

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№19 (10845) 30 мая 2025

Свою Красную площадь в каждый район

Новые проекты
формируют локальные центры
в ткани города

Оксана САМБОРСКАЯ

Современные города все чаще отходят от моноцентричной модели, где жизнь сосредоточена в историческом ядре, активно формируя новые точки притяжения на периферии и следуя глобальному тренду на полицентричность. Это не просто «мода», а ответ на вызовы растущего мегаполиса: перегруженность центра, запрос на качественную среду в спальных районах и необходимость баланса между работой, отдыхом и бытом. Какую миссию сегодня взяли на себя девелоперы и как они справляются с задачей? Этот вопрос стал темой круглого стола «Суть места: Формирование локальных центров при новом строительстве», организованного на XXX Международной выставке архитектуры и дизайна АРХ МОСКВА в столичном Гостином дворе «Строительной газетой» — главным отраслевым партнером форума.

Начало дискуссии положила заместитель директора Института Генплана Москвы Анна Иванова. Институт Генплана Москвы — ключевой игрок в градостроительной политике, который как раз и проектирует эти изменения. «Наша

задача — предвидеть, как территории будут жить через 10-20 лет. Мы создаем сценарии для будущего», — подчеркнула Анна Иванова.

Один из главных драйверов развития — транспортная инфраструктура. Крупные узлы, где пересекаются линии метро, МЦК, скоростные магистрали, становятся каркасом для новых центров. Вокруг таких хабов формируется полноценная городская экосистема: офисы, жилье, парки, сервисы. «Это результат кропотливой инвентаризации территорий. Мы ищем резервы — пустующие промзоны, неэффективно используемые пространства — и превращаем их в «города в городе», — отметила Анна Иванова.

Яркий пример — «Москва-Сити»: деловой центр стал высокоплотной застройкой с множеством функций, где офисные башни соседствуют с апартаментами, торговыми галереями, культурными площадками и парками. «Это не просто бизнес-кластер, а точка притяжения для туристов и жителей. Люди приезжают сюда не только работать, но и отдыхать — такой подход мы масштабируем на другие районы», — подчеркнула Анна Иванова.

с. 6-7



Светлана СМЕРНОВА

В Петербурге прошло открытое расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое России и Комитета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по развитию строительной отрасли и контрактной системе.

Как отметил модератор мероприятия, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, одна из острых тем, затрагивающих интересы строительного сообщества, — это расчет среднемесячной оплаты труда. Он напомнил, что перед регионами была поставлена задача — не позднее 20 февраля произвести расчет этого показателя и направить его в Главгосэкспертизу, а после успешной проверки — до 25 апреля утвердить и опубликовать на открытых информационных ресурсах. Большинство регионов уложились в обозначенные сроки, но у Татарстана и Красноярского края утвержденного показателя на сегодняшний день нет.

Зарплата выросла

По словам Антона Глушкова, средний рост заработной платы в строительной отрасли

Цена вопроса

Необходима методология

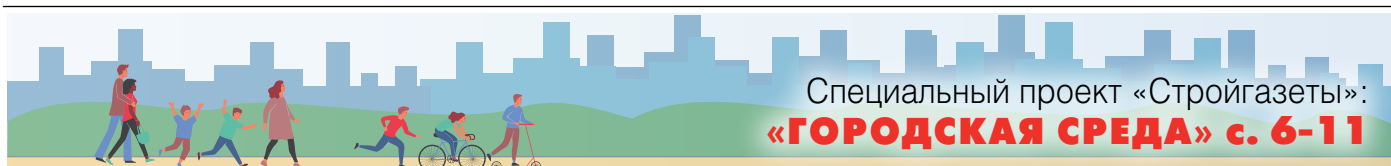
справедливого определения уровня
заработной платы в строительстве

в России в 2025 году составил 18%. «Понятно, что это средняя температура по больнице. Если брать типовые объекты, то в среднем расчете 50% — зарплата, а 50% — стоимость стройматериалов, и увеличение зарплат на 18% — это плюс 9% к сводному сметному расчету», — сказал он. Подсчитано, что с учетом индекса-дефлятора прошлого года, составлявшего 5,2%, уровень изменений зарплат, который «прошел все жернова согласований», в два раза выше. В итоге разрыв между фактическими затратами (реальной стоимостью объекта) и начальной (минимальной) ценой контракта составляет 5-7%. «По цифрам рост зарплат больше, чем предусмотренный в действующей системе переоценки контракта, который существует в методике. Так что по факту, если брать только одну

зарплату, этот коэффициент должен быть 9%, а если туда добавить стоимость материалов, то он больше 10%, и разница в 7-8% — это очень большая величина», — заявил Антон Глушков.

Он также пояснил, что стартуют объекты достаточно хорошо, но когда начинаются специализированные работы и монтаж оборудования, идет срыв. При этом обновление и приведение в текущий уровень цен не предусмотрено и списывается исключительно на предпринимательские риски. «На протяжении трех лет подряд дефлятор не соответствует утвержденному фактическому уровню инфляции, который публикует Росстат», — подчеркнул Антон Глушков.

с. 4



Специальный проект «Стройгазеты»:
«ГОРОДСКАЯ СРЕДА» с. 6-11

Доплата за подъем

Взносы на капремонт в домах с лифтами могут стать выше

Алексей ЩЕГЛОВ

Министерство строительства и ЖКХ РФ разработало поправки в Жилищный кодекс, призванные улучшить систему поддержания в нормативном состоянии многоквартирных домов (МКД). В частности, предлагается дифференцировать размер взносов на капремонт в зависимости от наличия в здании лифта и сократить с пяти до одного года срок, в течение которого жители новостроек не платят взносы на капремонт.

«Период уплаты взносов на капитальный ремонт должен быть максимально приближен к периоду эксплуатации дома, так как современные МКД содержат дорогостоящее оборудование и высокотехнологичные материалы, износ которых начинается с момента ввода здания в эксплуатацию», — говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Если поправки будут одобрены, жители домов с лифтами начнут платить повышенные взносы, а новоселы на четыре года раньше станут вкладывать свои средства в копилки региональных фондов капремонта, что будет способствовать их лучшему пополнению. Инициативы Минстроя были позитивно оценены в Фонде развития территорий: «Предложенные изменения позволят повысить объемы собираемых средств в фондах капремонта и поспособствуют повышению прозрачности и эффективности их использования», — заявили в пресс-службе госкорпорации.

Но вопрос, насколько их реализация на практике поможет лучше ремонтировать дома и чаще менять отработавшие гарантийные сроки лифты на новые, является дискуссионным.



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОВ



Татьяна ЛЫКОВА,
главный специалист
направления «Городское
хозяйство» ИЭГ:
«Принятие
законопроекта создаст
мотивацию
для собственников
помещений в домах
со спецсчетами отказаться
от этого способа отчисления средств
и принять решение о переходе
к регоператорам»

Во-первых, рассказывает глава движения «ЯУправдом» Сергей Креков, собираемость взносов на капремонт по итогам 2024 года, согласно данным Минстроя, превысила 98,3% (рекордный показатель за последние 10 лет), то есть граждане этот квазианалог платят исправно, и то, что денег в региональных фондах не всегда хватает на ремонты запланированного числа домов, — никак не следствие низкой платежной дисциплины населения. Средний размер платежа в 2024 году достигал 12,6 рубля за 1 кв.

метр площади квартиры, причем по регионам этот тариф составлял от 1,5 до 26 рублей за кв. метр, при этом цены на стройматериалы и услуги по ремонту в регионах разнились, но в существенно более узком диапазоне. Известно также, что для полноценной реализации репрограмм капремонтов размер взносов должен составлять как минимум 20-25 рублей за кв. метр.

Таким образом, на повышение финансовой устойчивости реффондов капремонта эффективнее сработало бы общее доведение размера взносов до экономически обоснованного уровня, особенно в тех субъектах, где тарифы сильнее всего занижены и давно не повышались. Тогда как предложенные в законопроекте меры носят вспомогательный характер и не изменят ситуацию в целом.

По мнению президента Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость, Никиты Чулочникова, предложение дифференцировать взносы в зависимости от наличия лифта неоднозначно. Подъемные устройства являются самыми сложными и дорогими в эксплуатации системами в МКД (стоимость новых моделей лифтов в стандартной ком-

плектации, предназначенных для работы в обычных многоквартирных домах, превысила 3,5 млн рублей за единицу, а расценки на монтажные работы по замене старого подъемника достигли в ряде регионов 1,5 млн рублей), однако внедрение дифференцированного взноса на капремонт фактически вводит доплату «за счастье» пользоваться лифтом в доме, указывает эксперт. Это немного странно в XXI веке: наличие лифтов в большинстве МКД давно стало нормой, и таким образом жителям предлагается доплатить за общепринятые стандарты комфорта.

Как отмечает главный специалист направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Татьяна Лыкова, предложенные в законопроекте меры направлены исключительно на улучшение позиций регоператоров. Но в стране в каждом восьмом МКД имеется спецсчет, при этом многие такие дома находятся не в лучшем финансовом состоянии с точки зрения накопления средств на капремонт, а общее количество МКД со спецсчетами устойчиво сокращается. Реализация предложений Минстроя может еще больше усилить неравенство условий «жизни» между жителями домов, выбравшими «общекотловый» способ накопления средств и спецсчет, что ударит по ответственным собственникам, которые сами хотят содержать в порядке свои дома, стимулирует дальнейшее государственное капремонта, ограничит конкуренцию и развитие бизнеса в этой сфере.

Согласно данным Фонда развития территорий,
2024
В году

по программам капитального ремонта было отремонтировано свыше 36 тыс. МКД общей площадью 161,6 млн кв. метров, в которых проживало более 6 млн человек

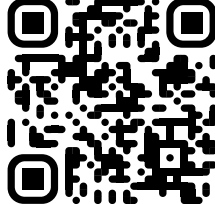
такие инструменты, как рассрочка и факторинг. Эти программы уже работают в Санкт-Петербурге, Нижегородской, Свердловской, Липецкой областях, республиках Татарстан и Башкортостан», — говорится в письме министерства.

Таким образом, все точки над i в этом вопросе поставлены. А существенно облегчить регионам реализацию разработанных в них планов замены лифтового оборудования до 2030 года поможет ранее принятое правительство решение о списании двух третей долга по бюджетным кредитам.

На важность этой меры отдельно указал первый замглавы Минстроя России Александр Ломакин, по оценке которого, к 2030 году в субъектах необходимо заменить более 120 тыс. лифтов в домах у региональных операторов и в домах со спецсчетами. «Переноса сроков у нас уже не будет», — предупредил замминистра.

Таким образом, сроки и задачи в этой сфере поставлены весьма жесткие. Исходя из них, ежегодно предстоит менять не менее 24-25 тыс. лифтов, чего раньше не было. Поэтому помимо финансовых рычагов потребуются задействовать и другие стимулирующие меры, в том числе законодательного характера. Как сообщила руководитель департамента специальных проектов ФАУ «РосКапСтрой» Минстроя РФ Светлана Евсеенкова, уже подготовлены изменения в Жилищный кодекс, способствующие повышению финансовой устойчивости систем капремонта. В частности, предложена концепция минимального взноса, который будет рассчитываться индивидуально для каждого дома с учетом потребности в ремонте и окупаемости затрат.

«Право установления такого взноса закрепляется за самими субъектами», — уточнила она.



Алексей ЩЕГЛОВ

Разработана и внесена на рассмотрение нижней палаты парламента законодательная инициатива, предусматривающая ряд мер, существенно ужесточающих требования, которые обязаны соблюдать ресурсоснабжающие организации (РСО) в ходе подготовки и реализации своих инвестпрограмм. Фактически законопроект №904086-8 накладывает на эти компании дополнительные ограничения и обременения. В частности, в документе имеется положение, что заложенные в тарифах средства на ремонт и замену оборудования ресурсники должны использовать по прямому назначению, а регионам предписано контролировать реализацию инвестпрограмм.

Организации не только будут обязаны разрабатывать инвестиционные программы и включать в них мероприятия по модернизации коммунальной инфраструктуры, но и предлагается нормативно закрепить требования об использовании по прямому назначению средств, заложенных в платежах потребителей на ремонт и замену оборудования. Также законопроект содержит положения, которые помогут донести механизм долгосрочных регуляторных соглашений, заключаемых региональными и местными органами власти с компаниями-поставщиками услуг в сфере ЖКХ. В таких соглашениях будут определены размеры тарифов и обязательства по обновлению инженерных сетей. При этом часть этих средств может быть направлена на возврат ресурсов, привлеченных на модернизационные цели из внешних источников.

По данным авторов инициативы, в настоящее время до 50% денег, предназначенных для модернизации коммунальной инфраструктуры, расходуется неэффективно. При этом известно, что создание современной, комфортной, безопасной и удобной среды во всех регионах и муниципалитетах находится в зоне особого внимания президента и правительства страны. Таким образом, законопроект призван ускорить обновление систем ЖКХ и повысить качество услуг водоотведения, тепло- и водоснабжения, предоставляемых частными компаниями.



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОВ

Мониторинг для РСО

Власти усилят контроль над инвестиционными потоками в ЖКХ



Фёдор ВЫЛОМОВ,
эксперт направления «Народный фронт.
Аналитика», гендиректор Рейтингового
агентства строительного комплекса:

Главное, чтобы содержащийся в законе механизм контроля не был избыточным и не приводил к бюрократическим задержкам в реализации проектов

Комментируя предложенную инициативу, глава правительства Михаил Мишустин отметил, что необходимо, чтобы в сфере жилищно-коммунального хозяйства все задачи выполнялись в полном объеме, а показатели надежности и энергетической эффективности реконструированных объектов достигали пла-

новых значений. «Для этого будут введены единые правила оценки полученных результатов. Рассчитываем, что такие законодательные изменения станут способствовать повышению качества коммунальных услуг, предоставляемых гражданам», — подчеркнул Михаил Мишустин.

Но насколько нормы закона окажутся действенными на практике — вопрос довольно спорный. Как считает эксперт направления «Народный фронт. Аналитика», гендиректор Рейтингового агентства строительного комплекса Фёдор Выломов, такая инициатива в целом обоснованна и полезна. Однако, как всегда в теме ЖКХ, многое будет зависеть от практического применения и соблюдения баланса интересов государства, бизнеса и потребителей. Тем не менее, за-

крепление обязанности использовать заложенные в тарифах средства по прямому назначению — на ремонт и замену коммунального оборудования — позволит увеличить прозрачность инвестиционных процессов в сферах ЖКХ и ресурсоснабжения. «К примеру, при должном подходе для государства и потребителей может стать понятна увязка между тарифами и реальными улучшениями инфраструктуры», — заявил «Стройгазете» эксперт.

Правда, с точки зрения бизнеса такие требования являются прямыми ограничениями

«Зарядка» спецтехники

Уборочные машины московского ЖКХ будут работать на отечественных аккумуляторах

Алексей ЩЕГЛОВ

Московская компания «Системы автономной энергии» (входит в ГК «Италма») создала высокоэффективные зарядные устройства. Они предназначены для использования в коммунальной технике в качестве элементов питания и по мере расширения выпуска заменят импортные аналоги.

Как отметил руководитель столичного Департамента инвестиционной и промышленной политики Анатолий Гарбузов, изготовленные в столице аккумуляторные блоки для городских вакуумно-подметальных машин значительно повысят уровень их локализации. «Применение в коммунальной технике компонентов с инновационной технологией управления зарядом позволяет достичь уровня локализации около 70%», — сообщил он.

По словам гендиректора компании «Системы автономной энергии» Антона Мухина, данный тип батарей разработан специально для отечественной коммунальной техники. Их работа основана на инновационной схеме управления процессами передачи энергии, и такая технология применяется на отечественных устройствах впервые. Ее специфика в том, что контроллер быстрого заряда встроен непосредственно в аккумуляторную батарею, тогда как раньше за эти функции отвечала система



СЕРГЕЙ БЕЗРУКОВ / АНТ-АССОС



SHUTTERSTOCK

управления автомобилем.

Емкость новых батарей составляет 234 Ач при полной массе 580 кг. Такой энергооборуженности с запасом хватает для устойчивой работы в режиме интенсивной эксплуатации.

«В устройстве предусмотрен встроенный подогрев для запуска в любых погодных условиях. В числе особых преимуществ наших батарей — высокая скорость полной зарядки,

составляющая 80-90 минут», — подчеркнул Антон Мухин.

По его словам, возглавляемое им предприятие продолжит сотрудничество со столичными властями по ряду других проектов в сфере ЖКХ. Их реализация также будет способствовать росту рынка техники специального назначения и развитию коммунального транспорта столицы. В частности, в настоящее время инженеры компании ведут разработку тяговых инверторов, также предназначенных для использования в дорожно-коммунальных машинах.

в управлении финансовыми потоками: все-таки предприниматели привыкли более гибко распределять ресурсы. «Однако в долгосрочной перспективе повышение дисциплины в использовании средств и прогнозируемость требований могут создать более устойчивую и предсказуемую среду для инвестции в ЖКХ», — считает Фёдор Выломов.

В свою очередь, ведущий эксперт УК «Финансменеджмент» Дмитрий Баранов также не исключает, что принятие закона позволит сократить нецелевое расходование средств. Однако это не гарантировано, так как у РСО есть много обязательств, и их надо исполнять, покупать товары и услуги. Возникает вопрос — будет ли в таком случае направление средств одного раздела на цели другого раздела нецелевым? Жесткие рамки расходования средств, напротив, могут помешать РСО исполнять свои обязанности. Например, компании будут тратить их на ремонт и замену оборудования, даже если это не очень нужно, а временно направить эти средства на найм персонала они не смогут. Вот и получится, что компания отремонтировала инфраструктуру, построила новую, а работать на ней некому, так как набрать людей закон не позволяет. И в результате уже новая инфраструктура будет приходить в негодность. Вряд ли целесообразно заставлять компании тратить одну часть средств только на болты, а другую только на гайки, потому что так предписывает закон, когда и болты и гайки в компании есть в наличии, и она бы лучше купила трубы. «Но менеджмент компании в таком случае сделать ничего не сможет, потому что по закону средств на это в бюджете РСО нет», — рассуждает эксперт.

В целом, по мнению Дмитрия Баранова, нецелевое использование средств полностью исключить вряд ли возможно, всегда могут быть придуманы такие схемы и методы обхода законодательства, которые позволят это сделать. «Решение данной проблемы может заключаться в том, чтобы компаниям было выгодно экономить бюджетные средства, а их часть они бы оставляли себе. При этом важно, чтобы компаниями направлялись бюджетные средства на то, что им в данный момент нужнее, не ограничивать их», — заключил Дмитрий Баранов.

Отметим, что в Москве насчитывается свыше 130 предприятий, занимающихся выпуском электротехнической продукции, из которых более пятнадцати изготавливают аккумуляторные батареи (АКБ) и прочие системы накопления энергии. Значительная часть этих компаний является якорными производствами формирующегося в столице межотраслевого кластера электромобилестроения. В частности, в рамках офсетного контракта на площадке «Красная Пахра» особой экономической зоны «Технополис Москва» полным ходом строится гигафабрика, где будут изготавливать аккумуляторы для электротранспорта.

Благодаря комплексу мер поддержки со стороны столичного правительства эта отрасль экономики успешно развивается, и большинство компаний высокими темпами наращивает выпуск продукции и расширяет ее ассортимент. Так, столичная компания CleanPower в 2024 году увеличила выпуск аккумуляторных батарей для клиннинговой техники на 25%, а производитель автомобильных аккумуляторов Visso начал в этом году мелкосерийную сборку инновационных литий-титановых (ЛТО) АКБ «Титанатус». Сила пусковых токов в них достигает 3000-4000 А против 600-900 А у обычных аккумуляторов и по этому параметру они значительно превосходят мировые аналоги в данном классе устройств.

Растут и экспортные поставки. В частности, в 2024 году отгрузка литий-ионных аккумуляторов из Москвы в Узбекистан увеличилась в девять раз по сравнению с 2023 годом. «На столицу приходится более 88% всего российского экспорта данной продукции в Узбекистан, занимающий четвертое место среди ключевых торговых партнеров Москвы по закупкам такой категории товаров», — сказал Анатолий Гарбузов.

Алексей ЩЕГЛОВ

На начало этого года в регионах насчитывались десятки тысяч лифтов с истекшим сроком эксплуатации (25 лет), и все они в соответствии с тегрегламентом Таможенного союза (ТС) «Безопасность лифтов» должны были быть заменены до 15 февраля на новые устройства. Однако невозможность реализации этого требования побудила правительство отодвинуть эти сроки до 2030 года. Пятилетняя вынужденная отсрочка, несомненно, разрядила ситуацию. Однако у представителей ряда управляющих организаций (УО) и товариществ собственников жилья (ТСЖ) возникли опасения и вопросы относительно нюансов обслуживания устаревшего лифтового парка.

В ответ на это в апреле Ростехнадзор выступил с соответствующими разъяснениями. В своем письме от 01.04.2025 №09-04-05/2045 «По вопросам эксплуатации лифтов» в ведомстве указали, что в отношении лифтов, отработавших назначенный срок службы уже после 15 февраля 2025 года, применяются положения пункта 3.4 статьи 4 тегрегламента ТС 011/2001. А в нем предусмотрено, что по истечении назначенного срока службы не допускается использование лифта по назначению без проведения оценки соответствия с целью определения возможности и условий продления срока использования лифта по назначению, выполнения модернизации или замены с учетом оценки соответствия.

В Ростехнадзоре также уточнили, что в настоящее время заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и бизнес-сообществом «прорабатывается вопрос продления сроков замены (модернизации) лифтов с истекшим сроком эксплуатации после 15 февраля 2025 года».



Александр ЛОМАКИН,
первый заместитель министра
строительства и ЖКХ РФ:

Мы видим, что в региональных программах на цели обновления лифтового парка заложено недостаточно собственных средств либо не хватает средств, собранных с жителей. Инструмент списания бюджетных кредитов дает возможность докапитализации

Тем не менее, не во всех организациях, профессионально работающих в сфере управления многоквартирными домами (МКД), эти разъяснения сошли достаточноными. В частности, представители Ассоциации «Новое качество» выступили с обращением, в котором подняли ряд вопросов, зачастую вполне оправданных. Ведь, например, по факту полу-

НОРМИРОВАНИЕ

с.1 В этой ситуации глава НОСТРОЙ считает необходимым подправить методологию, чтобы повысить дефлятор и уровень заработка. При этом неоднозначная ситуация с утверждением зарплаты рабочих складывается еще и потому, что утверждается зарплата, которая формируется на основании показателей 2024 года, так как по законодательству норматив утверждается спустя почти четыре месяца после завершения предыдущего года. «Этот год показал, что первые полгода мы прожили в ценах 2024 года. И только сейчас сводные сметные расчеты, которые будут проходить экспертизу, будут учитывать новый уровень зарплат, а все, что было принято до мая, будет проходить по старой базе», — пояснил он.

Еще одна проблема, с которой сталкиваются регионы, работающие с бюджетными объектами, — это сложившаяся практика, когда фактически зарплата искусственно сдерживается уровнем бюджетной обеспеченности субъектов РФ. «А так как она фактически не соответствует реальному уровню цен, то при определении начальной цены контракта закладывается зарплата, заведомо не соответствующая рынку предыдущего периода», — констатировал глава НОСТРОЙ.

Показатели требуют корректировки

Директор Департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России Александр Вилков пояснил, что корректировка показателей заработной платы была вызвана ростом уровня зарплат в этом году. Он также отметил, что определение уровня зарплат — это право субъекта РФ с учетом бюджетной нагрузки, чтобы затем строить по намеченным планам. По его словам, данные Росстата в 2025 году практически сравнялись с теми показателями увеличения зарплат, которые опубликованы в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). «Со своей стороны, Минстрой России постоянно разъясняет регионам, что рост заработной платы влияет на стоимость объектов, и субъекты страны стали уже более внимательны к этим расчетам. Зарплата утверждается не на целый год, а пересчитывается ежеквартально. Однако проблема кроется не только в зарплате, а в целом в дефляторе, который используется. Эта работа идет, и основная ее цель — ежегодный пересчет дефлятора с учетом инфляционного процесса. В этом году ожидаются актуализированные индексы-дефляторы для жилищного, промышленного строительства, возведения линейных и энергетических объектов. Это те четыре индекса, которые появятся, и будут использоваться вместо одного общего», — подчеркнул Александр Вилков. Также в настоящее время разрабатывается проект о внесении изменений в приказ Минстроя России о порядке определения начальной (максимальной) цены контракта и методику составления сметы контракта.

В свою очередь, заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» Сергей Головин отметил, что Главгосэкспертиза также держит на контроле вопрос своевременной актуализации среднегодового размера оплаты труда. Он задает участникам встречи воп-



ДМИТРИЙ МИХАЙЛОВ / НОСТРОЙ

Цена вопроса



ДМИТРИЙ МИХАЙЛОВ / НОСТРОЙ

рос: сметное дело — это наука или искусство? По его словам, это прежде всего тонкая работа, так как каждый раз надо находить ответы на сложные вопросы. Например, сейчас экспертиза рассматривает предложение — считать уровень зарплат по тем данным, которые передает Федеральная налоговая служба по крупным компаниям, работающим в строительстве. «Мы эти алгоритмы сейчас прорабатываем. У нас задача — чтобы зарплата была актуальной и соответствовала рынку. Занизим показатели — объект не будет построен, зависим — придет проверяющий и спросит, откуда мы взяли такие расценки. По этому зарплата должна быть в первую очередь правильной. А потому мое предложение — предлагайте свои способы определения зарплат. Мы их рассмотрим и внесем изменения в методику, если это будет обоснованно», — заявил Сергей Головин.

Он также рассказал о необходимости повышать уровень квалификации проектировщиков и технических заказчиков, так как от их профессионализма зависит качество проектных работ. Пока же существует практика, что смета переделывается по несколько раз. «И тут мы упираемся не только в вопрос по-

вышения зарплат, но и в вопрос подготовки кадров, так как, когда где-то зарплата растет, в другом месте начинается текучка кадров, — подчеркнул представитель Главгосэкспертизы.

О капремонте замолвите слово

О проблеме устаревших расценок и нормативов при проведении капитального ремонта многоквартирных домов сообщила исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов Анна Мамонова. По ее словам, существующие расценки не отражают реальные затраты на материалы и рабочую силу, более 150 расценок требуют доработки, из них 30 надо принять в первую очередь. При этом процесс их утверждения весьма бюрократизирован. «Все это делает капитальный ремонт экономически нецелесообразным для подрядчиков во многих субъектах РФ — постоянный срыв торгов на капремонт это подтверждает», — отметила она. По мнению Анны Мамоновой, заказчиком на разработку таких расценок должно выступать государство, поскольку здесь на всех этапах используются только бюджетные средства.

Антон Глушков согласился, что актуальность расценок ремонтных сборников по капремонту не соответствует действующим технологиям, но отметил, что положение должно измениться: в Главгосэкспертизе сформирован отдел, который будет заниматься нормами на капремонт. План на текущий год — выйти на площадки, где можно будет проводить хронометраж выполняемых работ, и готовить расценки для работ по капремонту. Перечень таких объектов предоставили в правительство Московской области. Первые 10 обновленных норм уже готовы.

Стимулировать ответственность бизнеса

Повышать качество ценообразования в строительной отрасли призвана и информация ФГИС ЦС. Ее сегодня обязаны предоставлять все производители и поставщики, но пока ее недостаточно. По словам Антона Глушкова, у поставщиков нет заинтересованности в предоставлении такой информации, и ни штрафы, ни обещания бонусов не помогают. Президент НОСТРОЙ отметил, что насильно заставить всех в ФГИС ЦС не надо, и привел пример Белоруссии, где есть аналогичная российской платформа, куда предприятия обязаны предоставлять данные для участия в госзакупках. Если же компания не загрузит необходимую информацию, она потеряет право работать с государством — основным заказчиком на рынке. «Это не бюрократическая преграда, а система, стимулирующая ответственность бизнеса. И государство, будучи главным игроком, вправе диктовать условия, обеспечивающие качество и прозрачность процессов и своевременное исполнение контрактов», — отметил он.

Участники II Петербургского конгресса сметчиков приняли резолюцию, в которой подчеркнули, что реализация предложенных на заседании комиссии инициатив будет способствовать повышению прозрачности и эффективности строительной отрасли, а также позволит снизить риски, связанные с неверным ценообразованием и улучшить качество строительных работ.

Еще одним итогом этой встречи стала инициатива учредить День сметчика, которую поддержал Антон Глушков, заметив, что институт сметного нормирования заслуживает особого внимания, поэтому наличие профессионального праздника обязательно для того, чтобы подчеркнуть важность профессии.

Всевидящее ОКО

Искусственный интеллект контролирует возведение современного жилья

Василиса БЕЛОВА

Сегодня на стройплощадке не обойтись без автоматизации технического надзора, особенно если речь идет об объектах с высокой степенью детализации, сложным фундаментом и каркасом. Как применяется на стройке искусственный интеллект, можно проследить на примере технологии АPTERUS, тестируемой при возведении 8-го квартала ЖК «Остров» во Мнѣниновской пойме.

Цифровизация технадзора начинается с создания единой информационной модели объекта строительства или реконструкции. Такая проекция одновременно отображает все используемые инфраструктурные решения, включая инженерные коммуникации. И применялись они довольно оригинально: к примеру, три года назад на строительстве Международного медицинского кластера «Сколково» соответствие выполняемых работ цифровому макету проверяла робособака, кото-



SHUTTERSTOCK/ROTORUM

рая предвигалась по этажам и лестницам, формируя внутри облако точек и сопоставляя полученную схему с компьютерным вариантом. Это помогло инженерам и прорабам отследить ошибки на самой ранней стадии. Однако оцифровка всего процесса на тот момент все еще оставалась сложной задачей.

«Сегодня использование искусственного интеллекта становится более масштабным и практичным, хотя роботов в технадзоре практически не используют», — говорит заместитель руководителя Службы по информационной безопасности компании

«Донстрой» Лев Варназов. По его словам, сведения на объекте собирают и фиксируют профессиональные операторы с помощью панорамных камер, лазерных сканеров, тепловизоров и датчиков. Сканирование по-

мещения на 14 категорий недостатков происходит за 3 минуты, трехкомнатной квартиры — за 15 минут. На полный анализ по дефектовке требуется не больше суток.

«Из всего потока данных искусственный интеллект обрабатывает 80%, но поскольку ИИ постоянно обучается, в будущем процент будет расти. Полученная сводка отправляется в мобильное приложение на смартфоне инженера технадзора, который видит огрехи и недоделки и принимает решение об их устранении», — подчеркивает Лев Варназов.

«Эта инновационная технология полностью российского производства имеет широкий функционал, заточенный под наши климатические условия и прочие особенности», — утверждает руководитель Департамента информационных технологий «Донстрой» Алексей Лака. В системе

Владимир ТЕН

В Москве прошла конференция «Цифровизация промышленного строительства: управление и контроль на основе данных», организованная фирмой «1С», в которой приняли участие представители компаний, специализирующихся на производстве отечественного софта для строительства, и специалисты IT-подразделений отраслевых компаний.

От бухучета к управлению холдингами

Промышленное строительство на нынешнем этапе вынуждено преодолеть массу барьеров — рост цен, в том числе на материалы, сырье и оборудование, дефицит кадров, высокую стоимость кредитов. Цифровизация в этом сегменте может расширить некоторые узкие участки, такие как рост себестоимости проектов, расширить координацию между заказчиками и подрядчиками, упростить управление данными на разных этапах реализации проектов, повысить прозрачность процессов и эффективность использования ресурсов, оптимизировать процесс строительства.

В начале 2023 года первый вице-премьер Андрей Белоусов и вице-премьер Дмитрий Чернышенко участвовали в церемонии подписания соглашений о сотрудничестве между бизнесом и государством по «дорожным картам» высокотехнологичных направлений.

Одна из «дорожных карт» — карта по развитию высокотехнологичной платформы «1С:Предприятие». В 2023 году на конференции «Цифровая индустрия промышленной России» было подписано соглашение о сотрудничестве между «1С» и Автономной некоммерческой организацией «Национальный центр компетенций по информационным системам управления холдингом» (АНО НЦК ИСУ), согласован план развития программной платформы «1С:Предприятие» в соответствии с графиком и с учетом интересов ОАО «РЖД», ПАО «Газпромнефть», Госкорпорации «Росатом» — участников АНО НЦК ИСУ.

В своем докладе на конференции директор по ERP-решениям «1С» (enterprise resource planning) Алексей Нестеров отметил, что «1С:Предприятие» является инновационной технологической платформой, системой прикладных решений для эффективного управления и учета; он подчеркнул свои слова следующими цифрами: более 1 300 тиражируемых прикладных решений, более 10 млн пользователей, более 300 тыс. программистов, работающих на языке программы специалистов.

Если говорить о результатах завершаемых проектов в строительстве с использованием



SHUTTERSTOCK/ROTORUM

Как оцифровать «промку»?

Промышленное строительство должно стать эффективным и стабильнее

платформы, то, например, в Группе компаний ПИК на 35% сократилось время выполнения распределения затрат и расчета себестоимости.

Цели и задачи

Руководитель департамента цифровых технологий компании InOne Николай Панчук рассказал об управлении и контроле данных на примере этой инжиниринговой компании, специализирующейся на промышленном проектировании с соблюдением международных стандартов качества.

Работа с крупнейшими объектами промышленности, высокие требования заказчиков диктуют системный подход к управлению проектами с ориентацией на потребности клиентов, понимание специфики работы в промышленности в сочетании с локальным менеджментом и гибкой бизнес-моделью. Именно это позволяет эффективно решать задачи любого уровня сложности, не выходя за рамки бюджета.

Цели и задачи цифровизации — улучшение качества услуг, обеспечение стабильности и оптимизации бизнес-процессов, повышение конкурентоспособности. Для этого необходимо обеспечить бесперебойное цифровое взаимодействие, оперативное и качественное принятие решений, снижение потерь информации. Под это и формируется выбор необходимого программного обеспечения.

В докладе «Повышение эффективности управления производственной безопасностью. Опыт внедрения комплексного решения» руководитель проекта компании ВЕЛЕССТРОЙ Ольга Погожева отметила, что до внедрения цифрового проекта в части охра-

ны труда в компании учет велся на бумажных носителях, информация хранилась в простейших текстовых файлах, отсутствовал системный подход к получению управленческой отчетности, что влекло за собой потери времени при получении и передаче информации. После внедрения цифрового проекта только в части охраны труда и промышленной безопасности следующие результаты: снижение затрат на медосмотры, уменьшение количества предписаний и штрафов, повышение качества распределения ресурсов отделов с учетом их особенностей, увеличение скорости управления процессами производственной безопасности, сокращение трудоемкости выполнения регулярных задач, обеспечение оперативного доступа к электронным документам и аналитической отчетности.

Как встроиться в цифровую вертикаль?

В рамках конференции «Стройгазета» обсуждался вопрос создания цифровой вертикали в строительстве с Алексеем НЕСТЕРОВЫМ.



Алексей Анатольевич, сейчас много разговоров о формировании цифровой вертикали, в том числе в строительстве. Что это в вашем понимании?

Сейчас появилась необходимость встраиваться в различные цифровые альянсы — в те же государственные цифровые системы, в которые нужно передавать данные, например, в Информационную систему управления проектами (ИСУП). У нас имеется интеграция сер-

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

отображается точное проведение места съемки — вплоть до этажа и помещения, благодаря чему специалисты могут визуально отслеживать ход строительства в режиме реального времени, сравнивая фактическое состояние объекта с проектными параметрами и цифровой моделью проекта (BIM модель). При этом машина выявляет не только видимые недостатки и отклонения: фиксируются в том числе влажность, температура, наличие газов и незапланированных полостей, даже если они скрыты под несколькими слоями гипсокартона и штукатурки.

«Компьютерное зрение и цифровой контроль позволяют фиксировать и оперативно устранять малейшие недостатки на объекте», — утверждает Алексей Лака. Благодаря автоматическому контролю сокращаются материальные затраты на ручные проверки, а раннее выявление недостатков предотвращает дополнительные расходы на их устранение, снижает количество недоделок и отклонений от проектных требований и нормативов.

«Что не менее важно, — резюмирует Алексей Лака, — вся информация о ходе работ становится прозрачной, в любой момент она доступна для просмотра в удобном цифровом формате». Таким образом на выходе получается качественный объект без дополнительных проволочек, поскольку дефекты выявлены и устранены еще на этапах строительства и отделки.

виса по линии исполнительной документации и решения других задач с ИСУП. Мы интегрированы также с Федеральной государственной информационной системой ценообразования в строительстве, с Классификатором строительных ресурсов, утвержденным Минстроем России.

Это позволяет государству получать сведения от строительных компаний, производителей стройматериалов, что дает возможность нормализовать работу с отраслью, иметь нормативно-справочную информацию, необходимую госорганам для аналитики. При этом также надо взаимодействовать с банками, что очень важно, например, для проектного финансирования. Банки получают из системы необходимую для их работы отчетность о деятельности предприятий, а предприятиям это упрощает взаимодействие с регулирующими органами, финансовыми институтами.

Мы ориентируемся на реальные потребности бизнеса, на те цели, которые ставят заказчики. Для этого развивается цифровой комплекс, призванный способствовать решению задач на всех этапах жизненного цикла объекта, — это ПО для 3D-моделирования, ТИМ-инженерии, процесса строительства и эксплуатации.

Как вы себе представляете архитектуру этой цифровой вертикали?

У нас есть опыт работы с вертикально интегрированными холдингами, мы заключили соглашения о сотрудничестве с большинством регионов страны — помогаем выстраивать вертикальные системы управления.

Платформа открыта для интеграции с любыми системами, и есть восемь тысяч партнерских организаций, которые могут оказать услуги по интеграции практически с любым другим программным обеспечением. Важно использование российских технологий, что, собственно, и дает возможность встраивания в любые вертикали на базе отечественного софта.

То есть, если говорить о некоей общей цифровой среде, это создание взаимно-взаимодействующих друг с другом?

Абсолютно верно. С одной стороны, надо быть максимально открытыми к интеграции: это наша политика. С другой стороны, мы участвуем во многих консорциумах, ассоциациях, где поддерживаются и развиваются отраслевые стандарты. Наши специалисты входят в состав различных рабочих групп, комитетов, и, соответственно, при планировании, разработке продуктов и механизмов мы учитываем все.



Подписку на электронную/печатную версию издания

Строительная Газета

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

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ

Подписные индексы

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 – на полгода
- П3475 – на год

ПОДПИСКА – ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Для предприятий и организаций:

- П2011 – на полгода
- П3476 – на год

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

с.1 «Москва-Сити» — пример макропроекта, но концепция полицентричности требует развития и меньших масштабов. Речь о «пятнадцатиминутных городах», где все необходимое — работа, услуги, досуг — в шаговой доступности. Пример — территория бывшего завода ЗИЛ, которая превращается в жилой кластер с акцентом на общественные пространства, среди которых набережная Марка Шагала, разработанная Институтом Генплана совместно с бюро ASADOV. «Это не просто прогулочная зона, а многофункциональный парк с арт-объектами, местами для мероприятий, спортивными площадками. Линейное пространство «разбито» на части, каждая из которых становится мини-центром для микрорайона», — рассказала Анна Иванова. Важно, что такие проекты создаются не по «остаточному принципу»: общественные зоны закладываются на этапе планировки, а не становятся запоздалым дополнением к жилым комплексам.

«Центр — это не только небоскребы или ТРЦ, а любое место, где люди встречаются, общаются, чувствуют связь с пространством», — пояснила эксперт. — Но у каждой территории должен быть уникальный сценарий. Нельзя тиражировать «Москву-Сити» на периферии». Именно так можно избежать однообразия.

Новая точка «Большого Сити»

Один из локальных центров, который в ближайшее время появится на севере Москвы, будет сформирован бизнес-центром AVIUM, строящимся на улице Зорге. Этот проект не просто добавляет району новую визуальную доминанту — он создает полноценную экосистему, где сбалансированы работа, отдых и городская жизнь.

Идея AVIUM, рассказала коммерческий директор Capital Alliance Ленария Хасиятуллина, родилась как раз из тренда на полицентричность: Capital Alliance увидел потенциал в сложившемся жилом районе. «Мы не строим изолированную высотку», — подчеркнула Ленария Хасиятуллина. — Наша цель — превратить район вокзала «Зорге» в новый кластер, где деловая активность соседствует с парками, спортом и культурой». Первая очередь включает офисные башни класса А на участке 1,28 гектара и ландшафтный парк, сопоставимый по площади с застройкой. Вместо стандартных «дорожек из плиток» здесь появятся корвинки, воркаут-площадки и арт-объекты на площади более 1,2 гектара. «Парк — социальный инструмент», — пояснила Ленария Хасиятуллина. — Он станет местом, где сотрудники офисов смогут приятно встретиться на свежем воздухе, а семьи с детьми из ближайших домов — отдохнуть или заняться спортом.

Транспортная доступность — еще одна сильная сторона AVIUM. Район ТПУ «Зорге» давно обладает развитой инфраструктурой — рядом несколько станций метро, МЦК и перспективный городской вокзал. Проект Capital Alliance добавляет району привлекательности. На первых этажах комплекса разместятся кафе, стрит-ритейл и фитнес-центры — сервисы, которые нужны не только арендаторам офисов, но и местным жителям. «Мы с командой RRG провели исследование и выяснили, что люди устали от однообразия. Им не хватает мест, где можно перекусить, заняться спортом или просто прогуляться, не уезжая в центр», — рассказала Ленария Хасиятуллина.

Девелопер уверен, что ему удастся преодолеть скепсис опасающихся, что высотки «перезагрузят» район. Ведь вместо конфликта уже возник диалог. Проект обещает до 10 тыс. новых рабочих мест, в том числе и для жителей района, а парк и ритейл-зоны сделают сервисы доступными для всех. «Мы уходим от парадигмы «построил и ушел». AVIUM должен стать частью повседневности — как для бизнеса, так и для семей. Это больше, чем здание, это экосистема, создающая



Свою Красную площадь в каждый район

атмосферу «прочеловечности», — отметила Ленария Хасиятуллина. Прозрачные фасады, «проницаемый» парк и общественные зоны на первых этажах стирают границы между частным и общественным.

Экономический эффект тоже значимый: аналитики прогнозируют рост цен жилья в районе на 20%, а недвижимости в БЦ AVIUM — до 40%.

Интерес инвесторов подогревает и то, что район ТПУ «Зорге» — важная точка в формировании «Большого Сити». Компании запрашивают целые этажи под офисы, а малый и средний бизнес приспосабливается к местам под стартапы. Планировки гибкие, чтобы удовлетворить разные запросы. Здесь есть и компактные пространства для начинающих предпринимателей, и масштабные блоки для корпораций. «Мы создаем среду, стирающую грань между «центром» и «окраинами», — резюмировала Ленария Хасиятуллина. — Именно так рождается город будущего — многослойный, живой и открытый для всех».

Авторский подход

Город — бесконечная дискуссия между прошлым и будущим. За каждым зданием или кварталом — летопись взаимодействия девелопера с территорией, где переплетаются история, вызовы и амбиции. «Авторский девелопмент — это диалог», — подчеркнула директор по продукту компании COLBY Ольга Роик. — В этом взаимодействии рождаются уникальные проекты».

Москва демонстрирует это ярко. Болотный остров, некогда промышленная зона, стал культурным кластером. Реконструкция ГЭС-2 сохранила фермы Шухова и синие

трубы, превратив их в символы арт-пространства. А «Красный Октябрь» по соседству подтверждает: уважение к контексту стимулирует развитие премиум-сегмента.

ЖК «Садовые Кварталы» — еще один пример диалога: на месте завода «Каучук» Сергей Скуратов реализовал концепцию shared street, сочетая частное и общественное: первые этажи с кафе открыты городу, дворы — для резидентов. Это новый подход, ведь, по словам Ольги Роик, «раньше элитные ЖК были «крепостями».

Эти примеры вдохновили компанию COLBY на создание комплекса апартментов NICE LOFT в Нижегородском районе — еще один яркий пример авторского подхода. «Мы сделали ставку на спортивную инфраструктуру. Спортивный хаб, ледовые арены, парк с активностями для здорового образа жизни, концепция «пятиминутного города» — все это «раскачал» район». Проект не только предлагает жилье, но и создает экосистему: вскоре здесь появится офисный центр класса А, а между зданиями раскинется спортивный парк. «Теперь здесь комфортно жить, работать и отдыхать», — говорит Ольга Роик. — Это и есть диалог: девелоперская идея отвечает на запросы территории».

Взгляд в будущее — проект на Дмитровском шоссе, 62. «Бескудниково» — район, застывший в 1960-х, — отметила Ольга Роик. — Но уже скоро на месте автосервисов и промзон вырастет деловой квартал с офисами, коливингами, отелями. Мы создаем среду, где улицы станут пешеходными бульварами, а благоустройство по принципам street-дизайна объединит всех: от офисных сотрудников до местных жителей».

По ее словам, это не просто стройка, а «перезагрузка сценария»: промзона превращается в хаб, где переплетаются работа, отдых и жизнь.

Многослойный пирог

В городах должны создаваться новые точки притяжения, считают в компании «Страна Девелопмент». С возникновением дополнительных визуальных акцентов появляется возможность привлечения большого потока людей в район, ранее слабо посещавшийся жителями и туристами. Благодаря этому формируются условия для появления новых коммерческих предприятий и повышения интереса предпринимателей к данной зоне — сплошная польза. «Точки притяжения должны быть сердцем проекта», — подчеркивает главный архитектор компании «Страна Девелопмент» Олеся Половникова. — Их создание — это не просто урбанистический тренд, а способ переосмыслить, как люди взаимодействуют с городом».

Один из интересных кейсов, подтверждающих тренд, — пешеходный мост в Тюмени, ставший символом связи времен. «Мы хотели не просто построить жилой массив, а сформировать полноценный район», — объясняет Олеся Половникова. — Мост — это визуальный акцент, визитная карточка, но главное — инструмент для «перетягивания» трафика из исторической части города». Такой объект — это «сложный рецепт», где инженерия сочетается с общественными пространствами: на мосту разместятся кафе, рестораны и зоны отдыха, превратив его в живую артерию.

Архитектор акцентировала внимание на гибкости подхода: «Проект должен определять границы земельного участка, а не наоборот». В том же Тюменском проекте ко-

манда столкнулась с парадоксом: центральный бульвар «упирался в никуда». Решением стал диалог с городом: «Мы благоустроили прилегающий сквер, создав логичный пешеходный маршрут. Теперь это не просто дорога — это история с продолжением».

Говоря о коммерции, Олеся Половникова приводит в пример проект Republic, где исторические здания обрели новую жизнь: «Это многослойный пирог. Культурное наследие, ретейл и публичные площади — только так территория становится востребованной». По мнению архитектора, даже в жилых комплексах публичные пространства должны доминировать: «Да, есть закрытые зоны, но 70% — это территории, влеченные в городскую ткань. Иначе не работает».

Важна и работа с идентичностью. «Как «поймать» дух места? Ответ даст только местное сообщество, — уверена спикер. — В Петербурге мы провели конкурс арт-объектов для набережной Смоленки, а в Тюмени создали цифровой проект о культуре региона. Это не декор — это диалог».

Как диалог рождает пространство

Городские центры перестают быть точками на карте — они возникают там, где встречаются люди, объединенные общими ценностями. Об этом в своем выступлении рассказала руководитель группы подготовки градостроительной документации Брусники в Москве Ксения Боброва: «Центры стали перемещаться по городам и даже странам за теми, кто их формирует. Наиболее сильные сообщества

стали менять понимание центра. Ведь центр теперь — это новое место, где собираются и проводят время люди в социальном и творчестве, занятии предпринимательской деятельностью в том числе».

Анализируя современные вызовы урбанистики, Ксения Боброва выделила четыре ключевых тренда. Во-первых, «серьезный досуг» — спрос на пространства для творчества (мастерские, студии). Во-вторых, локализация — рост интереса к местной идентичности, к локальным брендам вместо глобальных шаблонов. В-третьих, проницаемость. И наконец, post growth — переход от экономических метрик к комплексным критериям благополучия. «Успех пространства больше не измеряется только квадратными метрами — речь о том, как место влияет на качество жизни и социальные связи», — отметила спикер.

Эти тренды сливаются в единый вектор — сотворчество сообществ, становящееся драйвером новых городских центров. Примеры? В турецком Фетхие российские экспаты, объединившиеся вокруг велосипедного движения, создали локальный хаб и запустили волну «спешалти-кофеен», вовлекая местных жителей в новую экономику. На Халактырском пляже Петропавловска-Камчатского серферы превратили дикое побережье в альтернативный центр города, а в Ереване креативные сообщества оживили заброшенные кварталы через новые бары и пространства для общения. «Рецепт нового центра — люди плюс место с потенциалом, — считает Ксения Боброва. — Но часто именно сообщество открывает ценность места, которая не была очевидна даже для коренных жителей».

Роль девелопера, по ее мнению, тоже эволюционирует из пассивного наблюдателя в драйвера изменений: «Мы можем фор-

мировать сообщества, но для этого нужно создавать условия для диалога, а не просто строить дома». Один из инструментов — соседские центры, которые Брусника развивает. Эти пространства, доступные не только жителям комплексов, но и округе, становятся площадками для мастер-классов, лекций, инициатив. Другим инструментом являются общественные пространства. «Например, недавно мы открыли Тарычевский пруд в Ленинском городском округе. Сначала в новых локациях мы сталкивались с вандализмом в построенных нами общественных пространствах, — рассказала эксперт. — Но, восстанавливая повреждения, показывали: это место важно. Постепенно люди начали бережнее относиться к среде».

Таким образом среда влияла на культуру поведения людей, которые пользуются этим пространством, и объединяла вокруг себя новые сообщества.

Даже узконаправленные проекты способны сплотить людей. В Тюмени площадка для выгула собак неожиданно стала местом сбора собачников. В Новосибирске километровая набережная «Европейский берег» привлекла сообщество любителей SUP-бординга. «Мы создали пространство, которое пригласило людей к сотворчеству и предпринимательской деятельности, и горожане наполнили его жизнью», — подчеркнула Ксения Боброва. — Сегодня городские центры необходимо планировать еще более внимательно, ведь они должны приглашать людей к сотворчеству и социализации, открывать для них возможности для разнообразного интересного досуга, новых видов деятельности и просто наслаждаться жизнью».

Долгая жизнь места

В нашу стремительную эпоху проектирование пространства, десятилетиями остающихся актуальными, кажется почти утопией. Однако для директора по продукту компании PIONEER Ольги Великой это вызов: «Здание, которое мы проектируем сегодня, простоят 50-100 лет. Говорить о том, что мы можем игнорировать будущее, неправильно».

Главный парадокс современного урбанизма — противоречие между скоростью изменений и инерцией строительных норм. Спикер выделила пять ключевых принципов, на которых PIONEER основывает свои проекты. Первый — гибкость пространства. Например, в жилых комплексах HIGH LIFE и OPUS общественные зоны спроектированы так, чтобы объединять людей: внутренняя инфраструктура включает зоны общения, спорта и совместного досуга. Второй компонент — учет демографической ситуации: рост числа одиноких людей и стареющее население требуют переосмысления жилья. Третий принцип — технологическая интеграция в проекты недвижимости. Четвертый — мобильность и безопасность. Камеры наблюдения, велопарковки — все это не просто «фишки», а часть инфраструктуры, делающей пространство удобным сегодня и готовым к завтрашним вызовам. Пятый, и самый неочевидный, компонент — умение игнорировать тренды. «Не жить по принципу «все побежали и я побежал». Главное — отсечь то, что не работает. Иначе город получит еще один мертвый центр», — предупредила Ольга Великая. Проекты HIGH LIFE и OPUS в Даниловском районе Москвы — наглядная иллюстрация этого подхода. В HIGH LIFE в скором времени появятся новые зеленые зоны, инфраструктура для людей всех возрастов.

Ключевой акцент — на создании среды, а не просто жилья. Открытые пространства, рестораны, скверы — все это формирует сообщество. «Абсолютно неправильно ограничиваться закрытыми дворами. Людям нужно место, куда можно выйти, прогуляться и встретить соседа», — считает Ольга Великая.

По ее словам, секрет «долгой жизни» места — в балансе между предвидением и адаптивностью: «Мы не просто строим здания. Мы проектируем среду, которая будет меняться вместе с людьми».

Узнать по материалу

Городская среда — это живой организм, где архитектура становится мостом между эпохами, а материалы — инструментом воплощения идей. О том, как современные технологии меняют облик городов, рассказал эксперт направления продуктовых инноваций компании «Северсталь» Алексей Староверов, приведя в пример применение атмосферостойкой стали Forcage, которая не только решает функциональные задачи, но и формирует эстетически приятные пространства.

Современные города сталкиваются с вызовами: как сохранить историческую память, не жертвуя актуальностью, как создать долговечные объекты без постоянных затрат на обслуживание? «Сталь пронизывает, пожалуй, все сферы нашей жизни», — отметил Алексей Староверов. — Но ее потенциал в архитектуре часто недооценивают». Действительно, многие материалы быстро теряют вид, требуют ремонта или не вписываются в исторический контекст. Решением стала атмосферостойкая сталь, сочетающая практичность и эстетику.

Один из реализованных с ее использованием проектов — парк «Земля Салавата» в Башкирии, посвященный национальному герою Салавату Юлаеву, где более десяти малых архитектурных форм выполнены из Forcage. «Историки хотели показать путь Салавата, его жизнь», — рассказал Алексей Староверов. — Каждая деталь — это эмоция: любовь, тоска по родине. Материал позволил сохранить эти смыслы, избежать ежегодного ремонта объектов». Сталь, устойчивая к коррозии и вандализму, стала идеальным выбором для места, где обслуживание затруднено. Не менее интересен мемориал в Мордовии, открытый к 80-летию Победы, — три 24-метровых элемента с именами героев и городами сражений выполнены из атмосферостойкой стали. «Объект может быть возведен быстро, но сталь передает атмосферу событий», — подчеркнул Алексей Староверов. — Это не просто памятник, а живая история, которая прослужит века».

Школа искусств в Калининграде, облицованная 150 тоннами Forcage, стала новым центром притяжения. «Район, который никогда не был популярен, теперь преобразится», — отметил эксперт. — Материал символизировал культурную вечность, связь с корнями». Еще один пример — «АРТ-центр» в Казани, построенный на месте царских казарм. Сочетание кирпича и стали создало контраст эпох, а тонкие стальные конструкции доказали: красота не требует миллиардных бюджетов.

«Сталь Forcage не нуждается в покраске, пескоструйной обработке», — объяснил Алексей Староверов. — А еще она «живая»: со временем патина придает объектам уникальность». Например, подземный мост в Калининграде, отделанный сталью, меняет оттенки в зависимости от погоды, становясь частью городского ландшафта. Экономический аспект также важен. В проекте «АРТ-центр» в Казани использование стальной сетки снизило металлоемкость на 30%. «Не обязательно тратить огромные суммы, чтобы создать место притяжения, — уверен эксперт. — Можно просто делать красоту, которая радует людей».

«Локальные центры становятся приметами городов», — подвел итог дискуссии ее модератор, независимый обозреватель рынка недвижимости, официальный представитель факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Антон Мاستренков.

И если раньше города ассоциировались только с историческими центрами, то теперь их образ делается многогранным — как и сами мегаполисы.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Более
90%
МОСКВИЧЕЙ

проживает сегодня
в зоне обслуживания станций
рельсового каркаса

Сергей ВЕРШИНИН

Программа создания в Москве системы городских вокзалов с момента своего запуска определила один из ключевых векторов столичного развития: каждый узел — это не только скорость и удобство передвижения, это катализатор активности для всей окружающей территории.

Хабы, где сходятся метро, станции железной дороги (МЦК и МЦД) и наземный транспорт, превращают транзитные зоны в оживленные центры с офисами, жильем, парками и сервисами. Они создают новые маршруты, связывая районы и сокращая время в пути, что делает окраины ближе к центру и поддерживает полицентрическое развитие Москвы. Но речь идет не столько о транспорте и парках, сколько о multifunctional инфраструктурных комплексах.

Городские экосистемы

Устойчивый пешеходный трафик и транспортная доступность создают спрос на офисы, жилье, торговлю и общественные пространства, формируя сбалансированные точки роста, где работа, отдых и повседневная жизнь сливаются воедино. Как писал градоначальник Алексей Гунтов, железные дороги — это «современные реки», а вокзалы — их русла, собирающие потоки людей, идей и ресурсов. Как итог: новые вокзалы формируют экосистемы, где транспортные связи, девелопмент и социальные функции создают новые сценарии жизни, развивают комфортную городскую среду, в частности, покрывают потребности в офисной недвижимости (эксперты неоднократно отмечали, что в Москве имеется дефицит бизнес-центров класса А).



ВЛАДИМИР ЕФИМОВ, ПРЕСС-СЛУЖБА МЭР И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ И АРХИТЕКТУРА

для 200 тыс. человек. Коммерческая часть проекта предусматривает строительство multifunctional комплексов с жилой, торговой и офисной недвижимостью.

Еще один характерный и перспективный проект — городской вокзал «Зорге». Зона развития охватывает бывшие промышленные территории и обладает высокой транспортной связанностью с ключевыми деловыми районами — Белорусским и «Москвой-Сити», а также с крупными транспортными хабами.

В основе проекта — multifunctional комплекс AVIUM площадью более 134 тыс. квадратных метров: двухуровневый стилобат объединяет кафе, рестораны, фитнес-центр и коворкинг, реализует концепцию «счастливые ноги». «При создании нашего бизнес-центра мы как профессиональный девелопер опираемся на запросы будущих резидентов проекта и учитываем ключевой вектор градостроительного развития Москвы, в том числе тренд на полицентричность и появление новых функций в уже сложившихся районах. В проекте рассмотрены различные форматы офисов с гибкими планировочными решениями и интересными видовыми характеристиками, а также запланировано двухэтажное галерейное пространство для инфраструктурных и сервисных помещений. Также для резидентов бизнес-центра и жителей района мы создаем новый ландшафтный парк с прогулочным бульваром, спортивными и игровыми зонами», — отмечает Ленария Хасиятуллина, коммерческий директор компании Capital Alliance — инвестора, реализующего проект.



Владимир ЕФИМОВ,
заместитель мэра Москвы
по вопросам
градостроительной
политики и строительства:
«Правительство Москвы
совместно с Минтранс
России, ОАО «Российские
железные дороги»
и администрацией Московской
области реализует масштабную программу
модернизации железнодорожной
инфраструктуры Центрального
транспортного узла. За 13 лет
в столице построили 392,9 километра
железнодорожных путей, открыли
53 новых и реконструировали
56 существующих остановочных пунктов»

Один из самых наглядных примеров такого влияния — строительство городского вокзала «Петровско-Разумовская» — крупнейшего хаба на севере Москвы. Этот транспортный узел объединит МЦД-1, МЦД-3, две ветки метро (Серпуховско-Тимирязевскую и Люблинско-Дмитровскую) и наземный транспорт. Проект включает два пассажирских терминала и крытые пешеходные галереи, обеспечивающие удобные пересадки. Вокзал откроется до конца года и улучшит транспортную доступность

Центры развития

Транспортные узлы формируют новые точки роста столицы



Максим ЛИКСУТОВ, заместитель мэра Москвы по вопросам транспорта и промышленности:
«У жителей Марфина, Тимирязевского и Бутырского районов, где проживают около 200 тысяч человек, появится современный транспортный хаб рядом с домом. При проектировании городских вокзалов и территорий вокруг мы учитываем каждую деталь: как и на чем пассажир будет добираться до станции, как войдет в поезд и сколько будет находиться в пути. Наша задача — сделать поездки максимально быстрыми и комфортными»

Кроме того, городские вокзалы — это мощный экономический рычаг. Каждый рубль, вложенный в их строительство, генерирует до 5 рублей частных инвестиций. К 2030 году вокзалы могут обеспечить вложение до 1,5 трлн рублей в коммерческую недвижимость и создать 50 тыс. рабочих мест. Мегаполисы конкурируют за высоко-маржинальные бизнесы — IT-компании, финтех, ретейл, — обеспечивающие поступление налогов в бюджет. Качественные офисы и комфортная среда привлекают такие компании, укрепляя экономику города.



Ленария ХАСИЯТУЛЛИНА, коммерческий директор Capital Alliance:
«Вокзал — не просто инженерный объект, а точка входа в новую городскую среду, где движение порождает бизнес и инвестиции. Такие проекты интегрированы в городские программы — КРТ, реновацию, развитие МЦК/МЦД и «Большого Сити», — делают районы самодостаточными»

Трансформация районов

По всему мегаполису городские вокзалы стимулируют развитие районов. Вокзал «Саларьево» в Новой Москве сочетается в себе автовокзал, жилье и коммерческие площади, формируя интересную среду и открывая новые возможности. «Нижегородская» оживляет промзону, создавая кластер с офисами и спортивными объектами. Хаб «Ботанический сад» включает жилые кварталы и общественные пространства, привлекая семьи и профессионалов.

«В столице активно ведутся работы по формированию транспортных хабов. В течение следующих 5 лет вблизи 37 городских вокзалов появятся 48 новых объектов жилой, торгово-развлекательной и деловой инфраструктуры площадью почти 3,5 млн квадратных метров», — отмечает заместитель мэра Москвы в правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов.



ДЕНИС ВОРОНИН / АГН «МОСКВА»

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Сергей ВЕРШИНИН

На рынке недвижимости локация и концепция — два ключевых элемента любого девелоперского проекта. Их часто воспринимают как противоположности: локация диктует ограничения, а концепция стремится их преодолеть. Однако на практике эти два аспекта не антагонисты, а взаимодополняющие факторы. В свою очередь, девелоперы могут либо ориентироваться на локацию и на основе ее особенностей работать над идеей будущего проекта, либо сформировать концепцию, которая повлияет на изменение выбранного места в лучшую сторону. Примером второго пути является сегодняшнее преобразование облика Нижегородского района.



Только факты

Нижегородский — не самый популярный район Москвы в Юго-Восточном административном округе, долгое время представлявший собой территорию с большим количеством промзон и неблагоприятной экологией. Но в последние несколько лет в его развитии наметились позитивные тенденции, в том числе благодаря участию в программе комплексного развития территорий и освоению локации опытными девелоперами.

История этого места также не способствовала улучшению его репутации: в XIX веке по улицам Нижегородского прогоняли скот на городские бойни, позднее здесь открылся Микояновский мясоперерабатывающий комбинат. Кроме того, в советское время часть района занимала автобаза.

Вместе с тем, у Нижегородского есть множество плюсов. Например, удачное расположение относительно центра столицы, ведь эта локация граничит с одним из районов ЦАО — Таганским, а к примеру, Садовое кольцо находится всего в 2 км от Нижегородского. Передвигаться по району можно быстро и комфортно благодаря широкой сети городского наземного транспорта. В этой локации расположены несколько метростанций МЦК и платформа МЦД разных линий, в том числе платформа «Нижегородская», для которой характерен большой пассажиропоток; через территорию района проходит участок Юго-Восточной хорды, входящей в состав Московского скоростного диаметра.

Отдельного внимания заслуживает богатое культурное наследие Нижегородского района. Именно в этой части города расположена знаменитая Рогожская слобода — одно из самых важных мест для старообрядцев в столице. Среди знаковых памятников архитектуры можно выделить такие как Покровский кафедральный собор, храмы Святителя Николая Мирликийского на Рогожском кладбище и Троицы Живоначальной в Карачарово.

Новая концепция, новая жизнь

Одним из центров развития «нового» Нижегородского района стал проект комплексной multifunctional застройки в Авто-мобильном проезде от компании COLDY. Девелопер с 20-летним стажем на рынке столичной недвижимости уже завершил стро-



Работа в тандеме

Девелоперская концепция меняет локацию



ительство масштабного комплекса апартаментов бизнес-класса NICE LOFT на 2,2 тыс. юнитов (объект готовится к вводу в эксплуатацию), по соседству с которым в рамках концепции «5-минутного города» появится современный офисный центр класса А NICE TOWER.

Работая над этими проектами, специалисты COLDY создали условия для сбалансированного развития этой части района. Так, современный физкультурно-оздоровительный центр, построенный в составе апарт-комплекса, станет новой точкой притяжения для жителей всего района и удовлетворит запрос на современную спортивную инфраструктуру. В составе комплекса две ледовые аренды стандарта НХЛ и multifunctional залы для занятий разными видами спорта. Дополнением станут спортивный парк и километровая беговая дорожка на территории.

Новыми объектами пополнятся торговая инфраструктура и сфера услуг района: на первых этажах NICE LOFT разместятся все необходимые опции для комфортной жизни — магазины, кафе, салоны красоты, службы быта.

NICE TOWER — другой важный вклад в новую историю Нижегородского. Это первый за последние 10 лет офисный центр высокого класса в данной локации, где наблюдается серьезный дефицит деловых пространств. Появление подобного проекта приведет к уве-

востребованные районы с новыми жилыми и коммерческими проектами, общественно-деловыми пространствами, культурными и социальными объектами.

Много схожих примеров взаимовлияния концепции и локации можно найти и за рубежом. Так, в лондонском районе Саутарк ведущая британская архитектурная фирма Corstorphine & Wright реализовала офисный проект редевелопмента The Scoor. Архитекторы спроектировали конусообразный фасад с вырезом, облицованным белой плиткой, который красиво подчеркивает контур старинной церкви по соседству. В Лондоне же была проведена реконструкция трех газгольдеров Викторианской эпохи по проекту британского архитектурного бюро WilkinsonEyre, в результате чего появился элитный жилой комплекс с запоминающейся архитектурой. Варианты преобразования бывших складских и портовых территорий можно найти в Стамбуле (Галатопорт), Гамбурге (Хафенсити), Копенгагене (Норд-хавн) и США.

Таким образом, локация и концепция — это два взаимосвязанных фактора, которые, работая в тандеме, создают проекты, способные изменить облик города и улучшить качество жизни людей. Успешная девелоперская инициатива — это всегда результат глубокого анализа локации и создания интересной идеи. Примеры из Москвы и зарубежных городов показывают, что синергия этих факторов позволяет создавать значимые и привлекательные жилые и коммерческие проекты.



Назад в будущее

Восстановление исторических зданий

Анна ВАСИНА

На ежегодной Международной выставке архитектуры и дизайна APX МОСКВА в ходе ряда сессий обсуждались процесс восстановления исторических зданий и его важность в городской среде.

Неорусский стиль в современном прочтении

На дискуссии «Из оскобка — в офис. Формула регенерации исторического здания» рассматривались различные аспекты redevelopment, вторичного использования материалов, влияния инновационных подходов на городскую ткань. В ее начале руководитель коммерческого департамента девелопера West Wind Group Елизавета Ильяхина рассказала о ключевых критериях выбора объекта для redevelopment, назвав в первую очередь локацию в 15 минутах ходьбы от метро и в границах Садового кольца. Как правило, старые здания обладают скромной площадью в 3-5 тыс. кв. метров и не позволяют разместить полную инфраструктуру класса А — кафе, рестораны, фитнес-центр, — поэтому необходимо учитывать и наличие вблизи объекта развитой коммерции.

Второй критерий — это приемлемый конструктив: небольшое количество несущих стен, шаг колонн, потолки не ниже трех метров. В исторических зданиях найти такое не просто.

Важный аспект — возможность оттолкнуться от истории здания и переосмыслить ее в новой концепции. В этом контексте Елизавета Ильяхина привела пример нового проекта компании на Китай-городе — бизнес-



АПХ, МОСКВА

центра «Нега», в основу которого был положен неорусский стиль в современном прочтении. Несмотря на сохранение исторической формы, здание было полностью обновлено технически: заменены все инженерные сети, обеспечен уровень офисной эксплуатации класса А (однако из-за камерности и исторического прошлого проект позиционируется как класс В+). «Нега» собирается получить «зеленый» сертификат системы «Клевер», подтверждающий высокие стандарты устойчивого девелопмента.

Неповторимая история

Управляющий партнер девелоперской компании Sanary geDevelopment Жанна Лопухова отметила, что любой redevelopment проект — индивидуальная история. Среди проектов Sanary — клубный деловой центр «Площадь 55», мультиформатные таунхаусы Zubovsky City Loft и уникальная деревянная усадьба Х. Г. Смирнова-А. Д. Лопатиной на улице Бурденко, 12. Последний проект — объект культурного наследия, здание постройки 1832 года, расположенное напротив Счетной палаты, в самом сердце Хамовников. При демонтаже было проведено микологическое обследо-

вание — специальный анализ состояния древесины. Выяснилось, что основная часть старинного бруса сохранилась в исключительном состоянии, несмотря на двухвековой возраст. Старый брус теперь образует внутреннюю стену, которую не стали закрывать отделкой.

В проекте удалось сохранить 40% оригинального фасада — каждый элемент восстановливался вручную. Здесь также был выбран путь устойчивого redevelopment — раздельный сбор мусора, вторичное использование материалов, намерение пройти сертификацию «Клевер».

В Zubovsky City Loft основная работа велась с кирпичом, кровлей и брусом. Часть старинных балок удалось сохранить — они были переданы будущим резидентам как элементы интерьера.

Особое место в работе компании занимает усадьба Овчинникова в Ялте — первый объект, где была применена фотометрия. Этот метод обеспечивает точнейший сбор данных и значительно упрощает работу архитекторам на исторических объектах. Технология позволяет максимально точно зафиксировать сложные детали зданий — от наличников до изломов кровли.

Возрождение

Уникальный кейс представила руководитель проекта ГК «БЭЛ Девелопмент» Анна Фурсова. На улице Долгоруковской, 25, стр. 1 располагается уникальный памятник деревянного зодчества — усадьба А. А. Петрово-Соловово-М. А. Шиллер, которая находилась в печальном состоянии: разрушения затронули 80% конструктивных элементов. Здание пережило масштабный пожар, после которого уцелело лишь фрагментарно. По условиям охранного законодательства предметами охраны стали фасады и объемно-планировочная структура. Было восстановлено историческое убранство конца XIX века — именно в это время усадьба приобрела черты, заложенные по проекту, заказанному Марией Шиллер. Символично совпадение: автором реставрационного проекта выступил архитектор-реставратор Дмитрий Шиллер.

Особое внимание было уделено материалам: входная группа выложена из доломита — натурального камня, традиционно использовавшегося в оскобках XIX века. Еще один предмет охраны — это кованая ограда; сохранилась лишь одна оригинальная секция, по образцу которой были восстановлены остальные.

Собственный земельный участок позволил пристроить открытую террасу, которая служит не только летним пространством, но и выполняет важную функцию — вход для мало-мобильных граждан. Сегодня в стенах старинного особняка располагается ресторан — наглядный пример внедрения исторических объектов в жизнь города.

В комментариях для «НПР Газеты» руководитель отдела проектов НГР Российской гильдии управляющих и девелоперов Екатерина Гончарова отметила, что инвестиции в подобные проекты приносят ценный результат, возвращая историческую ткань города к активной жизни и тем самым сохраняя уникальный образ Москвы, не похожей ни на один город мира.

Баланс с историей

Работа с историческим наследием — это не только реставрация фасадов, но и поиск баланса между сохранением идентичности места и актуализацией его функций. Архитектурное бюро NEFA Architects под руководством креативного директора и партнера Елены Мерцаловой представило сразу два проекта: redevelopment купеческой усадьбы в Нижнем Новгороде и благоустройство набережной в Йошкар-Оле.

Проект восстановления усадьбы, ранее принадлежавшей роду Ермолаевых, начинался с анализа глубинных слоев истории. Был откопан первый этаж здания, который ранее был скрыт землей.

В Йошкар-Оле архитекторы работали над реконструкцией части набережной. Территорию поделили на две зоны: все, что связано с водой, — красного цвета, то, что расположено на земле, — белого. Для замыкания маршрута на воде использованы красные понтоны, отсылающие к архитектурной палитре фасадов. Проект включает в себя плавучие сады, сцену, арт-объект и плавательный бассейн — несмотря на то, что река является судоходной.

Ворота в Север

Дизайн-проект аэропорта Якутска имени Платона Ойунского — новый проект «Бюро 14» под руководством его основателя Марии Скрабиной. Проект стал продолжением идей известного архитектора Иннокентия Николаева, только новый дизайн был выдержан в минималистском стиле, отсылающем к местной природе и обустройству жилищ коренного народа, оформление потолка опирается на цвета одной из главных достопримечательностей Якутска — северного сияния. Расширена инфраструктура аэропорта: появились офисы, бизнес-залы, комната матери и ребенка. В основе устройства входной группы здания — символическое разделение на мужское и женское начала с опорой на якутскую легенду о женщине, провожающей мужа в путь.

Сергей ВЕРШИНИН

Уже долгие годы благоустройство остается в фокусе городского развития. Весомый вклад в обустройство общественных пространств вносят в том числе и девелоперы. Сочетая открытую городскую среду с новыми жилищными и деловыми кварталами, застройщики используют разные подходы к концептуальному формированию облика города.

Новая роль природы в городе

Городская среда больше не подразумевает противопоставление природе. Сегодняшние подходы к благоустройству все чаще основаны на стремлении включить «природный фактор» в повседневную жизнь горожан. Биофильный дизайн — один из ярких примеров этой тенденции. Он предполагает использование природных элементов на всех уровнях городской ткани — от небольших дворов до масштабных общественных пространств.



Квартал PRIDE

В Москве биофильный подход практикуется все шире: свет, воздух, вода, зелень ложатся в основу проектирования городских парков и новых зеленых зон. Среди примеров — парк «Зарядье», Тюфелева роща, различные сады на территориях жилых кварталов. Один из них появится в семейном квартале PRIDE от девелопера PIONEER: сад ароматов во внутреннем дворе станет отражением



Квартал LIFE Варшавская

Благоустройство как драйвер

Современные подходы к развитию общественных пространств

биофильной среды, которая будет способствовать снижению уровня стресса и улучшению микроклимата.

Природа в городе перестает быть роскошью, становится элементом инфраструктуры, выполняющим в городской жизни важный функционал, отвечая за психологический и визуальный комфорт людей.

Общественные пространства как центр притяжения

Девелоперы, особенно в бизнес- и премиум-классах, активно включаются в создание новых общественных пространств: грамотно организованная внешняя среда повышает ценность для покупателей не только конкретного проекта, но и всего района как места для жизни.

Поэтому в локациях с высотной застройкой развивается формат комплексного благоустройства, когда в кварталах сочетаются приватная и общественная составляющие. Речь

при этом не только о пешеходных маршрутах и зонах отдыха, но и об элементах городского центра — магазинах, ресторанах и кафе с верандами, ландшафтным озеленением.

Интересный пример сочетания коммерческой функции и общественных пространств — площадь у ТРЦ «Павелецкая Плаза» рядом с Павелецким вокзалом. Это место стало парком с зонами для прогулок и отдыха, фонтаном и арт-объектами. В той же локации в рамках благоустройства квартала небоскребов HIGH LIFE планируется появление новой пешеходной зоны протяженностью 230 метров с дизайнерскими клумбами и уличной мебелью.

Бульвары в центре и вокруг него

Девелоперы также обратили внимание на любимый москвичами формат бульваров. Форма благоустройства, прежде характерная только для районов центра, приходит в новые жилые кварталы за его пределами. Формат

включает в себя не просто прямую улицу со скамейками и деревьями. Это целая стратегия, в основе которой — устойчивость, многоценность, разнообразие форм и активностей для жителей. Свои бульвары получают многие жилые проекты.

Активно этот формат развивает девелопер PIONEER. Несколько лет назад компания завершила первую часть пешеходного бульвара для LIFE Варшавская, сейчас работает над реализацией продолжения бульвара в составе новой очереди строительства. Его территория — это зеленые холмы, велодорожки, прогулочные зоны, тихие места отдыха и активные детские пространства. Бульвар в квартале включен в маршрут от метро к жилым корпусам, поэтому ежедневно востребован горожанами.



Квартал HIGH LIFE

Еще один пример — бульвар площадью около 3 тыс. кв. метров в жилом квартале PRIDE на Полковой улице. Здесь появятся «зеленые кабинеты» для работы на свежем воздухе, фото-точки и арт-объекты.

Популярные сегодня подходы к благоустройству жилых кварталов продолжают масштабироваться в городской среде. Тренд на ближайшие годы определен, и в основе его — комфортные зеленые зоны отдыха для горожан.

Идентичность и индивидуальность

При работе в любом городе, считают в компании, важно не «идти в гости со своим самонастроением», а «поймать» идентичность и индивидуальность каждого места, его уникальность, в чем, безусловно, помогают местные арт-сообщества, которых «Страна Девелопмент» активно привлекает к работе. Примеров уже немало: в Петербурге был проведен открытый конкурс на создание арт-объекта на реке Смоленке. Победившая инсталляция, вдохновленная историей места, стала не просто украшением, а точкой притяжения для локального бизнеса и горожан. В Тюмени коллаборация с местными художниками переросла в цифровой проект, рассказывающий о культурных особенностях региона через AR-технологии. Эти компоненты также помогают создавать новые центры притяжения.

Даже ограниченные нормативами участки можно трансформировать, вовлекая прилегающие городские территории. Например, в одном из проектов девелопер столкнулся с невозможностью разместить собачью площадку в границах застройки. Решение нашлось за пределами участка: благоустройство общественного сквера с зоной для питомцев удовлетворило потребности 10% жителей и соседних районов. Данный подход не только решает практические задачи, но и стирает границы между «частным» и «общественным», вовлекая микрорайон в городскую жизнь.

И, кстати, по опыту компании, успех подобных точек притяжения не зависит от размера города. В небольших городах изменения даже очевиднее из-за «эффекта низкой базы» — там остро чувствуется нехватка качественных общественных пространств, и когда застройщик создает ухоженные территории, они мгновенно становятся точками притяжения для всех жителей. «Вопрос не в географии, а в подходе», — утверждает Олеся Половникова. Хорошее пространство — сложный рецепт, где важен каждый ингредиент: от дизайна до экономической модели.

МАТЕРИАЛЫ

Беседовал Александр РУСИНОВ

Фасад — важный элемент любого объекта капитального строительства, и не только потому, что «встречают и покупают по одежке». Развитие фасадного строительства в регионах, проблемы обеспечения надежности, долговечности, безопасности и архитектурного совершенства основных типов фасадных систем в беседе со «Стройгазетой» обсудили специалисты Госстройнадзора Новосибирской области: начальник отдела технического контроля инспекции Вячеслав ЗАГАЙНОВ и заместитель начальника отдела государственного строительного надзора №4 Вадим ДМИТРИЕВ.

Лет 12 назад во многих городах страны остро стояла проблема некачественного исполнения многослойных кирпичных наружных стен с утеплителем внутри. Сейчас визуальное качество этих конструкций повысилось. А как оцениваете их исполнение вы?



В.З.: Ранее, когда только начали применять несущие трехслойные стены, наблюдалось большое количество нарушений, связанных с технологией возведения. Кладку вели, начиная с наружного облицовочного слоя, заканчивая внутренним. При таком способе производства работ невозможно обеспечить качественное примыкание утеплителя к внутреннему слою кладки, а также гарантированно соблюсти проектную величину вентиляционного зазора между наружной верстой и утеплителем. Все это приводило к нарушению вентиляции конструкции, повышению влажности утеплителя и облицовочного слоя, вследствие которого разрушались как утеплитель, так и наружный облицовочный слой. Недостаточное внимание уделялось качеству выполнения продухов в наружном слое стены, что также приводило к нарушению вентиляции конструкций стен.

Согласно СП 70.13330.2012. «Несущие и ограждающие конструкции», кладка трехслойных стен должна выполняться, начиная с внутреннего слоя, заканчивая наружным: такая последовательность работ позволяет обеспечить плотное прилегание утеплителя к внутреннему слою кладки, а также дает возможность поэтапно контролировать качество выполняемых работ.

В настоящее время многие застройщики в регионе используют выносные площадки для выполнения кладочных работ трехслойных стен, что значительно снизило количество нарушений.



В.Д.: Сегодня уже стали забывать, что в конце нулевых, например, в Москве и Московской области администрация ограничили применение трехслойной кирпичной кладки наружных стен с утеплителем на новых объектах гражданского строительства. Причины были весомые: из-за низкого качества исполнения работ, нарушения технологии у новостроек промерзали, промокали фасады и, действительно, даже отваливались внешние части трехслойной кладки. Проблема усугублялась плохой ремонтпригодностью конструкции в целом (особенно на уже введенном в эксплуатацию доме, где живут люди).

Теперь ситуация изменилась: трехслойная кладка — очень распространенное решение, ни у кого не вызывающее вопросов и нареканий. Возвращение к трехслойной кирпичной кладке стало возможным в связи с тем, что за прошедшие годы качество строительства значительно возросло. Да, в конструкции по-прежнему используется



SHUTTERSTOCK/PHOTOMON

Красивый и крепкий

Эволюция фасадов глазами региональной инспекции Госстройнадзора

минеральная вата, но более жесткая, и к тому же в два слоя, с перехлестом. Такой «пирог» уже не оседает под воздействием влаги, он способен сохранять свою геометрическую стабильность в конструкции стены на протяжении всего срока эксплуатации здания.

Улучшили конструкцию трехслойной кладки и стеклопластиковые связи, не подверженные коррозии. К настоящему времени данное фасадное решение является отработанным, и срок его службы сопоставим с нормативным сроком эксплуатации дома в целом.

Не все было просто и с навесными вентилируемыми фасадами, у которых отмечалось немало «тонких мест». Насколько изменилась ситуация с НВФ сейчас?

В.Д.: Что касается навесных вентилируемых фасадных систем, то еще лет 10 назад фактически не существовало нормативов для их проектирования, почти не было квалифицированных специалистов по монтажу, да и проектировщики в силу малого опыта плохо разбирались в теме. Поэтому при работе приходилось отталкиваться преимущественно от технических условий производителей НФС.

Слабо контролировались поставки внешних защитно-декоративных панелей, элементов конструктивной системы фасада (горизонтальные, вертикальные направляющие, анкеры и т. д.). В итоге на объекты часто везли откровенно низкосортный про-

дукт. Помимо низкой механической надежности, собираемые из этих сомнительных материалов навесные фасады были еще и огнеопасны.

Сейчас работа приведена в нужное русло. Уровень организаций, занимающихся таким непостыдным и ответственным делом, как монтаж систем НВФ, существенно вырос — у них имеются квалифицированные специалисты, налажены связи с профессиональными надежными поставщиками. Значительно повысились и уровень строительных инспекторов, технического заказчика.

Насколько качество исполнения фасада зависит от качества используемых материалов и систем и насколько — от профессионализма исполнителя?

В.З.: Качество фасада в равной степени зависит как от качества принятых проектных решений, так и от качества материалов и выполнения строительно-монтажных работ.

Если проектная документация объектов капитального строительства, за исключением, указанным в Градостроительном кодексе, проходит экспертизу, что позволяет снизить количество ошибок и повысить уровень проектных решений, то с качеством строительно-монтажных работ дела обстоят несколько хуже. Отчасти это происходит из-за неэффективного строительного контроля лиц, осуществляющих строительство, и застройщиков или технических заказчиков.

Госстройнадзор не может и не должен подменять осуществление строительного контроля лицами, участвующими в строительно-монтажном процессе.

В.Д.: Говоря о качестве фасадов, нужно учитывать нормативный срок эксплуатации здания — 50 лет; соответственно, и фасад тоже должен вместе с домом простоять (без капитального ремонта) как минимум полвека. Поэтому нужно, чтобы качество, характеристики материалов точно соответствовали запроектированным, а профессионализм исполнителей работ был на высоком уровне. Необходимо, чтобы эти два фактора действовали в tandem, иначе нужного эффекта мы не добьемся.

Еще, конечно, многое зависит от проектировщиков. Но для контроля их работы у нас есть экспертиза проектно-сметной документации, и после получения ее положительного заключения поля для «недобросовестного маневра» у подрядчика практически не остается.

Что бы вы порекомендовали исправить проектировщикам и строителям в части исполнения фасадов?

В.З.: Наши пожелания строителям — не нарушать требования технических регламентов и в полном объеме осуществлять функции строительного контроля в соответствии с Градостроительным кодексом. Выполняя работы в строгом соответствии с действующими нормами, вы будете уверены в качестве конечного продукта.

В.Д.: Хотел бы пожелать проектировщикам, и в частности архитекторам, профессионализма, чтобы проектировали дома в одном архитектурном ключе, комплексно — для улицы, квартала или микрорайона. И еще: старайтесь проектировать фасады практично, чтобы они требовали минимума вложений на этапе эксплуатации. В частности, в домах для сирот, для расселения аварийного жилья нет необходимости предусматривать сложные фасадные системы, в том числе и навесные вентилируемые фасады не нужно в такие проекты закладывать. Самый лучший вариант фасада для жилья подобного типа — облицовочный кирпич, трехслойная кирпичная кладка: он удачно сочетает достаточную защиту от вандализма с минимумом эксплуатационных затрат.



Сергей ВЕРШИНИН

Современная архитектура — это не только поиск выразительных форм, но и глубокое осмысление материалов, из которых складывается городская среда. Сегодня новые смыслы и визуальные коды российских городов во многом определяются появлением отечественных инновационных решений. Один из самых заметных примеров — атмосферостойкая сталь Forcera, разработанная компанией «Северсталь». Этот материал стал настоящим катализатором перемен, воплощая в себе идею импортозамещения и отвечая на растущий запрос архитекторов и строителей на материалы, способные формировать эмоциональный, узнаваемый облик общественных пространств.

В основе успеха Forcera — уникальный химический состав с добавлением меди, хрома, фосфора и других легирующих элементов. Благодаря этому на поверхности стали формируется защитная патина, придающая металлу благородный рыжевато-коричневый оттенок, который с годами становится только глубже и выразительнее. Процесс патинирования превращает каждый объект из Forcera в живую часть городской среды: металл стареет вместе с городом, его цвет и фактура меняются под воздействием времени и климата, создавая эффект «архитектуры, которая дышит».

Формируя городскую среду

Наглядно демонстрирует интеграцию Forcera в городскую среду физкультурно-оздоровительный комплекс в ЖК «VEREN VILLAGE Стрельна» под Санкт-Петербургом. Скульптурный объем фасада здания из Forcera стал



Осмысление материалов

Атмосферостойкая сталь Forcera создает новую архитектурную эстетику



не только композиционным ядром района, но и новым стандартом качества для локальных общественных пространств. Среди других интересных проектов — арт-объект многофункционального комплекса «АРТ-центр» в Казани, Балтийская Высшая школа музыкального и театрального искусства и опоры возводимого моста через реку Преголу в Калининграде. Эти и многие другие объекты демонстрируют потенциал современных материалов при создании новых точек притяжения и трансформации городской среды.

Металл, хранящий память

Особое место Forcera занимает в мемориальных комплексах и стелах, где материал становится частью национального нарратива. В Екатеринбурге Forcera использована для самой высокой в России 42-метровой стелы «Город трудовой доблести» — монумент из стали

и гранита стал новым символом идентичности, напоминая о трудовом подвиге уральцев. В Нижнем Новгороде аналогичная стела подчеркивает индустриальное наследие региона, а мемориалы «Земля Салавата» (Башкортостан) и «Сурский рубеж» (Мордовия) приобрели особую силу благодаря использованию атмосферостойкой стали. В таких проектах Forcera стала выразителем национальной памяти, соединяя эпохи и помогая архитектуре служить делу сохранения исторического наследия и уважения к прошлому.

Малые формы, большие смыслы

Городская среда складывается не только из масштабных сооружений, но и из малых форм, которые делают пространство узнаваемым и человечным. Так, на территории Череповецкого металлкомбината и базы отдыха в Торо-во (Вологодская область) Forcera была использована для создания объемных скульптур — котенка с мячиком, медведя, зайца, шишки. Эти объекты оживили повседневность, стали символами и точками притяжения для жителей и гостей города. Данный опыт наглядно показывает, как малые архитектурные формы из Forcera помогают архитекторам и девелоперам выделять проекты на рынке, создавать запоминающиеся объекты и привлекать внимание.

Технологии и эстетика

Forcera универсальна и востребована в различных сферах строительства и архитектуры: от фасадов и мостов до малых форм и арт-



объектов. Материал легко поддается сварке, резке, лазерной обработке, что расширяет возможности архитекторов. Благодаря особой структуре и легирующим добавкам Forcera отличается высокой прочностью и устойчивостью к суровым климатическим условиям, а срок службы достигает 80-100 лет без необходимости покраски или регулярного обслуживания — патина не только защищает металл, но и самостоятельно обновляется даже при появлении царапин.

Сталь, которая вдохновляет

Применение атмосферостойкой стали Forcera — это не просто решение, а продуманная стратегия создания современной городской среды, где каждый объект становится частью истории места. Эстетика, долговечность и универсальность материала вдохновляют архитекторов на создание точек притяжения и формирование уникальной городской идентичности — пространств, в которых хочется жить, творить и работать. С ростом своей популярности Forcera превращается из технологического решения в настоящий катализатор архитектурных трансформаций, открывая российским городам путь к созданию неповторимого облика и перспективного будущего.

«Мы внимательно следим за тенденциями и запросами рынка, чтобы предлагать лучшие решения для развития территорий. Атмосферостойкая сталь Forcera — яркий пример того, как «Северсталь» помогает создавать будущее российских городов, делая их удобными, стильными и современными», — подчеркивает директор по работе с металлоторговыми компаниями и крупными переработчиками «Северстали» Иван Груднев.

НАТЯЖАХ РЕСТАВРАЦИИ

03–05 июня 2025
Москва, Выставочный Центр Тимирязев

Организатор:
МЕТАЛЛ ЭКСПО

При поддержке:
10 АКС
Министерства промышленности и торговли РФ
Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и городского развития РФ
Генерального партнера:
EXPO 2025 BUILDING
Генеральный партнер:
МЕТАЛЛ ЭКСПО

10-я Международная специализированная выставка

Металло Конструкции 2025

В.Д.: Хотел бы пожелать проектировщикам, и в частности архитекторам, профессионализма, чтобы проектировали дома в одном архитектурном ключе, комплексно — для улицы, квартала или микрорайона. И еще: старайтесь проектировать фасады практично, чтобы они требовали минимума вложений на этапе эксплуатации. В частности, в домах для сирот, для расселения аварийного жилья нет необходимости предусматривать сложные фасадные системы, в том числе и навесные вентилируемые фасады не нужно в такие проекты закладывать. Самый лучший вариант фасада для жилья подобного типа — облицовочный кирпич, трехслойная кирпичная кладка: он удачно сочетает достаточную защиту от вандализма с минимумом эксплуатационных затрат.

+7 (495) 734-99-66 WWW.MC-EXPO.RU

03-05 ИЮНЯ
2025
РОССИЯ, МОСКВА
ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР ТИМИРЯЗЕВ

ЛИТМАШ
Международная выставка литейных технологий, материалов и продукции

МЕТАЛЛУРГИЯ
Международная выставка металлургических технологий, процессов и металлопродукции

Специальная экспозиция
ТРУБЫ РОССИИ 2025

www.metallurgy-russia.ru
www.litmash-russia.ru

Металл-Экспо
Тел.: +7 (495) 734-99-66

Экспо-Фьюжн
Тел.: +7 (495) 955-91-99

МЕТАЛЛ ЭКСПО

ИФ ЭКСПО ФЬЮЖН

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ЩЕГЛОВ

Депутаты нижней палаты парламента приступили к работе над законопроектом, принятие которого может подвести жирную заключительную черту под всей долгой историей существования жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). О том, что такой документ может быть одобрен, сообщил недавно глава Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. По его словам, смысл содержащихся в нем поправок состоит в том, чтобы упразднить ЖСК как отдельный способ управления многоквартирными домами (МКД). «Готовим к внесению законопроект, который снимет один, может быть, не самый важный, но в то же время беспокоящий часть жителей вопрос в управлении многоквартирным жилым фондом. В частности, предлагаем жилищно-строительным кооперативам после выполнения своей основной функции, которой является именно строительство дома, в обязательном порядке менять статус на ТСЖ или нанимать пайщиками управляющую организацию в статусе собственников жилья», — сказал Сергей Пахомов.

Глава Комитета напомнил, что сегодня после завершения строительства ЖСК сохраняют свой юридический статус и могут заниматься обслуживанием построенных домов. При этом, по статистике, самостоятельно на всю страну управляют жильем всего 468 ЖСК — чуть больше 10% от их общего числа, тогда как остальные 90% кооперативов либо нанимают управляющую компанию (УК), либо в них царит анархия, ведущая к долгам за «коммуналку» и неограниченным платежам. Информация о подобных проблемах поступает в Комитет по строительству и ЖКХ на регулярной основе. «Такие сигналы из регионов у нас есть. Как строительный кооператив такие сообщества граждан работают, как форма управления домами — в подавляющем большинстве случаев нет», — констатирует Сергей Пахомов.

Построились? Теперь отомрите!

ЖСК запретят заниматься управлением МКД



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

В связи с этим, настаивает законодатель, следует прекращать действие ЖСК как юридического лица после реализации ими своих строительных функций. «Мы предлагаем после выплаты последних паев всеми членами кооператива такие строительные по сути организации ликвидировать при одновременном выборе иной формы управления. И для ТСЖ, и для УК в Жилищном кодексе и подзаконных актах достаточно рычагов регулирования и контроля», — заключил Сергей Пахомов.

В законопроекте содержатся механизмы реализации его положений. Предполагается наделить органы Госжилнадзора полномочиями по обращению в суд с заявлением о ликвидации ЖСК после выплаты последним членом такого кооператива пая за свое жилое помещение. После этого орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации.

В настоящее время инициатива уже внесена на рассмотрение в Госдуму РФ, и отрас-



Сергей ПАХОМОВ,
председатель Комитета Госдумы
по строительству и ЖКХ.

Принятие законопроекта
позволит устранить
правовую неопределенность
при управлении
многоквартирными
домами

левые эксперты приступили к ее обсуждению. Их отзывы на законопроект по большей части носят не самый комплиментарный характер. «Для всех ЖСК наступают «черные дни», особенно для тех, у кого заключены договоры управления с УК. Если документ примут, все ЖСК советского периода прекратят свое существование в качестве жилищных кооперативов еще до конца 2025 года», — опасается эксперт по проблемам ЖКХ Павел Степура.

Станет ли от этого лучше жителям, учитывая невысокое качество управления многоквартирными домами, которое демонстрируют многие УК, — наверно, вопрос риторический. В таком «насиленном» ущемлении ЖСК есть очень много моментов. Пусть не во всех из них дела обстоят хорошо, но и масса домов под управлением УК находится в таком состоянии, что ничего кроме жалости к их жителям испытать нельзя. Нужно учитывать также, что в ЖСК люди, как правило, более сплочены, больше интересуются проблемами дома и принимают участие в их решении. В таких домах действительно есть актив, а те жители, которые живут в ЖСК с момента его образования, воспринимают такую форму организации как свое детище. И отменить ЖСК сверху — во многих случаях означает поступить против их воли, что спровоцирует негатив и отчуждение со стороны жителей.

С другой стороны, конечно, своя логика у законодателей есть, и их стремление навести порядок и принятый к большому единообразию в вопросах определения формы управления МКД нельзя рассматривать сугубо отрицательно. Тем не менее, глава экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец предполагает, что инициатива депутатов носит спорный характер. «Да, среди жилищно-строительных кооперативов бывают случаи неэффективного управления. Но ведь ровно такие же примеры есть и у ТСЖ, и у УК. Полный запрет — это лишение людей еще одного законного инструмента управления», — заявила эксперт.



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

В гостиницы не превращать!

Законодатели хотят ограничить посуточную аренду квартир

Алексей ЩЕГЛОВ

Группа депутатов Госдумы представила на рассмотрение парламента законопроект №900934-8, который вносит изменения в статью 30 Жилищного кодекса. В ней закреплены права граждан по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, которые им принадлежат на праве собственности, включая сдачу их в наем и аренду. Депутаты не покушаются на эти права, однако хотят их ограничить. Предложенные ими поправки предусматривают, что собственник жилого помещения перед сдачей его в наем обязан получить на это письменное согласие соседей из примыкающих помещений. Также авторы инициативы предлагают дополнить ст. 7.21 Кодекса об административных правонарушениях пунктами о наказании собственника за нарушение этих требований. Для привлечения

наймодателя к ответственности владельцы других квартир смогут обратиться в госжилинспекцию или в суд.

Депутаты напоминают, что при заключении договора долгосрочной или краткосрочной аренды собственник помещения обязуется соблюдать все права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Иными словами, если жилье находится в аренде, то четко установлено, что за шум, беспорядки, повреждение общего имущества будут нести ответственность не только наниматели, но и собственник. «Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, безусловно, вправе распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению, однако сдача квартир в наем посуточно зачастую становится нарушением прав иных собственников помещений в МКД на комфортные усло-

вия проживания и причиной возникновения риска нанесения ущерба объектам общего имущества в МКД», — говорится в пояснительной записке.

Один из авторов инициативы — первый зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев. По его мнению, в случае ее принятия сложнее станет сдавать квартиры огромному количеству постояльцев, живущих по несколько человек в комнате, и в домах будет больше порядка. «Очевидно, что сдаваемая квартира, скорее всего, у ее собственника не единственная. Гражданин получает от нее доход, а все издержки ложатся в том числе и на его соседей. Когда подъезд в МКД превращается в проходной двор, сьемщики часто ведут себя по принципу «после нас хоть потоп!», — сказал депутат.

Впрочем, инициатива парламентариев уже встретила резкие возражения со стороны юридического и риэлторского сообществ. Как заявил «Стройгазете» юрист, гендиректор Агентства недвижимости «Пальмира» (Санкт-Петербург) Владимир Петраков, законопроект совершенно явно нарушает Конституцию и Гражданский кодекс, так как только сам собственник вправе решать, как ему пользоваться и распоряжаться своим имуществом. А предлагаемое ограничение блокирует это право, если соседи откажутся дать согласие, — то есть законопроект фактически упраздняет защиту права частной собственности, гарантированного Конституцией. К тому же, если принять инициативу в том виде, как она предложена, то это открывает «дорогу для коррупции и давления на собственников», так как нет сомнения, что многие соседи захотят дать «добро» на сдачу квартиры в аренду, только если будут «в доле». Пострадает от такого нововведения и рынок аренды.

В связи с этим риэлторы предлагают отказаться от введения обязательного согласия соседей на сдачу жилья в аренду и рассмотреть иные, более сбалансированные меха-

низмы регулирования, направленные на защиту прав всех сторон. «Можно было бы повысить ответственность за нарушения условий проживания в арендованном жилье или ввести обязательную регистрацию временно проживающих граждан. Вполне возможно также было бы задействовать контроль за жилым сектором со стороны органов муниципального надзора», — заявил Владимир Петраков.

Другие эксперты рынка недвижимости также критически оценивают законопроект. «Наличие согласия соседей не исключает нарушения арендаторами закона о тишине и других правил проживания в доме. Эта инициатива очень спорная. Она усложняет процесс сдачи, но не факт, что даст ожидаемый эффект по соблюдению порядка и прав соседей», — полагает ведущий аналитик федеральной компании «Этажи» Александр Иванов.



Владимир ПЕТРАКОВ,
гендиректор
Агентства недвижимости
«Пальмира»:
«Требование получения
согласия соседей
вводит ограничение,
не предусмотренное
действующим
законодательством, и тем
самым нарушает систему гражданского
оборота, основанную на принципах
свободы договора и свободного
распоряжения имуществом»

А президент Международного союза судебных экспертов Николай Кандидуряков-Тигран уверен, что предложенные депутатами меры окажутся эффективными только в сочетании с образовательной работой о правовых аспектах аренды. «Нужно чтобы как арендаторы, так и арендодатели понимали важность оформления договоров и соблюдения норм», — уверен юрист.

РЕГУЛИРОВАНИЕ



SHUTTERSTOCK/PHOTOFEST

Кто в ответе за УК?

Законодатели покусались на систему лицензирования организаций по обслуживанию МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

Депутаты Заксобрания Кировской области разработали и предложили принять законопроект, вносящий существенные поправки в Жилищный кодекс (ЖК) в части регулирования деятельности организаций, управляющих многоквартирными домами (МКД). Суть инициативы заключается в том, чтобы исключить из ЖК положение о деятельности института лицензионных комиссий, возложив их обязанности на органы государственного жилищного надзора (ГЖИ) субъектов РФ. То есть кировские законодатели выступают за то, чтобы передать региональным ГЖИ полномочия по принятию решений о предоставлении лицензий управляющим компаниям и об отказе в их выдаче, об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензий. Они также хотят сделать работников надзорного ведомства ответственными за принятие квалификационных экзаменов у должностных лиц управляющих организаций, претендующих на получение квалификационного аттестата.

По мнению инициаторов законопроекта, упразднение лицензионных комиссий будет способствовать оптимизации процесса оказания государственной услуги по лицензирова-

нию предпринимательской деятельности по управлению МКД и поможет формированию единообразного подхода к лицензированию на всей территории субъектов РФ. Законодатели отмечают, что, когда сегодня лицензионные комиссии принимают решение об обращении в суд, чтобы аннулировать лицензию у компаний, допускающих серьезные нарушения, этот процесс часто затягивается, приводя к тому, что дома остаются без должного обслуживания, проблемы жильцов не решаются, а недобросовестные управляющие компании (УК) продолжают свою деятельность и сбор средств с населения. «Предлагаемый механизм призван ускорить процесс реагирования на подобные ситуации», — заявил председатель Заксобрания Кировской области Роман Беренев.

Отмечается, что проект закона был разработан при участии Госжилинспекции Кировской области и ранее направлен на рассмотрение в регионы Приволжского федерального округа. Большинство из них уже выразили поддержку предложенным изменениям.

Однако инициатива не встретила понимания в профессиональном сообществе. В частности, эксперт направления «Народный фронт. Аналитика» Павел Склянчук ее не поддержива-

ет и считает, что Комитет Госдумы по строительству и ЖКХ ее отклонит. По его мнению, если все-таки представить противоположный ход событий, то с уверенностью можно сказать, что ни к чему хорошему это не приведет, так как реализация заложенных в законопроекте положений автоматически повлечет за собой неприятные последствия, включая рост коррупции, а в худшем случае дезорганизует всю систему лицензирования. «Думаю, что региональное заксобранье побудило предложить концепцию законопроекта в таком виде несовершенство организации работы конкретной лицензионной комиссии. Возможно даже, что имел место конфликт комиссии с региональной ГЖИ», — предположил он.

Если же рассуждать теоретически о возможном упразднении института лицензионных комиссий на основе анализа всего десятилетнего опыта их работы, то с подобной инициативой необходимо выходить как минимум на уровень правительства РФ. Более того, такое предложение обязательно должно было бы сопровождать организацией научных конференций и дискуссий, в том числе провести ежегодное совещание с представителями Госжилинспекции по этой теме. Следовало бы выработать консолидированное мнение всех профильных структур и экспертного сообщества.

В то же время, сложно не согласиться с тем, что лицензионные комиссии сталкиваются с многочисленными трудностями в своей работе. Причем значительная их часть связана с оспариванием предпринимателями предписаний о лишении их лицензий. А это в основном происходит из-за того, что в настоящее время члены лицензионных комиссий обычно видят предпринимателя только два раза в жизни: когда выдают ему лицензию и когда его этой лицензией лишают. А нужно, чтобы члены комиссий осуществляли деятельность на протяжении срока работы УК, постоянно контактировали с их представителями и указывали им на недочеты в их работе, то есть помогали становиться лучше.

Поэтому Павел Склянчук не сомневается, что система лицензирования УК может быть

улучшена, но идти к этому надо по пути повышения роли, которую в ее работе играют саморегулируемые организации (СРО). Он напомнил, что, согласно действующему ЖК, сегодня по рекомендации Минстроя в комиссии входят не более 20 человек. В их число включаются представители общественных организаций, уполномоченные по защите прав предпринимателей в регионе (если такие имеются) и другие. Причем не менее трети членов состава лицензионных комиссий должны являться представителями региональных СРО, что явно недостаточно. «Было бы целесообразно увеличить эту квоту до половины. Такие изменения смотрятся выигршно с точки зрения дальнейшей логики реформирования деятельности УК», — предлагает Павел Склянчук.



Павел СКЛЯНЧУК,
эксперт направления
«Народный фронт.
Аналитика»:

«Тридцатипроцентную квоту на представительство СРО в составе лицензионных комиссий нужно увеличить до половины. Это будет одновременно стимулировать развитие сразу двух моделей регулирования деятельности УК: государственного лицензирования и саморегулирования»

Кстати, несколько месяцев назад депутаты нижней палаты парламента предложили несколько сценариев дальнейшего развития сферы управления МКД. Один из них как раз и предполагает повышение роли представителей СРО в работе лицензионных комиссий. «Если увеличить квоту, то в этом случае у УК будет больше стимулов вступать в СРО и внедрять механизмы самоконтроля, что в свою очередь окажет содействие становлению института профессиональной репутации и поможет сформировать здоровую конкурентную среду на рынке управления МКД», — подготовил Павел Склянчук.

Партнер пленарной сессии **РБК Недвижимость**

ВСЕРОССИЙСКИЙ
ФОРУМ-ВЫСТАВКА

ЗЕМЛИ РОССИИ

Пленарная сессия
**«Земельный потенциал России:
повышение эффективности
использования»**

Масштабная деловая программа с охватом всех
магистральных тем, связанных с развитием
земельного потенциала

- Выставочная экспозиция и площадка для презентаций градостроительного потенциала регионов
- Серия питчинг-сессий инвестиционных земель
- Экспресс-нетворкинг
- Образовательная программа: мастер-классы, семинары, практикумы с разбором реальных кейсов и эффективных стратегий.

16-17 сентября 2025
ЦДП, Москва, ул. Покровка, 47

**rosmould
rosplast**

rosmould.ru
rosplast-expo.ru

Международная выставка
пресс-форм, штампов,
инструмента и производственных
технологий

Международная выставка
оборудования и материалов
для производства изделий
из пластмасс

17–19 июня 2025
МВЦ «Крокус Экспо», Москва

20 ЛЕТ
в отличной
форме

Промокод для получения
бесплатного билета
RM25-91D4B



ФОРУМ

Читайте в следующем номере «СГ»: заместитель руководителя Росавтодора Олег Ступников о путях преодоления дефицита кадров в дорожной отрасли



Олег ШАПИРО, сооснователь

архитектурного бюро Wowhaus:

«Мне кажется, что юбилейная АРХ МОСКВА-2025 — лучшая за последние десять лет.

Организаторы аккумулировали весь опыт десятилетия и вышли на новый уровень. Куратор Николай Полисский мастерски структурировал участников, которых сложно объединить: девелоперов, производителей стройматериалов и архитекторов.

Получилась стройная, логичная система, и при этом масса интересного. Залы, где проходит обсуждение, никогда не пустуют. В первую очередь, АРХ МОСКВА — это зеркало московской архитектуры, локальная по духу, но масштабная. Столица притягивает специалистов из других городов, но главное здесь — именно московский контекст. Важно и то, что фестиваль многослоен. Выступления, дискуссии, неформальное общение всегда играли огромную роль, а сейчас их значение выросло. Так что дело не только в эффектных стендах (хотя в этом году они особенно хороши), но и в насыщенной программе диалогов»



Сергей ОСТРОУХ, основатель

и генеральный директор ГК ИМАГО:

«АРХ МОСКВА-2025 получилась пестрой и разнообразной. Тема будто разбилась на сотни граней: каждый участник изобразил ее по-своему. В итоге выставка напоминала то ли причудливый сад арт-объектов, то ли сборную солянку. Это, несомненно, интересно, но общий контекст уловить было сложно: складывалось ощущение, будто эксперименты участники выставки существовали вне единого пространства. Хотя отдельные идеи могут расширить горизонты человеческого восприятия, как игра с оптикой.

Сейчас в Москве случился бум концептуальных экспериментов. Архитектурное поле перенасыщено: типологии решений кочуют из проекта в проект, паттерны отработаны до автоматизма. Как сделать «хорошую жилищку» или бизнес-центр? Фасадные ходы стали расхожими, гарантируя приемлемое качество. Но не хватает взрывной смелости. И нынешняя выставка — как раз поиск этой искры перед новым рывком.

2025-й стал годом архитектурного многоголосия. Если раньше тренды делили пространство на строгие сектора, то сейчас границы размыты — все смешалось в вихре экспериментов. Главный парадокс — чем больше архитектура уходит в цифру и концепт, тем чаще она оглядывается на классические каноны. Может, в этом и есть секрет — балансировать на стыке эпох, не теряя корней? Технологичность становится мостом между реальным и цифровым.

Акцент сместился: важно не «что», а «как». Архитектура увязывается с графикой, перформансом, инсталляцией. В этом и есть суть АРХ МОСКВЫ-2025 — не демонстрация готового, а лаборатория идей»



Татьяна ОСЕЦКАЯ, сооснователь бюро Osetskaya.Salov:

«АРХ МОСКВА-2025 — выставка, где архитектура

звучит приглушенно, как внутренняя речь, как пространство между словами. Мы увидели не парад форм, а картину профессионального размышления — о границах, о теле города, о заботе как архитектурной категории.

В отличие от прежних лет, где доминировали эффектные объекты и крупные игроки, в этом году выставка дышит мягче: она о другом темпе. Об

архитектуре, которая не заявляет, а предлагает,

об архитектуре, которую не фотографируют, а проживают.

В экспозициях чувствуется поворот к человеку — не абстрактному пользователю, а живому горожанину. Возвращение к ремеслу, тактичным материалам, к архитектуре, которая лечит: фасады из известняка, деревянные конструкции, ручной труд, микрорешения, встроенные в большие ткани. Появилась новая чувствительность — к историям мест, к возрасту материалов, к воздуху между стенами. Туристическая архитектура пока не звучит как отдельный пласт, но кое-где, в малых павильонах и временных модулях, проглядывает интерес к путевому опыту. Новые форматы появляются, скорее, как архитектура пути, чем архитектура места.

Важно, что в пространстве выставки рождаются не только проекты, но и доверие. Мы почувствовали, что многие пришли не показать себя, а поискать друг друга. В кулуарах — разговоры о совместных конкурсах, проектах, исследованиях. Выставка становится не площадкой для презентаций, а топографией возможностей. И это, пожалуй, — ее главная ценность»

Виктория СИМАКОВА, партнер и руководитель

архитектурного отдела Проектного бюро М4:

«АРХ МОСКВА — отличная возможность остановиться и подумать над сутью своей профессиональной деятельности. Это событие позволяет сделать годовой срез ценностей: чего удалось достичь, в рамках ли общей повестки двигается бюро, какие намечаются тренды и нужны ли вообще тренды в архитектуре... Может, стоит перестать гнаться и остановиться на вечных ценностях, а оболочка уже не так и важна? А еще АРХ МОСКВА — место встречи с друзьями-архитекторами. Здесь мы можем собраться, выдохнуть и честно поговорить о том, как прошел профессиональный год, поддержать друг друга, вдохновиться проектами и друзьями»



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ / АНТ «МОСКВА»

Начинаем готовиться к АРХ МОСКВЕ 2026!

В столице завершилось главное архитектурное событие весны

Оксана САМБОРСКАЯ

Юбилейная, уже тридцатая, выставка АРХ МОСКВА закончила свою работу в Гостином дворе. Темой выставки этого года стало понятие «Суть», которую участники и пытались найти все четыре дня — и еще почти год до этого, готовясь к выставке. Как и всегда, на выставке было шумно, немного бестолково, но при этом интересно и полезно, и особенно в плане деловой программы.

Экспозиционная часть тоже отличалась от своих предшественниц. Начать хотя бы с того, что у выставки появился дизайн-код. Генеральная линия выставки и архитектура предстали в белом, «периферия», на которой и стоит высокая архитектура — исследования, коллаборации архитекторов и производителей строительных, отделочных и прочих материалов, — в черном. Парный балетный танец был красив и замысловат.

«Суть» экспозиции

Как и всегда, центральным стал стенд Москомархитектуры (МКА), в этом году посвященный созданию комфортной городской среды. Интерактивная инсталляция, разработанная совместно с бюро Osetskaya.Salov, — своеобразная визуализация методических рекомендаций Главного архитектурно-планировочного управления (ГлавАПУ) — документа, определяющего будущее развитие столичных пространств «между зданиями». Стенд, курируемый главным архитектором Москвы Сергеем Кузнецовым, превратился в миниатюрный город будущего: посетители могли прогуляться по «идеальной улице», где элементы ландшафта, освещение, навигация и даже текстура дорожного покрытия спроектированы с акцентами на инклюзивности и безопасности. «Суть нашей градостроительной политики — это город для человека. Мы сосредоточились не на отдельных зданиях, а на среде, которая определяет качество жизни. Здесь показано, как создать непрерывный фронт застройки, где каждый элемент работает на благополучие горожан», — подчеркнул Сергей Кузнецов.

Традиционно стенд МКА стал победителем конкурса АРХ МОСКВЫ на лучшую экспозицию. Также лучшими признаны историческая инсталляция «Голоса эпох» Музея архитектуры и концептуальная «Капсула сути» от бюро GAFA и MADE — ARCHSKIN. В категории ДЕВЕЛОПМЕНТ / СТРОИТЕЛЬСТВО лауреатами стали ГАЛС-Девелопмент, коллаборация Blank Architects и ORTIGA Development с их «солнечной» экспозицией, а также

«КРОСТ» и «Самолет», создавшие дискуссионную зону «Глоссарий».

«Архитектура» была самым конкурентным разделом: жюри вручило 10 дипломов. Среди победителей — бюро SPIIC, IND Architects, ТПО «Резерв», юбилейный проект GA Architects, молодое бюро Above, WOWHAUS с инсталляцией о казанском театре Камала, Skuratov Architects, стенд Республики Саха (Якутия), Front Architecture и эффектный черный куб Chado.

В номинации «Материя архитектуры» отличились D-Studio с инсталляцией «Стоунхэндж», «Центрсвет» и Eclat — за световые решения, «Макрофабрика» с инженерными инновациями и RoofSystems.

Особое внимание привлекли коллаборации архитекторов и производителей: Laminam + Parsec с проектом «Пески времени», A4 + «Шелби» с «Культурным палимпсестом», UMC и Владимир Кузьмин, «Алютех» + UNK, а также Barka + IND. И это только в главных разделах экспозиции.

«Суть» дискуссий

Дискуссионные площадки были расписаны на все дни, а в пятницу и вовсе работали до полуночи — чтобы уместить всех желающих архитектурно высказаться, организаторы провели эксперимент «Архночь», где происходило много интересных событий, а завершилось все первым ночным архитектурным рейвом.

Описать всю деловую программу просто невозможно. «Суть» искали по всем аспектам архитектурной и градостроительной жизни — от разработки 200 мастер-планов к 2030 году, о которых рассказала сессия «ДОМ.РФ», до роли женщин в архитектуре. Паблик-ток выявил противоречия: хотя 70% студентов-архитекторов — женщины, в медийном поле доминируют мужчины. Участники — Ильсияр Тухватуллина (главный архитектор Казани), Юлия Тряскина (UNK interiors) и историк архитектуры Елизавета Лихачёва — согласились, что профессия требует баланса. «Архитектура не имеет гендера, но женщины привносят эмоциональную глубину», — отметила Ильсияр Тухватуллина.

Как показала АРХ МОСКВА, суть выявляется через диалог. Выставка продолжает его, объединяя идеи, технологии и тех, кто готов менять среду уже сегодня.

О чем будет АРХ МОСКВА-2026, еще не известно, но уже ясно, что Николая Полисского в следующем году сменил на кураторском посту Тимур Башкаев из бюро АБТБ. С нетерпением ждем новой темы, а пока вспоминаем, как это было и рефлексируем вместе с участниками.