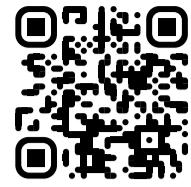


52% девелоперов реализуют программы по рециклингу отходов строительства и сноса **с. 6**



Перспективы цифровизации стройотрасли **с. 3** Ситуация на рынке офисной недвижимости **с. 10** Воссоздание и строительство церквей **с. 12-13** Пересматриваются условия лицензирования УК МКД **с. 14**



Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№45 (10870) 5 декабря 2025

Смена приоритетов Обсуждаются новые ориентиры пространственного развития

Алексей ТОРБА

В состоявшейся недавно в Доме Союзов межфракционной конференции «Приоритеты социально-экономического развития России» приняли участие депутаты Государственной Думы РФ, представители регионов, экономисты и эксперты. Большое внимание на конференции было уделено вопросам строительства. Особенно много говорилось о нем на одной из проведенных в рамках конференции стратегических сессий, посвященной пространственному развитию в контексте социально-экономических вызовов.

Дорога в новую жизнь

Выступивший на стратегической сессии с докладом глава Донецкой Народной Республики Денис Пушилин сообщил, что начиная с 2022 года и до конца 2025-го в республике построено порядка 2 400 километров автомобильных дорог. Он отметил, что успеху строительства способствует слаженная работа федерального центра и региона. Благодаря тому, что основные подрядчики получили в эксплуатацию карьеры и имеют возможность перерабатывать сырье и получать на месте инертные материалы, локализация в дорожной отрасли превысила 75%. В Донбассе дорожники завозят только битум, поскольку в ДНР нет нефтеперерабатывающих мощностей, а все остальное они получают на территории региона. Это позволило не только оптимизировать ценообразование в дорожном строительстве, но и увеличить скорость обустройства дорог. Так, в текущем году при плане 453 км будет обустроено почти вдвое больше, а до 2030 года — еще 3,5 тыс. км дорог. «Дорога — это жизнь, мы теперь это понимаем как никто другой», — подчеркнул глава ДНР. При этом он отметил, что по мере того, как отодвигается линия фронта, восстанавливаются дороги, для ремонта которых необходимо принимать меры по обеспечению безопасности строителей. В таких условиях уже практически отремонтирована дорога между Донецком и Горловкой. Сейчас в центре внимания строителей дороги в направлении Красноармейско-Дмитровской агломерации, а также важнейшие дороги, которые будут связывать Донецк с севером республики — с Краматорско-Славянской агломерацией.

с. 5



Ближе к земле

В ТПП рассмотрели проблемы малоэтажного строительства

Владимир ТЕН

В Торгово-промышленной палате (ТПП РФ) на днях прошел VIII Международный форум «Малоэтажная Россия». Малоэтажное жилищное строительство (МЖС) ныне дает наибольший прирост в строительстве жилья, существенно обгоняя по квадратным метрам МКД. Объяснения этому очевидны — индивидуальное жилье просторнее, комфортнее и, как говорится, ближе к земле.

Но на пути развития малоэтажного строительства немало барьеров, которые и обсудили на форуме. Один из таких барьеров — дефицит кадров, не менее острый, чем в «большом» строительстве. Поэтому одним из важнейших круглых столов мероприятия стала сессия «Кадры решают все». Председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин отметил, что две трети сданно-

го на данный момент жилья приходится именно на МЖС.

Как устранять барьеры?

То, что в кадрах, особенно рабочих, «малоэтажка» нуждается, наверно, даже больше, чем строительство МКД, — это факт, который подтвердили все участники круглого стола. Об этом же говорила помощник министра строительства и ЖКХ РФ, ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России Светлана Кузьменко, призвавшая возродить в современном виде систему ПТУ для подготовки строителей.

Директор по развитию — руководитель Проектного офиса Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Елена Парикова, которая в плотную занимается вопросами, связанными с подготовкой рабочих кадров для строительной отрасли, рассказала о том, что делается в

этом направлении нацобъединением, в числе прочего упомянув работу по привлечению строительных организаций в федеральный проект «Профессионализм» и увеличению числа строительных кластеров в рамках проекта. ФП «Профессионализм» положительно влияет не только на формирование материально-технической базы образовательных учреждений, но и на методологическое развитие в системе среднего профессионального образования (СПО), и, соответственно, повышает уровень подготовки выпускников профильных колледжей. Большая работа ведется и по реализации плана мероприятий в рамках Концепции подготовки кадров для строительной отрасли, где НОСТРОЙ и другие заинтересованные организации плотно взаимодействуют с системой образования.

с. 8



НОВОСТИ

Проблемы рынка индивидуального жилищного строительства **с.15**

Сергей ВЕРШИНИН

Современное строительство перестало ограничиваться лишь возведением фундаментов, стен и крыши, став отражением образа жизни, философии и культурных ценностей. Страйплощадки превращаются в лаборатории социальных экспериментов, где рождаются новые сценарии жизни. Всероссийская премия медиагруппы «Комсомольская правда» «Дом мечты», награды в которой вручили на минувшей неделе, выявила лучшие практики и проекты создания комфортной жилой среды, воплощающие мечту каждого россиянина об уютном и комфортном жилище, формирующие, по сути, сценарии его жизни. Главное, на что ориентирована новая премия, — не патофосные презентации, а оценки конечных потребителей, запросы аудитории и формирующиеся тренды рынка недвижимости. Немаловажный фактор — бесплатное (в отличие от большинства отраслевых премий) участие.

Современные жилые комплексы предлагают жителям комфортную среду обитания, в которой продуман каждый аспект повседневной жизни. Архитектура современных зданий учитывает потребности семей с детьми, пожилых людей и молодежи, маломобильных групп населения. Пространства общего пользования становятся центрами притяжения жителей микрорайонов. Здесь устраиваются уютные зоны отдыха, детские площадки и спортивные уголки, предусматриваются условия для выгула и дрессировки собак. Каждая деталь проекта направлена на

Комфортно жить не запретишь

В Москве подвели итоги премии «Дом мечты»



ИВАН МАКЕЕВ

улучшение качества жизни его обитателей. Современные технологии позволяют создавать «умные» дома, оснащенные системами управления светом, отоплением и безопасностью. Интеграция инновационных решений способствует повышению энергоэффективности и снижению расходов жильцов.

Главный редактор и генеральный директор «Комсомольской правды» Олеся Носова на церемонии вручения наград отметила, что перед организаторами стояла цель — найти не только комфортным, но и безопасным для здоровья будущих поколений.

По сути, современное строительство становится формой творчества, где сочетаются инженерия, искусство и социальные науки.

Г

иальный редактор и генеральный директор «Комсомольской правды» Олеся Носова на церемонии вручения наград отметила, что перед организаторами стояла цель — найти

чительная часть ввода заявлена на IV квартал, что может привести к переносу официальных сроков ввода ряда проектов на начало 2026 года.

Спекулятивное (на продажу) строительство вырастет в 2025 году до 1,6 млн кв. метров (+40%), при этом его доля в структуре девелопмента останется умеренной — 22%, из которых около 60% приходится на Московский регион.

«Рекордные масштабы строительства и стабильный спрос со стороны ретейла и e-commerce формируют фундамент для нового цикла роста в следующем году», — прокомментировал Антон Алябьев.

Офисы

По итогам 2025 года объем новых сделок аренды и купли-продажи составил 1,4 млн кв. метров, что на 33% ниже, чем в 2024 году.

При этом более заметен всплеск интереса к крупным сделкам (офисы 10+ тыс. кв. метров): их объем вырос на 29%, несмотря на общее снижение активности. А вот спрос на офисы малого и среднего размера, напротив, снизился на 25-37%, что сделало 2025-й годом «выбора последних качественных площадей» и смещения спроса в централизованные локации.

«Спрос смещается из города за МКАД — туда, где сохраняется возможность разместить крупные офисы. При этом именно крупные сделки продолжают формировать ядро рынка: сегмент купли-продажи остается одним из ключевых драйверов и будет определять динамику в ближайшие годы», — считает руководитель департамента офисной недвижимости CORE.XP Ирина Хорошилова.

В целом, по предварительным оценкам CORE.XP, в 2025 году общий объем инвестиций в недвижимость России составит около 1 трлн рублей, что на 24% ниже, чем в 2024 году. Снижение обусловлено общей корректировкой рынка и падением активности в отдельных сегментах.

«2025-й стал периодом стабилизации на фоне высокой базы прошлого года. Несмотря на снижение спроса, рынок сохраняет исторически высокие объемы, а ключевые игроки продолжают расширяться», — отметил эксперт. 2025 год стал для отрасли годом нового максимума: объем строительства складских объектов может достичь 7,3 млн кв. метров — почти вдвое выше результата прошлого года.

Склады

Что касается складской недвижимости, спрос в Московском регионе остался стабильным. «Совокупный объем сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 2025 году

Устойчивая фаза

Рынок строительства Москвы и Подмосковья адаптировался к новым реалиям



РОССИЙСКИЙ АГЕНТСТВО

бую Москву, где будет сосредоточено большинство доступных проектов.

Что касается премиум- и делюкс-сегментов, то они демонстрируют самые высокие темпы роста (годовая динамика +20-30%) благодаря дефициту уникальных площадок и низкой зависимости покупателей от ипотеки.

Основные ожидания на рынке связаны с потенциальным ростом спроса. Эксперты считают, что при снижении ключевой ставки рынок может выйти на 2,8 млн кв. метров прошлогоднего жилья. По прогнозам CORE.XP, 2026-й станет годом «массового бизнес-класса» — именно этот сегмент будет определять рынок новостроек в пределах МКАД и станет новым стандартом Москвы: девелоперы будут ориентироваться на этот сегмент практически во всех локациях внутри МКАД.

Рост цен продолжится: прогнозируемое удорожание — около 20% в среднем по году.

Склады

Что касается складской недвижимости, спрос в Московском регионе остался стабильным. «Совокупный объем сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 2025 году

также уже сданные и заселенные жилые комплексы и кварталы, с которых смогут брать пример все регионы, всю отрасль, найти тех, кто не просто строит дома, но и создает комфортное пространство для счастливой гармоничной жизни».

За победу в первом сезоне премии боролись без малого 200 участников из 19 регионов страны — от Москвы и Краснодара до Ульяновска и Мариуполя. При этом заявки присыпали не только застройщики, но и сами жители проектов-конкурсантов. Работало сразу два состава жюри: народное — оно голосовало на сайте «Дом мечты» — и профессиональное, в которое вошли эксперты рынка, архитекторы, представители профильных СМИ, в том числе и «Стройгазеты». Очно-заочное заседание экспертного совета прошло двумя неделями ранее в офисе медиагруппы (и кстати, по его итогам провели обсуждение необходимых корректировок по организации премии будущего года, критериев, номинаций, требований).

Награды были вручены в 12 номинациях. В частности, в номинации «Зеленый дом, зеленый двор»: лучшее озеленение ЖКХ и лауреатом победителя был вручен ЖК «Лето» компании «Унистрой» (Казань) представителем «Строительной газеты», которая и сама получила от «Комсомольской правды» благородство «за активную работу и вклад в развитие Всероссийской премии для лучших проектов и практик по созданию комфортных условий проживания в новых жилых комплексах и кварталах России».

чительная часть ввода заявлена на IV квартал, что может привести к переносу официальных сроков ввода ряда проектов на начало 2026 года.

Спекулятивное (на продажу) строительство вырастет в 2025 году до 1,6 млн кв. метров (+40%), при этом его доля в структуре девелопмента останется умеренной — 22%, из которых около 60% приходится на Московский регион.

«Рекордные масштабы строительства и стабильный спрос со стороны ретейла и e-commerce формируют фундамент для нового цикла роста в следующем году», — прокомментировал Антон Алябьев.

Офисы

По итогам 2025 года объем новых сделок аренды и купли-продажи составил 1,4 млн кв. метров, что на 33% ниже, чем в 2024 году.

При этом более заметен всплеск интереса к крупным сделкам (офисы 10+ тыс. кв. метров): их объем вырос на 29%, несмотря на общее снижение активности. А вот спрос на офисы малого и среднего размера, напротив, снизился на 25-37%, что сделало 2025-й годом «выбора последних качественных площадей» и смещения спроса в централизованные локации.

«Спрос смещается из города за МКАД — туда, где сохраняется возможность разместить крупные офисы. При этом именно крупные сделки продолжают формировать ядро рынка: сегмент купли-продажи остается одним из ключевых драйверов и будет определять динамику в ближайшие годы», — считает руководитель департамента офисной недвижимости CORE.XP Ирина Хорошилова.

В целом, по предварительным оценкам CORE.XP, в 2025 году общий объем инвестиций в недвижимость России составит около 1 трлн рублей, что на 24% ниже, чем в 2024 году. Снижение обусловлено общей корректировкой рынка и падением активности в отдельных сегментах.

«2025-й стал периодом стабилизации на фоне высокой базы прошлого года. Несмотря на снижение спроса, рынок сохраняет исторически высокие объемы, а ключевые игроки продолжают расширяться», — отметил эксперт. 2025 год стал для отрасли годом нового максимума: объем строительства складских объектов может достичь 7,3 млн кв. метров — почти вдвое выше результата прошлого года.

Склады

Что касается складской недвижимости, спрос в Московском регионе остался стабильным. «Совокупный объем сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 2025 году

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

Анна ВАСИНА

В Москве недавно состоялся Национальный инвестиционно-строительный форум, на площадке которого представители профессиональных объединений, технических заказчиков и органов власти обсудили развитие отрасли. Информационный партнер мероприятия выступил с «Строительной газетой».

Динамика есть

На сессии «Строительство 2030: бизнес vs власть. Партнерство или препятствие? Как выжить в кризис и строить будущее вместе?» участники говорили о цифровизации, новых инструментах управления проектами, роли государства и бизнеса-сообщества в формировании единой стратегии отрасли.

Председатель Комитета по цифровой трансформации строительной отрасли Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ирина Кузьма отметила, что главной задачей сегодня остается переход к системному применению инновационных технологий на всех стадиях жизненного цикла объекта — от проектирования до эксплуатации.

По данным нацобъединения, уровень цифровизации отрасли закрепился на отметке около 70%. При этом внедрение технологий информационного моделирования (ТИМ) заметно тормозится на уровне муниципальных заказчиков: многие из них до сих пор не готовы формировать инфомодели, особенно если речь идет о капитальном ремонте зданий. «Часто заказчики считают, что это не стоит тех затрат, которые требуются на оцифровку. Однако именно цифровая модель становится основой эффективного управления на протяжении всего срока эксплуатации объекта», — подчеркнула Ирина Кузьма.

По мнению, динамика есть: в 2024 году требование о создании информационной модели было распространено на объекты доле-



Цифра, кадры и ответственность

Диджитализация отечественной строитрасли достигла 70%

вого строительства, а с 2025 года — на жилищное строительство в целом. «42% застройщиков применяют цифровые инструменты не по требованию государства, а по собственной инициативе», — уточнила Ирина Кузьма. Наибольший экономический эффект цифровизация дает именно на этапе эксплуатации, где оптимизируются расходы на содержание и обслуживание зданий.

По данным нацобъединения, уровень цифровизации отрасли закрепился на отметке около 70%. При этом внедрение технологий информационного моделирования (ТИМ) заметно тормозится на уровне муниципальных заказчиков: многие из них до сих

пор не готовы формировать инфомодели, особенно если речь идет о капитальном ремонте зданий. «Часто заказчики считают, что это не стоит тех затрат, которые требуются на оцифровку. Однако именно цифровая модель становится основой эффективного управления на протяжении всего срока эксплуатации объекта», — подчеркнула Ирина Кузьма.

«Правильно составленная информационная модель позволяет оптимизировать расходы бюджета на содержание и обслуживание зданий и сооружений. Таким образом, разница качественной цифровой модели государственным структурам обеспечивает эффективный бюджетный процесс управления объектами недвижимости на протяжении всего срока их службы»

Ирина КУЗЬМА, председатель Комитета по цифровой трансформации строительной отрасли НОСТРОЙ:

«Правильно составленная информационная модель позволяет оптимизировать расходы бюджета на содержание и обслуживание зданий и сооружений. Таким образом, разница качественной цифровой модели государственным структурам обеспечивает эффективный бюджетный процесс управления объектами недвижимости на протяжении всего срока их службы»

акции, нацобъединение формирует системную школу инженерно-управленческих кадров и обновленный стандарт деятельности техзаказчика.

Ирина КУЗЬМА, председатель Комитета по цифровой трансформации строительной отрасли НОСТРОЙ:

«Правильно составленная информационная модель позволяет оптимизировать расходы бюджета на содержание и обслуживание зданий и сооружений. Таким образом, разница качественной цифровой модели государственным структурам обеспечивает эффективный бюджетный процесс управления объектами недвижимости на протяжении всего срока их службы»

акции, нацобъединение формирует системную школу инженерно-управленческих кадров и обновленный стандарт деятельности техзаказчика.

Ирина КУЗЬМА, председатель Комитета по цифровой трансформации строительной отрасли НОСТРОЙ:

«Правильно составленная информационная модель позволяет оптимизировать расходы бюджета на содержание и обслуживание зданий и сооружений. Таким образом, разница качественной цифровой модели государственным структурам обеспечивает эффективный бюджетный процесс управления объектами недвижимости на протяжении всего срока их службы»

акции, нацобъединение формирует системную школу инженерно-управленческих кадров и обновленный стандарт деятельности техзаказчика.

Ирина КУЗЬМА, председатель Комитета по цифровой трансформации строительной отрасли НОСТРОЙ:

«Правильно составленная информационная модель позволяет оптимизировать расходы бюджета на содержание и обслуживание зданий и сооружений. Таким образом, разница качественной цифровой модели государственным структурам обеспечивает эффективный бюджетный процесс управления объектами недвижимости на протяжении всего срока их службы»

НОВОСТИ

Люди, технологии, стратегия

Состоялось одно из важнейших событий года в сфере цифрового развития

Владимир ТЕН

В конце ноября в стенах НИУ МГСУ прошел VII Объединенный евразийский конгресс «ТИМ-Сообщество. Люди. Технологии. Стратегия». Мероприятие состоялось по инициативе Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ) при поддержке Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации.

Конгресс был посвящен стратегии и практике перехода строительства на отечественную цифровую платформу, призванную объединить все информационные ресурсы в области проектирования, строительства, науки, образования, ЖКХ и пространственного развития.

Санкции как возможность

По словам заместителя министра строительства и ЖКХ России Константина Михайлика, цифровизация в последние годы действительно далеко продвинулась вперед благодаря тому, что в стране уделяется все больше внимания со стороны как властей, так и самих участников процесса. «За счет того, что нам существенно уложили жизнь санкций, начался сильнейший и несколько неожиданный рост в области цифровизации», — отметил замминистра.

В следующем году начнется работа по реестрам требований, которые теперь, по су-



SHUTTERSTOCK/FOTOFON

ти, должны существенно перестроить работу экспертизы, проектировщиков, когда нужно будет интегрировать уже машинописьные, машинопонимаемые документы в полностью цифровые продукты.

По словам Константина Михайлика, все большую актуальность приобретает кибербезопасность. В 2025 году была создана единая площадка для диалога между представителями компаний, которые занимаются этим аспектом во взаимодействии между застройщиками и органами регулирования. Также в работе с государственными проектами, финансами должно использоваться исключительно российское программное обеспечение.

Цифровой контроль стройки

Первый заместитель начальника Главгосэкспертизы России Вадим Андропов отметил, как позитивно в существующих условиях формируется понимание сообществом проектировщиков и застройщиков, насколько важна роль «цифры» в работе с точки зрения управления проектами.

Для внедрения и применения искусственного интеллекта в строительстве разработаны



VALERIY GAVRILIN

Высшая лига девелопмента

На премии Urban чествовали лучших застройщиков столичного региона

Сергей ВЕРШИНИН

На прошлой неделе на подмосковной площадке La Pino Hall прошла церемония вручения наград 17-й ежегодной Московской премии Urban. Лейтмотивом премии 2025 года стал «Девелопмент не по сценарию», и продиктовала его сама обстановка, складывавшаяся в последнее время на рынке недвижимости. В ней застройщикам для купирования последствий нарастающих кризисных явлений необходимо предпринимать всевозможные маневры и совершать порой весьма нетривиальные шаги, не забывая при этом, что достижение поставленных целей в неблагоприятных социально-экономических условиях требует не только грамотной импровизации, но и тщательно проработанных стратегий.

Традиционно яркая и красочная церемония Urban Awards подвела итог нескольких месяцев работы 106 членов жюри, в 43 номинациях определившим победителей из числа более чем 100 номинантов. В шорт-листе премии вошли 59 жилых комплексов Москвы и Подмосковья — от комфорта-класса до «премиума». Основной костяк номинантов составили проекты на стадии возведения, поскольку именно их продвижение в первую очередь важна для девелоперов. Такие в рамках церемонии трем проектам были вручены дипломы о прохождении сертификации Urban Grade по 350 критериям.

Как отмечали организаторы премии, рынок недвижимости Московского региона — это «высшая лига» девелопмента, и чтобы достичь на нем значимых результатов, про-

дукт должен обладать по-настоящему выдающимися характеристиками, а застройщикам не следует полагаться на старые шаблоны и привычные сценарии, всегда помня о том, что они строят не только стены, но и будущее — причем сразу с первого дубля. И нельзя не признать, что у участников премии это вполне получается, несмотря на складывающиеся макроэкономические условия: продажи 2025 года остаются на уровне 2024-го, а общая рыночная ситуация не стала драматически хуже, отчасти, видимо, благодаря тому, что на столичный рынок с новыми проектами как жилья, так и коммерческой недвижимости вышли десятки региональных — и вполне успешных — застройщиков.

Информационным партнером Московской премии Urban Awards традиционно выступила «Строительная газета».

Он также коснулся использования XML-форматов в системе экспертизы: «Когда сметную часть перевели в XML-формат, это позволило фактически установить высокую совместимость между разными программными решениями, занятыми в процессе строительства». Этот формат может обеспечивать корректный обмен данными, сформировать единую среду. Для этого также важно наличие библиотек типовых проектных решений, представляющих собой структурированный набор данных, позволяющих использовать их в иных решениях.

Впереди планеты всей

Директор по информационным и цифровым технологиям Госкорпорации «Росатом» Евгений Абакумов особо отметил, как энтузиазм в создании отечественного программного обеспечения (ПО) преобразовался в системную работу с «цифрай» в стране. Под эгидой Министерства строительства России уже реализованы особо значимые проекты, которые успешно имплементируются в проектных институтах, в том числе в «Росатоме», и успешно реализуются в атомной энергетике.

Госкорпорация строит объекты во многих странах, и одно из главных требований к ним связано с управлением данными, информационными системами, в рамках которых реализуются отечественные проекты. Технологии на базе российского ПО, которые «Росатомом» применяются для проектирования, обеспечивают соответствующую верификацию и валидацию. «Мы уверены, что в больших, сложных инфраструктурных объектах тот вклад, который сегодня вносят наши айтишники и проектировщики, будет значимым и полезным для всей страны», — отметил Евгений Абакумов.

Предстоит еще большая работа в направлении, которое задает государство в этой части. Например, к 2030 году в России на строительстве объектов критической информационной инфраструктуры не должно использоваться инфраструктуру, в том числе жилищную.

Для внедрения и применения искусственного интеллекта в строительстве разработаны

цифровые продукты.

По словам Дениса Пушилина, колоссальная работа проделана и в жилищном строительстве: в республике отремонтировано и восстановлено порядка 20 тыс. объектов, в работе сейчас еще 15 тыс. объектов, но их число растет, потому что противник, отступая, как правило, умышленно повреждает инфраструктуру, в том числе жилищную.

Многое предстоит сделать и по обустройству 124-километровой прибрежной полосы Азовского моря, которое стало внутренним российским. Чтобы полностью реализовать туристический потенциал этого самого мелкого моря на планете, совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ и подведомственным ему Институтом по пространственному планированию сейчас разрабатывается единый мастер-план, в соответствии с которым мы сменяя хаотичной застройкой в Маринополе, Новоозовском и Мангушском районах

придет комплексное освоение прилегающей к Азовскому морю территории. На первой линии будут построены гостиницы и другие места проживания для отдыха непосредственно на побережье, на второй — сопутствующая инфраструктура, включающая спортивные объекты, торговые центры, рестораны и кафе, на третьей — арена для жилья и места проживания обслуживающего персонала, на четвертой — энергоснабжающие и другие инфраструктурные объекты. Что касается последней, пятой линии, то она должна включать конкурентную составляющую, а именно, производственные мощности для того, чтобы обеспечить инфраструктуру отрасли промышленности, а также тепличного хозяйства.

Примечательно, что туризм, так же как машиностроение, химическое машиностроение и сельское хозяйство, по словам докладчика, никогда не были топовыми для Донбасса, для которого ведущими отраслями были угольная промышленность и металлургия. Но в нынешних реалиях, когда перед ним как субъектом Российской Федерации открылись новые возможности, происходит своего рода пересборка экономики региона. Сейчас ему помогает восстанавливаться вся страна, но глава республики уверен, что в результате этой системной работы ДНР со временем станет регионом-донором.

Информационным партнером Московской премии Urban Awards традиционно выступила «Строительная газета».

РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ



ние, Владимир Новиков призвал к широкой общественной дискуссии о необходимости абсолютно новой идеологии пространственного развития.

Мнение ученого о пересмотре стратегии пространственного развития полностью поддержала депутат Госдумы Юлия Оглоблина. Она также коснулась методики определения ОНП, поскольку от небольших населенных пунктов сейчас поступает много обращений о том, почему они не включены в число ОНП. Депутат напомнила, что в ходе обсуждения программы «Комплексное развитие сельских территорий» в Общественной палате Российской Федерации стало понятно: определяя территории, нуждающиеся в поддержке, следует учитывать в первую очередь не численность населения, а потенциал этих территорий. Но сейчас населенные пункты, в которых, например, проживают 15 человек, а туристический поток туда ежегодно составляет 15 тыс. человек, не попадают в программы, в соответствии с которыми они должны быть обеспечены транспортной и иной инфраструктурой.

Чтобы на сельские отдаленные территории, где действительно есть потенциал развития, стала переселяться молодежь из городов, Юлия Оглоблина предложила запустить новую программу по строительству доступного арендного жилья, которое в перспективе может перейти в собственность молодых людей. Многие из них, в том числе бухгалтеры, программисты, дизайнеры и представители других профессий, готовы переехать из города в сельскую местность, если им будет обеспечена удаленная занятость. «Вся страна — большая, необъятная — ждет этих специалистов и готова предоставить прекрасные возможности жить на природе, в своем доме, развиваться и улучшать еще и демографию», — уверена депутат Госдумы.

Владимир НОВИКОВ, декан факультета политических и социальных наук РГСУ, доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент РАН:

«Может быть, нам действительно поставить вопрос о том, что необходимо уже менять идеологию наших документов стратегического планирования? А чтобы менять идеологию, надо иметь прочный научный фундамент. А чтобы быть прочным научным фундаментом, должна быть широкая общественная дискуссия, которая бы учитывала абсолютно разные мнения»

Смена приоритетов

С.1

По словам Дениса Пушилина, колоссальная работа проделана и в жилищном строительстве: в республике отремонтировано и восстановлено порядка 20 тыс. объектов, в работе сейчас еще 15 тыс. объектов, но их число растет, потому что противник, отступая, как правило, умышленно повреждает инфраструктуру, в том числе жилищную.

Так, в отношении опорных населенных пунктов (ОНП) депутат Госдумы, заместитель руководителя фракции ЛДПР Алексей Диденко в своем докладе отметил, что в процессе их определения совершенно не участвуют ни население, ни местные органы власти, ни региональные депутаты, ни палаты Федерального Собрания РФ, что, по мнению депутата, довольно странно. «Приоритеты должны разделяться всеми основными социально-экономическими группами, всеми территориями, населением в целом. Только тогда можно сказать, что это действительно реальный приоритет, и здесь возможно достижение каких-то успехов», — подчеркнул Алексей Диденко.

Многое предстоит сделать и по обустройству 124-километровой прибрежной полосы Азовского моря, которое стало внутренним российским. Чтобы полностью реализовать туристический потенциал этого самого мелкого моря на планете, совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ и подведомственным ему Институтом по пространственному планированию сейчас разрабатывается единый мастер-план, в соответствии с которым мы сменяя хаотичной застройкой в Маринополе, Новоозовском и Мангушском районах

придет комплексное освоение прилегающей к Азовскому морю территории. На первой линии будут построены гостиницы и другие места проживания для отдыха непосредственно на побережье, на второй — сопутствующая инфраструктура, включающая спортивные объекты, торговые центры, рестораны и кафе, на третьей — арена для жилья и места проживания обслуживающего персонала, на четвертой — энергоснабжающие и другие инфраструктурные объекты. Что касается последней, пятой линии, то она должна включать конкурентную составляющую, а именно, производственные мощности для того, чтобы обеспечить инфраструктуру отрасли промышленности, а также тепличного хозяйства.

Примечательно, что туризм, так же как машиностроение, химическое машиностроение и сельское хозяйство, по словам докладчика, никогда не были топовыми для Донбасса, для которого ведущими отраслями были угольная промышленность и металлургия. Но в нынешних реалиях, когда перед ним как субъектом Российской Федерации открылись новые возможности, происходит своего рода пересборка экономики региона. Сейчас ему помогает восстанавливаться вся страна, но глава республики уверен, что в результате этой системной работы ДНР со временем станет регионом-донором.

Информационным партнером Московской премии Urban Awards традиционно выступила «Строительная газета».



ДАНИЛОВИЧ

РЕЦИКЛИНГ



ции и выпуску вторичных материалов, что затрудняет внедрение повторного использования ресурсов на стройплощадках. В этой связи руководитель группы «Зеленое строительство» ДОМ.РФ Артём Селезнёв считает, что дефицит инфраструктуры для переработки строительных отходов остается значимым пространством для роста застройщиков. «Для решения этой задачи необходимо предусмотреть градостроительные стимулы — частичное освобождение от отдельных видов платежей и более гибкие условия их уплаты при внедрении раздельного сбора, утилизации и использования переработанных материалов. Такой подход формирует предпосылки для развития экономики замкнутого цикла и модернизации строительной отрасли», — отметил он.

Среди разнообразных практик и инициатив, которые помогли бы наладить рециклинг, 77% девелоперов назвали сортировку отходов непосредственно на стройплощадке. Повторно использовать отходы строительства и сноса зданий на той же площадке хотели бы 74% респондентов: это позволило бы существенно сократить затраты на логистику и ускорить процессы. 61% опрошенных смогли конкретизировать запрос — на их взгляд, необходима закупка мобильных дробильных установок для переработки отходов прямо на месте проведения работ.

Как заметил кандидат технических наук, доцент кафедры строительных конструкций, оснований и фундаментов ВГТУ Сергей Золотухин, огромное количество отходов образуется при сносе зданий, и значительную их часть невозможно или крайне сложно вернуть в оборот. «Например, при дроблении прочного цементного камня образуется неморозостойкий, низкомарочный, неоднородный материал, требуется повторная плавка арматуры. Это дорого, к тому же незкологично и энерго затратно. Современные технологии позволяют выполнять аккуратный позлементный демонтаж сооружений, чтобы максимально упростить повторное применение стройматериалов, изделий и конструкций», — предложил Сергей Золотухин. По его словам, для этого необходимо внести изменения в соответствующий кодекс правил: запретить снос зданий целиком и разрешить только позлементный демонтаж.

Развитие безотходного строительства — не дань моде на все «зеленое», а объективная необходимость, осознанное отношение к природе и будущим поколениям. Переломить тенденцию к неконтролируемому росту полигонов позволят лишь совместные усилия всех участников процесса по внедрению принципов ESG как в экономику предприятий, так и в городское планирование.

В то же время, среди помех для переработки строительного мусора застройщики стали чаще называть отсутствие единой системы учета и контроля отходов (19% против 8%), недостаток необходимой инфраструктуры в регионе (32% против 20%), сложности с логистикой и транспортировкой (25% против 16% годом ранее).

«Сегодня переработке подвергаются преимущественно грунт и бой бетона, хотя спектр стройматериалов для рециклинга гораздо шире. Поэтому крайне важно создать такие условия, чтобы девелоперы видели в переработке отходов пользу не только для экологии, но и

Отходы — в доходы

Половина девелоперов реализует собственные программы по переработке строительного мусора

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Накопление отходов строительства — одна из ключевых экологических проблем в России. По данным Росприроднадзора, за 2024 год в стране было образовано 78,8 млн тонн строительных отходов, из которых лишь 13,6 млн тонн (то есть 17,3%) было направлено на рециклинг; тогда как перерабатывать и вновь пускать в оборот можно почти половину той массы, которая отправляется со стройплощадок на полигоны.

В РФ утилизация в основном подвергается лому железобетона, керамической черепицы и кирпича, поскольку она не требует специальных производственных процессов. Вторичное сырье используется мало.

Перед страной стоит амбициозная цель — довести долю повторно используемых строительных отходов до 40% к 2030 году. Очевидно, что для этого необходимы новые инструменты и инициативы, как частные, так и государственные.

Однако фиксируются позитивные изменения. Так, в 2023 году было образовано 97,1 млн тонн строительных отходов, из которых на дальнейшую переработку отправили 12,3 млн тонн (12,7%). То есть вопреки тому, что общая масса новых строительных отходов в 2024 году снизилась на фоне охлаждения в отрасли, объем отходов, которые были подвергнуты рециклингу, вырос и в процентном соотношении, и в абсолютных показателях на 1,3 млн тонн.

В связи с тем, что в России ежегодно происходит наращивание объемов строительства жилья, производственных площадей, транспортной инфраструктуры, реализуются программы реновации, активно ведется работа по обустройству общественных пространств, объем образования отходов строительства будет расти.

Как показали результаты ежегодного исследования компании «РОКВЛ», 98% девелоперов считают существенной проблему накопления отходов строительства и сноса, 63% однозначно считают переработку и грамотную утилизацию отходов со стройплощадки экономически оправданной, 28% скорее верят в экономическую целесообразность рециклинга, чем нет, и лишь 9% крайне сомневаются в этом.

«В 2025 году 79% строительных организаций передавали хотя бы небольшую часть отходов на переработку профильным предприятиям (самый распространенный вариант утилизации). Важнейший плюс такого подхода — возможность вторичного использования ресурсов. В рамках проекта нашей компании по рециклингу «Город будущего без строительных отходов» заводы компаний переработали уже более 2,5 тыс. тонн каменной ваты, в том числе обрезков фасадных и кровельных плит,

принятых от крупнейших стройплощадок. Этот огромный объем строительных отходов не попал на полигоны, а вернулся в оборот», — отметил руководитель отдела маркетинговых коммуникаций компании Галина Погарцева.

Сегодня 52% девелоперов уже реализуют собственные программы по рециклингу отходов строительства и сноса, интерес к запуску программ по переработке высказывает 41% застройщиков из тех, у кого пока нет подобных инициатив, что вдвое выше, чем год назад.

Перед страной стоит амбициозная цель — довести долю повторно используемых строительных отходов до 40% к 2030 году. Очевидно, что для этого необходимы новые инструменты и инициативы, как частные, так и государственные.

«Сегодня переработке подвергаются преимущественно грунт и бой бетона, хотя спектр стройматериалов для рециклинга гораздо шире. Поэтому крайне важно создать такие условия, чтобы девелоперы видели в переработке отходов пользу не только для экологии, но и

Что мешает внедрению эффективной системы утилизации отходов в вашей компании? Множественный выбор, ответы в %



Высота прорыва, глубина падения

Почему отрасль разрывается между футуризмом и «латанием дыр»?

Оксана САМБОРСКАЯ

На дискуссионной сессии «Что сегодня для завтра сделал гэ?» в рамках выставки UtiliCon в составе объединенного выставочного проекта «МЕГАПОЛИС ЭКСПО: технологии и решения для современных городов» российские города будущего с их «умными» сетями, роботами-дворниками и энергоавтономными небоскребами выглядели фантастикой на фоне реальности. Прошедшая дискуссия обнажила главный парадокс отрасли: мы уже живем в мире стремительных технологических трендов, но управляем системами, чей износ подчас превышает все мыслимые нормы.

«С одной стороны, есть светлое будущее с точки зрения развития технологий, возможностей, удобства, качества. С другой стороны, мы еще пока это не в полной мере реализуем», — констатировал директор Института экономики и регулирования инфраструктурных отраслей НИУ ВШЭ Илья Долматов.

Главное противоречие, по его словам, упирается в финансы. Социально ориентированные тарифы для населения, привнесенные со временем, сохранять достоверность ЖКХ, фактически выхолащивают экономическую основу для модернизации. «Вот этот баланс между стоимостью ресурсов и тем, какие мы хотим технологии, иногда упирается в то, что мы не можем их реализовать в рамках финансовых ограничений», — отметил он.

Анализ последнего десятилетия не дает повода для оптимизма: прорыв в обновлении ЖКХ так и не произошел, проблемы колосального износа, высоких потерь и хронической ресурсной неэффективности не только сохранились, но и усугубились. Государство бросает вызов самому себе, ставя амбициозные цели по повышению темпов замены сетей в 2,5, а то и в 5 раз — однако даже запланированное финансирование в 4,5 трлн рублей выглядит призрачным. «Наши расчеты показывают, что даже при финансировании, которое определило стратегическими документами, сегодня невыполнимо: около триллиона рублей мы можем найти», — напомнил Илья Долматов. И это без учета реальных потребностей, которые могут быть на порядок выше.

Проблема усугубляется порочной практикой «латания дыр», когда модернизация ведется точечно, не создавая синергетического эффекта. «Перекладка труб эффективнее, если ее делать большими участками, а не латать дыры и потом каждый раз к этому возвращаться», — подчеркнул эксперт. Выход он видит в комплексном подходе и

привлечении частных инвестиций. Но в нынешних макроэкономических условиях это напоминает попытку запустить двигатель с пустым баком.

Роботизация — другой модный тренд — упирается в простой экономический расчет: пока в регионах есть люди, готовые работать за 25 тысяч рублей, бизнес не будет массово покупать дорогостоящих роботов. Футуристичный взгляд на отрасль предложил исполнительный директор Национальной ассоциации водоснабжения и водоотведения Артём Крупенко. Вместо традиционного анализа он вместе с нейросетями смоделировал «идеальную модель ЖКХ» для малого города. В этой виртуальной утопии — полная энергоавтономность, замкнутые циклы водоотведения, где очистные сооружения становятся заводами по производству полезных продуктов, и 100-процентная переработка отходов. «Это то, к чему стремится даже наше законодательство», — отметил Артём Крупенко. Этот мысленный эксперимент ярко подсвечивает пропасть между желаемым будущим и нынешней реальностью.

Цифровизация, которую часто провозглашают панацеей от всех бед, упирается в кадровый голод и сопротивление изменениям внутри самой отрасли. «Стройка — объективно одна из самых сопротивляющихся отраслей в части диджитализации, потому что не хочется менять подходы», — констатировал руководитель направления стратегического развития цифровых решений строительной отрасли ГБУ «Мосстройинформ» Елена Звонарева. При этом она призвала к здоровому pragmatismu: «Когда мы говорим про цифровизацию, мы не говорим, что нужно поменять строителей на Г-блок, — мы

говорим, что это один из отличных инструментов».

Между тем, на другом полюсе отрасли зреет иная, но столь же сложная проблема — вызовы сверхвысокоточного строительства. Главный архитектор бюро CONTINUUM Олеся Могилевская указала на тренд — Москва активно выходит за высотную отметку в 100 метров. «По сути, это не просто секции, поставленные одну на другую. Речь идет о разных процессах, коммуникациях, потоках людей — все это соединяется в одной точке», — сказала она. Это порождает принципиально новые задачи — доставить воду на 100-й этаж требует мощных насосов, а отключение электричества становится катастрофой. «Технологичная система оборудования и обслуживания фасада выглядит вот так», — показала Олеся Могилевская схему, напоминающую устройство космического корабля. Эксплуатация таких «вертикальных городов» потребует принципиально иных компетенций. «Наверно, настал момент, когда человек уже не вылезет на фасад на 108-м этаже, потому что боится», — сказала архитектор.

Итогом дискуссии стало понимание, что ЖКХ будущего — это не только про землю и трубы, но и про управление сложнейшими инженерными системами на сотнях метров в высоту. Преодолеть пропасть между виртуальной утопией и реальностью, где предстоящий 2026-й год выглядит тяжелым, можно только одним способом — перестав «латать дыры» и начав мыслить комплексно.

Подписку на электронную/печатную версию издания

Строительная газета

можно оформить на сайте www.stroygaz.ru

в разделе «Подписка», по адресу

электронной почты info@stroygaz.ru

или по телефону +7 (495) 987-31-49

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
Подписные индексы
Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 — на полгода
- П3475 — на год

Для предприятий и организаций:

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

А также подписывайтесь на наши соцсети

t.me/stroygazeta

vk.com/stroygaz



КАДРЫ

Ближе к земле

с.1

Елена Парикова не обошла вниманием и явный дисбаланс в подготовке специалистов учреждениями высшего и среднего профессионального образования: на «белых воротничков» приходится до 80% и только 20% — на рабочие кадры. Эту ситуацию необходимо менять. «Нужно объяснять, что рабочий сегодня — это не человек в фуфайке и грязных сапогах, — подчеркнула она, — а специалист, мало чем отличающийся от инженера, потому что он высококвалифицирован, управляет машинами, механизмами, прилично зарабатывает».

Как отметила Елена Парикова, идет индустриализация профессий, на первый план выходят монтажники модульных домов, рабочие по производству каркасных зданий, монтажники легких стальных тонкостенных конструкций, техники 3D-принтеров, современные специалисты по «инженерке», электрике, сантехнике, вентиляции, по водным технологиям, которые нужны и которых надо готовить уже сейчас.

В завершение своего выступления руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ рассказал об очень перспективной инициативе в рамках Отраслевого консорциума СПО в сфере строительства, созданного на базе НОСТРОЙ — проведении конкурса «Лучшие практики в области профориентации», в котором участвуют как образовательные организации, так и строительные компании, саморегулируемые организации. Более того, в конкурсе есть



аттестации и независимой оценки квалификаций.

Поддержка регионов

Первый заместитель министра образования и науки Смоленской области Марина Иваненкова рассказала об опыте своего региона в части стратегии развития кадров. «Именно квалифицированные специалисты обеспечивают реализацию самых амбициозных проектов», — отметила замминистра. — «Они внедряют инновационные решения и поддерживают высокий уровень качества строительных работ».

Анна ВАСИНА

Международный форум «Малоэтажной России 2025», состоявшийся 2 декабря в Торгово-промышленной палате РФ, был посвящен развитию индивидуального (ИЖС) и малоэтажного жилищного строительства (МЖС). В нем приняли участие представители банков, девелоперских компаний, отраслевых ассоциаций и экспертного сообщества.

На круглом столе «Финансирование малоэтажного жилищного строительства» директор подразделения «Развитие жилищной сферы» АО «ДОМ.РФ» Евгений Квасенков отметил, что с момента вступления в силу федерального закона, регулирующего деятельность подрядных организаций в сфере ИЖС, прошло девять месяцев, и уже можно подвести первые итоги. Более 3 тыс. подрядных организаций вошли в систему, в цифровом формате размещено свыше 18 тыс. договоров подряда, из которых около 3 тыс. уже завершены.

Новый закон, по словам спикера, носит ярко выраженный социальный характер — он направлен на защиту правовых и имущественных интересов граждан, стимулирует строительные организации переходить на проектное управление и привлекать дополнительное финансирование для реализации задуманного. Средства граждан хранятся на эскроу-счетах до полного выполнения обязательств, что исключает финансовые риски для участников.

Банковские программы

Ведущий специалист по развитию корпоративного бизнеса АО «Банк ДОМ.РФ» Юлия Кортуникова рассказала о том, как банк развивает продукты для подрядных организаций. По ее словам, с кредитной программой по ИЖС банк работает два года, и на сегодня с ним сотрудничают более тысячи подрядных компаний; объем кредитного портфеля вырос с 7 млрд рублей в III квартале 2024 года до 38 млрд рублей в III квартале 2025-го;



Инструменты развития

На «Малоэтажной России 2025» оценили традиционные и новые механизмы финансирования проектов

объем траншей в III квартале 2025 года составляет 17 млрд рублей (в I квартале показатель был равен 4,3 млрд рублей).

При получении банковского финансирования подрядная организация может привлечь средства на обеспечение нескольких объектов одновременно. Устанавливается лимит до 500 млн рублей на проект, при этом до 100 млн может предоставаться без залогового обеспечения.

Финансирование осуществляется поэтапно и сопровождается строгим контролем. Первый транш — до 60% цены контракта — направляется на возведение теплого контура (коробка дома с кронштейнами и внешней изоляцией); второй — до 20% — выделяется на завершение строительства и внутренние работы. Остав-

шаяся сумма перечисляется подрядчику после подтверждения готовности объекта и подписания итогового акта приемки. Такой механизм делает процесс финансирования прозрачным, предсказуемым и защищает интересы всех участников проекта.

По словам руководителя направления «Развитие каналов продаж» АО «Банк ДОМ.РФ» Ксении Сербинон, сегодня ипотека на ИЖС становится полноценным инструментом развития рынка. За 10 месяцев 2025 года банк вышел на второе место в стране по объему ипотечного кредитования ИЖС. Доля таких кредитов выросла до 30% (в 2020 году она составляла менее 1%). Запущен расчет через счета эскроу, оформлено более 4,7 тыс. кредитов для физлиц на сумму 30 млрд рублей.

КАДРЫ

Александр РУСИНОВ

Многие сибирские строительные компании вложили участия в подготовке кадров и внедрении технологических новинок; в условиях экономической неопределенности они сосредоточились на выполнении текущих задач и не видят смысла тратить освободившиеся ресурсы на выстраивание долгосрочных стратегий. Между тем, придерживаясь такой тактики, предприятия лишают себя и возможной государственной поддержки на этих важных направлениях. Подробнее о проблеме рассказали новосибирские эксперты.

По информации директора Новосибирского архитектурно-строительного колледжа Сергея Аверьяскина, в Новосибирской области, как и во многих других российских регионах, для преодоления кадрового дефицита в проектировании и строительстве (на уровне среднего профессионального образования) сформирован кластер федерального образовательного проекта «Профессионализм», ядром которого стал Новосибирский архитектурно-строительный колледж. В состав кластера также вошли Бердский политехнический, Куйбышевский политехнический, Маслянинский аграрный колледжи, Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств (НГУАДИ имени А. Д. Крачкова) и ряд других образовательных учреждений.

Сергей Аверьяскин напоминает, что с сентября 2026 года основную часть ресурсов СПО при подготовке кадров, включая оснащенные современным оборудованием учебно-производственные комплексы (УПК), планируется сконцентрировать как раз в таких образовательных кластерах. Потенциал образовательных учреждений в составе кластера (который будет усилен за счет федеральной поддержки) позволяет готовить работников по всему спектру необходимых специальностей: «Строительство и эксплуатация зданий и сооружений», «Водоснабжение и водоотведение», «Эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома», «Информационное моделирование в строительстве», «Архитектура», «Мастер общестроительных работ», «Мастер по ремонту и обслуживанию инженерных систем ЖКХ» и другим.

По убеждению Сергея Аверьяскина, региональному Минстрою, профильным СРО следует вести разъяснительную работу с целью привлечения подрядных компаний, застройщиков к заключению целевых договоров на подготовку рабочих кадров, специалистов среднего звена в составе кластера. Да, короткий горизонт планирования строительного бизнеса в нынешних нестабильных условиях объективно отпугивает работодателей от заключения таких договоров, общий срок которых, включая годы обучения и обязательный три года трудоустройства на предприятии, достигает 7-8 лет. К тому долгому планированию готовы только местные монополисты — поставщики ресурсов и крупные корпорации федерального масштаба. Но заключать договоры все равно нужно, в противном случае отрасль парадоксальным образом может остататься без кадров — при наличии готовности государства выделить ресурсы на их подготовку в рамках образовательных кластеров.

По убеждению Сергея Аверьяскина, Недостаточный горизонт бизнес-планирования также становится одной из причин отказа предпринимателей от внедрения инновационных решений в строительной отрасли — об этом рассказал первый проректор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета Александр Евдокименко.

Он привел в пример перечень как разработанных, так и готовых, запатентованных прикладных решений, успешно выполненных специалистами НГАСУ. К таким разработкам относятся, в частности, дорожно-строительные материалы на основе добавок золотых отходов ТЭЦ, новые составы легкого бетона на основе гранулированного пеностекла с улучшенными прочностными и теплоизоляционными характеристиками (создан проект завода по производству данных материалов), комплексный модификатор, ускоряющий твердение и увеличивающий прочность цементных композитов, ряд новинок в сфере деревянного домостроения для Сибирского федерального округа.

К сожалению, большинство разработок не получает путевки в жизнь по причине нежелания бизнесменов рисковать и вкладывать средства в инновации. «У нас есть до 150 поддерживаемых патентов, а их общее число достигает тысячи, но мы понимаем, что в ближайшие годы они, скорее всего, так и останутся невостребованными», — констатировал Александр Евдокименко. Исключения составляют только те технологии, инициаторами которых становятся сами владельцы предприятий, желающие повысить эффективность своего бизнеса. Преимущественно это предприятия по производству строительных материалов.

Сергей Аверьяскин рекомендует сибирякам брать пример со своих коллег из субъектов Федерации, расположенных «слева от Урала», — там все студенты СПО учатся по целевым договорам с четким ориентиром на трудоустройство.

Так или иначе, правила игры таковы, что с сентября 2026 года образовательные учреждения, входящие в состав кластера, должны бы

Охота вместо выращивания
У подготовки кадров и инноваций — общие проблемы

дуть готовить целевых студентов только для компаний, тоже входящих в кластер, и именно в эти компании молодые специалисты должны трудоустраиваться по долгосрочным договорам целевого обучения.

По убеждению Сергея Аверьяскина, региональному Минстрою, профильным СРО следует вести разъяснительную работу с целью привлечения подрядных компаний, застройщиков к заключению целевых договоров на подготовку рабочих кадров, специалистов среднего звена в составе кластера.

Да, короткий горизонт планирования строительного бизнеса в нынешних нестабильных условиях объективно отпугивает работодателей от заключения таких договоров, общий срок которых, включая годы обучения и обязательный три года трудоустройства на предприятии, достигает 7-8 лет. К тому долгому планированию готовы только местные монополисты — поставщики ресурсов и крупные корпорации федерального масштаба. Но заключать договоры все равно нужно, в противном случае отрасль парадоксальным образом может остататься без кадров — при наличии готовности государства выделить ресурсы на их подготовку в рамках образовательных кластеров.

По позиции поддерживает ректор Новосибирского государственного университета архитектуры, дизайна и искусства Наталья Багрова. Она отметила высокий уровень подготовки выпускников новосибирских образовательных учреждений, который недостаточно на местном уровне. «Наши работодатели говорят, что мы плохо готовим специалистов, не замечая при этом, что лучших наших студентов разбирают их коллеги из западных регионов России, причем разбирают еще на ранней стадии обучения, а местным, которые ждут готовых выпускников, остаются те, кто похуже», — указала Наталья Багрова, подчеркнув, что пассивность местных работодателей при заключении целевых договоров провоцирует сокращение бюджетных мест в региональных учреждениях среднего и высшего образования.

Сергей Аверьяскин рекомендует сибирякам брать пример со своих коллег из субъектов Федерации, расположенных «слева от Урала», — там все студенты СПО учатся по целевым договорам с четким ориентиром на трудоустройство.

Александр Евдокименко приводит примеры успешной разработки и внедрения технологических новинок, созданных по заказу заводов по выпуску керамического кирпича (разработка минеральных составов и способов окрашивания лицевой поверхности кирпича и цемента (разработка добавок для расширения ассортимента цементов). Еще один «живой» коллективный заказчик НИОКР — регионы Арктической зоны, нуждающиеся в новой технике и технологиях для создания надежных фундаментов в вечномерзлых грунтах и эффективных теплоизоляционных материалов.

Но в целом за внедрение большинства перспективных разработок никто не хочет браться, потому что это требует перестройки технологических линий, покупки дополнительной оснастки, оборудования и пр.

Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу, вице-президент Российского Союза строителей Максим Федоренко для преодоления этой проблемы предлагает активнее продвигать новинки на уровне проектировщиков: вооружившись полноценной информацией обо всех их преимуществах, они смогут убедительнее доказать полезность, экономическую выгоду их включения в проекты в диалоге с заказчиками. Целесообразно также постараться заинтересовать новинками централизованные структуры в виде региональных Фондов капитального ремонта многоквартирных домов: их внимание наверняка привлечет решения, позволяющие экономить финансовые ресурсы при сохранении качества работ — и они простираются дополнительной оснастки, оборудования и пр.

Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу, вице-президент Российского Союза строителей Максим Федоренко для преодоления этой проблемы предлагает активнее продвигать новинки на уровне проектировщиков: вооружившись полноценной информацией обо всех их преимуществах, они смогут убедительнее доказать полезность, экономическую выгоду их включения в проекты в диалоге с заказчиками. Целесообразно также постараться заинтересовать новинками централизованные структуры в виде региональных Фондов капитального ремонта многоквартирных домов: их внимание наверняка привлечет решения, позволяющие экономить финансовые ресурсы при сохранении качества работ — и они простираются дополнительной оснастки, оборудования и пр.

Исполнительный директор Союза «Гильдия проектировщиков Сибири» Александр Панов рекомендует сделать акцент на работе с заказчиками, поскольку пока проектная компания не видит пункт о применении тех или иных инновационных решений в техническом задании на проектирование, он в силу отраслевого консерватизма скорее всего продолжит делать проектно-сметную документацию по старым проверенным решениям. Поэтому новые прикладные разработки следует вносить в повестку круглых столов и семинаров на специализированных строительных форумах вроде «Сибирской строительной недели», где на одной площадке собираются и заказчики-инвесторы, проектировщики, и строительные подрядчики, и представители органов власти.

Наталья Багрова предлагает внедрять в России механизм венчурных инвестиций, когда за поддержку и выведение результатов научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок на уровень промышленного производства берутся «бизнес-ангелы», готовые рисковать и вложиться в новинку с прицелом на участие в прибыли, которую в перспективе даст ее практическое применение.

ТЕНДЕНЦИИ

Оксана САМБОРСКАЯ

Российский рынок коммерческой недвижимости демонстрирует удивительную жизнеспособность и динамику роста вопреки всем вызовам. Наиболее ярко эта тенденция проявляется в сегменте офисной недвижимости Москвы. По данным исследования NF GROUP, представленного партнером, директором департамента офисной недвижимости NF GROUP Мария Зимина, на рынке сложился настоящий парадокс: несмотря на геополитическую напряженность и экономические колебания, спрос на качественные офисные помещения уверенно растет.

«Мы за четыре года (с 2022-го) выросли в спросе на 80%, — привела цифры Мария Зимина, выступая на «Офисной сессии с Коммерсантъ», прошедшей в конце ноября в рамках форума MALLPIC в Сочи. — Я сначала сказала, что это неправда, отправила аналитиков перепроверить».

Однако этот впечатляющий скачок имеет свои ионы. Текущие показатели все еще не достигли пиковых значений рекордного 2021 года, а прирост по сравнению с 2023-м составляет более скромные, но стабильные 7%. При этом объем чистого поглощения за I полугодие 2025 года достиг 536,6 тыс. кв. м, что свидетельствует о высокой активности арендаторов и покупателей.

Ключевой тренд последних лет — сокращение качественного предложения на фоне растущего спроса. Компании вынуждены чаще переезжать, доступного предложения нет. Этот дисбаланс не мог не отразиться на стоимости аренды: за последние два года, по данным NF GROUP, ставки в зависимости от класса выросли в среднем от 10 до 40%.

Цифры говорят сами за себя: средневзвешенные арендные ставки по Москве за год поднялись на 41,3% в сегменте Prime, достигнув 69 153 рубль / кв. м / год, и на 46,5% в классе А, составив 34 401 рубль / кв. м / год. Внутри МКАД рост несколько скромнее, но также существенен: +13,2% для класса А (43 364 рубль / кв. м / год) и +16,4% для класса В (24 683 рубль / кв. м / год).



Кому офис?

Спрос на коммерческую недвижимость уверенно восстанавливается

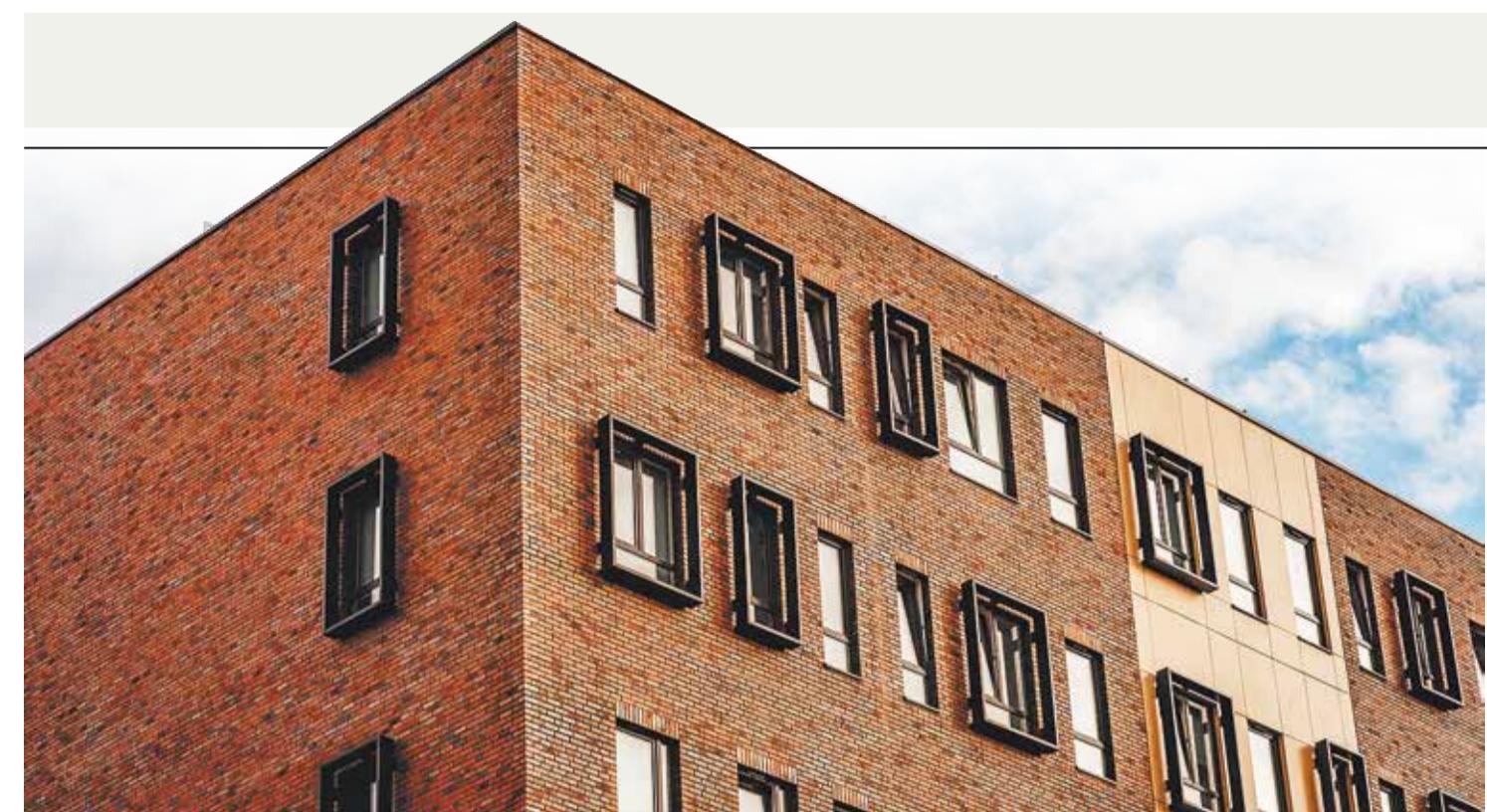
Классовое безразличие

При этом, отмечают эксперты, рынок коммерческой недвижимости постепенно движется к универсальности — устоявшаяся десятилетиями классификация офисов на элитный класс А и демократический класс В все чаще подвергается сомнению, а граница между категориями становится все более размытой. Современные инженерные системы, высокие потолки, контроль влажности, качественная вентиляция и продуманная инфраструктура стремительно превращаются из опции премиум-сегмента в базовый стандарт для большинства новых бизнес-центров.

Директор по коммерческой недвижимости МР Кермен Мастиев уверен, что к 2035 году традиционное деление может полностью потерять актуальность. «В перспективе рынок будет насыщаться современными, универсальными офисами, склонными по уровню «налички» и функциональности, — прогнозирует эксперт. — Новые деловые здания будут прокладываться одинаково качественными, а «выстрелы вверх» по классу и инфраструктурному наполнению будут возможны только в объектах, выполненных под конкретного заказчика». Кермен Мастиев видит причину этого явления в своеобразной анатомии на рынке. «Хороший В-класс называют А или Prime, и в целом, я считаю, рынок неправляется с ответственной классификацией», — отметил эксперт. По его мнению, сегодня классы отличаются сугубо техническими нюансами: «Сейчас класс А и класс В отличаются только высотой потолка и количеством труб в системе кондиционирования».

Эксперты выделяют несколько ключевых трендов, которые уже меняют облик офисов. Как отметил директор по стратегии Prídeks Multispace Елизавета Гольшева, во-первых, офисы становятся меньше, но требуют больше инвестиций в оснащение. Во-вторых, растет их технологичность — цифровые решения встречаются уже в каждом втором проекте. И в-третьих, все больше внимания уделяется комфорту пользователей.

Михаил Бродников предсказывает глубокую интеграцию зданий с городской инфраструктурой, где курьеры, а затем и роботы для обихода классов. Гораздо более важной задачей, чем поддержание искусственной разницы, становится управление изменениями, благодаřа автоматической идентификации.



монтаже внутреннего слоя, где используется минеральная вата меньшей плотности.

В крепежных системах TERMOCLIP СТЕНА 2 МН и 2 РН дюбели для теплоизоляции выполнены из полизтилена. Поэтому отличаются пластичностью, ударной вязкостью, повышенной стойкостью к морозу и высоким температурам. Нагрузка на них не такая высокая, как на несущие кронштейны, им достаточно выдерживать воздействие ветра и вес минеральной ваты. Здесь на первый план выходит требование к отсутствию хрупкости. Поэтому дюбель из полипропилена в этом случае не подойдет: при ударе, особенно при низких температурах, он может трескаться и разрушаться.

Кроме того, выбор анкера для крепления теплоизоляции зависит от ее толщины. Для крепления внутреннего слоя, а также для утепления на высоте до 16 м лучше применять систему TERMOCLIP СТЕНА 2 РН.

В комплектацию тарельчатого анкера для теплоизоляции обычно входит гвоздь. Согласно СП 522.1325800.2023 «Системы фасадные навесные вентилируемые. Правила проектирования, производства работ и эксплуатации», он должен иметь термоголовку, которая препятствует теплопотерям через распорный элемент. Требований к виду материала в документе нет, поэтому на рынке представлены гвозди из разных пластиков.

Одно из удачных решений — распорные элементы из стеклонаполненного полимида. Их используют, в частности, в системе TERMOCLIP СТЕНА 2 РН. Это жесткий, прочный и твердый материал, выдерживающий удары молотком при монтаже и не проводящий тепло. Правда, гвозди, полностью выполненные из полимида, имеют ограничение по высоте применения (не более 16 м) или же могут использоваться на фасадах любой высоты, но только для крепления внутреннего слоя минеральной ваты.

Увеличить несущую способность шурупов TERMOCLIP СТЕНА V2 и W1 помогает двухуровневая резьба: в нижней части шурупа она более высокая, в верхней становится ниже. Благодаря этому диаметр верхней части шурупа, который обычно происходит разрывы, не уменьшается. К сожалению, на рынке такие решения встречаются все реже, так как многие производители переходят на одинарный тип резьбы с целью снижения себестоимости.



Крепление теплоизоляции

В качестве теплоизоляции в системах навесных вентилируемых фасадов применяют плизы из минеральной ваты. Они могут устанавливаться в один или несколько слоев в зависимости от проектного решения и теплотехнического расчета. Для их крепления используют тарельчатые фасадные анкеры, например, TERMOCLIP СТЕНА 2 МН и TERMOCLIP СТЕНА 2 РН, состоящие из тарельчатого дюбеля и распорного элемента. Тарельчатый дюбель в этих системах имеет рондель диаметром 60 мм, ребра жесткости, тело дюбеля и распорную зону. Распорный элемент обычно выполнен в виде гвоздя или шурупа.

Большинство производителей выпускают тарельчатые анкеры, которые подходят для крепления теплоизоляции не только в НФС, но и в системах штукатурного фасада и предназначены для установки во всех видах оснований: бетон, гипсокартон и полнотелый кирпич, керамические блоки, газобетон и др. (без ограничения по высоте). В зависимости от материала основания и нагрузки такие анкеры можно устанавливать на разную глубину.

В системах TERMOCLIP СТЕНА 2 МН и 2 РН используются тарельчатые анкеры, разработанные специально для систем навесных вентилируемых фасадов. Они имеют на теле дюбеля специальные ребра ограничения глубины установки. Это предотвращает проминание теплоизоляции при ее установке, из-за которого теплоизолирующие характеристики НФС снижаются. Особенно это важно при

Рецепт надежности

Как осуществлять крепление подсистемы и теплоизоляции в навесных вентилируемых фасадах?

Дмитрий АЛФЕРЬЕВ, руководитель техподдержки направления «Фасадные системы» ТЕХНОНИКОЛЬ

Репеж — важная, хотя и небольшая часть системы навесного вентилируемого фасада (НФС). Без него установка НФС невозможна. Качество элементов для крепления напрямую влияет на скорость монтажа, долговечность, износостойкость и энергоэффективность фасадной системы, а также ее способность выдерживать нагрузки.

Система навесного вентилируемого фасада состоит из подсистем в виде металлического каркаса, теплоизолационного слоя и облицовочного экрана. Для монтажа каждого из этих конструктивных элементов применяют отдельный тип крепежа.

Согласно расчетам компании MANUFAQTURY, ремонт офисов, заявленных в виде гипсокартона или полипропилена, потребует более 82,3 млрд рублей прямых вложений.

«Для понимания финальной стоимости мы рекомендуем закладывать в сметы еще 10-15%: это позволяет учесть колебания цен на материалы, возможные риски задержек и простоя», — комментирует генеральный директор MANUFAQTURY Ольга Володина.

С учетом этой «подушки безопасности» и повышения НДС итоговый бюджет может достичь 115,5 млрд рублей.

Хуже зарекомендовали себя фасадные дюбели из полипропилена или полизтилена, а также комбинаций различных пластиков. Они скжимаются при больших нагрузках и не обеспечивают необходимый распор. Анкеры даже из высокопрочного пластика, но с добавлением полипропилена, могут трескаться со временем и ломаться при вкручивании. К сожалению, если производитель не указывает полный состав материала, отличить некачественный дюбель можно только при испытаниях на монтаже.

Шуруп для крепления подсистемы может быть изготовлен из углеродистой стали с антикоррозионным электроцинкованным покрытием, из углеродистой стали со стойким антикоррозионным покрытием или из нержавеющей стали.

Шуруп с электроцинкованным покрытием можно использовать только во внутренних помещениях, на балконах, на установках кондиционеров и т. п., поскольку толщина такого покрытия не превышает 20 микрон, а срок службы около 20 лет.

Для НФС подходит только шуруп с антикоррозионными свойствами, устойчивостью к механическому воздействию и высокой прочностью. Так, в крепежах TERMOCLIP СТЕНА V2 и W1 применяются шурупы с защитным покрытием Geomet (Geo), что обеспечивает их срок службы не менее 50 лет в условиях среднеагрессивной среды. В этих системах возможны три варианта исполнения распорного элемента: из углеродистой стали с цинковым покрытием, из углеродистой стали с покрытием Geomet (Geo) и из нержавеющей стали.

Важный характеристики шурупов являются класс их прочности: чем он выше, тем прочнее крепеж и тем большую нагрузку он способен выдерживать. Так, в системах TERMOCLIP СТЕНА V2 и W1 применяется шуруп класса

10.9, что соответствует классу прочности 8.8. Такой шуруп выдерживает нагрузку более 2 тонн и не ломается при закручивании.

Увеличить несущую способность шурупов TERMOCLIP СТЕНА V2 и W1 помогает двухуровневая резьба: в нижней части шурупа она более высокая, в верхней становится ниже. Благодаря этому диаметр верхней части шурупа, который обычно происходит разрывы, не уменьшается. К сожалению, на рынке такие решения встречаются все реже, так как многие производители переходят на одинарный тип резьбы с целью снижения себестоимости.



Крепление подсистемы

В большинстве случаев для крепления несущих кронштейнов фасадной подсистемы к основанию стены используют фасадный анкер.

Это дюбель с распорным элементом — шурупом. ТЕХНОНИКОЛЬ, например, предлагает два вида таких анкеров — TERMOCLIP СТЕНА V2 и TERMOCLIP СТЕНА W1.

Первый предназначен для полнотелых, например, бетона или полнотелого кирпича, второй — для пустотелых и слабых оснований (газобетона, ракушечника, керамического блока, пустотелого кирпича и т. п.). У дюбеля TERMOCLIP СТЕНА V2 прямая распорная зона, а зубцы расположены в шахматном порядке, чтобы обеспечить хорошую фиксацию и несущую способность. Такой дюбель в бетоне может выдерживать нагрузку более 2,5 тонн.

У фасадных анкеров TERMOCLIP СТЕНА W1 распорная зона более длинная и расположена по всему телу дюбеля. Это обеспечивает монтаже внутреннего слоя, где используется минеральная вата меньшей плотности.

В крепежных системах TERMOCLIP СТЕНА 2 МН и 2 РН дюбели для теплоизоляции выполнены из полизтилена. Поэтому отличаются пластичностью, ударной вязкостью, повышенной стойкостью к морозу и высоким температурам. Нагрузка на них не такая высокая, как на несущие кронштейны, им достаточно выдерживать воздействие ветра и вес минеральной ваты. Здесь на первый план выходит требование к отсутствию хрупкости. Поэтому дюбель из полипропилена в этом случае не подойдет: при ударе, особенно при низких температурах, он может трескаться и разрушаться.

Кроме того, выбор анкера для крепления теплоизоляции зависит от ее толщины. Для крепления внутреннего слоя, а также для утепления на высоте до 16 м лучше применять систему TERMOCLIP СТЕНА 2 РН.

В комплектацию тарельчатого анкера для теплоизоляции обычно входит гвоздь. Согласно СП 522.1325800.2023 «Системы фасадные навесные вентилируемые. Правила проектирования, производства работ и эксплуатации», он должен иметь термоголовку, которая препятствует теплопотерям через распорный элемент. Требований к виду материала в документе нет, поэтому на рынке представлены гвозди из разных пластиков.

Одно из удачных решений — распорные элементы из стеклонаполненного полимида. Их используют, в частности, в системе TERMOCLIP СТЕНА 2 РН. Это жесткий, прочный и твердый материал, выдерживающий удары молотком при монтаже и не проводящий тепло. Правда, гвозди, полностью выполненные из полимида, имеют ограничение по высоте применения (не более 16 м) или же могут использоваться на фасадах любой высоты, но только для крепления внутреннего слоя минеральной ваты.

Для крепежа всех слоев изоляции на фасадах любой высоты подходят комбинированные гвозди — металлические с головкой из полимида, как, например, в системе TERMOCLIP СТЕНА 2 МН. Они обеспечивают нужную прочность и защиту от теплопотерь. Часто, чтобы упростить себе задачу, строители используют именно такие распорные элементы для монтажа обоих слоев утеплителя. Однако это несколько увеличивает стоимость системы. Более экономичным будет для нижнего слоя применять гвозди из стеклонаполненного полимида, для верхнего — металлические с головкой из полимида.

Распорные элементы из полипропилена выбирать не рекомендуется: они довольно хрупкие и при ударе молотком могут раскалываться. Еще один неудачный вариант — гвозди из полизтилена. Они слишком мягкие, плохо забиваются, не обеспечивают распор и несущую способность.

Крепление мембрани

Гидровентозащитная мембрана в системе навесного вентилируемого фасада крепится вместе с теплоизолацией тем же дюбелями, что и каменная вата, или отдельно, после монтажа утеплителя. Тарельчатый дюбель в этих системах имеет рондель диаметром 60 мм, ребра жесткости, тело дюбеля и распорную зону. Распорный элемент обычно выполнен в виде гвоздя или шурупа.

Большинство производителей выпускают тарельчатые анкеры, которые подходят для крепления теплоизоляции не только в НФС, но и в системах штукатурного фасада и предназначены для установки во всех видах оснований: бетон, гипсокартон и полнотелый кирпич, керамические блоки, газобетон и др. (без ограничения по высоте). В зависимости от материала основания и нагрузки такие анкеры можно устанавливать на разную глубину.

В системах TERMOCLIP СТЕНА 2 МН и 2 РН используются тарельчатые анкеры, разработанные специально для систем навесных вентилируемых фасадов. Они имеют на теле дюбеля специальные ребра ограничения глубины установки. Это предотвращает проминание теплоизоляции при ее установке, из-за которого теплоизолирующие характеристики НФС снижаются.

Важный характеристики шурупов являются класс их прочности: чем он выше, тем прочнее крепеж и тем большую нагрузку он способен выдерживать. Так, в системах TERMOCLIP СТЕНА V2 и W1 применяется шуруп класса

10.9, что соответствует классу прочности 8.8. Такой шуруп выдерживает нагрузку более 2 тонн.

У фасадных анкеров TERMOCLIP СТЕНА W1 распорная зона более длинная и расположена по всему телу дюбеля. Это обеспечивает

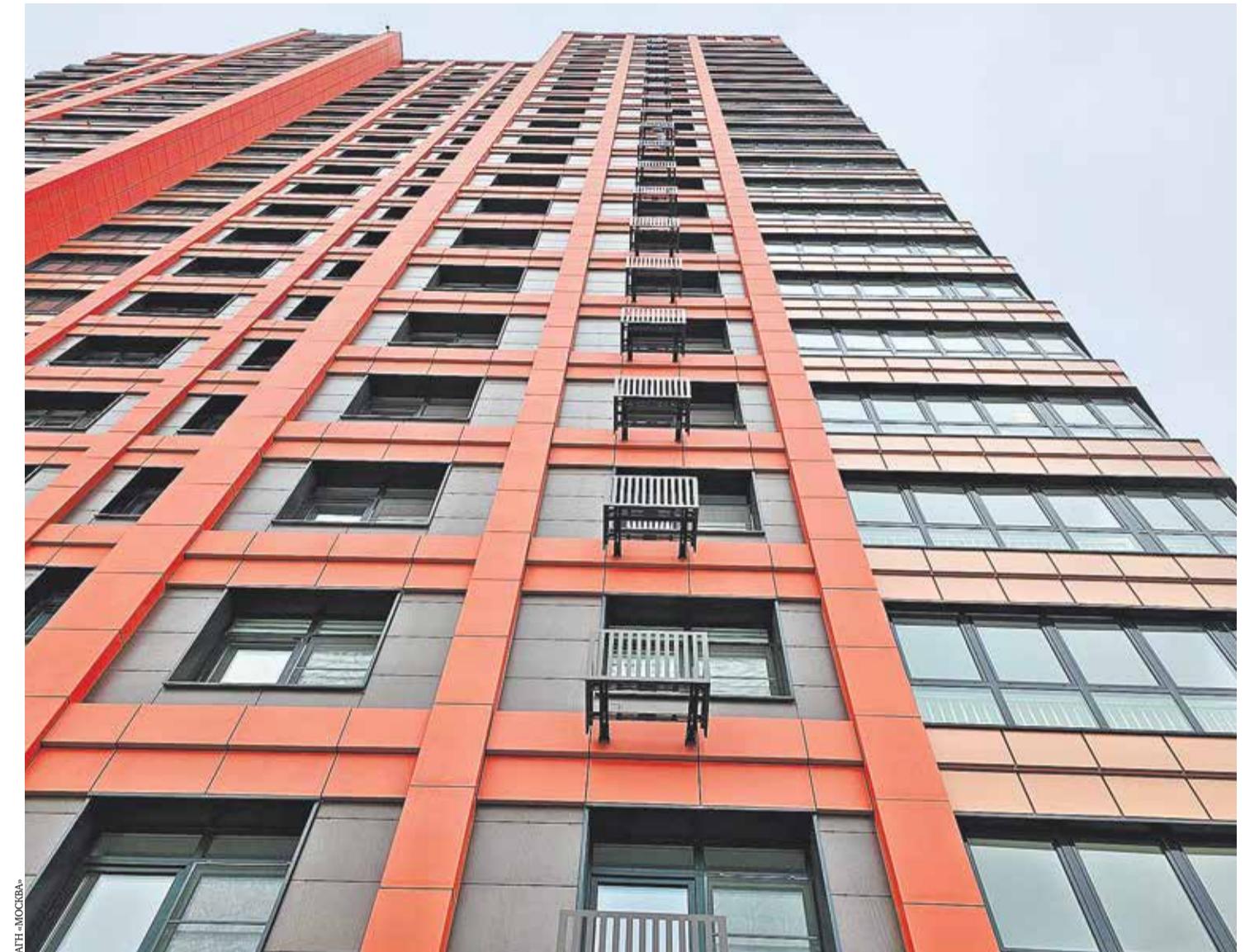
монтаже внутреннего слоя, где используется минеральная вата

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ТОРБА

аконодательные инициативы, направленные на совершенствование системы лицензирования деятельности в сфере управления многоквартирными домами (МКД), обсуждались на круглом столе, который провела первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации (СФ) по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Галина Карелова. Открывая заседание, она отметила, что система лицензирования управляющих организаций (УО) была введена с 2014 года и сейчас на основе накопленного практического опыта идет ее обновление: в текущем году были законодательно изменены лицензионные требования к УО и закреплены единые требования по отчетности перед собственниками МКД, упразднены региональные лицензионные комиссии.

Проведенный СФ в ходе подготовки к круглому столу мониторинг практики субъектов РФ по заявленной теме показал, на что следует обратить внимание при разработке подзаконных актов, чтобы не допускать в эту сферу недобросовестных или некомпетентных предпринимателей. Одним из ключевых моментов была названа необходимость получения лицензии управляющим органом максимально полной информации о соответствии соискателя лицензии установленным нормам. Так же важно получение сведений об учредителях и участниках юридического лица, претендующего на получение или продление лицензии. Кроме того, сенатор обратила внимание на идеи, связанные с законодательным закреплением увеличения минимального размера уставного капитала для соискателей лицензии и запрет на ее повторное получение для внесенных в реестр недобросовестных поставщиков услуг.



Право надо заслужить

Пересматриваются требования к соискателям лицензии на управление МКД

Сообщество участников заседания уделило Федеральному закону от 15.10.2025 №375-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации». Согласно этому закону, который вступит в силу с 1 сентября 2026 года, решение о предоставлении лицензии на управление МКД принимает самостоятельно орган госжилинадзора. Документ предусматривает для УО сокращение срока выдачи лицензии и формирование единого федерального реестра квалификационных аттестатов. При этом соискатели должны соответствовать правилам, установленным требованиям к персоналу и материально-техническому оснащению.

О работе над новыми требованиями участникам заседания рассказал директор Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства России Александр Федяков.

Он отметил, что федеральный закон №375-ФЗ устанавливает дополнительные требования к составу и квалификации персонала лицензиатов и соискателей лицензии, а также к их материально-техническому обеспечению, и сейчас очень важно принять соответствующие закону нормативно-правые акты.

Эта работа проводится согласно плану-графику и должна завершиться в I полугодии 2026 года. В качестве дополнительного рассматривается требование наличия в штате УО технического специалиста. Даже если УО не выполняет работы своими силами, а действует путем привлечения подрядных организаций, работу подрядчиков должны принять сотрудники управляющей организации. Так же рассматривается вопрос, связанный с наличием у УО аварийно-диспетчерской службы. Александр Федяков отметил, что это лицензионное требование может быть выполнено не обязательно путем создания такой службы в структуре УО, а значит, соответствующая служба может быть подрядной организацией. Подчеркнув, что недадлежащее каче-

Галина КАРЕЛОВА,
первый заместитель
председателя Комитета
Совета Федерации
по федеративному
устройству,
региональной политике,
местному
самоуправлению
и делам Севера:

«Совместными усилиями мы должны разработать и ускорить принятие единых современных стандартов и соответствующего контроля, которые повысят эффективность системы жилищно-коммунального хозяйства»

Существенное дополнение сделал заместитель директора Департамента развития ЖКХ Министерства России Дмитрий Нифонтов. Отвечая на вопрос сенаторов о том, нельзя ли ускорить работу над документом, он рассказал, что руководствуется ведомством, при выборе требований, которые должны быть в нем изложены. С одной стороны, необходимо выбрать такие требования, которые не создадут непосильной и ненужной нагрузки на УО, а с другой, сделать так, чтобы эти требования были достаточны для того, чтобы их соблюдение обеспечило надлежащее качество работ и услуг. С этой целью Минстрой ведет большую работу с экспертным сообществом по формированию

перечня таких требований, после чего они будут проверены на соответствие действующему законодательству. Сложность согласительных процедур связана с социальной значимостью сферы ЖКХ, и любое требование, предполагающее дополнительные расходы, влечет за собой увеличение размера платы за содержание для собственников. Поэтому, чтобы не допустить необоснованного увеличения платы и при этом обеспечить надлежащее качество работ и услуг, Минстрой подходит к решению этого вопроса внимательно и осторожно.

Участники дискуссии высказали немало ценных предложений по совершенствованию работы. В частности, предлагалось запретить замещение руководящей должности одним и тем же лицом в двух и более организациях, осуществляющих управление МКД. Было также предложено сделать обязательным наличие у соискателя лицензии действующего договора страхования гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

Контроль станет совершеннее

На заседании также шла речь о реализации Федерального закона от 07.06.2025 №125-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 19 и 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 сентября 2025 года. Известно об изменении лиц, осуществляющих управление МКД, предоставляемый собственникам помещений в МКД и размещенный в ГИС ЖКХ отчет об управлении МКД за предыдущий год в течение I квартала следующего года. Минстрой

России совместно с отраслевым сообществом подготовил приказ по утверждению формы отчета о деятельности по управлению МКД. Кроме того, Минстрой России вместе с оператором информационной системы дорабатывает технический функционал ГИС ЖКХ с целью автоматизации заполнения отдельных показателей в отчете. По мнению Александра Федякова, реализация закона №125-ФЗ позволит повысить прозрачность деятельности лиц, осуществляющих управление МКД, а также увеличить информированность собственников помещений в МКД о выполняемых работах и предоставляемых услугах.

Кроме того, по словам Александра Федякова, Минстрой России прорабатывает вопрос, связанный с исключением дублирования предмета жилищного контроля посредством упразднения соответствующих полномочий органов местного самоуправления и закрепления модели государственного жилищного контроля органами государственного жилищного надзора субъектов РФ в отношении жилищного фонда вне зависимости от его формы собственности. Речь идет о законопроекте №958050-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части исключения дублирования объекта и предмета контроля (надзора) между осуществляющими его органами различных уровней публичной власти в сфере управления МКД). «Вводимое правовое регулирование позволит повысить эффективность контроля в жилищной сфере за счет концентрации контрольно-надзорных полномочий у одного субъекта, унифицировать подходы контрольно-надзорной деятельности, а также снять избыточную контрольно-надзорную нагрузку», — считает Александр Федяков.

ИЖС

Бизнес-план для мошенников?

Отсутствие контроля и фиктивная аккредитация сделали рынок индивидуального жилья удобным для аферистов


SHUTTERSTOCK/PHOTO

Дарья ЕЛИСЕЕВА,
бизнес-консультант,
организатор
и руководитель
Всероссийской
инициативной группы
пострадавших
в сфере ИЖС

Рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) переживает небывалый рост, подогреваемый государственными программами льготной ипотеки. Казалось бы, это время прорыва для отрасли и реализации мечты тысяч семей. Однако параллельно с увеличением объемов кредитования рынок наводнили мошеннические схемы, превращающие госинициативы в идеальный бизнес-план для недобросовестных игроков.

Масштаб ущерба

Проблема давно вышла за рамки частных гражданско-правовых споров, сделавшись системной угрозой национальной социальной стабильности. На сегодня, по данным Всероссийской инициативной группы пострадавших в сфере ИЖС, мошеннические схемы замечены более чем в 50 регионах, в реестре недобросовестных подрядчиков организаций, который она ведет, уже более 200 юридических лиц, допустивших обман потребителей. По примерным оценкам, по всей стране речь идет минимум о 20 тыс. пострадавших.

Анализ портфеля пострадавших семей показывает, что мошенничество целенаправленно бьет по наиболее социально уязвимым категориям, подрывая доверие к госзатратам:

- 20-30% составляют семьи участников СВО, чьи боевые выплаты, направленные на строительство, оказались потерянными;
- 30% — многодетные семьи (трое и более детей) и еще 50% — семьи с двумя детьми;
- более 60% семей использовали материнский капитал, и эти целевые государственные средства безвозвратно ушли в мошеннические схемы, а право на повторное использование утрачено;
- добросовестные, но ошибившиеся (3-я категория): небольшой процент предпринимателей, принявших неверные управленические решения, но скрывающихся от ответственности. Они готовы решать вопросы, искать дополнительное банковское финансирование (которое часто не получают) и идти на антикризисные меры. С этой категорией возможно конструктивное сотрудничество, включая государственную поддержку, чтобы избежать увеличения числа пострадавших;

• 86% пострадавших использовали ипотечные средства, часто по льготным программам с аккредитованными банками подрядчиками, что создавало ложное ощущение гарантированной надежности.

Классификация злоупотреблений

Проблема пострадавших в ИЖС — это не следствие единичных случаев жадности, а прямой результат институциональной недоработки и отсутствия контроля. Для ее эффективного решения необходимо сначала понять, кто именно недобросовестно действует на рынке, а затем — какие системные провалы позволяют мошенникам процветать.

Изучив более 100 проблемных кейсов в разных регионах, инициативная группа разделила недобросовестных подрядчиков на три ключевые категории, требующие разного подхода со стороны правоохранительной и регуляторной систем:

- мошенники (1-я категория): те, кто пришел на рынок ИЖС с единственной целью — собрать максимальный объем денежных средств и скрыться. Их деятельность должна пресекаться в первую очередь в рамках уголовного преследования;
- «темники» (2-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них не было прямого изначального намерения обмануть клиента и они пришли на рынок после пандемии 2020 года, когда индивидуальное жилье стало активно рассматриваться как альтернатива городскому, получив беспрецедентную господдержку. Не имея базовых знаний в строительстве, антикризисных навыков и рассчитывая на бесконечный поток дешевых денег, они спровоцировали кризис. Как итог: бесконечные кассовые разрывы, вывод средств на личное потребление, набор клиентов, многократно превышающий возможности исполнения. Поток новых клиентов прекратился именно потому, что «темники» не построили дома (порядка 80% от всех заключенных договоров);

- «фальшивые» (3-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них не было прямого изначального намерения обмануть клиента и они пришли на рынок после пандемии 2020 года, когда индивидуальное жилье стало активно рассматриваться как альтернатива городскому, получив беспрецедентную господдержку. Не имея базовых знаний в строительстве, антикризисных навыков и рассчитывая на бесконечный поток дешевых денег, они спровоцировали кризис. Как итог: бесконечные кассовые разрывы, вывод средств на личное потребление, набор клиентов, многократно превышающий возможности исполнения. Поток новых клиентов прекратился именно потому, что «темники» не построили дома (порядка 80% от всех заключенных договоров);

- «фальшивые» (3-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них не было прямого изначального намерения обмануть клиента и они пришли на рынок после пандемии 2020 года, когда индивидуальное жилье стало активно рассматриваться как альтернатива городскому, получив беспрецедентную господдержку. Не имея базовых знаний в строительстве, антикризисных навыков и рассчитывая на бесконечный поток дешевых денег, они спровоцировали кризис. Как итог: бесконечные кассовые разрывы, вывод средств на личное потребление, набор клиентов, многократно превышающий возможности исполнения. Поток новых клиентов прекратился именно потому, что «темники» не построили дома (порядка 80% от всех заключенных договоров);

- «фальшивые» (3-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них не было прямого изначального намерения обмануть клиента и они пришли на рынок после пандемии 2020 года, когда индивидуальное жилье стало активно рассматриваться как альтернатива городскому, получив беспрецедентную господдержку. Не имея базовых знаний в строительстве, антикризисных навыков и рассчитывая на бесконечный поток дешевых денег, они спровоцировали кризис. Как итог: бесконечные кассовые разрывы, вывод средств на личное потребление, набор клиентов, многократно превышающий возможности исполнения. Поток новых клиентов прекратился именно потому, что «темники» не построили дома (порядка 80% от всех заключенных договоров);

- «фальшивые» (3-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них не было прямого изначального намерения обмануть клиента и они пришли на рынок после пандемии 2020 года, когда индивидуальное жилье стало активно рассматриваться как альтернатива городскому, получив беспрецедентную господдержку. Не имея базовых знаний в строительстве, антикризисных навыков и рассчитывая на бесконечный поток дешевых денег, они спровоцировали кризис. Как итог: бесконечные кассовые разрывы, вывод средств на личное потребление, набор клиентов, многократно превышающий возможности исполнения. Поток новых клиентов прекратился именно потому, что «темники» не построили дома (порядка 80% от всех заключенных договоров);

- «фальшивые» (3-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них не было прямого изначального намерения обмануть клиента и они пришли на рынок после пандемии 2020 года, когда индивидуальное жилье стало активно рассматриваться как альтернатива городскому, получив беспрецедентную господдержку. Не имея базовых знаний в строительстве, антикризисных навыков и рассчитывая на бесконечный поток дешевых денег, они спровоцировали кризис. Как итог: бесконечные кассовые разрывы, вывод средств на личное потребление, набор клиентов, многократно превышающий возможности исполнения. Поток новых клиентов прекратился именно потому, что «темники» не построили дома (порядка 80% от всех заключенных договоров);

- «фальшивые» (3-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них не было прямого изначального намерения обмануть клиента и они пришли на рынок после пандемии 2020 года, когда индивидуальное жилье стало активно рассматриваться как альтернатива городскому, получив беспрецедентную господдержку. Не имея базовых знаний в строительстве, антикризисных навыков и рассчитывая на бесконечный поток дешевых денег, они спровоцировали кризис. Как итог: бесконечные кассовые разрывы, вывод средств на личное потребление, набор клиентов, многократно превышающий возможности исполнения. Поток новых клиентов прекратился именно потому, что «темники» не построили дома (порядка 80% от всех заключенных договоров);

- «фальшивые» (3-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них не было прямого изначального намерения обмануть клиента и они пришли на рынок после пандемии 2020 года, когда индивидуальное жилье стало активно рассматриваться как альтернатива городскому, получив беспрецедентную господдержку. Не имея базовых знаний в строительстве, антикризисных навыков и рассчитывая на бесконечный поток дешевых денег, они спровоцировали кризис. Как итог: бесконечные кассовые разрывы, вывод средств на личное потребление, набор клиентов, многократно превышающий возможности исполнения. Поток новых клиентов прекратился именно потому, что «темники» не построили дома (порядка 80% от всех заключенных договоров);

- «фальшивые» (3-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них не было прямого изначального намерения обмануть клиента и они пришли на рынок после пандемии 2020 года, когда индивидуальное жилье стало активно рассматриваться как альтернатива городскому, получив беспрецедентную господдержку. Не имея базовых знаний в строительстве, антикризисных навыков и рассчитывая на бесконечный поток дешевых денег, они спровоцировали кризис. Как итог: бесконечные кассовые разрывы, вывод средств на личное потребление, набор клиентов, многократно превышающий возможности исполнения. Поток новых клиентов прекратился именно потому, что «темники» не построили дома (порядка 80% от всех заключенных договоров);

- «фальшивые» (3-я категория, наиболее масштабная): это горе-предприниматели, создавшие своего рода финансовые пирамиды. У них

НАСЛЕДИЕ

Читайте в следующем номере «СГ»: Итоги Всероссийского конкурса профессионального мастерства «Лучший по профессии»



Оксана САМБОРСКАЯ

Архитектурная история московского метро началась с конкурса: в марте 1934 года был объявлен первый открытый смотр проектов, и уже через год лучшие идеи воплотились в мраморе и граните станций первой очереди — эти «дворцовые» залы 1930-1950-х годов хорошо известны и изучены. А что было дальше? Существует устойчивый миф, что с окончанием сталинской эпохи закончилось и время творческих поисков, уступив место серому, безликому типовому проектированию. Новая книга историка архитектуры Александра Змеула «Идеальное метро. Архитектурные конкурсы Московского метрополитена. 1955-1991», выпущенная музеем «Гараж», опровергает это заблуждение. Это первое и фундаментальное исследование, открывающее мир архитектурных конкурсов метро с середины 1950-х до распада СССР и даже немного современную конкурсную практику.

Главное открытие Александра Змеула заключается в том, что конкурсы не исчезли. Они стали менее публичными, ушли со страниц журналов в закрытые отраслевые совещания и архивы «Метрогипротранса», но не прекратились. Более того, именно в этих профессиональных соревнованиях рождались ключевые идеи, определившие облик многих знакомых нам станций. Книга подробно реконструирует эту полусекретную жизнь метростроительства, показывая, как конкурсная практика реагировала на веяния времени. В конце 1950-х конкурсы искали ответ на вопрос «как строить метро без сталинских излишеств?» В конце 1960-х — «как вернуть индивидуальность типовым конструкциям?» А в конце 1980-х предметом конкурса стали не только архитектура, но и дизайн вагонов и даже художественное оформление станций, что привело к появлению таких ярких объектов, как «Цветной бульвар» с его авторскими витражами.

Одним из наименее известных, но очень интересных был конкурс 1968 года. Он стал первым с конца 1950-х годов, проводившимся с привлечением широкого круга архитекторов

Идеальное метро

История конкурсов проектирования МОСКОВСКОЙ «ПОДЗЕМКИ»

со стороны, и ознаменовал попытку вернуть метрополитену утраченную индивидуальность. На суд жюри были вынесены проекты сразу четырех станций строящейся Таганско-Краснопресненской линии: «Площадь Ногина» (ныне «Китай-город»), «Баррикадная», «Улица 1905 года» и «Полежаевская». Конкурс отличался не только количеством объектов, но и техническим разнообразием: архитекторам предстояло работать с четырьмя разными типами конструкций, включая глубокие колонные и пилястровые станции, модернизированную «сороконожку» и необычную станцию с двумя платформами и тремя путями. Кроме инженерных задач, стояла и идеологическая: станции «Баррикадная» и «Улица 1905 года» должны были отразить революционную историю района Красной Пресни.

На разработку полноценных проектов с перспективами, разрезами и пояснениями участникам отвели всего 25 дней, что сравнимо с легендарным первым конкурсом 1934 года. Несмотря на сжатые сроки и критику, было подано 100 проектов, что свидетельствует о высоком интересе.

Особое внимание в книге уделяется станции «Площадь Ногина», имевшей «самую счастливую судьбу». Именно для нее был предусмотрен самый большой призовой фонд и подано больше всего работ. Это был не просто проект станции, а создание мощного пересадочного узла в сердце Москвы. Конкурс 1968 года стал важным этапом в поиске нового архитектурного языка для метро, доказав, что даже в условиях типизации и ведомственных ограничений возможны творческий диалог и рождение новаторских решений.

Призовой фонд для четырех станций был разным и



четко отражал их идеологическую и градостроительную важность в глазах заказчика. Станция «Площадь Ногина»: самая высокая ставка — 600 рублей за первую премию и 500 за вторую. Это подчеркивало статус будущего ключевого пересадочного узла в самом центре Москвы. Для станций «Баррикадная» и «Улица 1905 года» премии были чуть скромнее — 500 и 400 рублей соответственно. Станция «Полежаевская» была с самым скромным призывом фондом — 400 и 350 рублей. Как отмечает автор, это можно объяснить ее «меньшей идеологической значимостью», несмотря на то, что техническая задача (проектирование станции с двумя платформами) была архитектурно не менее сложной. Несмотря на эти различия, сам факт возрождения денежных премий стал важным сигналом для архитектурного сообщества.

Пожалуй, самые любопытные страницы издания посвящены нереализованным проектам, которые читатель видит впервые благодаря редким чертежам из архивов. Как отмечает автор, в книге впервые публикуются материалы по целому ряду конкурсов — например, эскизы проекта станции «Баррикадная» или варианты оформления «Цветного бульвара». Эти находки позволяют своими

глазами увидеть «мечту об идеальном образе метро», которая часто оставалась в папках проектировщиков.

Особую ценность изданию придает богатый иллюстративный материал. Чертежи, эскизы, пояснительные записки — многие из этих документов публикуются впервые, превращая книгу в альбом альтернативной истории подземной Москвы. Автор проделал большую работу в архивах и частных собраниях, по крупицам восстанавливая утраченную историю.