИЧЕЙ – ПОЛУЧИЛИ КВАРТИРЫ ПО ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ

~5 МЛН КВ. МЕТРОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ПОСТРОЯТ В 24 УТВЕРЖДЕННЫХ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ ПРОЕКТАХ КРТ

>110 ГА ПЛОЩАДЕЙ – ПРЕДОСТАВЛЕНО ПО ЛЬГОТНОЙ СТАВКЕ ОДИН РУБЛЬ В ГОД ДЛЯ ЛОКАЛИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВ

240 ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ВЫКУПИЛИ У ГОРОДА ПРЕДСТАВИТЕЛИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА



ЖК Stories на Мосфильмовской

МОЛОДЫЕ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ: как новые девелоперы Москвы создают уникальные проекты

Московский рынок недвижимости высококонкурентный: по данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ.РФ), сейчас в столице работает более 130 застройщиков. Новые игроки здесь нечастые гости, с 2018 года появилось чуть более десятка девелоперов, включая пришедших из регионов. Закрепиться в Москве удается и вовсе единицам, но тем интереснее успешные примеры.

Одному из самых молодых этим летом исполнилось четыре года. За короткий срок компания успела не только запустить три знаковых проекта, но и продемонстрировать впечатляющие темпы строительства. В одном из них площадью почти 40 тыс. кв. метров от заливки первого куба бетона до последнего прошло 10 месяцев, а это почти 4 тыс. кв. метров в месяц.

И это компания OCTOBER GROUP, реализующая жилую и коммерческую недвижимость, культурные кластеры и разные комбинации этих форматов. Каждый ее комплекс по-своему уникален: атмосферные локации Мосфильмовской улицы и Басманного района, эксплуатируемые кровли, камерность, яркая архитектура всемирно известных бюро, значимость для города. Рассказываем, как девелопер строит свой бизнес и проекты и почему каждый из них станет еще одной достопримечательностью Москвы.

Stories на Мосфильмовской: дом как путешествие этого лета

Образ флагманского проекта вдохновляет на отдых. Архитектурный облик, разработанный старейшим японским бюро Nikken, напоминает морской лайнер: ступенчатые террасы фасадов, моллированное угловое остекление, горизонтальные деки. Атмосферу путешествия поддерживает благоустройство. Во дворе появятся прогулочные пространства с ландшафтной подсветкой, смотровая площадка в виде парящего моста, а на небольшой уютной площади разобьют сад в стиле традиционных японских парков – с водоемом и природным амфитеатром.

Это место станет уникальным для всех резидентов благодаря впечатляющим видам на Москву с эксплуатируемой кровли. На ней спроектирована общественная терраса с местами для отдыха и занятий йогой, детской площадкой и двумя садами, в которых представлены более 20 видов растений, свойственных разным климатическим зонам. Благодаря этому рекреационное пространство будет выглядеть привлекательно в любое время года в рамках мирового тренда на всесезонное озеленение. Без долгих сборов и перелетов жители смогут ощутить себя в цветущем южном саду или быстро переместиться в прохладу хвойных деревьев.

Stories станет единственным в своей локации проектом, который дает возможность жить, работать и отдыхать в одном месте. Сейчас концепция Live & Work balance во всем мире считается наиболее прогрессивным подходом к построению гармоничной жизни. 29-этажную башню Stories Tower и 11-этажный корпус Terrace House объединит двухэтажный стилобат, в котором откроются уютные кафе и рестораны, атмосферные магазинчики и салоны красоты. А чтобы резиденты могли «попасть в отпуск» прямо с рабочего места, на втором этаже стилобата предусмотрены офисы и коворкинги. Чтобы сохранить приватность, OCTOBER GROUP разделил потоки и организовал отдельный вход в лобби бизнес-пространства.

В дизайнерских входных группах жилых секций появятся лаундж-зоны и библиотека для резидентов, а на первом этаже откроется детский клуб с развивающими занятиями для маленьких жителей. Так что в дополнение к многочисленным вузам и лучшим школам, расположенным вокруг, возможности для самообразования будут представлены и внутри проекта.



Премиальный клубный дом KING & SONS

МАРИНА МАЛОВИК,
учредитель
OCTOBER GROUP:

Дорогие коллеги!

Строительство – это не только бизнес, но и важная миссия, которую мы с вами несем для города и его жителей. В этом году в Москве ожидается ввод почти 5 млн кв. метров жилья, постоянно появляются новые общественные, культурные и бизнес-пространства. Можно с уверенностью сказать, что все мы делаем важную работу для развития столицы. Поэтому искренне поздравляю всех строителей с профессиональным праздником! Пусть ваше призвание приносит удовольствие вам и тем, кто живет и пользуется построенными вами объектами, а новые проекты украшают город, делают его уникальным, комфортным и человекоцентричным!



Stories будет завершен в 2026 году, при этом всего за полтора года с момента запуска девелопер полностью завершил монолитные работы и приступил к фасадным. Уникальным примером быстрой реакции на меняющуюся реальность стал оперативный поиск поставщиков премиальных отделочных материалов: для облицовки фасадов импортируют более 15 тыс. кв. метров гладких и рустованных терракотовых ламелей из Китая, который является родиной терракоты.

KING & SONS: веер из террас для летней прохлады с прямым видом на МГУ

В зеленой локации посольского квартала на Мосфильмовской улице появится еще один проект девелопера – премиальный клубный дом KING & SONS. Он расположен рядом с парком у посольства КНР, Ботаническим садом МГУ, Мосфильмовским прудом и Воробьевыми горами. Свежесть природного окружения подчеркнет архитектурный облик 15-этажного здания в форме раскрытого веера, который ассоциируется с приятной прохладой даже жарким летом. Благодаря этому решению архитекторам Nikken также удалось максимально увеличить количество видовых квартир с террасами, откуда будут открываться уникальные прямые виды на МГУ – они составят более 70% от общего числа лотов.

KING & SONS – по-настоящему камерный, приватный дом. Он рассчитан всего на 117 квартир, в нем не будет объектов ритейла, вместо них на первом этаже разместится зимний сад, а во дворе построят спортивный павильон, доступный только резидентам.

Адаптацией благоустройства занимается бюро GAFA, которое использует популярный в мире подход многоуровневого функционального зонирования, благодаря чему общая площадь рекреационных пространств будет на 30% больше физического размера двора. Для этого архитекторы использовали принципы ярусности и террасирования. Они учли наклонный рельеф участка, а источником вдохновения для них стал японский узор касуми (облака). Асимметричные формы и уровни создают различные орнаменты, в которые вписываются функциональные зоны: в одной будет фонтан, в другой – место для отдыха с качелями для взрослых, в третьей разместятся стол для игры в пинг-понг и зона воркаут. Такой прием позволит реализовать самые разные сценарии проведения времени во дворе, а «секретный сад» с вечнозелеными деревьями и экзотическими растениями создаст впечатление жизни за городом в природном окружении. Второй ярус – крыша спортивного павильона с амфитеатром. На ней запланирована терраса площадью 100 кв. метров с зонами отдыха и коворкингом. Третьим ярусом станет эксплуатируемая кровля дома, где на 800 кв. метрах расположатся общественная терраса с кинотеатром, местами для занятий спортом, медитаций и отдыха.



ЖК Stories на Мосфильмовской

НОВАЯ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЬ МОСКВЫ: ПЕРВЫЙ МУЗЫКАЛЬНЫЙ ТЕАТР БУДУЩЕГО

Тему познавательного путешествия, но теперь уже в будущее, продолжает третий проект OCTOBER GROUP – культурный центр, который станет важной точкой на карте города и страны. В историческом Басманном районе на Бауманской улице девелопер построит многофункциональный комплекс с Музыкальным театром будущего имени И.Д. Кобзона. Это первый проект в Москве, который реализуется в рамках мирового тренда на создание музыкальных культурных кластеров с возможностью жить, работать и проводить досуг в одном месте. В комплексе площадью 59,7 тыс. кв. метров разместятся инновационная сцена со зрительным залом, культурный центр с выставочными пространствами, студиями и классами, офисы и торговая галерея.

РЕКЛАМА



фото компании «РГ-Девелопмент»

Татьяна Тихонова: «Мы формируем новое пространство, готовое отвечать вызовам времени»

Строительство – один из главных драйверов развития общества. И сегодня не так просто удержаться в строю: колоссальные объемы возводимых проектов обостряют конкуренцию, а критерии покупки постоянно эволюционируют. В мире технологичных идей, быстрого выбора и динамичных решений уже недостаточно просто строить дома – необходимо создавать экосистему, в которой ничто не отвлекает людей от действительно важного.

О том, что такое искусство девелопмента, как создаются качественные и красивые проекты, о проделанной работе и планах на будущее мы поговорили с Татьяной Тихоновой, руководителем крупнейшей столичной девелоперской компании – «РГ-Девелопмент».

МП ▸ Татьяна Владимировна, компания «РГ-Девелопмент» на рынке уже достаточно давно, и за это время не только воплотила множество интересных проектов, но и ни разу не подвела покупателя, у вас 100%-ный результат своевременности ввода недвижимости. Расскажите, в чем секрет успеха?

– Стратегия нашей компании проста – в первую очередь для нас важны люди, для которых мы строим. Мы не гонимся за объемами, но сконцентрированы на качестве и потребительских характеристиках.

Для нас каждый проект – это не просто жилье. Это история жизни: маленькая кофейня на первом этаже, уютный двор и просторная детская площадка. Это большая школа и детский сад, современная поликлиника и центр творчества. Для любого проекта мы продумываем свою экосистему, предварительно изучая район. И исходя из потребностей места, формируем совершенно новое пространство, готовое отвечать вызовам времени. В то же время мы с уважением относимся к прошлому, всегда стараемся сохранить «память места», чтобы люди помнили историю своего района и берегли его достояние.

Неизменно результат нашей работы – комфортные и респектабельные жилые комплексы, которые становятся местами притяжения.

МП ▸ Какие проекты сейчас в работе? Что успели реализовать за текущий год?

– Сегодня мы завершаем работу над масштабным проектом – комплексным развитием территории бывшей промзоны № 41 «Октябрьское поле». За четыре года реализации договора КРТ территория промзоны полностью преобразилась: уже заселено пять жилых корпусов, введены в эксплуатацию медицинский центр, школа и детский сад. До конца года мы закончим строительные работы по трем жилым домам, детскому саду, а также технопарку.

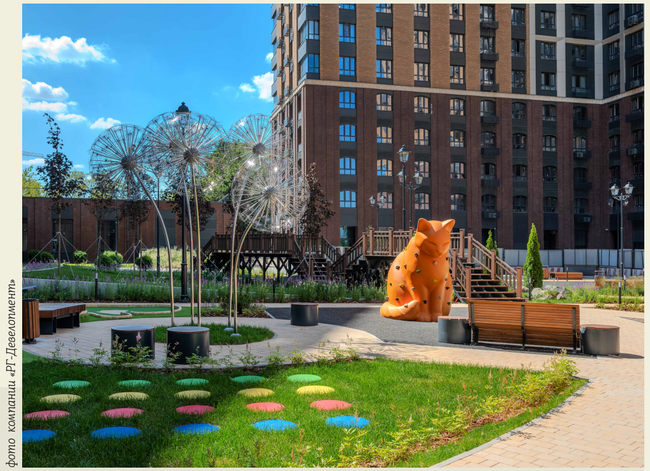


фото компании «РГ-Девелопмент»

Но уже сейчас это уютный, сбалансированный квартал, где приятно не только жить и работать, но и отдыхать.

Стоит отметить, что на прошедшем в июне Петербургском международном экономическом форуме реорганизация промзоны и строительство на ее месте жилого квартала «Октябрьское поле» презентовались как один из успешно реализуемых в Москве проектов КРТ. Для нас особая гордость и, несомненно, большая ответственность быть первопроходцами в столице в таком сложном, но интересном проекте.

Также, как вы помните, в 2021 году наша компания приступила к застройке территории бывшей Московской тонкосуконной фабрики им. Петра Алексеева в Головинском районе Москвы. Сегодня эту бывшую промплощадку уже не узнать: в прошлом году был введен в эксплуатацию первый корпус, в этом еще один корпус получил милицейский адрес, и сейчас мы готовим его к сдаче. Ведется строительство еще двух корпусов и проектирование новой очереди.

Конечно же, изюминка данного проекта – усадьба Михалково и Головинские пруды. Собственная дворовая территория комплекса плавно переходит в парковую зону с набережными прудов и зелеными аллеями. Я уверена, наш жилой комплекс станет яркой точкой на карте района.

МП ▸ Недавно ваша компания анонсировала установку скульптуры Екатерины II в одном из строящихся ЖК. Расскажите, пожалуйста, поподробнее.

– Да, действительно, в скором времени мы планируем установить бронзовую скульптуру российской императрицы в жилом комплексе «Петровский парк II».

В конце мая в галерее искусств З.К. Церетели у нас прошла масштабная презентация проекта благоустройства, где была представлена и концепция установки скульптуры Екатерины II. Ее автор – Зураб Церетели, выдающийся скульптор, президент Российской академии художеств. Мы уже не первый раз сотрудничаем с ним: в 2020 году наша компания разместила скульптурную композицию «Петр Великий» из серии «Дом Романовых» в ЖК «Петровский парк».

Идея благоустройства была навеяна самой локацией комплекса. Ведь территория Петровского путевого двора и парка неразрывно связана с именем этой русской императрицы, к тому же нам хотелось как-то идейно связать два комплекса.

Я думаю и очень надеюсь, что Екатерина будет не только первым новоселом нашего комплекса, но наравне с Петром станет достопримечательностью района.

Для нас реализация подобных идей – это не только «про эстетику», это и про возможность объединить современные и исторические ценности, раскрыть концепцию комплекса, его местоположение. Такие проекты «проживают» с людьми, вписываясь в их привычный ландшафт, и тем самым меняют восприятие и образ жизни в целом.



фото компании «РГ-Девелопмент»

МП ▸ Известно, что «РГ-Девелопмент» не только с уважением относится к историческому прошлому, популяризирует культурные и просветительские проекты, но и активно участвует в благотворительной деятельности. Как сейчас реализуете корпоративную социальную ответственность?

– Несомненно, наша компания регулярно старается вносить свой вклад в общую благородную миссию. Мы стремимся уделять внимание разным проектам, как вы отметили, и культурной, и социальной направленности, ведь хочется поддержать многие инициативы.

Наша компания с 2021 года сотрудничает с Московским зоопарком и Центром воспроизводства редких видов животных, опекая исчезающие виды кошачьих. Нашими подшефными животными и, можно сказать, талисманами являются амурский тигр Тихон, дальневосточный леопард Николай и камышовый кот Заури.

Также мы поддерживаем развитие молодежных образовательных программ, помним и помогаем ветеранам-строителям, уделяем внимание издательской и просветительской деятельности.

В частности, продолжаем большой исследовательский проект «Жизнь в окружении истории». Его результатом стал цикл книг о районах Москвы, где компания ведет строительство. Мы хотим обратить внимание на уникальную красоту и разнообразие архитектуры столицы, сохранить историческое наследие локаций и передать эти знания будущим поколениям. Сейчас в серии уже вышли три книги, которые недавно были представлены на одном из главных литературных событий Москвы – фестивале «Красная площадь».

Мы стараемся поддерживать культурные, театральные и художественные события, к примеру, в этом году выступили генеральным партнером Первой театральной премии «Хрустальная Турандот».

Я думаю, что сегодня участие в различных благотворительных акциях – это одно из условий устойчивого развития бизнеса. Наша компания и дальше продолжит работу в этом направлении, стараясь расширять свои горизонты.

МП ▸ Татьяна Владимировна, «Хрустальная Турандот» – достаточно значимое событие в театральных кругах, расскажите о нем.

– В этом году церемония вручения проходила на территории музея-заповедника «Архангельское», и, как я уже упоминала, «РГ-Девелопмент» выступил генеральным партнером премии. Награды были вручены лучшим театральным премьерам сезона 2023/2024.

Мне выпала честь совместно с художественным руководителем Театра им. Пушкина Евгением Писаревым вручить награду Герарду Васильеву – звезде советской и российской оперетты, народному артисту РСФСР. Он был удостоен специального приза в номинации «За честь и достоинство».

Я считаю, что, несмотря на разную полярность, профессии строителей и представителей сферы искусства все же очень близки. Наша компания уже более десяти лет занимается девелоперской деятельностью и создает проекты жилья, тем самым обеспечивая людей комфортными и качественными условиями жизни. А деятели театра и культуры занимаются духовным воспитанием граждан. Объединяя наши усилия, мы формируем прекрасных членов общества. И для меня большая гордость быть к этому причастной.

МП ▸ Вы являетесь членом Общественного совета при Минстрое России. Расскажите, что сейчас на повестке дня?

– Общественный совет при Минстрое России под председательством Сергея Степашина уже несколько лет подряд признается лучшим по итогам работы среди общественных советов всех министерств и ведомств страны. Сегодня площадка Общественного совета стала экспертной трибуной, с которой звучат самые актуальные вопросы и вызовы, стоящие перед строительной отраслью. Так, в текущем году у Комиссии в сфере градостроительной деятельности и комплексного развития территорий, которую я имею честь представлять, прошло расширенное заседание на тему «Комплексное развитие территорий: для чего новый механизм нужен, или как обеспечить частные и публичные интересы». По прогнозам Минстроя России, к 2030 году стоит задача достичь градостроительного потенциала в масштабах страны на уровне 500 млн кв. метров, из них на КРТ должно приходиться порядка 200 млн кв. метров, или 40% от общего градпотенциала. Задача эта очень амбициозная, для ее реализации необходимо участие всех заинтересованных сторон, поэтому участию экспертов, имеющих практический опыт в совершенствовании механизма комплексного развития территорий, уделяется большое внимание.

Еще одним значимым вопросом, вынесенным на совместное заседание нашей комиссии и Комиссии по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, стало формирование предложений по снятию административных барьеров в сфере строительства в рамках совершенствования законодательства об охране культурного наследия. Позиция всех участников однозначна – необходимо устранить избыточные требования к выполнению работ по сохранению и содержанию ОКН. Дальнейшая проработка инициатив по внесению изменений в действующие нормативные и правовые акты будет вестись совместно с Минкультуры России.

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

От лица компании «РГ-Девелопмент» и от себя лично хочу поздравить всех причастных к этому замечательному празднику! Этот день по праву объединяет миллионы людей с совершенно разными профессиями, но определенно с общей целью – создавать надежную основу для жизни людей, их работы, творчества, воплощения мечты.

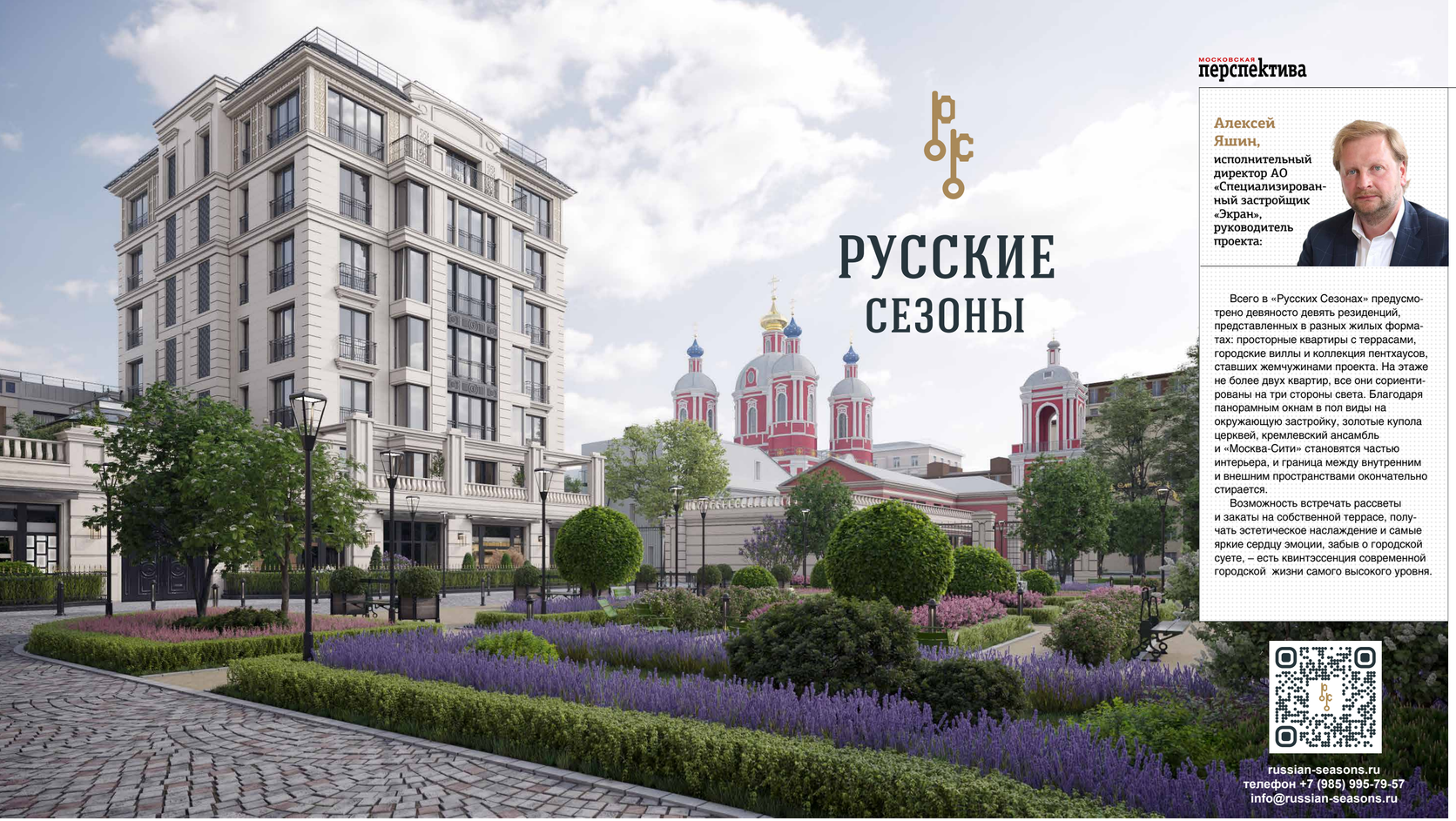
Уверена, что созидательный труд строителей всегда будет востребован и по достоинству оценен. Пусть умножаются возможности, успешно идут все дела и хватает сил и энергии для новых свершений!

И конечно, в этот день мне хотелось бы сказать слова благодарности сотрудникам нашей компании. Их преданность своему делу, по-настоящему теплые рабочие отношения стали основой качественной работы по каждому проекту и любой задаче. Сделано немало, но предстоит еще больше. Впереди – множество интересных и сложных задач. Давайте создавать будущее вместе!



С ДНЁМ СТРОИТЕЛЯ 24

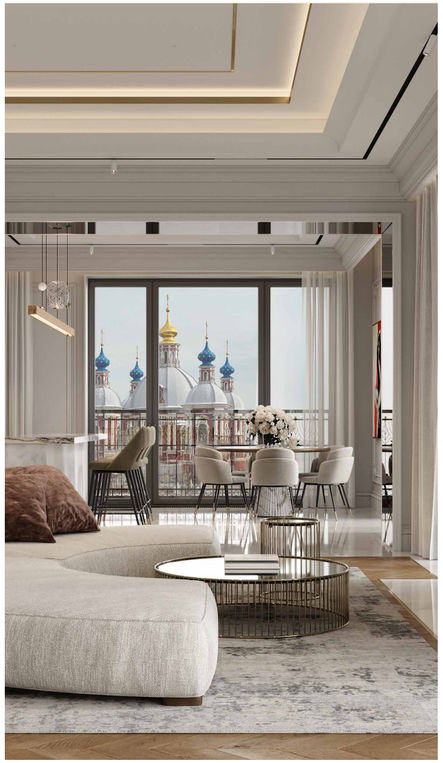
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС МОСКВЫ
МОСИНЖПРОЕКТ ГРУППА КОМПАНИЙ
ФОНД РЕНОВАЦИИ
РГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ
МСУ-1
Мосметрострой
самолет
ИНГЕОКОМ
ГРУППА РОДИНА
Sminex
БРУСНИКА
ФСК
ЛСР Философия лидерства
OCTOBER GROUP
PIONEER
МонАрх
DOMINANTA
MARKS GROUP
ЭТАЛОН
САДОВОЕ КОЛЬЦО
ГАЛС
FORMA
MR GROUP
A101
РУССКИЕ СЕЗОНЫ
ДорИнж 39
КОРТРОС
МИСИ МГСУ
МФС-6 СОХРАНЯЯ ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ
ГЕРА
КРОСТ концерн
ASTERUS
группа компаний ВОЛГАТРАНССТРОЙ
РОСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ
Новые Ватутинки
UDS КОМПАНИЯ ДЕВЕЛОПЕР
АЕОН ДЕВЕЛОПМЕНТ
COLDY
ПРИРОДНЫЙ КАМЕНЬ
AFI DEVELOPMENT
ENKATC
ГРУППА КОМПАНИЙ МОСПРОЕКТ-3
КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ УПРАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
СИТИ21 девелопмент полного цикла



Алексей Яшин,
исполнительный директор АО «Специализированный застройщик «Экран», руководитель проекта:

Всего в «Русских Сезонах» предусмотрено девяносто девять резиденций, представленных в разных жилых форматах: просторные квартиры с террасами, городские виллы и коллекция пентхаусов, ставших жемчужинами проекта. На этаже не более двух квартир, все они сориентированы на три стороны света. Благодаря панорамным окнам в пол виды на окружающую застройку, золотые купола церквей, кремлевский ансамбль и «Москва-Сити» становятся частью интерьера, и граница между внутренним и внешним пространствами окончательно стирается.

Возможность встречать рассветы и закаты на собственной террасе, получать эстетическое наслаждение и самые яркие сердцу эмоции, забыв о городской суете, – есть квинтэссенция современной городской жизни самого высокого уровня.



Павел Андреев,
главный архитектор проекта, руководитель архитектурного бюро «ГРАН», заслуженный архитектор РФ, профессор МАРХИ и Международной академии архитектуры (IAA):



В пределах комплекса «Русские Сезоны» ведется диалог между элементами фасадов, интерьерами и благоустройством. Мы пытались добиться естественности при создании определенной матрицы жизни – она достаточна и не требует ничего дополнительного.

«Русские Сезоны» отражают мое понимание архитектуры как синтеза эстетики, культуры и технологии.

В комплексе есть все необходимые условия для создания современного семейного пространства, не только пропитанного роскошью в архитектуре и отделке интерьеров, но и имеющего премиальный сервис.

В утонченном проекте «Русские Сезоны» сплелись воедино классика, роскошь и современные технологии, возрождается понимание истинных ценностей жизни. Здесь создается пространство, где человек будет счастлив!

Светлана Грузд,
генеральный директор ООО «Русские Сезоны», руководитель отдела продаж:



Роскошный приватный парк во французском стиле, занимающий огромную территорию, встречает жителей регулярной симметричной композицией, богато украшенным парковым ансамблем, где эстетика является продолжением величественных и в то же время теплых каменных фасадов. Португальский известняк, играющий в лучах утреннего солнца, приветствует прогуливающихся по аллее. Панорамные окна в пол, дополненные выполненными по индивидуальному дизайну балконными ограждениями, отражают ясное небо, впускают солнечный свет внутрь трехсторонне ориентированных квартир.

Органичное благоустройство территории не заканчивается парковой зоной, а продолжается дальше. Между корпусами разворачиваются изящные цветочные композиции, дополненные современной парковой скульптурой, формируются зоны отдыха, где можно приятно провести время и отдохнуть от городской суеты. Садовые пространства становятся красивым фоном для жизни в «Русских Сезонах».

Вся территория освобождена от машин за счет просторного двухуровневого паркинга.

Резиденции для всех поколений!

ЛИДИЯ РОМАНИНА

Творчество Сергея Дягилева, несомненно, оказало влияние на многие сферы искусства: живопись, музыку, балет. Этот, по выражению композитора Клода Дебюсси, «русский принц, которого жизнь устраивала, только если в ней происходили чудеса», популяризировал за пределами России, прежде всего в Париже, исконно русские традиции и культуру. Он был успешным импресарио, антрепренером и негласно титулованным первым продюсером. Сегодня о нем говорят уже как о визионере: на сто лет вперед Дягилев предопределил триумф русского искусства, и его знаменитые «Русские сезоны» с такими именами, как Александр Бенуа, Лев Бакст, Анна Павлова, Игорь Стравинский, Сергей Прокофьев, Валентин Серов, до сих пор не утратили своего значения и влияния на мир искусства, в том числе и на архитектуру.

Проект жилого комплекса «Русские Сезоны» – оммаж творчеству Сергея Дягилева, идущий от сердца современных архитекторов. Комплекс из одиннадцати особняков, развернувшийся внутри квартала между Пятницкой улицей, Климентовским переулком и Большой Ордынкой, наполнен французскими мотивами, изысканными формами, возвращающими нас в центр Парижа. Вместе с тем здесь устойчиво ощущается реминисценция родной и привычной нам классики.

Попадая на территорию жилого комплекса, невольно забываешь, что находишься в центре Москвы – всего в одном километре от Кремля. Именно расположение внутри исторической застройки позволяет добиться тех самых желанных тишины и покоя, которые ранее были доступны только обладателям загородной недвижимости.

Каждый корпус жилого комплекса «Русские Сезоны» обладает своей индивидуальностью. Входные группы, продолжающие тематику роскоши и изысканности форм экстерьера, украшены оригиналами произведений искусства из частной коллекции, собранной эксклюзивно для данного проекта. Экспрессивные полотна, возвращающие нас в период «Русских сезонов» Дягилева, диктуют убранство интерьера, совмещающее современные технологии и элегантность вне времени. Каждая деталь продумана до мелочей, будь то обработанный вручную металл на декоративных элементах под потолком, латунные вставки в мраморе или выполненная на заказ мебель из дорогих пород дерева.



РЕКЛАМА

ОБРАЗОВАНИЕ **ИННОВАЦИИ**

Лидеры будущего

О перспективах развития профессионального образования



фото: Сергей Киселев / агентство «Москва»

КРИСТИНА ХРАМОВА

В мире, где небоскребы взмывают ввысь, а мосты соединяют континенты, строительная сфера играет ключевую роль. Но за величественными сооружениями стоят не только железобетон и кирпичи, но и люди – высококвалифицированные специалисты, чьи знания и опыт являются не менее важным фундаментом для каждого проекта. Как будет развиваться профессиональное образование? Какие программы подготовки существуют для строителей? Возможно ли повысить уровень компетенций мастеров строительных профессий? Эти вопросы все чаще возникают в современном мире.

С появлением цифровизации в строительной отрасли значительно изменились не только многие процессы и технологии, но и функциональное наполнение профессии строителя. Так, BIM-моделирование уже немыслимо без специалистов, объединяющих в себе знания инженера, материаловеда и 3D-моделировщика, а также умеющих работать с различными программными решениями. Трансформируется и управление проектами, требуя от специалистов комплекса знаний и навыков, таких как финансовый анализ, юридическое сопровождение проекта, глубокое понимание инжиниринга. Современный руководитель проекта должен быть универсалом, чтобы координировать работу.

Эта эволюция привела нас к двум важным изменениям. Во-первых, профессии строительной отрасли требуют от специалиста более широкого кругозора и глубоких знаний в разных областях. Во-вторых, сегодня формируется ряд новых специальностей, возникающих на стыке различных профессий.

>100
ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ
по различным современным направлениям строительства создано сегодня в университетах

Программы образования в сфере строительства

Сегодня в университетах создано более 100 образовательных программ по различным современным направлениям строительства. Девелоперы тоже не отстают и развивают свои программы подготовки кадров.

Например, у ГК «Эталон» около 15 заключенных соглашений с крупнейшими университетами в Москве (РАНХиГС, НИУ ВШЭ и главный профильный вуз – МГСУ), Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Омске и Новосибирске. «С вузами-партнерами мы создаем специализированные программы обучения и подготовки кадров. Для студентов проводим лекции, воркшопы, экскурсии на строительные площадки, организуем стажировки и производственную практику. Также для выявления талантливой молодежи и поиска свежих идей «Эталон» участвует в проведении всероссийских конкурсов строительной тематики. Например, в 2021 году наша компания выступила инициатором и ключевым партнером Всероссийского конкурса архитектурно-проектных работ с применением технологий информационного моделирования BimSkills», – поделился с нами Евгений Новиков, пресс-секретарь Группы «Эталон».

По его словам, «Эталон» стремится готовить будущих специалистов для девелопмента еще со школьной скамьи. «На международном строительном чемпионате в Санкт-Петербурге в прошлом году мы представили новый проект по популяризации цифровых навыков в строительной сфере среди школьников и студентов – «Цифровой ГТО».

ГК «Самолет» также сотрудничает с топовыми образовательными организациями и детально продумывает программу сотрудничества. «С двумя ведущими вузами такая программа сотрудничества вылилась в совместные магистерские программы: с Высшей школой экономики в прошлом году запустили программу «Анализ данных в девелопменте», а с Университетом ИТМО в этом году запускаем программу «Руководитель IT-разработки», – поделилась Светлана Нохрина, руководитель команды по развитию молодежных программ группы «Самолет». Такие программы помогают студентам ближе познакомиться с отраслью, поучаствовать в реальных проектах и выстроить свою карьерную траекторию.

Требования, выдвигаемые к кандидату

Молодые специалисты, вступая в эту динамичную отрасль, должны обладать не только теоретическими знаниями, но и гибкостью мышления, креативностью и готовностью к постоянному обучению. Им предстоит осваивать передовые технологии, управлять сложными проектами и работать в команде с разными специалистами.

Конкретные требования к кандидату зависят от специфики вакансии, но в целом оптимальный кандидат должен обладать развитыми «жесткими», «мягкими» и цифровыми навыками. «Идеальный специалист должен иметь профильное образование и опыт работы в строительной отрасли, желательно в проектах аналогичного масштаба и сложности, знать современные строительные технологии и материалы, законодательство в сфере недвижимости, работать с проектной документацией. Кроме того, важно иметь развитые коммуникативные, аналитические и управленческие навыки, уметь решать проблемы, адаптироваться к изменениям, работать в команде, быть готовым к постоянному обучению и развитию. Современному строителю также важно знать современные программы для проектирования и в целом ориентироваться в цифровых технологиях, таких как искусственный интеллект», – отметили в Группе «Эталон».

Такого же мнения придерживаются и эксперты «Самолета» – там уверены, что важно найти молодого специалиста, с которым будут культурно похожи. Светлана Нохрина рассказала, что в процессе отбора большое внимание уделяют ценностям: «Профессиональные навыки и soft skills тоже очень важны, при этом мы верим, что их можно развивать с помощью обучения и решения рабочих задач. А такие глубинные вещи, как ценности, очень тяжело изменить, поэтому важно изначально быть на одной волне».

В целом на сегодняшний день строительный рынок нуждается в квалифицированных кадрах инженерно-технического состава: специалистах по информационному моделированию, работа которых позволяет повышать качество и сокращать сроки реализации проектов.

ОБРАЗОВАНИЕ КАЧЕСТВО

Школа высшего уровня

Павел Акимов о том, как готовят профессионалов стройиндустрии



фото: пресс-служба НИУ МГСУ

ЕВГЕНИЙ КАЛИНИН

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ) – ведущий строительный вуз страны, известный своей фундаментальной научной школой, богатой историей и славными традициями. Здесь выпускают востребованных специалистов высокого класса. О принципах построения образовательной системы мы побеседовали с ректором университета Павлом Акимовым – академиком Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), профессором, доктором технических наук, лауреатом премии Правительства РФ в области науки и техники для молодых ученых.

МП Насколько принципы профессионального образования в НИУ МГСУ отличаются от тех, что были 10–15 лет назад?

– Эти принципы достаточно традиционны: соответствие требованиям работодателей, связь теории и практики, цифровая трансформация и другие. Вместе с тем за последние годы мы существенно изменили как перечень, так и содержание реализуемых образовательных программ, чтобы они в гораздо большей степени соответствовали актуальному и перспективному состоянию рынка труда, обеспечивали инновационное развитие строительной и смежных отраслей, технологический и цифровой суверенитет нашей страны.

Серьезным стимулом для таких изменений стало вхождение нашего университета на конкурсной основе в 2021 году в число участников программы стратегического академического лидерства «Приоритет-2030», а начиная с 2022 года – в число ее отдельного «элитного» трека «Территориальное и/или отраслевое лидерство». Важным элементом развития профессионального образования станет создание на базе НИУ МГСУ кампуса мирового уровня.

МП Если говорить о «технических» моментах, то как сейчас выглядит процесс обучения?

– Учеба в НИУ МГСУ построена по Болонскому принципу и включает бакалавриат (четыре года обучения), магистратуру (два года). Далее, по желанию, можно стать аспирантом. Кроме того, мы развиваем проект «Открытый строительный университет», ориентированный на развитие онлайн-курсов. Предусмотрен и гибридный формат обучения, когда преподаватель проводит занятие одновременно в аудитории и в дистанционном режиме.

Важно, что у студентов есть все возможности для прямого общения с компаниями-работодателями, которые организуют специальные семинары, курсы обучения, экскурсии на строящиеся объекты, профориентационные мероприятия.

Замечу, что начиная с 2022 года наши студенты также имеют возможность бесплатно обучиться и получить второй диплом по IT-направлению.

МП Насколько университет обеспечен научным, производственным оборудованием и есть ли у студентов возможность им пользоваться? Или только у аспирантов и научных работников?

– НИУ МГСУ координирует и реализует масштабные научно-технические проекты на всей территории России и за рубежом, включая проекты повышенной государственной важности. Например, сопровождение строительства крупных инфраструктурных объектов – энергетической отрасли, включая крупнейшие гидротехнические, атомные, нефтеперерабатывающие и газоперерабатывающие комплексы, транспортной и космической инфраструктуры, объекты, непосредственно связанные со стратегическими интересами государства. Наш университет участвует в разработке и реализации мероприятий, направленных на предупреждение и предотвращение и устранение последствий чрезвычайных ситуаций.

Также мы оснащены соответствующим мировому уровню и даже уникальным оборудованием. Этим оборудованием могут пользоваться и наши студенты, вовлеченные в деятельность соответствующих научных групп и коллективов.

МП Какие направления развития строительной науки и исследований сегодня наиболее актуальны? Какие специальности в тренде у молодежи и какие наиболее востребованы в отрасли?

– В рамках нашей программы развития и программы «Приоритет-2030», о которой я уже говорил, в сотрудничестве с ключевыми индустриальными партнерами мы реализуем три стратегических проекта, посвященных новым технологиям, новым материалам и новым методам строительства, цифровому суверенитету строительной отрасли и ЖКХ, возрождению и восстановлению новых регионов России.

Приятно отметить взятый курс на популяризацию архитектурно-строительных профессий. Если говорить о строительном блоке наших образовательных программ, то флагманской является специальность «строительство уникальных зданий и сооружений» с шестилетним сроком обучения. У молодежи в последние годы в тренде образовательные программы, связанные с цифровизацией, и здесь, поверьте, у нас есть что предложить – именно в НИУ МГСУ работают ведущие ученые в области цифровых технологий.

МП Что делается в части наибольшей увязки учебы с практикой и укрепления связей с ведущими отраслевыми работодателями? Как высоко они оценивают квалификацию молодых специалистов?

– Прежде всего отмечу, что среди преподавателей НИУ МГСУ немало представителей тех самых отраслевых работодателей, о которых вы спрашиваете. Это и руководители, и ведущие специалисты высокотехнологичных компаний.

> *Высокий процент трудоустройства по специальности наших выпускников – а это более 97%, – пожалуй, самый лучший и наглядный показатель работы университета*

Мы также развиваем сеть наших базовых и корпоративных кафедр с индустриальными партнерами. В качестве примера могу привести открытую в 2022 году в НИУ МГСУ Корпоративную кафедру Минстроя России, ориентированную на подготовку кандидатов в его кадровый резерв

В части практической подготовки наших студентов мы активно работаем с Департаментом градостроительной политики города Москвы, с партнерскими организациями, в том числе представленными в попечительском совете НИУ МГСУ.

Высокий процент трудоустройства по специальности наших выпускников – а это более 97%, – пожалуй, самый лучший и наглядный показатель работы университета.

МП На базе НИУ МГСУ создается кампус мирового уровня. Что это значит и как отразится на студентах и научно-преподавательском составе университета?

– Действительно, в 2023 году по указанию президента России Владимира Путина и поручению председателя Правительства России Михаила Мишустина была начата работа над проектом создания на базе НИУ МГСУ кампуса мирового уровня. В феврале 2024-го этот проект был представлен президенту и получил его поддержку. Создание нового кампуса позволит увеличить количество студентов очной формы до 20 тыс. человек и реализовать в нашем университете концепцию комплексного отраслевого обучения от пространственного развития, градостроительства, девелопмента до регистрации прав собственности на недвижимость.

«Каждый объект должен стать достопримечательностью»

Компания Dominanta – молодой амбициозный игрок на рынке столичного девелопмента



Фото: пресс-службы Dominanta

ЖК hideOUT

НАТАЛЬЯ КРОЛ

Компания реализует проекты в сфере столичного девелопмента четыре года. Но определение «впечатляющий взлет» вполне применимо в этом случае даже с учетом того, что до этого компания работала в сфере fee-девелопмента, взаимодействуя с известными столичными игроками. Сегодня на разных стадиях развития в портфеле этого бизнеса более десятка проектов в жилом и деловом сегменте. Динамичный взлет не помешал компании выработать четкие представления о прекрасном и следовать им все эти годы. О том, что собой представляет стратегия компании, рассказал основатель и глава Dominanta Денис Бородако.

МП ▸ Денис Евгеньевич, все ваши проекты связаны с исторической Москвой. Функционально они разные – есть жилье, есть офисы. При этом категория ваших объектов ограничена классами бизнес и премиум. Чем объясняется такой выбор?

– Наша стратегия связана с работой в границах исторической Москвы, она не предполагает выхода в регионы и не ориентирована на сооружение миллионов квадратных метров. Нам интереснее оставаться бутиковым девелопером и предлагать качественный продукт. Наши планы связаны с запуском двух-трех проектов в год, не более. Объясняется это тем, что налаживание системы, позволяющей отрабатывать качество продукта, не происходит, грубо говоря, по щелчку. Наша сфера – это жилая недвижимость премиального класса и класса бизнес+. Что касается бизнес-центров, то, как и многие наши коллеги, сначала мы занимались ими для получения льгот при выплате ВРИ. А потом убедились в том, что деловой сегмент более перспективен. Кроме того, сейчас продажи офисов гораздо стабильнее, чем продажи жилья. На сегодняшний день мы рассматриваем этот сегмент как отдельное направление для работы и развития, покупаем площадки и строим офисы не только там, где предусмотрены льготы. В данный момент этот рынок находится в стадии роста и еще какое-то время останется в этом состоянии. Также в нашем портфеле есть один жилой проект сегмента делюкс – его позиционирование обусловлено расположением площадки внутри Бульварного кольца. А вот в сегмент эконом-класса мы не идем сознательно, потому что строить дешевле таких гигантов, как ПИК или «Самолет», мы не сможем, а маржа от подобных проектов не позволяет совершенствовать продукт. Как молодой девелопер, мы можем заявить о себе исключительно качеством объекта, а это значит, что в него надо вложить больше времени, сил и денежных средств. В сегменте эконом это невозможно.

МП ▸ Сейчас много говорят о премиуме и бизнесе, куда устремились многие девелоперы и хорошо освоили эти классы. Получается, что именно в этом поле поддерживается самая высокая конкуренция. Вы ощущаете это?

– Добавим сюда то, что именно в эти сегменты приходят региональные застройщики, которые тоже хотят заявить о себе. Причем многие заявляют о готовности ради первого случая сработать в ноль (хотя я в это не верю, по моему представлению, в ноль – это в конечном счете работа в минус). Да, конкуренция есть, но нам это даже нравится. Когда мы видим примеры удачных проектов, то готовы учиться, перенимать позитивный опыт. В целом уровень развития этого рынка очень высокий. Тот путь, который он прошел всего лишь за 30 лет, по-настоящему впечатляющий. То, что мы строим, нам не стыдно показывать ни на рынке Дубая, ни Европы.

Мы, например, решили для себя, что любой проект, за который мы беремся, не может иметь нулевой доходности в силу каких-то конъюнктурных причин. Не может он быть и проходным по своему качеству. Каждый объект должен стать явлением, достопримечательностью. И мы верим, что такой подход приведет к тому, что долгосрочные вложения в бизнес через какое-то время к нам же и вернутся.

Именно по этой причине мы отказались от продажи объектов на первых этажах жилых домов сторонним компаниям. Мы сдаем их в аренду. Почему? Потому что в таком случае мы сможем отвечать за инфраструктурное наполнение наших ЖК: на месте обещанного магазина продуктов премиум-класса не появится разливное пиво и шаурма. Более того, сохраняя коммерцию в своем управлении, мы направляем доходы от ее аренды на обслуживание общественных пространств, или, как мы называем их, SocialHUB. Мы не первый девелопер, кто обещает бесплатные фитнес и коворкинг, но мы первые разработали рабочую модель, которая снимает с жителей необходимость платить за содержание общих зон и их ремонт. Считаю, что создать человеку ощущение собственного дома можно только за счет качественной инфраструктуры и обслуживания, а сохранить ее на долгой дистанции, возможно, только если она не является дополнительной нагрузкой в ежемесячной платежке. Так что в каждый проект мы закладываем такой баланс коммерческих площадей и сервисных объектов, чтобы это было максимально оправданно в дальнейшем.

МП ▸ Но ведь это существенно снижает себестоимость проекта?

– Конечно, снижает. Сегодня в пользу продукта я сознательно отдаю до 25 процентов прибыли. Но в дальнейшем это принесет свои плоды в виде лояльности клиентов.

МП ▸ Насколько осознанно к этому относится клиент? Он в состоянии оценить это на стадии продаж?

– За последние годы покупатель очень эволюционировал. На картинку он уже не реагирует. Приходя на объект, как правило, он осмотрел уже все объекты-аналоги и знает ситуацию лучше нас. В сегменте бизнес и премиум клиенты анализируют все – цены, набор инфраструктуры, многое другое. Анализируют сами или подключают консультантов.

МП ▸ В таком случае, насколько осознанно они воспринимают архитектуру зданий? Как вы сами относитесь к этой теме?

– Я точно знаю, что каждый из нас хочет жить в красивом доме. Почему люди так любят окна в пол? Потому что большое окно, хороший вид – это важнее радиатора, это положительный заряд на весь день.

Нескромно, может быть, напоминать о наших достижениях, но они у нас есть. Наши объекты получили целый ряд отраслевых наград, а некоторые – премии мэра. Например, hideOUT получил Архитектурную премию Москвы в номинации высотных зданий, hide стал лучшим инвестиционным проектом года. Офисный проект QOOB на улице Алексея Свиридова признан лучшим строящимся бизнес-центром. Есть также премии за проекты благоустройства, лучшую инфраструктуру.

В целом радует, что наше желание создавать нерядовые, интересные объекты совпало с намерением города повышать качество архитектуры и комфортность среды в городе. Собственно, архитектура – это то, что входит в перечень наших «четырех слонов». Первое в этом перечне – архитектура. Второе – инфраструктура: человек покупает не бетонные квадратные метры, а некий полезный набор услуг. Вот сейчас мы стараемся сделать так, чтобы в каждом нашем доме работала некая «Нонна Мордюкова», которая всегда в теме. Она знает вас, вы знаете ее. Это же прекрасное ощущение! Тогда создается впечатление, что у вас здесь не квартира в ЖК, а ваш дом. Третье – это благоустройство. Конечно, не каждый проект может похвастаться парком площадью 3 гектара. А иметь под рукой прогулочную зону, где можно побыть с ребенком, зону барбекю – это прекрасно. И четвертое – это сервисная функция, самая сложная тема. Если рынок девелопмента у нас сильно эволюционировал, то рынок управления гораздо меньше. Что касается технических функций, здесь все более-менее нормально. А вот с точки зрения обслуживания, сервисов – здесь прямо беда.

МП ▸ Нонну Мордюкову откуда-то надо взять, воспитать ее... Как решить эту задачу?

– И поиск, и мотивация таких людей – огромная проблема. Например, в наших домах есть небольшие рестораны, бары. Найти людей, которые могли бы работать в них постоянно, хорошо управлять ими – сложнейшая задача. А компаний, которые могут оказывать такие услуги, нет. Приходится создавать такие сервисы самим. То же самое и с управлением объектами.

МП ▸ Как вы решаете вопрос с подрядчиками? Многие говорят, что это болезненная сфера.

– Нехватка хороших, надежных партнеров сейчас существует в каждом сегменте. Начнем с генпроектировщиков. На всю Москву генпроектировщиков «первой линии» – 10–15 компаний. И это в городе, где строят в год до 15 млн кв. метров недвижимости! То же самое с генподрядчиками. С ними ситуация еще хуже: на всю Москву найдется 12 высококвалифицированных компаний. Причем далеко не каждая компания может заниматься высотным строительством. То же касается и поставок материала. Возьмем для примера стекло. В России всего два-три производителя, способных удовлетворять запросы строителей, занимающихся небоскребами. Поэтому такие заводы даже если и берут заказ, то цену не фиксируют, а корректируют ее с учетом изменений на момент, когда дойдет очередь до исполнения этого заказа. Это все приводит к тому, что управление проектом становится очень сложным, а бюджет на старте проекта сильно отличается от его финальной стадии.

МП ▸ Многие девелоперы с огромной увлеченностью занимаются ландшафтным благоустройством. А вы как?

– Я считаю эту часть преимуществом каждого нашего проекта. Собственно, потому наш hideOUT и был отмечен мэром. На старте мы всегда разрабатываем «образ мечты», отражающий ценности бренда – и так в каждом случае. Мы стараемся сделать так, чтобы территория, прилегающая к дому, была не зеленым двориком со скамейками, а пространством, куда человек захочет приходить. Да, как молодая компания, мы понимаем: доверие клиентов появится не сразу, но постепенно люди убедятся в том, что наши планы не расходятся с реальностью.

МП ▸ Как вы оцениваете ситуацию на рынке сейчас?

– Сейчас ситуация сложная. Нельзя назвать рынок падающим, скорее, он стагнирующий. После самых разных событий динамика продаж подсела. Сейчас покупатель выбирает. Цены по некоторым проектам снизились до 60%. И в этой ситуации покупатель будет выбирать, оценивая качество предложения. В наших объемах продаж ипотека занимает всего 30–40%, но и для нас имеет значение, что доступная ипотечная услуга – это уже в прошлом.

МП ▸ Вам часто приходится корректировать ценники?

– Приходится. Но наш рынок не слишком чувствителен к цене. Мысль о том, что ты снизишь ее на 20% и продажи сразу выстрелят, ошибочна. Кроме того, наш рынок не прощает ни завышенной цены, ни снижения. Он злопамятен. Если установить цены сверх уровня, проект начнут игнорировать, а снижение воспримут как появление проблем у компании. Поэтому лучше ориентироваться на среднерыночные показатели, а инструменты стимулирования применять другие. Например, рассрочки, взаимодействие с брокерами. Потому что именно брокер во многом решает, к кому вести покупателя.

МП ▸ Как вы оцениваете ситуацию на рынке земельных участков?

– Предложенная городом система КРТ – это то, с чем мы будем работать. Мы не боимся сложностей, не боимся работать с квартальной застройкой. Скорее это вопрос экономики. Хотя с текущей ставкой Центробанка работать сложно, особенно с крупными проектами, где нужны большие вложения уже в самом начале.

МП ▸ Публикация выйдет ко Дню строителя. Есть ли у вас, как у девелопера, мечта? Какой бы для вас могла быть идеальная площадка, идеальный объект... Что бы это могло быть?



Фото: пресс-службы Dominanta

– Скажу не о мечте, а, скорее, о задаче, которую уже начали решать. Хотим сделать так, чтобы квартиру, которую покупатель, как я говорил, воспринимал как свой дом, человек мог бы купить в целом квартале, из которого не хотелось бы выходить. В течение пяти лет хотим сделать что-то такое, реализовать какое-то новое по качеству решение. Не буду раскрывать все детали, но мы их обдумываем.

МП ▸ Если с таким предложением вы придете в мэрию, то как это будет воспринято?

– Мы исходим из того, что Сергею Семеновичу Собянину и Владимиру Владимировичу Ефимову это будет интересно. Другое дело, что тут придется как-то обратить на себя внимание. Я всегда удивляюсь, как наши городские власти умудряются среди огромного числа задач, идей и всего прочего помнить, реагировать и обращать внимание на что-то нерядовое, особенное. Это вдохновляет.

Метры, которые работают

Офисы высокого класса лидируют по привлекательности вложений в Москве







Мы строим современные и технологичные объекты недвижимости из натуральных и экологически безопасных материалов в соответствии с принципами ESG

АНТОН РАЗМАХНИН

На рынке столичной недвижимости в последние годы произошла незаметная революция. Наиболее маржинальным вложением теперь оказалось не жилье, как это было традиционно, а офисные площади. Правда, не всякие: в цене (и в дефиците) сейчас офисы высокого класса, расположенные в районах с соответствующей инфраструктурой и окружением. Рассказываем, как создаются новые офисные проекты в Нижегородском районе – одном из наиболее перспективных с точки зрения развития коммерческой недвижимости.

На дороге не валяются

Еще недавно покупку офисных помещений в новых бизнес-центрах рассматривали преимущественно крупные корпорации. Сейчас такие сделки все чаще совершает малый и средний бизнес и даже частные инвесторы. Все дело в том, что офис в собственности для бизнеса – залог стабильности, независимости от арендатора и рыночной конъюнктуры. А для инвестора – намного больший доход, чем от сравнимой по стоимости жилой недвижимости.

На фоне бума последних лет в жилищном строительстве, пандемии, подкосившей офисный сегмент, и других внешних факторов на рынке сложился очевидный дефицит качественных офисных площадей – особенно класса А. Вакансия офисных площадей в первом полугодии 2024 года уменьшилась с 11 до 6,5%. Строящихся объемов пока тоже недостаточно для насыщения рынка: по оценкам аналитиков Nikoliers, почти 50% объема ввода офисных площадей в Москве на 2024–2026 годы уже проданы или сданы в аренду. Кроме того, 24% площадей будут введены под конкретные нужды заказчиков (built-to-suit). Таким образом, только 28% новых офисов пока доступны для аренды или покупки, но к моменту ввода объектов в эксплуатацию до 90% из них уже будут заняты.

Вслед за дефицитом ожидаемо растут и арендные ставки: так, для класса А средняя годовая ставка аренды в этом году составила уже 26,7 тысячи рублей за кв. метр, для В+ 21,6 тысячи рублей за «квадрат». В очереди за качественными офисами стоят органы власти и госкомпании, игроки рынка IT и недвижимости.

При такой ситуации многие компании задумываются именно о приобретении офисных площадей в собственность – и рынок начинает постепенно подстраиваться под новый уровень спроса. Выходят не только новые объекты – формируются новые центры деловой активности. К традиционным локациям с офисами высокого класса – центральным районам города, «Москва-Сити», району Павелецкой и так называемому Ленинградскому коридору – добавляются новые. Одним из наиболее заметных и перспективных в этом списке (куда входят, например, Ходынка, Савеловский, Южный порт) становится Нижегородский район.

Локация, созданная вручную

Магия локации – местоположение, определяющее в значительной степени цену недвижимости, – в действительности достаточно проста. Хорошее местоположение складывается из транспортной доступности, окружения и инфраструктуры. Очевидно, что офисный комплекс высокого класса не может располагаться в обычном спальном районе и тем более в действующей промзоне. Но фокус в том, что и портрет, и потенциал целых районов может меняться в результате градостроительных мероприятий.

Нижегородский район стал удачным местоположением для офисной недвижимости совсем недавно именно в результате грандиозной ревитализации и реконструкции по всем направлениям, которые ведут совместно город и девелоперы. Транспортная доступность здесь за последние годы стала качественно иной: станция «Нижегородская» БКЛ (и одноименные станции МЦК, МЦД) сделала район одним из главных московских хабов скоростного рельсового транспорта. Здесь же сходятся и несколько важных контуров автомобильных дорог, в том числе ТТК и Московский скоростной диаметр (МСД), дающий прямой скоростной выход на важнейшие вылетные магистрали.

На месте промзон, которые занимали еще недавно значительную часть Нижегородского района, строится ультрасовременная городская среда, включая жилье, социальные объекты и офисные комплексы. Вокруг новых крупных объектов, отметил глава Департамента городского имущества Москвы Максим Гаман, сооружается улично-дорожная сеть.

Стремительное преображение района определяет и инвестиционную привлекательность девелоперских проектов. Именно поэтому в преобразовании территории, создании обновленной городской среды девелоперы принимают не менее действенное участие, чем город. Здесь активно воплощаются программы комплексного развития территории (КРТ) – таких площадок в районе сразу несколько, например, на территории завода «Серп и Молот» (участок площадью 61 тысяча кв. метров) и в Карачарово рядом с Рязанским проспектом (более 410 тысяч кв. метров).

> *Нижегородский район стал удачным местоположением для офисной недвижимости совсем недавно именно в результате грандиозной ревитализации и реконструкции по всем направлениям, которые ведут совместно город и девелоперы*

Офис настоящего и будущего

Один из модельных примеров формирования новой городской среды – бизнес-центр класса А N’ICE TOWER от столичного девелопера COLDY. N’ICE TOWER – современный бизнес-центр в самом центре Нижегородского района. Это новая точка притяжения бизнеса и один из первых офисных объектов высокого класса в этой локации за последние 10 лет.

Он появится рядом с кварталом апартаментов N’ICE LOFT от того же девелопера, который введут в эксплуатацию уже в этом году. Такое соседство создает своего рода синергию жилья и рабочих мест. Формула «жить в пяти минутах от офиса» при таком формате застройки оказывается не утопией, а реальностью.

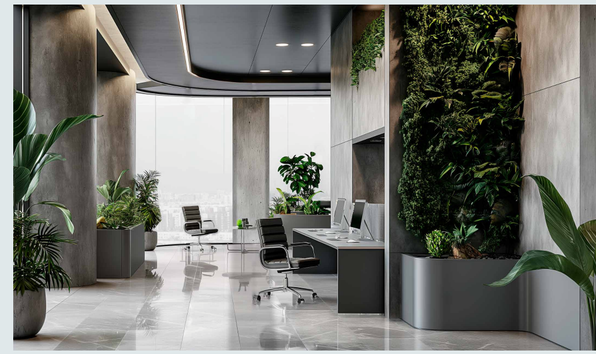
В 100-метровой архитектурной доминанте запроектированы 227 помещений разной площади: от 18 до 380 метров. Широкий ассортимент помещений с минимальной площадью (от 18 кв. метров) является редкостью для офисных центров класса А и заметным преимуществом проекта.

Офисы такого компактного метража обладают наибольшим инвестиционным потенциалом для бизнеса. За прошлый год доля таких небольших лотов в структуре спроса выросла практически в два раза. Это определяет поток инвестиций в этот сегмент от малого и среднего бизнеса, а также от частных инвесторов. Коммерческая недвижимость в последнее время вообще успешно конкурирует с жильем в новостройках: небольшой офис окупается примерно вдвое быстрее сопоставимой по стоимости квартиры. А потенциальный рост цены за период строительства достигает 40%.

На выбор покупателей в N’ICE TOWER представлены и целые этажи площадью от 380 до 1114 кв. метров с возможностью объединения. Есть и традиционные для класса А офисные пентхаусы с террасами, и эксплуатируемая кровля, которая будет доступна всем собственникам. На первом этаже разместятся торговые площади (street retail) и соответствующие высокому классу офиса дизайнерские лобби, а под зданием – трехуровневый паркинг.

Два объекта с названием N’ICE в Нижегородском районе выражают ключевые тренды современной московской застройки: комплексный подход, технологичность и индивидуальную архитектуру. У апартаментов оформление спокойное, высокое качество подчеркивает выбор дорогих материалов. А вот «башня» офисного центра как архитектурная доминанта сделана гораздо смелее – с панорамным остеклением и динамичными деталями.

Именно так и работает по-настоящему комплексная реконструкция московских территорий, еще недавно занятых осколками бывших промзон. Новые центры деловой активности на стадии проекта увязываются с жилой застройкой и необходимой инфраструктурой, активируется функциональная повестка за счет коммерческих и социальных объектов разного назначения, общественных пространств и благоустройства – всё это создает не просто новый район, а среду, в которой хочется и жить, и работать.



ЛИФТ
СУПЕРЗВЕЗДА



ПЕРВЫЙ В РОССИИ
интерактивный лифт, разработанный
Серпуховским лифтостроительным заводом
совместно со Студией Артемия Лебедева

Управление со смартфона •
Технологии «Интернета вещей» (IoT) •
Интегрированный искусственный интеллект •
Меняющаяся подсветка •
Интерактивное зеркало •
Грузоподъемность 400, 630 и 1000 кг. •
Скорость 2,5; 4,0 и 6,0 м/с •

СЛЗ
СЕРПУХОВСКИЙ ЛИФТОСТРОИТЕЛЬНЫЙ

PEKLAMA



Презентация инновационного лифта от СЛЗ и Лебедева в «Кибердоме»

Комплименты, повышенная безопасность и стильная кабина: чем радуют российские лифты

В 2024 году в Москве должны заменить 2,6 тыс. лифтов, заявил в начале года заместитель мэра Москвы по вопросам ЖКХ и благоустройства Москвы Петр Бирюков. В Подмосковье масштабы скромнее – там замене подлежит около 600 объектов. В других регионах потребность в новых лифтах составила примерно 100 тысяч плюс застройщики с их коммерческими проектами. Но где взять столь большие объемы оборудования? В ответ на этот вызов российские производители лифтов увеличивают производство и выпускают инновационные модели, такие как интерактивная кабина Серпуховского лифтостроительного завода.

Гудбай, Америка

В первой половине 2022 года производство лифтов и оборудования сократилось сразу на 40% из-за ухода крупнейших иностранных производителей, таких как американский Otis, швейцарский Schindler и финский Kone.

Это ударило по всему рынку. Например, финансирование программы капремонта с обязательной заменой старых лифтов, по данным ДОМ.РФ, снизилось на 30%. Государство включилось в решение проблемы – в июне 2024 года Минпромторг и Минстрой сообщили о разработке проекта дорожной карты, направленной на стимулирование спроса на российскую импортозамещенную продукцию. «Необходимо поддерживать реальных отечественных производителей, у которых есть специалисты, технологии и план развития», – отметил председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов.

Коммерческие девелоперы, строящие многоквартирные дома, тоже были вынуждены искать альтернативы. «До 2022 года наша компания закупала лифты исключительно бренда Otis, – отметил Андрей Козлов, заместитель директора территориального управления проектами ЮФО DOGMA. – После их ухода с рынка, конечно, возникли трудности с поставками». Сегодня компания работает как с местными, так и с зарубежными заводами, но предпочтение все же отдает российским компаниям. Главный критерий выбора – сочетание цены и качества.

Новые лидеры

Неудивительно, что российский бизнес высоко оценил перспективы развития рынка, начав инвестировать в этот сегмент. Так, федеральная группа компаний «Садовое кольцо» (входит в топ-50 застройщиков РФ) выкупила Серпуховский лифтостроительный завод (СЛЗ), который бездействовал несколько лет.

С учетом масштабных инвестиций (более 2 млрд рублей) перезапуск оказался стремительным. За полтора года СЛЗ выпустил 2,5 тыс. лифтов, а к концу 2026 года намерен выйти на плановую мощность – 12 тыс. единиц в год. Для сравнения: сегодня в России работают более 20 производителей лифтов, выпуская порядка 60 тыс. лифтов в год, то есть один завод возьмет на себя пятую часть от всего объема работы. При этом более 35% продукции СЛЗ поставляет для региональных программ капремонта – именно Фонд капремонта является крупнейшим заказчиком завода.

«Капитальный ремонт лифтового оборудования является одной из приоритетных задач нашего региона. Сотрудничество с Серпуховским лифтостроительным заводом позволяет нам обеспечивать высокое качество и надежность устанавливаемых лифтов», – объяснил выбор министр подмосковного ЖКХ Антон Велиховский. Качество обеспечено новейшим европейским оборудованием: на СЛЗ применяется оснащение немецкой фирмой TRUMPF, швейцарской GEMA, а также итальянских GEM, Cemsa и Euroimpianti.

Лифты производителя начинают появляться и в коммерческих проектах. Так, группа компаний «Садовое кольцо» установит в своем казанском премиальном ЖК Savin Premier уникальный для РФ инновационный лифт от СЛЗ.

Идеальный лифтолук

К разработке новой кабины приложил руку известный дизайнер Артемий Лебедев. Итогом совместной работы стал ультрасовременный интерактивный продукт: им можно управлять со смартфона, а во время движения узнать сводки о погоде, пробках и биржевых колебаниях и даже получить комплимент. Застройщиков подкупает высокий уровень шумоподавления и адаптивный свет в кабине. Тонированное стекло «умного зеркала» не только послужит выгодным фоном для эффектных лифтолуков, но и подскажет – «красивое платье, изменяю подсветку для фото».

Вместе с тем производитель установил повышенные требования к надежности: лифты соответствуют самым жестким требованиям к узлам безопасности – ГОСТ 33984.1. Это стало возможным благодаря установке на заводе единственного в России собственного испытательного центра. «Рынок интеллектуальных моделей стремительно развивается. То, что нам казалось фантазией еще несколько лет назад, на Серпуховском лифтостроительном заводе стало реальностью», – отметил управляющий СЛЗ Леонид Черноног.

Таким образом, вынужденная необходимость импортозамещения для реализации государственных программ дала действенный толчок для развития российского лифтостроения – оказалось, что отечественные производители не только благополучно заменяют ушедших поставщиков, но и по ряду параметров их превосходят.





С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!
УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!
От всей души поздравляю вас с Днем строителя! Этот профессиональный праздник скрепляет годы в традицию, объединяет наши идеи, превращая их в грандиозные реализованные проекты.

Строительство – это всегда созидание. С каждым годом Москва становится красивее и технологичнее. В городе возводят современное жилье и социальные объекты, прокладывают новые дороги, тоннели и станции метро. И во многом это наша общая заслуга – всех тех, кто строит современную столицу.

Успех строителя базируется на знаниях, опыте и профессионализме. Это всегда ответственная и масштабная работа, требующая много сил, таланта и внимания к мелочам.

Мы гордимся тем, что компания «ИНГЕОКОМ» на протяжении 35 лет плодотворно сотрудничает с Градостроительным комплексом столицы и принимает активное участие в реализации масштабных программ Правительства Москвы.

Желаю всем коллегам-строителям крепкого здоровья, благополучия и вдохновения! Достижения поставленных целей, новых интересных проектов и профессиональных побед!

Дмитрий Евсеев,
президент
АО «Объединение «ИНГЕОКОМ»

119019, г. Москва, Большой Афанасьевский пер, д.8, стр.3 Телефон: + 7 (499) 246-15-96 mail@engeocom.ru



Виктория Блудова,

директор филиала Московский

АО «Волгатрансстрой»

ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ-СТРОИТЕЛИ!

ПРИМИТЕ САМЫЕ ИСКРЕННИЕ И ТЕПЛЫЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ С ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ПРАЗДНИКОМ!

Москва издавна славится своими строительными кадрами. Большой накопленный опыт, развитие современной промышленной индустрии сегодня позволяют строителям воплощать в жизнь самые сложные и амбициозные проекты, о которых раньше можно было только мечтать.

Наша работа изо дня в день меняет облик столицы. Именно мы делаем город комфортным и удобным для его жителей. В каждый построенный объект вложены знания, умения и труд множества специалистов: рабочих на стройке, инженеров, проектировщиков, архитекторов. Уверены, что профессионализм, целеустремленность и использование современных технологий и впредь помогут решать поставленные перед нами самые сложные и амбициозные задачи.

Сейчас строительная отрасль вносит едва ли не самый большой вклад в экономический потенциал страны. И в нынешнее непростое время на нее возлагаются большие надежды как на локомотив московской экономики. Понятно, что впереди нас ждет много сложных и важных задач, и мы уверены, что все вместе мы с ними достойно справимся.

От всего сердца желаем строителям Московского региона новых профессиональных достижений и процветания, добра и счастья! Крепкого здоровья вам и вашим близким!



ПРИРОДНЫЙ КАМЕНЬ

30 ЛЕТ КОМПАНИИ

На фото: производственный коллектив на конференции «Интерметро-2023», (Петр Заседателев – второй слева)

«Доверие к натуральному камню с каждым годом растет»

Генеральный директор компании «Природный камень» Петр Заседателев о развитии отечественной камнеобработки

Вот и наступил для компании «Природный камень» 30-й в ее истории День строителя! Тогда, тридцать лет назад, стояли задачи по восстановлению объектов, требующих обновления и реконструкции. И эти проекты имели не меньшую важность для города, чем сегодняшние – масштабные и амбициозные. Реставрация Большого Кремлевского дворца, строительство храма Христа Спасителя, Манежная площадь, здание МИД РФ и Московский зоопарк были первыми вехами в становлении обновленной Москвы. За участие в некоторых проектах компания «Природный камень» была удостоена правительственных наград.

Участие в формировании современного облика столицы стало для нас своего рода миссией. Каждый новый проект, будь то станция метро или подземный переход, фасад нового здания или сквер для отдыха горожан, – это своего рода вызов для профессионалов архитектурной отделки. От правильного подбора облицовочного камня по цвету и свойствам, разработки технологии обработки и монтажа зависит успешная реализация и визуальный облик объекта в целом. Тут и помогают накопленный за эти годы опыт, знание тонкостей камнеобработки, профессионализм и сплоченность коллектива.

Доверие к натуральному камню как к функциональному, надежному и декоративному облицовочному материалу растет с каждым годом, это очевидно доказывается неуклонным ростом его производства и использования на новых объектах столицы. Модернизация и оснащение цехов по обработке гранитных изделий направлены не только на увеличение производительности для удовлетворения растущего спроса, но и, конечно, на повышение качества и точности изготовления. Сегодня такие понятия, как «минимальные отклонения» в геометрии изделий, сочетание разных видов фактуры поверхности или «идеальная стыковка» фасадных деталей, не звучат пугающе для российского камнеобработчика, скорее, это стало нашим общепринятым стандартом.

Уже вошло в традицию быть на «передовой», готовя к сдаче новые объекты для нашего города: запуск движения с вводом в эксплуатацию пешеходных переходов на магистрали Солнцево – Бутово – Видное, станция «Потапово» Сокольнической линии метро, пешеходные переходы на Южной рокаде, гранитные тротуары на Юго-Восточной хорде. Продолжаются активные поставки гранита разных месторождений для благоустройства станций «Новаторская», «Тютчевская», «Физтех» и других нужных нашим горожанам объектов.



Серый гранит – самый востребованный в строительстве камень, и мы заботимся о достаточном запасе для стройки

фото: «Природный камень»

РЕКЛАМА



ПОЗДРАВЛЕНИЕ С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

Хочу пожелать всем, кто трудится на благо нашей столицы, быть честными и смелыми перед любыми трудностями, ответственными за свои коллективы. Поддерживать коллег и близких, уверенно смотреть в будущее , двигаться вперед к намеченным целям и к новым проектам. И пусть крепкое здоровье и удача сопутствуют в этом!

Подготовка к запуску нового участка магистрали Солнцево – Бутово – Видное

Девелоперы больших смыслов



фото: © Евгений Жомаков / archi.ru

Арт-объект «Ангел», проект STONE Towers

Грамотная застройка помогает формировать самоидентичность жителей столицы

ВИКТОР ДМИТРИЕВ

Москва переживает настоящий строительный бум – за последние годы в российской столице построено свыше 50 млн кв. метров жилья. При этом градостроительная политика, в основе которой лежат принципы комплексности и полицентризма, позволяет не просто возводить новые микрорайоны, но и формировать комфортные для жизни, работы и отдыха многофункциональные городские кварталы. Более того, ответственные и наиболее дальновидные девелоперы сегодня вкладывают средства в повышение привлекательности районов, создавая альтернативные центры общественной, деловой и культурной жизни.

Центр Москвы перестал быть единственной точкой притяжения в городе: в других частях столицы появляются прекрасные возможности для проведения интересного времяпрепровождения и отдыха. Благодаря градостроительной политике столичных властей и усилиям девелоперов в городе формируются новые центры притяжения с качественным благоустройством, современным жильем, функциональными общественными пространствами, удобным транспортом и комфортной городской средой.

Эксперты отмечают важность локальной идентификации районов. Так, по мнению декана факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгения Михайленко, отказ от стандартизации в строительстве и благоустройстве при сохранении высокого достигнутого уровня комфорта позволит сделать каждый район уникальным и ценным для его жителей.

В свою очередь председатель правления Московского центра урбанистики «Город» Алексей Расходчиков уточнил, что в советское время из-за массовой типовой застройки стирались узнаваемость и уникальность городских районов: «Между тем индивидуальность и имидж места очень важны для самоидентичности жителей города, тем более такого большого мегаполиса, как Москва. Кстати, и потенциальные новоселы – покупатели жилья скорее выберут такой район, с историей и своей «изюминкой». Этими факторами объясняется стремление властей и девелоперов не просто создать комфортный квартал, а сделать его запоминающимся, отличным от других».

> **Индивидуальность и имидж места очень важны для самоидентичности жителей города, тем более такого большого мегаполиса, как Москва. Кстати, и потенциальные новоселы – покупатели жилья скорее выберут такой район, с историей и своей «изюминкой». Этими факторами объясняется стремление властей и девелоперов не просто создать комфортный квартал, а сделать его запоминающимся, отличным от других.**

Красота спасет мир

В поисках смыслового наполнения градостроительных проектов девелоперы обратили свой взор к искусству. Оно формирует образ жизни и, в определенной степени, сценарии поведения современных горожан. По мнению главного архитектора столицы Сергея Кузнецова, элементы искусства в городской застройке выполняют образовательную и воспитательную функции. «Причем публичное уличное искусство имеет очень большую аудиторию – не надо идти в музей, сама городская среда и есть музей. Только классический музей подразумевает застывшие формы, а тут динамичная экспозиция. Поэтому совет тем, кто сомневается, быть или не быть стрит-арту, – да, конечно, быть, надо делать», – подчеркнул Сергей Кузнецов.

Девелоперы согласны с этой позицией. Так, директор по коммуникациям и устойчивому развитию STONE Татьяна Желанова считает, что общественно доступное искусство, паблик-арт – неотъемлемая часть успешного и цельного проекта недвижимости сегодня: «Вне зависимости от расположения, от класса и типа недвижимости паблик-арт придает объекту узнаваемость, помогает раскрыть его потенциал и концепцию, выполняет функцию навигации и объекта притяжения. Мы тесно и профессионально работаем с искусством в наших проектах и имеем опыт интеграции арт-составляющей в различных форматах – от размещения поп-арт инсталляций до открытия галереи в составе инфраструктуры и коллабораций с художниками, в том числе в формате диджитал-арта».

Даже сам выбор арт-объекта может стать ярким событием в культурной жизни города. Так, по инициативе компании STONE в Москве проводился конкурс на концепцию объекта для офисного квартала в Бумажном проезде. Победил арт-объект «Ангел», контрастирующий в своей форме с окружающей средой строгостью прямых углов.

«Каскадная лестница, спускающаяся к центральной площади, – визитная карточка этого места. Важно было найти образ, который бы считывался и находился на одном уровне четкости с архитектурой офисного квартала в районе Беговой. Получилось преобразовать пространство в картинку, которая сочетает строгость, дисциплину, свободный дух и даже предпринимательство», – отметил автор победившей концепции.

В целом девелоперы оценивают нематериальный профит от интеграции искусства в объекты недвижимости гораздо выше, чем затраты на реализацию этих идей. «Мы получаем не просто эстетичный объект декора, а осмысленный арт, несущий определенные идеи, созвучный с качественной современной архитектурой и формирующий дополнительные ценности у резидентов», – подчеркнула Татьяна Желанова.

С уважением к истории

Москва – город с почти тысячелетней историей и, хочется надеяться, с не менее славным будущим. Естественно, что подкреплять эти надежды должны проекты качественного и эффективного развития, сочетающие в себе современный уровень комфорта с обязательным сохранением исторического наследия, доставшегося от предков. «С каждым годом мы отмечаем, что девелоперы все больше стремятся интегрировать исторические здания в новые строящиеся объекты. Эта тенденция в очередной раз доказывает, что Москва – динамично развивающийся современный мегаполис с огромной историей, где прошлое и будущее тесно переплетаются между собой», – отметил руководитель московского Департамента культурного наследия Алексей Емельянов.

Среди таких проектов можно выделить реконструкцию бывшего дома Товарищества фабрики П.Т. Фирсова в историческом районе Тишинки – это здание конца XIX века расположено на первой линии элитного квартала «Тишинский бульвар». В ходе реализации данного проекта застройщик обязался сохранить исторические фасады строения, а гарантом бережного отношения к истории выступил Департамент культурного наследия Москвы, согласовавший архитектурно-функциональную концепцию дома. Она подразумевает, в числе прочих работ, сохранение западного и южного фасадов, восстановление трещин, пустот и поврежденных участков стен.

Важно отметить, что речь идет не просто о реставрации исторического объекта, а о его включении в полноценную городскую жизнь. Здесь, в приватном дворе-парке площадью 2,1 гектара, девелопер создает прогулочный бульвар длиной 300 метров, три внутренних двора с тематическим озеленением и насыщенную инфраструктуру для жителей.

О спорт, ты – мир!

В основе многих изменений, происходящих в жизни города в последние годы, лежат принципы Urban Health. Наполняя районы необходимой инфраструктурой, власти ставят перед собой задачу менять поведение горожан, формируя у них привычку к активному образу жизни. Вместе с тем модную «здоровую» повестку взяли на вооружение и девелоперы. В результате в жилых комплексах стали появляться не просто спортивные площадки, что и раньше было обязательным атрибутом проекта, а целые спортивные кластеры.

Примером такого подхода можно считать проекты бизнес-центра N'ICE TOWER и многофункционального кластера SPORT GATE. Этот объект расположен вблизи Таганского района и включает в себя две ледовые арены уровня НХЛ с высококачественным оборудованием, с сауной и зонами отдыха; здесь же залы – тренажерные, гимнастические, общей физической и специализированной хоккейной подготовки, для групповых занятий, для сквоша, а также универсальный зал для тенниса, волейбола и баскетбола.

Генеральный директор COLDY Construction Константин Войнов пояснил, что кластер обеспечит возможность заниматься 15 видами спорта и в перспективе станет точкой притяжения и сосредоточения спортивной жизни мегаполиса. «Сегодня отмечается дефицит возможностей для занятий спортом у жителей столицы. Поэтому создание масштабных спортивных кластеров в рамках новых жилых кварталов не только окажет значимый позитивный эффект на повышение имиджа, привлекательности районов и создание новых рабочих мест, но и будет способствовать развитию спорта в России, вносить значимый вклад в укрепление здоровья нации», – отметил Константин Войнов.



Бизнес-центр N'ICE TOWER

фото: coldy.ru



Многофункциональный кластер SPORT GATE

фото: coldy.ru

Делу время, потехе час

Мощной точкой притяжения на карте города может стать не только культурный центр или спортивный кластер, но и бизнес-парк. В настоящее время актуальны проекты создания мест приложения труда за пределами центральной части города, но в шаговой доступности от жилых кварталов. Уже имеющийся опыт показывает, что формирование дополнительных точек деловой активности дает работу людям рядом с местами постоянного проживания и позволяет снизить загруженность дорог и общественного транспорта в городе.

Примером этого может служить введенный недавно в эксплуатацию очередной офисный корпус с фитнес-клубом в Бутырском районе столицы на территории бизнес-парка «Останкино». «Всего в составе бизнес-парка «Останкино» представлено шесть 12-этажных корпусов, пять из них введены в эксплуатацию, а два уже открыты. С вводом последнего корпуса общее число рабочих мест в проекте достигнет 12 тысяч человек», – уточнил директор по управлению проектами компании PIONEER Николай Махоткин.

Перед архитекторами проекта стояла задача спроектировать здания крупного бизнес-парка таким образом, чтобы создать яркий и современный архитектурный облик объекта, а также максимально раскрыть видовые свойства комплекса. «Бизнес-паркам свойственны универсальные архитектурно-градостроительные решения. Но для этого проекта наша команда разработала авторский облик. Это не просто ансамбль зданий, а современная городская среда. Результатом реализации стало комфортное деловое пространство, стимулирующее людей к креативной работе», – рассказал руководитель UNK (автор проекта) Юлий Борисов.

Стоит добавить, что здания комплекса формируют внутреннюю среду, свободную от автомобильного трафика и парковок, безопасную и благоустроенную, а корпуса объекта отличаются рисунком и цветом панелей, что делает каждый из них одновременно неповторимым и лаконичным.



Бизнес-парк «Останкино»

фото: fortexgroup.ru

Высокие технологии в строительстве

Отечественные инновации делают столичную жизнь комфортнее

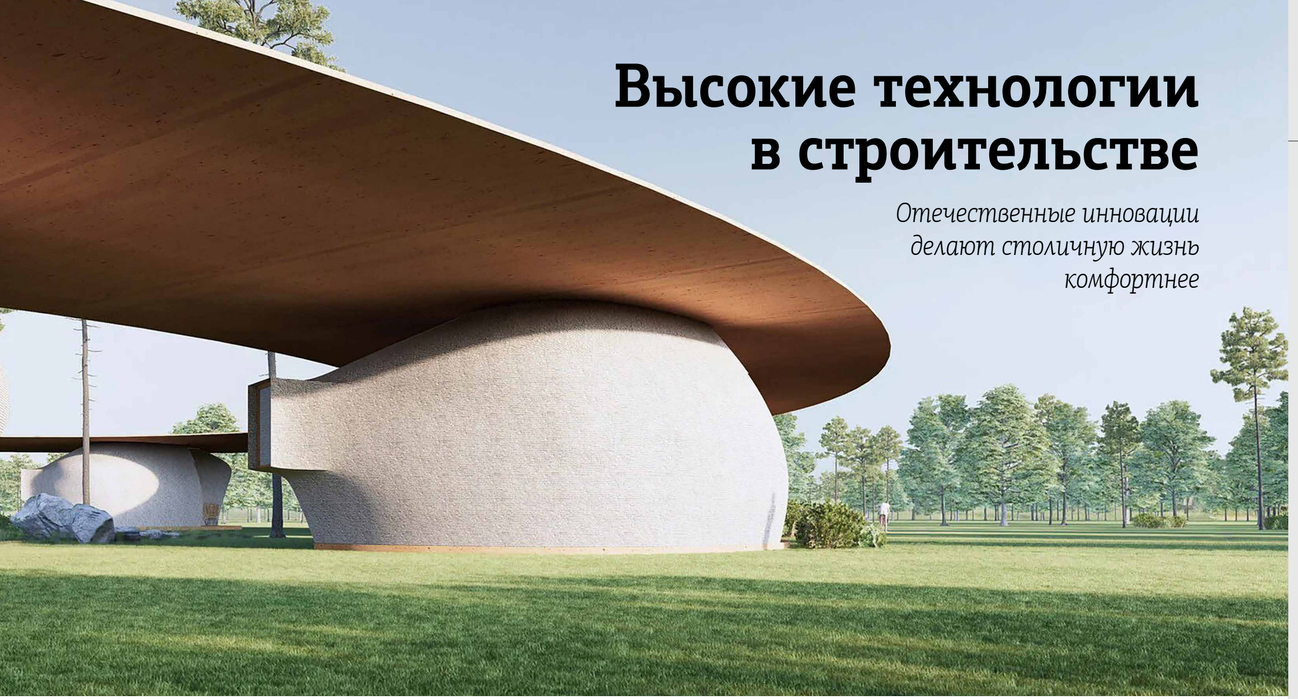


фото: АБ Totan / archi.ru

Елена Николаева

«Московская перспектива» проанализировала, какие современные технологии и материалы сейчас применяют на стройплощадках страны.

Инновационные российские материалы

За последние годы стройотрасль показала себя не только адаптивной, но и высокотехнологичной. В гардостроительстве – как минимум столичном – используются самые передовые технологии и материалы, и зачастую это отечественные разработки. Так, в этом году на выставке MosBuild посетителям показали новые решения для защиты от шума, воздействия влаги и огня от российского подразделения КНАУФ.

«Специалисты сумели усовершенствовать всем понятный и хорошо знакомый гипсокартон, прокачав его слабые стороны. Например, благодаря повышенной плотности гипсокартон стал прочным и выдерживает нагрузки до 60–70 кг на точку крепления. А сочетание плотности с гидрофобными добавками делает гипсокартон почти не восприимчивым к воздействию влаги. Так, у КНАУФ-листа Аквамарин водопоглощение в пять раз меньше, чем у простого зеленого влагостойкого гипсокартона. При соблюдении технологии Аквамарин позволяет даже отказаться от применения гидроизоляции во влажных помещениях», – рассказала руководитель службы сбыта компании-производителя Ирина Трифонова.

Ученые из Санкт-Петербурга разработали бетонную смесь, в состав которой входят углеродные наночастицы. Этот бетон получился легче и прочнее обычного, его преимуществами также являются хорошая водонепроницаемость и морозостойкость. Здание, построенное из такого бетона, способно выдерживать нагрузки в несколько раз большие, чем объекты из привычного бетона. Эту разработку удалось внедрить в строительство. С использованием такого бетона в Москве реконструировали Большой Москворецкий мост – новый материал пошел на изготовление дорожной плиты.

Разработаны, но пока не внедрены в массовое производство еще две принципиально новые технологии производства бетона. Об одной из них «Московская перспектива» уже рассказывала. Это инновационный бетон, созданный командой ученых НИУ МГСУ.

«Мы разработали формулу, где используются распространенные для бетонов компоненты. Но наша рецептура за счет добавок и технологий позволяет снизить плотность бетона с обычных 2,3–2,4 тыс. кг на кубический метр до 1,3–1,4 тысячи. Это на тонну меньше, чем у традиционного, – рассказывает соавтор разработок, кандидат технических наук, доцент НИУ МГСУ Александр Иноземцев. – Все ноу-хау, что легли в основу наших четырех патентов, обеспечивают конструкционные качества материалов. В наших бетонах достижимы показатели требуемой прочности, но с меньшей плотностью. Практический результат этого материала – снижение материалоемкости возводимых зданий».

Вторая разработка – бетон, способный проводить электричество. Его создали ученые из Дальневосточного федерального университета. Это очень экологичный материал: для его производства необходимы отходы энергетической промышленности – зола и шлаки, а также углеродные наночастицы, являющиеся побочным продуктом переработки угля в плазменном реакторе. Этот тип бетона менее пористый, он меньше пропускает воду и пар, что увеличивает срок эксплуатации. Самая перспективная область применения – использование при укладке теплых полов.

Есть успехи российских инженеров и в другом очень популярном мировом направлении – возведении домов при помощи 3D-принтеров. Строительные принтеры в России разрабатывают в Иннополисе, в ярославской ГК «АМТ-Спецавиа», а ставропольская Smart Build даже возвела двухэтажное офисное здание при помощи строительного 3D-принтера собственной разработки и российских строительных смесей. И именно рядом с Москвой, в Тульской области, по такой технологии строится первый отель в стране. Он попал в Книгу рекордов России.

Роботы на страже закона и качества

В Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы применяют технологии, позволяющие дистанционно проверить легитимность действий на любой строительной площадке. Делают это с помощью роботов-собак, которые уже становятся привычными для обывателей. Электронных псов запускают туда, где неожиданное появление инспекторов может угрожать их безопасности. Собака-робот сканирует местность и передает полученные данные в информационный центр. Эти документы анализируются с информацией, поступающей из базы данных Департамента строительства и Департамента городского имущества. Нейронная система очень быстро делает первичные выводы о признаках нарушения, а раньше в ручном режиме на это уходили месяцы. При этом сотрудники Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы не вмешиваются в деятельность бизнеса, не приходят на объект с проверками. Инспекторы не беспокоят своими внеплановыми визитами те площадки, которые после анализа данных не «блокируют» на специальной карте. Здесь строители продолжают работать в штатном режиме, а на объект, откуда поступили подозрительные данные, инициируется выездная проверка.



фото: roboraboka.ru

РЕКЛАМА

Здравствуй, Москва!

Девелопер UDS реализует на столичном рынке свой первый проект ДОМ KINETIK



фото: Владислав Феоктистов

Ирина Зайцева

В компаниях, давно и успешно работающих на рынке столицы, любят подчеркивать, что каждый проект сопряжен с риском. Девелопер, оказавшийся в столице в качестве новичка, рискует больше, но при этом не имеет права на ошибку. Впрочем, рисковать по-крупному для ижевского застройщика UDS – дело привычное. Закрепив профессиональные позиции на родине, девелопер двинулся в регионы – в Пермь, Смоленск, Нижний Новгород. Взята теперь и главная цель – Москва. На севере столицы на 99,8% построен ДОМ KINETIK. Реализация проекта – а сейчас в свободной продаже осталось лишь 15% квартир – показала, что выход на столичный рынок был оправдан.

От новичка на новом рынке требуется многое: выверенный порядок действий, безошибочный по качеству продукт, умение соответствовать конъюнктуре в отношении цены и качества. И конечно, безукоризненный продукт, начиная с визуального решения. Вот почему за архитектурным проектом девелопер обратился к голландскому архитектурному бюро MLA+, имеющему в своем портфеле 453 проекта, реализованные в разных странах мира, включая и Россию. Архитекторы предложили сдержанную элегантную форму, хорошо вписанную в существующее пространство территории.

Первая очередь большого проекта у метро «Верхние Лихоборы» называется ДОМ KINETIK и включает 562 квартиры в двух разноуровневых секциях (23 и 31 этаж) на едином двухэтажном стилобате. Здесь также есть двухуровневый подземный паркинг на 155 машино-мест и 29 коммерческих помещений на первых этажах. Жилые площади с 26-го по 31-й этаж имеют окна в пол. Важным преимуществом для покупателя является близость объекта к станции метрополитена. Она находится в шаговой доступности от ДОМа KINETIK – всего в двух минутах ходьбы.



Первая очередь большого проекта у метро «Верхние Лихоборы» называется ДОМ KINETIK

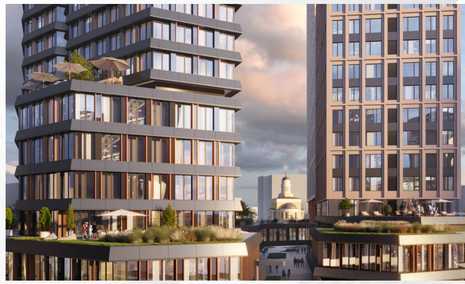
Жилой комплекс заявлен как соответствующий классу комфорт плюс. Но совершенно очевидно – предложение превосходит этот статус. Здесь продуманы разные сценарии повседневной жизни и возможности окружить себя комфортом. В дизайнерских лобби – кофе-поинт, зона релаксации и библиотека. Двухуровневый двор реализован по принципу второй гостиной и оборудован пространствами для работы и отдыха – как индивидуальными, так и коллективными, здесь же можно зарядить гаджеты. На крыше стилобата ДОМа KINETIK есть собственная лаунж-зона, а во дворе – небольшой летний кинотеатр и площадка для занятий йогой. Удобные сервисы – например, велопарковка размещена под крышей стилобата.

Идея широкого набора возможностей, вынесенных в публичное пространство, связана и с пониманием того, что многие потребности жителей могут быть удовлетворены вне приобретаемых им квадратных метров. В целом же, по данным девелопера, в московском проекте компании на инженерные и инновационные системы приходится 24% от капитальных затрат. Предусмотрена электронная система бесконтактного доступа на территорию дома и в жилые корпуса. В подземном паркинге выделены машино-места, приспособленные для установки зарядок для электрокаров. В пункте технического обслуживания можно проверить давление в шинах автомобилей и при необходимости их подкачать.

Лифты оснащены силовыми установками, что позволяет увеличить скорость подъема до 1,75 м/с. А благодаря современным климатическим системам с применением встроенного ионизатора, который обеспечивает постоянный приток свежего воздуха, в лифтах никогда не будет душно. Особые подходы применялись в отношении освещения – архитектурного, для оформления фасадов, чтобы сделать их узнаваемыми, и технического, например, для паркинга, где будет сформирована зона отдыха.

Большая часть квартир сдается в черновой отделке, три этажа обеих секций – в чистовой. Многообразны и планировки жилых помещений. В жилых зонах запроектированы как большие четырехкомнатные квартиры, так и камерные студии – от 22 кв. метров до 34 кв. метров. В самых компактных вариантах санузлы совмещенные, в более просторных двукомнатных они раздельные, в трехкомнатных и четырехкомнатных квартирах запроектированы по два санузла и небольшие гардеробные. Возможна и трансформация площадей. В большинстве квартир за счет установки перегородок возможно разделение пространства кухонь и комнат: гостиная за счет большого количества окон может быть поделена на кухню и отдельную комнату. Прорывной характер объекта обернулся не только высокой лояльностью покупателей, но и целым рядом наград и премий, ставших признанием его качества со стороны экспертного сообщества. В 2022 году проект ДОМ KINETIK стал лауреатом премии «Рекорды рынка недвижимости» в номинации «Жилой комплекс класса комфорт плюс № 1 в Москве». В 2023 и 2024 годах проект получил звания «Прорыв года» и «Проект года класса комфорт» в рамках федеральной премии Move Realty Awards.

В дальнейшем на последующих стадиях развития проекта и развития района в целом компанией UDS будет создан еще более широкий набор общественных пространств, обусловленный ростом интереса москвичей к сфере культуры. Вырастет Квартал впечатлений Кинетик, и у жителей района Западное Дегунино появится возможность буквально потрогать искусство рукой – девелопером запланированы не только арт-объекты на благоустроенной территории и галерея современного искусства в жилых холлах приватных зон, доступных резидентам, но и художественные галереи, школы искусств, дизайнерские шоурумы, открытые для всех. По этому поводу в компании UDS отмечают: расширенная культурно-общественная составляющая комплекса должна восполнить дефицит объектов этой функции в сложившейся локации.



Вторая очередь будет называться Квартал впечатлений Кинетик

Как PIONEER меняет городскую среду: четыре года реализации программы создания МПТ

Ко Дню строителя PIONEER рассказал, с чего для компании начался масштабный проект мест приложения труда и на каком этапе сегодня реализация объектов

ЕВГЕНИЙ НИКОЛАЕВ

Программа по созданию мест приложения труда (МПТ) охватила все районы города в 2020 году. Правительство Москвы заключило более 90 соглашений с инвесторами на строительство свыше 4,5 млн кв. метров недвижимости. В результате в столице появится более 210 тысяч рабочих мест. Объем инвестиций превысит 1,4 трлн рублей.



«Компания PIONEER первой заключила с Правительством Москвы соглашение по программе создания МПТ. В рамках крупных коммерческих объектов мы планируем создать около 16,5 тысячи рабочих мест в Северо-Восточном и Южном округах. Отмечу, что городская программа стимулирования создания мест приложения труда была нацелена на обеспечение комплексного развития районов. Мы уверенно приступили к строительству на участках, которые обходили стороной другие девелоперы. Совместно с городом, с нуля, мы приступили к созданию локаций, которые включают многофункциональные комплексы, вписанные в уникальные транспортные узлы», – отметил Николай Махоткин, директор по управлению проектами компании.

Бизнес-парк OSTANKINO

Договор с городом на создание МПТ в обмен на льготу компания PIONEER подписала в 2020 году в рамках строительства бизнес-парка OSTANKINO, где после завершения проекта будут работать около 12 тысяч человек.

Бизнес-парк OSTANKINO – важный для города объект. Проект из шести 12-этажных зданий является примером реновации промышленной территории и возводится на месте бывшего Московского хладокомбината № 9. Пять корпусов уже построены, а два полностью функционируют. Активные работы ведутся на последнем корпусе, ввод в эксплуатацию которого планируется в 2025 году. Деловой кластер – пример не только интересной офисной архитектуры, но и продуманного благоустройства территории, которой могут пользоваться офисные сотрудники и жители района.

Конечно, в первую очередь территория должна быть удобна резидентам офисного парка. Поскольку сотрудники проводят большую часть времени на работе, здесь предусмотрены различные сценарии: места для тихого отдыха и деловых встреч, транзитные пешеходные маршруты, связывающие станцию метро «Бутырская» и «Останкино» МЦД-3, и большая площадь для проведения мероприятий круглый год. На первых этажах размещаются магазины, кафе и рестораны с возможностью установки летних веранд, точки бытовых услуг.

В бизнес-парке пользуются спросом не только небольшие офисы, но и целые здания под размещение штаб-квартир. В частности, один из корпусов выкупил IT-холдинг, который разместит здесь более 2 тысяч сотрудников.

12 ТЫСЯЧ ЧЕЛОВЕК
будут работать в бизнес-парке OSTANKINO

Торгово-офисный центр BOTANICA

PIONEER в том же 2020 году подписал соглашение и по многофункциональному комплексу BOTANICA, в состав которого входит торгово-офисный центр и апарт-отель YE'S. Комплекс возводится в рамках развития транспортно-пересадочного узла «Ботанический сад», где ранее девелопер построил жилые кварталы LIFE Ботанический сад (с международной школой Brookes Moscow) и LIFE Ботанический сад-2.

Торгово-офисный центр (ТОЦ) включает в себя 18-этажное офисное здание с террасой на четвертом этаже и четырехуровневую галерею с эксплуатируемой кровлей и атриумом. Здания торгово-офисного центра и апарт-отеля объединяет светодинамическая конструкция в виде волны, которая станет визуальной точкой притяжения.

В МФК BOTANICA будут работать более 4 тысяч человек, из них более 1,5 тысячи в рамках программы МПТ. Открытие проекта запланировано на конец 2024 года.

Силами компании были благоустроены берега реки Яузы в границах пятна застройки. Архитектурную концепцию территории развития транспортно-пересадочного узла и МФК для девелопера разработало японское бюро Nikken Sekkei.

В настоящее время в ТОЦ BOTANICA проводится отделка внутренних помещений, концепцию дизайна которых подготовила испанская компания CLK. Бюро поддерживает экологическую тематику: комплекс расположен вблизи зеленых зон Главного ботанического сада им. Н.В Цицина, парка реки Яузы и парка «Сад будущего». Продолжаются работы по благоустройству территории по проекту российской компании WOWHAUS.



PIONEER строит оба объекта в Северо-Восточном округе Москвы, за пределами ТТК и в минутной доступности от станций метро, МЦК или МЦД.

LIFE Варшавская

На протяжении шести лет осуществляется строительство жилого квартала LIFE Варшавская в Южном округе Москвы, на месте бывшей промышленной зоны № 30 «Коломенское». В рамках строительства жилого объекта по программе МПТ реализованы детский сад на 160 мест и школа на 900 мест, которые компания PIONEER уже построила и передала городу. Детский сад начал работу 1 июня 2023 года, а школа – 1 сентября. На церемонию открытия приезжали премьер-министр РФ Михаил Мишустин и мэр Москвы Сергей Собянин. В учебных заведениях трудоустроены 145 человек – педагоги, воспитателели и обслуживающий персонал. Детский сад и школа построены по авторскому проекту голландских архитекторов ATELIER PRO. Общая площадь 4-этажного здания школы составляет более 17 тысяч кв. метров. Во внутреннем дворе располагается амфитеатр, где на свежем воздухе можно проводить занятия и устраивать праздники. В образовательное заведение входят блоки начальной, средней и старшей школы. Современные учебные классы дополняют разнообразные развивающие пространства: исследовательские лаборатории; IT-полигон для изучения высоких технологий с современным оборудованием для программирования, 3D-печати, моделирования и испытания устройств. Проектом предусмотрены хореографический зал и библиотека с мягкой зоной, два спортивных зала, классы дополнительного образования, медицинский блок, столовая и актовый зал-трансформер. Необходимым дополнением современной школьной среды стал спортивный хаб: стадион с футбольным полем, площадками для волейбола, баскетбола, большого тенниса, тренажерами, игровой и зоной отдыха.

Детский сад на 160 мест – это трехэтажное здание площадью 2,7 тысячи кв. метров, рассчитанное на 7 групп для детей от 3 до 6 лет. Чтобы воспитанникам было легко ориентироваться внутри здания, отделка каждого этажа выполнена в индивидуальном цвете. Все помещения оснащены современной трансформируемой мебелью. Планировки и оборудование позволяют менять размер и назначение зон. В садике есть музыкальный и спортивный залы, классы для дополнительных занятий, кабинеты психолога и подготовки к школе.

Во дворе детского сада жилого квартала LIFE Варшавская устроены семь площадок с навесами для всех возрастных групп. Площадь внутреннего двора составляет 1,8 тысячи кв. метров. Для озеленения использованы гипоаллергенные растения. Есть и две большие спортивные площадки, окруженные по периметру игровыми комплексами, навесами и беседками. Контроль доступа и наблюдение за открытой территорией и внутренними помещениями обеспечивает система безопасности из 71 видеокамеры.



За годы работы программы произошло стимулирование комплексной сбалансированной застройки районов, снижен дефицит рабочих мест, сократилась избыточная маятниковая миграция





В новой очереди строительства LIFE Варшавская появится еще один единый образовательный центр, включающий школу и детский сад.

В проекте уже построено 15 домов, на первых этажах которых размещены магазины, кафе, точки бытовых услуг. Помимо домов и детских образовательных учреждений возведены спортивные и игровые кластеры, площадка для дрессировки домашних питомцев, пешеходный бульвар. Девелопер подошел к реализации такого масштабного проекта комплексно. После его завершения город получит не только качественное жилье с авторской архитектурой, но и все необходимое для жизни москвичей около дома, включая рабочие места.

Новые возможности для столицы

«В глобальном смысле за годы работы программы произошло стимулирование комплексной сбалансированной застройки районов, снижен дефицит рабочих мест в существующих кварталах и сократилась избыточная маятниковая миграция. Город получил новые возможности для развития городской инфраструктуры. Изначально программа была ориентирована на строительство только промышленных объектов и офисов, но затем перечень существенно расширили, включая учреждения науки и образования, здравоохранения и социального обеспечения, спорта и культуры, общественного питания, торгово-развлекательные центры и другие многофункциональные объекты», – подытожил Николай Махоткин.

РЕКЛАМА

ОТРАСЛЬ **РАЗВИТИЕ**

Современные технологии на службе строительства

Разбираемся, какие цифровые решения существуют в отрасли и насколько они актуальны

ДМИТРИЙ АНТИПЧЕНКО

Цифровизация, в том числе с использованием искусственного интеллекта, осваивается участниками строительной отрасли далеко не первый год. Если одни решения очевидно облегчают работу строителей и помогают клиентам, то другие порой выглядят как некая симпатичная, но малопрактичная игрушка. Особенно ярко это видно на примере искусственного интеллекта. Хотя технологии и не стоят на месте, но назвать все разработки с участием AI совершенными пока определенно нельзя. Все это порождает споры, дискуссии и даже сомнения в необходимости тотального использования цифры везде и всюду.

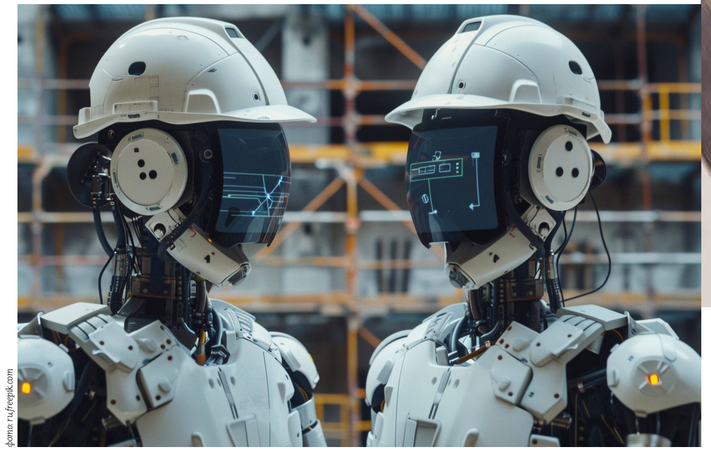


фото: ru.freepik.com

Множество решений для разных задач

Сегодня существует масса новых технологий и разработок, облегчающих работу строителей. Основные из них: ИМ/BIM-технологии информационного моделирования, видеоаналитика, интернет вещей (умные устройства, имеющие выход в интернет для отслеживания состояния строительного оборудования, техники или персонала, дополненная и виртуальная реальность (AR/VR), применение роботов и беспилотных летательных аппаратов (БПЛА), VR-туры как инструменты продаж.

Так как в строительстве не бывает мелочей, то даже такой фактор, как система электронного документооборота или ее отсутствие у субподрядчиков, приводит к увеличению сроков согласования. Особенно это важно для крупных компаний, в которых любой документ проходит длительную верификацию у нескольких лиц вплоть до высшего руководства. Можно оцифровывать процесс, но не сам факт принятия решения человеком, его быстроту и субъективность.

Но цифровизация требует больших финансовых вложений. Приведем пример, когда компания ООО «Ситрас» (реальное юрлицо бренда «Ашан» в России) реализовывала BIM-решения на своих промышленных объектах, то самые простые варианты обходились от 3 млн рублей. И это в 2022 году на небольших объектах площадью менее 1000 квадратных метров. Учитывая все геополитические изменения, сегодня цена стала еще выше.

Однако, по мнению опрошенных нами девелоперов, в последние годы основным барьером для внедрения технологий были возникшие в 2022 году проблемы с импортозамещением программного обеспечения. Вспомнить хотя бы, сколько проблем первоначально принес уход Revit и ArchiCAD из России. Особенно для застройщиков, которые работают по госконтрактам с обязательным внедрением BIM-моделирования. Но эти проблемы решаются, и происходит это быстрее, чем можно было ожидать.

100 рублей

ЗА КВ. МЕТР

для базовой модели составляют основные расходы на внедрение BIM в России – по данным ООО «БИМПРО» на 2023 год

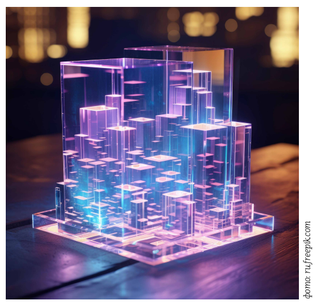


фото: ru.freepik.com

Мнение экспертов

Мы спросили специалистов отрасли, насколько широко внедряются и используются цифровые технологии в их компании и в строительстве в целом, каковы проблемы и перспективы этого процесса. Среди подводных камней эксперты чаще всего упоминают несовершенство самих технологий и до сих пор достаточно ограниченное их использование.

При этом наша столица – лидер среди российских городов по уровню перевода бизнес-процессов в цифру, в том числе градостроительной отрасли. «Наша сфера достаточно консервативная и косная, не слишком открыта к инновациям. Но процесс идет, – уверен начальник департамента развития продукта ГК ФСК Петр Кирилловский. – Наша компания активно внедряет айти-решения. Думаю, многие коллеги тоже к этому стремятся, несмотря на существующие препятствия». Говоря о конкретных сферах применения цифровых технологий, Петр Кирилловский отметил проектирование. «Как известно, именно на этапе проектирования допускается больше всего ошибок. Хотелось бы их минимизировать с помощью новых цифровых решений», – добавил эксперт.

Андрей Копытин, директор ФАУ «ФЦС», считает, что цифровизация во всех отраслях является существенным механизмом ускорения процессов. «У нас в техническом регулировании я бы отметил такой важный фактор, как Единый цифровой реестр требований, который вступает в силу с 1 сентября 2024 года, – отметил Андрей Копытин. – Что это такое: все те требования, которые до этого содержались в разрозненном объеме различных нормативных документов (СП, ГОСТ, иные технические регламенты и своды правил других ведомств, например, МЧС, Роспотребнадзора), будут объединены в единый реестр, и само объединение позволит в рамках этого процесса исключить дублирование, противоречие и выявить коллизии. Также важно, что мы эти требования сразу переводим в машиночитаемый, машинопонимаемый формат, а это является важнейшим элементом цифровизации отрасли. Это позволит и проектировщикам, и экспертам в будущем существенно ускорить процедуры проектирования и экспертизы».

Примерно того же мнения придерживается Всеволод Нечитайленко, директор по цифровым технологиям и операционной эффективности компании Level Group. Он считает, что внедрение цифровых инструментов имеет большое значение для реализации проектов в сфере недвижимости. Важнейшим инструментом среди них является ТИМ – технологии информационного моделирования. «Мы активно используем ТИМ в работе нашего проектного бюро Level-проект, а также с нашими подрядчиками по проектированию, – прокомментировал Всеволод Нечитайленко. – В обязательном предоставлении теперь ТИМ в экспертизу сложностей не видим».

Учитывая все перечисленные факторы, можно прогнозировать, что, будучи модным и статусным атрибутом, цифровизация и AI уже сейчас становятся важным рабочим инструментом. При устранении несовершенств и решении системных проблем внедрения новых сервисов они, несомненно, станут неотъемлемой частью в работе девелоперов и строителей.



фото: АО «Мосметрострой»

Сохраняя память о первостроителях...

Музей Метростроя пишет «летопись» большой страны через призму истории поколения

ДМИТРИЙ АНТИПЧЕНКО

Под занавес культурного сезона в столичном Музее Мосметростроя открылась выставка «Метрострой. Война. Блокада. История одной судьбы», подготовленная музеем совместно с «Российской газетой». Это не первая крупная экспозиция в стенах учреждения и не первая знаковая инициатива его сотрудников. Так, недавно было подписано соглашение с Музеем Москвы, реализован ряд значимых проектов, и вообще у музея большие планы.

Конструктор-уникум

Главным героем выставки стал Павел Васильевич Тюменев, конструктор первых советских эскалаторов для метрополитена, волею судьбы оказавшийся 22 июня 1941 года в Берлине, прошедший концлагерь Дахау, блокаду Ленинграда и участвовавший в строительстве московского и ленинградского метро.

«На днях исполнилось четыре года Музею Мосметростроя – он был открыт 23 июня 2020 года. Так совпало, что свой день рождения отметим новой экспозицией из Санкт-Петербурга, посвященной ленинградцу Павлу Тюменеву, – отметил генеральный директор АО «Мосметрострой» Сергей Жуков. – Ленинградский завод «Красный металлист», где работал Тюменев, был надежным поставщиком эскалаторов и эскалаторного оборудования для первых очередей московского метро. Уверен, что выставка будет интересна горожанам и гостям столицы, а для подрастающего поколения история судьбы известного конструктора – хороший пример для подражания».

Павел Тюменев оставил скрупулезные воспоминания – о своей командировке в Германию, о пребывании в концлагере и возвращении на Родину, о блокаде и эвакуации по «Дороге жизни», о работе на строительстве московского и ленинградского метро.

Дневники Павла Васильевича Тюменева, бережно сохраненные его потомками, легли в основу выставки. Также здесь представлены уникальные документы, подлинные вещи и фотографии той эпохи. Организатором выставки стала «Российская газета», где работает внучка Павла Тюменева – обозреватель Татьяна Тюменева, которая рассказала об удивительной судьбе своего дедушки на страницах издания.

Тюменев – один из талантливых конструкторов, который стоял у истоков советского эскалаторостроения. В Музее Метростроя рассказали, что к 1940-м годам перед советским государством стояла задача построить метро в Ленинграде. Договориться с европейскими производителями эскалаторов не удалось. Ситуацию спасли конструкторы, которые создали работающий эскалатор без чертежей и исследований.

Выставка приурочена к 80-летию полного освобождения Ленинграда от фашистской блокады. В Петербурге выставка экспонировалась в Доме журналиста на Невском проспекте, в Центральном государственном архиве научно-технической документации Санкт-Петербурга и Центральном музее железнодорожного транспорта РФ.

Выставка будет работать до 30 августа 2024 года. Музей открыт с понедельника по пятницу с 10 до 17 часов, кроме праздничных дней. Вход свободный. Добавим, что постоянная экспозиция музея включает в себя многочисленные артефакты и документы об истории Мосметростроя и его работников. Из знаковых и любопытных экспонатов можно отметить модель тоннелепроходческого щита и костюмы метростроевцев разных эпох.

На столичном уровне

Один из главных выставочных комплексов столицы – Музей Москвы и флагман отечественного метростроения – Московский Метрострой подписали Соглашение о сотрудничестве.

В скором времени на различных площадках Музея Москвы можно будет увидеть редкие артефакты Московского Метростроя, в том числе с первых очередей строительства Московского метрополитена.

Соглашение предусматривает проведение совместных выставочных проектов, раскрывающих неизвестные детали подземной Москвы и истории метростроения начиная с 1935 года – ввода в эксплуатацию первой линии столичного метрополитена. Отдельные экспозиции будут посвящены истории трудового подвига тех, кто прокладывал первые тоннели метро.

Уже сегодня в стенах Музея Москвы развернута выставка «Москвичка. Женщины советской столицы 1920–1930-х», на которой можно увидеть портреты метростроевок, участниц строительства первой очереди столичного метрополитена, в том числе Татьяны Федоровой, единственной женщины – начальника шахты, Героя Соцтруда.

Важные дела и большие перспективы

Усилия музея по сохранению исторической памяти поддерживает руководство Мосметростроя. Так, в День памяти и скорби, 22 июня 2023 года, на Бородинском поле после реставрации открылся мемориал московским метростроевцам, возводившим оборонительные сооружения в 1941 году. Памятный монумент отремонтирован силами Московского Метростроя. Почетное право открыть отреставрированный памятный знак предоставили генеральному директору Московского Метростроя Сергею Жукову и директору Государственного Бородинского военно-исторического музея-заповедника Игорю Корнееву.

В планах музея дальнейшая работа над сохранением памяти о метростроевцах. В частности, предстоит большая работа с архивными документами, фотоматериалами. В последние годы сотрудники музея изучают художественные работы метростроевцев, имеющие помимо исторического (показан быт метростроевцев) и художественное значение.

Кроме того, в планах музея – выйти на уровень города или даже федеральный, стать не просто отраслевым музеем, но культурной организацией столичного или государственного статуса. В музее уверены, что это позволит расширить возможности учреждения, а посетители смогут еще лучше узнать об истории одной из главных строек прошлого века в нашей стране», – подытожил руководитель музея Павел Калинин.

Дом, который построил бренд



фото: jack monday architectureau.com

В Москве активно реализуется глобальный тренд на штаб-квартиры

АНДРЕЙ МЕЩЕРЯКОВ

Штаб-квартира – не просто офис крупной компании, но концептуальное представительство, позволяющее его заказчику выразить свои ценности. Штаб-квартиры появляются в знаковых точках мира – там, где проходит нерв деловой активности, формируется смысл будущего. С этой точки зрения можно сказать, что Москва – где есть уже десятки штаб-квартир компаний федерального и мирового значения, – несомненно, один из таких глобальных центров: доказано корпорациями.

Обычный офис крупной компании превращается в штаб-квартиру не в тот момент, когда площадь, численность сотрудников или еще какие-то формальные параметры переходят некие пороговые значения. А скорее, тогда, когда архитектура и компоновка, наполнение и такая трудно артикулируемая вещь, как идеология офиса, прорабатываются как единое целое, соответствующее устремлениям и амбициям корпорации.

Задача штаб-квартиры не только быть хорошим домом для сотрудников и удобным центром для переговоров всех необходимых для компании уровней, но и с первого взгляда ответить на главные вопросы о ней. А для потенциальных сотрудников любого эшелона штаб-квартира – это своего рода неформальный фейс-контроль: тем, кому уютно находиться здесь, скорее всего, придется по вкусу и работа в корпорации, а вот несовместимые по духу отсеиваются сразу.

Помимо самого очевидного параметра – величины и значимости корпорации, ее места в городе, государстве, а может быть, и всемирного значения – штаб-квартира выражает корпоративную позицию по нескольким важнейшим вопросам, можно сказать, по осям координат. Умеющий читать архитектурную азбуку без труда «прочтет» и позиционирование бренда, одной из наиболее важных имиджевых составляющих которого и является штаб-квартира.

История – современность

Хотя каждая крупная корпорация одновременно укоренена в истории и нацелена в будущее, ее стратегическое позиционирование всегда строится на выборе акцентов – традиция или концептуальная футуристичность. Скажем, крупный банк может строить свой бренд в первую очередь на долгой безупречной истории, а может (и такой выбор в последние 15 лет сделали многие финансовые организации) подчеркивать высокую технологичность своих сервисов и прогрессивность.

Хотя сейчас в большинстве случаев динамичность, современность бренда – стандарт, а упор на традиции в мире крупных брендов скорее исключение, существуют организации, суть которых связана с традициями и даже с обоснованной консервативностью. Таковы, например, российские научные общества, ведущие свою историю со времен Российской империи. Поэтому, скажем, Русское географическое общество (РГО) наряду с вполне утилитарной московской штаб-квартирой сохранило парадное, имперского размаха, здание в Санкт-Петербурге. А штаб-квартирой Российского военно-исторического общества (РВИО) стал исторический дворец в Петровском переулке.

В основе здания – допетровские палаты, связанные с российскими историческими фамилиями и событиями. Дворец долго принадлежал князьям Трубецким, затем Осипу Бове – архитектору, руководившему восстановлением Москвы после Великого пожара 1812 года. Кстати, в этой части города это одно из немногих не пострадавших в пожаре зданий.

В XX веке же здесь размещались благотворительные организации, затем квартиры артистов и мастерские Большого театра – достойная история для особняка, где находится организация, связанная с исторической памятью. В таких случаях не нужно приспосабливать здание под новые функции, дворец только бережно реставрируется.

Совсем иной случай – нынешняя штаб-квартира Сбера: компания давно переросла изначальную банковскую нишу и сейчас позиционирует себя как ведущую корпорацию в сфере цифровизации России. Новая штаб-квартира, построенная в инновационном кластере «Сколково», должна была подчеркнуть эту роль – и поэтому здание стало одним из наиболее футуристичных в стране, а может быть, и во всем мире. Объем 10-этажной штаб-квартиры (проектировать небоскреб в данном случае было бы... слишком традиционно) объединен атриумом, проходящим через девять этажей. Среди этого грандиозного объема «парит» стеклянный кристалл подвесной переговорной «Диамант» – небольшой зал подвешен на тросах-растяжках и соединен с основными помещениями здания на уровне шестого этажа. Еще шесть переговорных в виде закрытых балконов-консолей выступают из внутренних фасадов атриума. При этом – благо, это соотносится с корпоративной зеленой расцветкой бренда – стеклянная футуристичность оттеняется стенами вертикального озеленения высотой свыше 20 метров. Это не только дизайн, но и манифестация технофутуризма: с каждым годом становится все более очевидным, что в сверхплотных мегаполисах будущее не столько за островками живой природы, которых никогда не будет хватать на всех, сколько за высокоинтенсивной рекреационной средой, базирующейся на биосистемах.



фото: MR Group

Жесткая и мягкая сила

Вторая ось координат позиционирует компанию-«автора» штаб-квартиры с точки зрения отношения к реальности. Преодоление препятствий или гибкость, прочные материальные устои, или конструирование смыслов? Стилистика современных штаб-квартир может дать ответ и на эти вопросы.

На западе Москвы на территории знаменитого завода им. Хруничева сейчас возводится здание Национального космического центра, который получит не только офисные и представительские, но и просветительские функции. В небоскребе классических пропорций и жесткого, на грани брутализма, дизайна площадью 250 тыс. кв. метров разместятся не только «Роскосмос» и Центр управления полетами, но и технопарк, музейный центр, а также экспозиция под открытым небом.

И если космос не только вечен, но и исключительно материален, то гиганты современного интернета предлагают человечеству виртуальное преобразование реальности. Таков «Яндекс» – создатель одной из ведущих российских цифровых экосистем. На примере этой корпорации можно видеть, как от офиса (одного из лучших в Москве) бренд «дорастает» до настоящей штаб-квартиры.

Нынешний офис на территории бывшей фабрики «Красная Роза» (Хамовники) в начале 2010-х годов стал известен как один из самых «домашних» офисов крупных московских корпораций. Именно здесь едва ли не впервые в столице вместо привычной кабинетной системы появились библиотека, кухня, капсульная спальня, открытые площадки на крыше. Оригинальность мышления и своего рода ироничность, характерные для успешных IT-проектов, отразились в разноцветных стенах-индикаторах этажей и креативных названиях переговорных (таких как «5.Колесо» или «7.Вода на киселе» на соответствующих этажах).

Строящийся сейчас новый комплекс «Яндекса» на улице Косыгина, который уже близок к открытию, имеет совершенно другой размах и адаптирован к роли системообразующей корпорации не только Рунета, но России в целом. IT-гигант предлагает цифровизацию с учетом российской специфики. Точно так же решения его штаб-квартиры выполнены не в холодном стеклянном стиле, а адаптированы к модернизму шестидесятых годов прошлого века, представленном соседними Дворцом пионеров и «Лужниками». Как и в случае со Сбером, эта штаб-квартира – не небоскреб, а здание с несколькими крыльями высотой до 15 этажей. Зато территория и общественные пространства штаб-квартиры «Яндекса» спроектированы как составная часть района. Сама структура «говорит» теперь не только с действующими и потенциальными сотрудниками, но и с городом: девиз компании – «Интеграция нового в существующую реальность».

Преодоление препятствий или гибкость, прочные материальные устои или конструирование смыслов? Стилистика современных штаб-квартир может дать ответ и на эти вопросы



фото: sbrf.ru

Городу и миру

Обе функции – формирование корпоративной атмосферы и широковещательное заявление о миссии и ценностях корпорации – не исключают друг друга, а чаще всего органично сочетаются в современных штаб-квартирах.

«Каждый этаж офиса оформлен в уникальной концепции, а в основе дизайна – ДНК бренда, – рассказывает Анна Долгова, административный директор «Авито», чья шестиэтажная штаб-квартира на Лесной улице признана одним из удачных примеров этого направления. – Например, один из этажей оформлен в концепции осознанного потребления и повторного использования вещей. Многие элементы мебели и декора здесь сделаны из переработанных материалов».

Интересно при этом, что Москва – исторически один из городов-пионеров строительства таких «говорящих» штаб-квартир. Так, оба российских государственных информагентства – ТАСС и «Россия сегодня» – размещаются в зданиях, сорок лет назад выражавших ценности и взгляд этих организаций. Применительно к зданию ТАСС на Никитском бульваре – даже фасады штаб-квартиры агентства были выполнены в виде гигантских телевизоров. Кстати, за прошедшие десятилетия архитектура этого здания совершенно не устарела – возможно, именно потому остались прежними и владелец, и предназначение размещенного здесь СМИ. А значит, строить штаб-квартиру с учетом миссии корпорации имеет смысл: если все сделано правильно, здание не устареет.

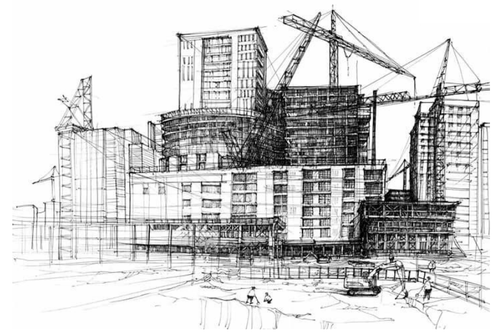


фото: tpinmg.com

Москва часто упоминается в различных международных рейтингах как крупный бизнес-центр с большим числом корпоративных штаб-квартир.

Вот несколько примеров таких рейтингов и исследований: Global Cities Index (AT Kearney) – он оценивает глобальные города по их экономической, политической и культурной значимости. Cities of Opportunity (PwC) – рейтинг оценивает города по различным параметрам, включая экономическую мощь, бизнес-активность и качество жизни, Москва часто фигурирует в этом рейтинге как один из ведущих городов. Global Financial Centres Index (Z/Yen Group) – этот индекс оценивает финансовые центры мира.

ПРОФЕССИОНАЛЫ **РЕКОМЕНДАЦИИ**

Как сэкономить с помощью проектирования

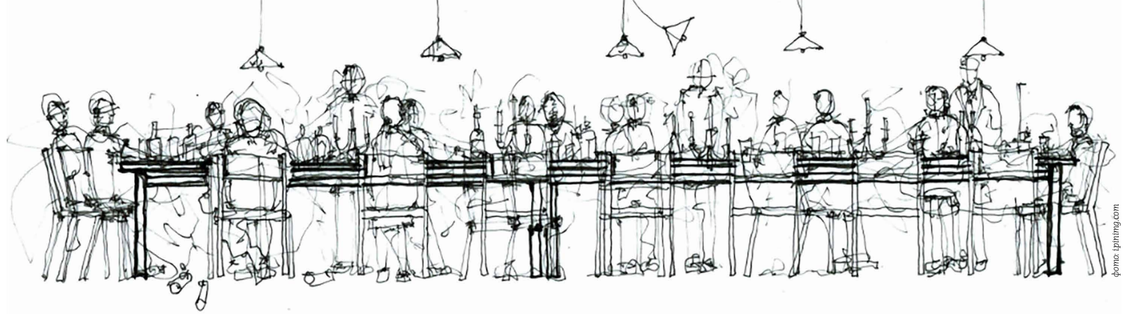


фото: ipiming.com

Публикуем конкретные цифры, примеры и решения от экспертов в этой области

АЛЕКСАНДРА ИСАБЕКОВА

Когда заходит речь о бюджетировании строительных проектов, вопрос об оптимизации затрат становится особенно актуальным. Разбираемся, как проектные бюро могут уменьшить изначально заложенные девелопером расходы и насколько это реально в современных условиях.

Как часто удается уменьшить бюджет

«Если к нам поступает задача от девелопера не выходить за границы суммы, отведенной на строительство, то примерно в 80% случаев возможна оптимизация», – рассказывает Денис Ильютенко, заместитель генерального директора по проектированию MARKS GROUP. Однако бывают ситуации, когда задача разработать проект под оптимальную стоимость ставится с самого начала. В таких случаях, по словам Дениса Ильютенко, после итоговой оценки заказчик очень редко просит дополнительные оптимизации – лишь 3–5% проектов проходят повторную оптимизацию.

Татьяна Осецкая, сооснователь архитектурного бюро Osetskaya.Salov, отмечает, что бюджет и финансовая модель часто составляют задолго до начала проектирования и строительства, что вносит значительную неопределенность. «Бюджет – это условный показатель, который может колебаться от 5 до 15% в зависимости от методик расчета», – поясняет она.

15%

на столько можно уменьшить общий бюджет объекта при грамотном проектировании

Основные факторы, влияющие на стоимость строительства

По мнению эксперта от MARKS GROUP, ключевые факторы – это компетенция команды проектировщиков и скорость выполнения работ. «Если заказчик выделил достаточно средств на хорошую команду и дал оптимальные сроки, то на выходе он получает качественный продукт», – подчеркивает Денис Ильютенко. Кроме того, использование инновационных технологий и материалов может значительно снизить затраты. Например, применение «зеленой» энергетики позволяет экономить не только на строительстве, но и на эксплуатации объекта. Дмитрий Попов, управляющий партнер проектной мастерской ITEM, добавляет, что грамотное управление проектированием может снизить бюджет на 10–20%. «70–80% всех самых дорогостоящих решений, которые потом уже будет трудно изменить (к ним относятся конструктив, посадка, отсутствие или наличие технического этажа или подвала, подземная парковка, ее объемы), закладываются на стадиях эскизного проекта и проектирования, – комментирует Дмитрий Попов. – Поэтому на этих этапах можно действительно ощутимо сократить бюджет».

Полный текст статьи читайте на сайте mperspektiva.ru

Оптимизация бюджета – реальность или миф

Денис Ильютенко отмечает, что снижение затрат часто происходит за счет использования эффективных инженерных решений и материалов: «Например, оптимизация решений по каркасу зданий может снизить себестоимость работ на 5–10%, а переход к более простым фасадным конструкциям – на 15%». В качестве конкретного примера эксперт привел один из объектов в Силикатном проезде, где необходимо было выносить наружу магистральную теплосеть, принадлежащую сети МОЭК. «Мы провели теплосеть через наш объект в закрытом коллекторе. Так мы сэкономили в районе сотни миллионов рублей», – рассказал Денис Ильютенко. Однако в целом снижение стоимости проекта не превышает 5%, так как оптимизация в конструктиве ведет к уменьшению общей стоимости всего на 1–2%.

Татьяна Осецкая отмечает, что снижение затрат возможно только при грамотном планировании еще на этапе концептуального проектирования. «Говорить о снижении стоимости непосредственно проектирования не приходится, поскольку его цена обычно составляет незначительную часть общих затрат на строительство», – объясняет она.

Ошибки на этапе проектирования и их последствия

Ошибка на этапе проектирования может значительно увеличить затраты на строительство. «Самая ключевая и безобидная ошибка – упустить какую-то часть объемов работ при их формировании», – отмечает Денис Ильютенко. Именно поэтому в проектировании широко используется BIM-моделирование, которое минимизирует такие ошибки.

Татьяна Осецкая добавляет, что внедрение технологий информационного моделирования (ТИМ) требует дополнительных специалистов, но существенно упрощает стыковку всех разделов проекта и контроль работ: «Качественное проектирование занимает всего 2–4% бюджета, и экономить на нем нет смысла».

Готовые критерии или разработка с нуля

По словам эксперта от MARKS GROUP, у проектировщиков компании есть набор готовых критериев. Он применим не ко всем объектам, зависит от класса жилься и вида недвижимости – будь то общественные объекты, торговые центры или многофункциональные объекты. «Такими критериями для нас являются, например, определенный шаг конструкций для жилья комфорт- и эконом-класса, толщина этих элементов и их плановые габариты, – уточняет Денис Ильютенко. – На начальном этапе мы знаем габарит стандартных парковочных мест и с каким шагом располагать между ними конструкции, прорабатываем минимальные габариты с точки зрения возможности проезда автомобильной техники, минимальную высоту этажей и запотолочное пространство (область, отделенная от основного пространства подвесным потолком. – Прим. ред.)». Таких критериев большое количество, они формируются на базе реализованных объектов, и подобные наборы есть как у проектировщика, так и у девелопера. Часто девелоперы дают их в качестве требований, которые необходимо соблюдать.



С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

Дорогие коллеги!

Примите от коллектива МФС-6 сердечные поздравления с Днем строителя!

Сегодня профессия строителя, к нашей общей радости и гордости, – одна из самых востребованных в России. Мы все являемся участниками грандиозного строительного процесса, стремительно меняющего облик Москвы. Современные жилые дома, активно вырастающие на месте ветхих строений и пятиэтажек, школы, детские сады и храмы, объекты культуры, спорта и здравоохранения – для духовного и физического здоровья населения, новые линии и станции метро, десятки километров дорог, развязок и тоннелей – как для москвичей, так и гостей столицы – все это наглядный результат квалифицированного труда строителей, превращающих Москву в еще более интересный, более привлекательный и комфортный город.

Желаем всем вам, дорогие коллеги, дальнейших профессиональных удач и новых вершин строительного мастерства!

Счастья, здоровья и благополучия вам и вашим семьям!

МФС 6

СОХРАНЯЯ ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

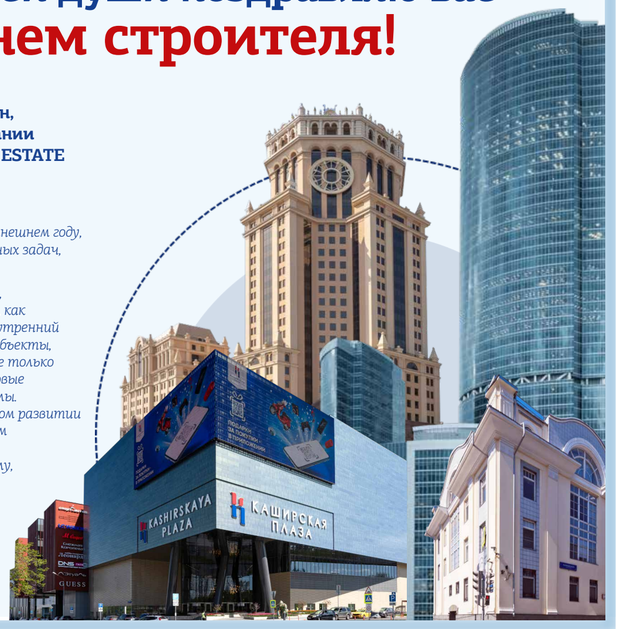
Виктор Нестеренко,
генеральный директор
АО «Мосфундаментстрой-6»

Елена Шатто,
председатель профсоюзного комитета
АО «Мосфундаментстрой-6»



Дорогие коллеги и партнеры!
От всей души поздравляю вас
с Днем строителя!

Мурат Дуран,
глава компании
ENKA REAL ESTATE



Строительный комплекс – флагман экономики Москвы – и в нынешнем году, как и во все предыдущие, нацелен на решение больших и сложных задач, связанных с градостроительством, с развитием столицы.

Я считаю архитектуру и строительство высочайшим искусством, сопровождающим человека на протяжении всей его жизни. От того, как организовано его жизненное пространство, во многом зависит и внутренний комфорт общества, его здоровье. В Москве возводятся уникальные объекты, имеющие важное градостроительное значение, преображая облик не только центральных, но и периферийных районов города. Это жилые, торговые и спортивные комплексы, музеи и театры, школы и концертные залы. Российская столица совершила огромный рывок в градостроительном развитии и сегодня является лидером в мировой практике по срокам и объемам инфраструктурного строительства. Решать непростые задачи строителям помогают исключительная преданность любимому делу, опыт и профессионализм.

Желаю всем участникам строительной отрасли столицы новых свершений, интересных проектов и, как результат, больше счастливых горожан! Уверен, что новые объекты также станут украшением Москвы и порадуют многие поколения ее жителей!



Дорогие коллеги!!

В связи с нашим замечательным праздником Фонд ветеранов строителей Москвы передает всем вам наилучшие пожелания!

Свой профессиональный праздник строители встречают особенно торжественно. Отдавая дань традициям отрасли, они смело внедряют новые конструктивные и технологические решения.

Без преувеличения, своим ежедневным героическим трудом создают комфорт и удобство для жизни, работы и отдыха москвичей. За это им признательны миллионы жителей столицы. И это неслучайно – результаты их труда преображают столицу, делая ее современным, красивым и удобным для жизни мегаполисом.

Успешно выполняются городские программы. Ветераны московского строительства считают, что обозначенные в них приоритеты отвечают интересам жителей столицы. Активная работа в сочетании с заботой о ветеранах и молодом пополнении отрасли дают полное основание утверждать, что москвичи достойно продолжают созидательную эстафету многих поколений отечественных строителей.

Желаю всем пребывающим на заслуженном отдыхе, а также действующим строителям Москвы крепкого здоровья, счастья, благополучия, новых грандиозных планов и их успешного осуществления!

Рафаил Родионов,
заслуженный строитель РСФСР,
президент Фонда ветеранов
строителей Москвы



Дорогие строители!!

Московский городской комитет профсоюза строителей сердечно поздравляет вас с профессиональным праздником!

Значимость нашей работы для таких мегаполисов, как Москва, сложно переоценить. Наша столица изменяется, превращаясь в один из самых современных городов мира и вместе с тем сохраняя свою самобытность и уникальность, особую московскую среду.

Комфорт и удобство для жизни людей – это результат нашего повседневного труда. И роль каждого участника строительного процесса – рабочего или прораба, архитектора, инженера и проектировщика – важна и незаменима. Ведь именно мы, строители, причастны ко всем переменам в нашем городе, где вводятся значительные социальные объекты, развивается городская инфраструктура, строятся станции метро, реконструируются магистрали, осваивается Новая Москва.

При этом растет зарплата строителей, крепнет их уверенность в завтрашнем дне. Всего этого удается добиться во многом благодаря взвешенной и социально ориентированной работе руководства города.

Желаю вам, дорогие коллеги, крепкого здоровья, счастья, и благополучия, а также новых трудовых успехов! А профсоюзы строителей Москвы вас активно поддержат во всех начинаниях.

Я уверен, благодаря нашему совместному труду и высокому профессионализму мы и впредь будем добиваться больших высот в нашем общем деле.

Валерий Лаптев,
председатель профсоюза
строителей Москвы,
заслуженный строитель России

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ.
КОМПЛЕКС ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

АДРЕС РЕДАКЦИИ:
119019, Москва,
Романов переулок, д. 5
Телефон: +7 (495) 419 93 88,
info@mperspektiva.ru
mperspektiva.ru

И.О. главного редактора
Мережникова Е.Ю.

Над выпуском работали:

Выпускающий редактор:
Исабекова А.Т.

РЕДАКЦИЯ:

Корреспонденты:
Калинин Е.А., Крол Н.В.,
Маянцева А.А., Шохина Е.А.

Компьютерная верстка:
Родзевич К.А.,
Цымбал А.С., Явно Р.Д.

Корректура:
Завьялова Л.Г., Крикунова Г.В.

Отдел рекламы и маркетинга:
Калинина Л.Г., Мытник О.Г.

ГАЗЕТА ЗАРЕГИСТРИРОВАНА

в Комитете РФ по печати. Свидетельство
о регистрации № 012265 от 30.12.98 г.
При использовании материалов ссылка на газету
«Московская перспектива» обязательна. Мнение
редакции и авторов могут не совпадать.

ОТПЕЧАТАНО
ООО «Печатный Дом Ильиных»
143430, Московская область, Красногорский район,
р.п. Нахабино, ул. Советская, д. 86
Заказ № 2370/924
Общий тираж 50 000 экз.

Фото на обложке:
Градостроительный комплекс Москвы.

РАСПРОСТРАНЕНИЕ:

Газета распространяется бесплатно на собственных стойках в Мосгордуме, мэрии Москвы, в Комплексе градостроительной политики и строительства города Москвы, префектурах, Москомархитектуре, Москомнаследии и других комитетах и департаментах правительства Москвы,
а также в VIP-залах и залах официальных делегаций столичных аэропортов, в терминале бизнес-авиации а/п «Внуково», в сети кофеен «Кофемания», в выставочных комплексах «Гостиный Двор», «Экспоцентр», ВВЦ, «Дом на Брестской»,
в бизнес-центрах и гостиницах, на территории новой Москвы, во всех центрах госуслуг города Москвы.

Подписано в печать: 02.08.2024 г.



С ДНЁМ СТРОИТЕЛЯ!



МОСИНЖПРОЕКТ
ГРУППА КОМПАНИЙ

© Реклама