

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 Донбасс 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 вплотную 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 «Профессионалитет» и увеличению числа строительных кластеров в рамках проекта. ФП «Профессионалитет» 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

Сергей ВЕРШИНИН

Современное строительство перестало ограничиваться лишь возведением фундаментов, стен и крыш, став отражением образа жизни, философии и культурных ценностей. Строй-площадки 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, формирующее, по сути, сценарии его жизни. Главное, на что ориентирована новая премия, — не пафосные 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. Экологические стандарты и использование возобновляемых материалов делают жилье

не только комфортным, но и безопасным для здоровья будущих поколений.

По сути, современное строительство становится формой творчества, где сочетаются инженерия, искусство и социальные науки. Главный редактор и генеральный директор «Комсомольской правды» Олеся Носова на церемонии вручения наград отметила, что перед организаторами стояла цель — найти

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

За победу в первом сезоне премии боролся без малого 200 участников из 19 регионов страны — от Москвы и Краснодара до Ульяновска и Мариуполя. При этом заявки присылали 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 «Стройгазета». 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, критериям, номинациям, требованиям).

Награды были вручены в 12 номинациях. В частности, в номинации «Зеленый дом, зеленый двор: лучшее озеленение ЖК» диплом победителя был вручен ЖК «Лето» компании «Унистрой» (Казань) представителем «Строительной газеты», которая и сама получила от «Комсомольской правды» благодарность «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 децентрализованные 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.

В 2026 году эксперты прогнозируют дальнейшее сжатие инвестиционного объема до 800-900 млрд рублей. Наиболее востребованными сегментами останутся офисная и складская недвижимость. Дополнительно ожидаются рост инвестиционной активности в секторе центров обработки данных (ЦОД) и повышение интереса к гостиничному рынку.

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

После нескольких лет резких изменений российский рынок недвижимости наконец вошел в устойчивую фазу: покупатели адаптировались к высоким ставкам, девелоперы — к новым правилам градостроительной политики. Компания CORE.XP представила предварительные итоги 2025 года и прогнозы на 2026 год в офисной, складской и жилой недвижимости в пределах МКАД.

Жилье

В течение последних пяти лет рынок пережил несколько волн: всплеск спроса за счет льготной ипотеки, его последующее падение и шок 2022 года, постепенное восстановление рынка и «новую нормальность» 2023-2025 годов.

«Уходящий год показал: рынок внутри МКАД окончательно сместился в сторону более обеспеченного покупателя. Проектов становится меньше, площадки растут, а уровень входа — все выше», — отметила руководитель направления жилой недвижимости CORE.XP Екатерина Ломтева. Профиль покупателя поменялся — средняя площадь приобретаемых квартир выросла до 57 кв. метров, а доля комфорт-класса в структуре спроса сократилась: все больше сделок приходится на бизнес- и премиум-классы.

Девелоперы проявляют осторожность — за год на рынок вышло всего 2,6 млн кв. метров нового предложения, что на треть меньше, чем годом ранее. «Главным сдерживающим фактором остается высокая ключевая ставка ЦБ. Она влияет и на стоимость ипотеки, и на привлекательность депозитов, которые конкурируют с инвестициями в недвижимость», — отметила Екатерина Ломтева.

По данным CORE.XP, 2025 год стал рекордно полярным по темпам роста стоимости квадратного метра в разных сегментах. В комфорт-классе средняя цена за год практически не изменилась и колебалась вокруг уровня прошлого года (годовая динамика составляет не более 1%). Аналитики считают, что рынок достиг потолка платежеспособности ипотечного покупателя.

В бизнес-классе девелоперы смогли аккратно переложить рост себестоимости в цену на фоне устойчивого спроса (годовая динамика составила +15-20%). Жилье комфорт-класса окончательно сместится в Но-

Устойчивая фаза

Рынок строительства Москвы и Подмосковья адаптировался к новым реалиям



ЯРОСЛАВ ЧИПЧЕНКО / АНТ МОСКВА

вую 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 проданного 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

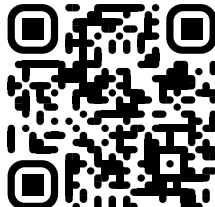
Что касается складской недвижимости, спрос в Московском регионе остался стабильным. «Совокупный объем сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 2025 году

составит 3,8-4 млн кв. метров, это на 18% меньше показателя прошлого года», — сообщил старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP Антон Алябьев. По его словам, в 2024 году активность поддерживалась масштабными программами развития маркетплейсов, в 2025-м снижение обусловлено замедлением региональных рынков. При этом сама цифра в 3,8-4 млн кв. метров станет четвертым результатом за всю историю рынка, что говорит о высокой устойчивости сектора складской недвижимости.

«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.

Основные драйверы — проекты build-to-suit (по индивидуальным требованиям) для крупнейших российских ретейлеров и маркетплейсов (78% объектов). Однако зна-

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. Информационным партнером мероприятия выступила «Строительная газета».

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 бизнес-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.

Тем не менее, динамика есть: в 2024 году требование о создании информационной модели было распространено на объекты доле-



Анна ВАСИНА

Цифра, кадры и ответственность

Диджитализация отечественной стройотрасли 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.

Промстрой: вернуть компетенции

О роли промышленного сектора говорил президент Национального объединения технических заказчиков Алексей Никитин. По его словам, именно здесь сегодня сосредоточены ключевые вызовы отрасли. «В Советском Союзе мы могли спроектировать и построить любой завод в любой точке мира. Сейчас эта цепочка разрушена, а компетенции во многом утрачены», — отметил он. Половина российских промышленных объектов создается по чужим технологиям. Чтобы изменить ситу-

ацию, нацобъединение формирует собственную 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, передача качественной цифровой модели государственным структурам обеспечивает эффективный бюджетный процесс управления объектами недвижимости на протяжении всего срока их службы»

эпохи «до эскароу», когда подрядчики не исполняли обязательства. По оценке члена Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александра Якубовского, «на сегодня по разным оценкам порядка 20 тысяч человек подрядчики уже обманули». Эта печальная статистика лежит в основе жесткой позиции регуляторов.

Участники сессии предложили конкретные пути решения проблем. Главное — цифровизация и повышение прозрачности. Алексей Ниденс анонсировал, что в начале следующего года на портале «Строимдом.рф» появится рейтинг подрядчиков, основанный на «больших данных»: «Система будет помнить всю вашу историю, и на основании «больших данных» люди будут сами принимать решения». Кроме того, он сообщил о проработке нового продукта — поручительства для подрядчиков ИЖС по аналогии с продуктами Корпорации МСП, что позволит «большему количеству участников войти в этот бизнес».

Директор дивизиона «Индивидуальное жилищное строительство» департамента «Домклик» Сбербанка Сергей Скороходов представил новый цифровой сервис, призванный «сделать более прозрачным процесс работ и дать инструменты контроля». Он обратил внимание на новую тенденцию: каждый десятый кредит по ИЖС выдается на сегмент быстровозводимых конструкций. В связи с этим лучше интегрировать в цепочку эскароу заводы-изготовители с частичным раскрытием средств по факту производства.

Директор Департамента жилищной политики Минстроя России Ольга Корнеевко указала на системный пробел в регулировании, из-за которого подрядчики ИЖС лишены понятных правил получения проектного финансирования — в отличие от застройщиков многоквартирных домов, действующим по отработанной инструкции 590-П. Она предложила ЦБ немедленно начать подготовку аналогичного документа для сегмента частного домостроения, подчеркнув, что времени на раскачку нет: утверж-

В стране сегодня насчитывается более 500 индустриальных и промышленных технопарков, ежегодно добавляется около 50 новых, сообщил представитель Ассоциации кластеров, технопарков и ОЭЗ России Евгений Кравченко: «Спрос на такие объекты есть, потому что государство компенсирует до 75% затрат на строительство инфраструктуры. Уже в 2027 году заработает новая программа — гранты до 2 млрд рублей на создание технопарков в сфере станкостроения. Уход иностранных инвесторов не остановил развитие: освободившиеся площадки занимают российские компании».

Правовые вопросы

Депутат Госдумы Дмитрий Аверов напомнил, что даже при наличии инвестиций отрасль испытывает дефицит ресурсов — человеческих и инфраструктурных: не хватает квалифицированных проектировщиков, инженеров, рабочих. Все хотят строить быстрее, но без людей это невозможно. В нескольких регионах уже запущен пилот по упрощенному поступлению в техникумы. «Инициатива, которую следует перенять у медиков, — это отработка по базовой специальности после окончания вуза. В промышленном строительстве это могло бы помочь решить проблему кадров», — уточнил он.

О юридических рисках в строительстве говорила основатель бюро «МКП» адвокат Валерия Захарова, отметившая, что большинство проблем зарождается на этапе подписания договора. Цена одной небрежно formulировки может составить миллионы. Растет количество споров по федеральному закону №44-ФЗ, и все чаще подрядчикам приходится взыскивать оплату через суд. Валерия Захарова напомнила о нововведениях 2025 года — сокращении сроков выдачи разрешений на строительство до 25 дней и обязательном ТИМ-проектировании для объектов площадью свыше 3 тыс. кв. метров.

денные показатели по вводу жилья до 2030 года требуют срочных решений.

Ее поддержал Александр Якубовский: «Хотелось бы, чтобы как Госдума оперативно реагирует, так и Центробанк на вызовы тоже оперативно реагировал, потому что иначе мы просто не успеем». Он также поднял проблему «потребительского экстремизма», когда недобросовестные заказчики целенаправленно затягивают приемку, что приводит к многомиллионным штрафам и банкротству подрядчиков.

Александр Копылов объяснил осторожную позицию регулятора, сославшись на небольшой объем данных для принятия решений: рынок ИЖС пока демонстрирует недостаточное реализованных объектов, а главное — отсутствует понимание реального уровня дефолтов среди подрядчиков.

Алексей Ниденс напомнил успешный опыт перехода на эскароу-счета в многоквартирном строительстве, указав, что созданный методический базы уже достаточно для активных действий. Он подчеркнул, что рынок МКД также начинал работу в условиях сопоставимой неопределенности, но смог успешно адаптироваться к новым правилам игры.

Параллельно с обсуждением регулирования заведующий лабораторией Института народнохозяйственного прогнозирования РАН Кирилл Янков акцентировал внимание на региональной специфике, предложив отказаться от унифицированных решений. Для сибирских регионов он рекомендовал сделать ставку на электроотопление, не дожидаясь масштабной газификации, в то время как для южных областей увидел потенциал в использовании газовых кондиционеров, способных разгрузить летние пики энергопотребления. Дополнительно к этому прозвучало предложение о возрождении блокированной застройки — забытой, но экономически эффективной модели, позволяющей втрое сократить длину коммуникаций и существенно удешевить инфраструктурное обустройство территорий.

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 Минстроя России.

Конгресс был посвящен стратегии и практике перехода стройотрасли 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 ей в стране уделяется все больше внимания со стороны как властей, так и самих участников процесса. «За счет того, что нам существенно усложнили жизнь санкциями, начался сильнейший и несколько неожиданный рост в области цифровизации», — отметил замминистра.

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



ти, должны существенно перестроить работу экспертизы, проектировщиков, когда нужно будет интегрировать уже машиночитаемые, 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, и стройка здесь выходит на первый план.

Для внедрения и применения искусственного интеллекта в строительстве разработаны новые продукты, которые уже активно ис-

пользуют стройкомплекс Москвы. Среди них разработки Центра искусственного интеллекта в градостроительстве — сервисы «Квартирография», «Цифровой нормоконтроль» и «Мониторинг хода строительства», помогающие оптимизировать различные стадии работ и обеспечивающие более высокий уровень качества возводимых объектов. Они уже «обкатаны» в шести регионах как пилотные проекты.

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.

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 «цифрой» в стране. Под эгидой Минстроя 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 иностранное программное обеспечение.

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 тщательного проработанных стратегий.

Традиционно яркая и красочная церемония Urban Awards подвела итог нескольких месяцев работы 106 членов жюри, в 43 номинациях определившего победителей из числа более чем 100 номинантов. В шорт-лист премии вошли 59 жилых комплексов Москвы и Подмосковья — от комфорт-класса до «премиума». Основной костяк номинантов составили проекты на стадии возведения, поскольку именно их продвижение в первую очередь важно для девелоперов. Также 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.

«Премия Urban Awards, — отметила ее руководитель Ольга Хасанова, — каждый год на-

полняется актуальным смыслом, а в целом она — про смелость, про риск, про движение без страховки, без заранее заготовленного плана». Именно поэтому в ней участвуют самые яркие личности мира девелопмента — «не столько бизнесмены, сколько предприниматели, которые всегда видят и находят выход, имеют интуицию, ведущую их как путеводная звезда», обладают многими важными качествами, главные из которых — позитивный взгляд на мир и предприимчивость. «Хочется пожелать всем улучшить эти качества вместе с финансовыми показателями, чтобы в следующем году реализовывать свои новые лучшие проекты», — подчеркнула Ольга Хасанова.

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



Ольга ХАСАНОВА,
CEO и учредитель
проектов Urban:
«Мы с командой
URBAN формируем
яркое будущее
для рынка жилой
недвижимости.

Наша миссия — совершенствовать стандарты жилья и городской среды. Мы делаем города лучше, а жизнь в них — комфортнее. С каждой врученной наградой мы подтверждаем важность качественного девелопмента и признаем тех, кто воплощает лучшие идеи в реальность»

РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ



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.

Много 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 пространственного планирования сейчас разрабатывается единый мастер-план, в соответствии с которым на смену хаотичной застройке в Мариуполе, Новоазовском 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 — арендное жилье 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, что чтобы обеспечить инфраструктуру отдыха продукцией легкой и пищевой промышленности, а также тепличного хозяйства.

Большое внимание методике определения ОНП уделен в своем выступлении и декан факультета политических и социальных наук Российского государственного социального университета (РГСУ), доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент Российской академии наук Владимир Новиков. Он напомнил, что достижение целей,

содержащихся в Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года, опирается на ряд принципов, включающих дифференцированный подход к развитию территории и концентрации ограниченных ресурсов на приоритетных территориях. Но основная проблема, по словам представителя академического сообщества, заключается в том, что никто не понимает, какова методология определения ОНП. Ученый заявил, что ему неясно, почему в число ОНП вошел крупнейший город Подмосковья Балашиха или, например, город Москва.

В своем докладе Владимир Новиков предложил обратиться к опыту США, где благодаря реализации программы индивидуального жилищного строительства, когда были введены системы типовых домов, суммарный коэффициент рождаемости возрос с 1,2 до почти 3,9. Он также отметил, что сельское хозяйство — одна из немногих отраслей, которая обеспечивает связанность огромных российских территорий за счет того, что интегрирует задачи по продовольственной безопасности, социальному развитию малонаселенных территорий и воспроизводству человеческого капитала. Завершая свое выступле-



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 был прочный научный фундамент, должна быть широкая общественная дискуссия, которая бы учитывала абсолютно разные мнения»



Вопросы методологии
Денис Пушилин призвал депутатов Госдумы ознакомиться с планами дальнейшего разви-

РЕЦИКЛИНГ



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 утилизации в основном подвергается лом железобетона, керамической черепицы и кирпича, поскольку она не требует сложных производственных процессов. Вторичное сырье используется мало.

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 «РОКВУЛ», 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 компании 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», — отметила 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

для своего бизнеса», — считает руководитель направления ESG Ассоциации менеджеров Елена Емельянова.

Главными барьерами для запуска программ по рециклингу отходов участники исследования назвали финансовые затраты (78% против 84% в 2024 году), законодательные и нормативные риски, недостаток информации по юридической основе такой работы (36%), слабую поддержку со стороны государства (35%), нехватку развитой инфраструктуры для переработки отходов (32%), отсутствие запроса со стороны потребителей (32%), сложности с оформлением разрешительной документации (30% против 40% год назад).

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).

Во многих регионах недостаточно современных мощностей по сортировке, утилиза-

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 неэкологично и энергозатратно. Современные технологии позволяют выполнять аккуратный поэлементный демонтаж сооружений, чтобы максимизировать повторное применение стройматериалов, изделий и конструкций», — предложил Сергей Золотухин. По его словам, для этого необходимо внести изменения в соответствующий свод правил: запретить снос зданий целиком и разрешить только поэлементный 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 позволяют лишь совместные усилия всех участников процесса по внедрению принципов ESG как в экономику предприятий, так и в городское планирование.

ЖКХ

Высота прорыва, глубина падения

Почему отрасль разрывается между футуризмом и «латанием дыр»?

Оксана САМБОРСКАЯ

На дискуссионной сессии «Что сегодня для завтра сделал я?» 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, призванные сохранить доступность ЖКУ, 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: прорыва в обновлении ЖКХ так и не произошло, проблемы колоссального 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 заявленное финансирование в 4,5 трлн рублей выглядит призрачным. «Наши расчеты показывают, что даже то финансирование, которое определено стратегическими документами, сегодня невыполнимо: около триллиона рублей не 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.

Живой и очень симптоматичный пример системной проблемы — подмосковный город, попавший на 50-е место (из 51-го) в рейтинге по удовлетворенности сферой ЖКХ. Его представитель задался мучительным вопросом: как малому городу с его стареющим фондом домов 1955 года постройки перенять столичный опыт? Совет от эксперта в этой ситуации звучал скорее как констатация беспомощности системы: активнее взаимодействовать с властями и требовать включения в программы модернизации. «Если население активное, оно добивается своих задач. Если население пассивное, то, собственно, власть не сильно стремится решать за него эти проблемы», — резюмировал Илья Долматов.

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», — констатировала руководитель направления стратегического развития цифровых решений строительной отрасли ГБУ «Мосстройинформ» Елена Звонарёва. При этом она призвала к здоровому прагматизму: «Когда мы говорим про цифровизацию, мы не говорим, что нужно поменять строителей на IT-блок, — мы

говорим, что это один из отличных инструментов».

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.

Парадоксальным образом лабораторией для испытания новых подходов стали новые регионы. Как рассказал руководитель подразделения «Ресурсоснабжающие организации в новых субъектах РФ» в Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» Гайк Багдасарян, там с чистого листа создаются единые ресурсоснабжающие организации. Это гигантская задача: 4 миллиона человек, 20 тысяч километров сетей водо- и 8 тысяч теплоснабжения. Однако и этот путь полон вызовов — от

колоссального износа сетей до отсутствия экономически обоснованных тарифов.

Между тем, на другом полюсе отрасли зреет иная, но столь же сложная проблема — вызовы сверхвысотного 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 сосредоточилось 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 новых 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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

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 учреждений 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 которым надо готовить уже сейчас.

В завершение своего выступления руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ рассказала 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



отдельная категория для предприятий стройкомплекса. В результате будет формироваться реестр лучших практик на благо системы образования и всей строительной отрасли.

Заместитель председателя Комитета по профессиональному образованию Российского Союза строителей Надежда Прокопьева назвала ключевыми моментами повышение качества обучения и объективность оценки знаний выпускников. Одним из перспективных направлений для решения этой задачи, по ее мнению, является процедура совмещения государственной итоговой

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».

В 2023 году регион включился в реализацию федерального проекта «Профессионалитет». Новые требования к рабочим профессиям заставляют обновлять содержание образовательных программ, включать новые дисциплины, такие, как проектирование с использованием технологий информационного моделирования, управление БИЛА, геопространственную инженерию и многое другое.

Директор ГАПОУ СО «Уральский колледж строительства, архитектуры и предпринимательства» Ольга Бурганова отметила, что в 2026 году в Екатеринбурге открывается кластер проекта «Профессионалитет», что несомненно поможет в решении вопросов кадрового обеспечения, удовлетворения потребностей региона в рабочих строителях. При этом в трудоустройстве выпускников основным региональным оператором выступает Центр опережающей профессиональной подготовки Свердловской области, занимающийся отраслевыми аналитическими прогнозами. Благодаря работе Центра значительная часть выпускников строительных направлений трудоустраивается по полученной специальности и остается в отрасли.

Исполнительный директор Ассоциации СРО «Большая Волга» Лариса Афанасьева поделилась опытом привлечения и подготовки кадров для ИЖС в Пензенской области. Она отметила, что в регионе смогли с помощью гранта, полученного в рамках проекта «Профессионалитет», привлечь внимание молодежи и детей к профессии: «Мы внедряем в школах классные часы именно по малотажному строительству, разговариваем с родителями, поскольку действительно спрос есть и есть большой отклик — дети хотят жить в своих приусадебных хозяйствах». В общем, по ее словам, результативная работа в этом направлении идет.

В числе самых востребованных программ — семейная, дальневосточная и льготная ипотеки: именно они позволяют гражданам строить дома в разных регионах страны на достойных условиях. Также «Банк ДОМ.РФ» уделяет внимание взаимодействию с подрядными организациями, аккредитует компании, обучая их работе с эскро-счетами и предоставляя техническое сопровождение сделок.

Альтернативные источники

Отдельный блок обсуждения на круглом столе был посвящен альтернативным источникам финансирования. Директор инвестиционной платформы JetLend по взаимодействию с органами власти и общественными организациями Артём Терпячий рассказал о краудфинансировании — привлечении средств частного капитала напрямую через цифровую площадку.

Он пояснил, что операционная инвестиционная платформа выступает посредником между финансистами и компаниями. Средства выделяют, как правило, частные лица — сегодня на площадке зарегистрировано около 120 тыс. активных участников, из которых более 80% — квалифицированные инвесторы. Платформа обеспечивает заключение договоров займа между инвесторами и компаниями, проводит скоринг потенциальных заемщиков, присваивает им рейтинг и определяет ставку привлечения денежных средств.

Артём Терпячий отметил, что краудфинансирование не является заменой банковскому кредитованию, а служит дополнительным источником капитала, особенно для небольших девелоперов и подрядчиков. Пока доля такого финансирования в России не превышает 1% от общего объема, однако потенциал направления значителен. «Мы видим, что в зарубежных экономиках этот показатель достигает 10% и более. Уверен, что в ближайшие годы доля альтернативного финансирования в России также будет расти», — подытожил он.

Александр РУСИНОВ

Многие сибирские строительные компании вяло участвуют в подготовке кадров и внедрении технологических новинок; в условиях экономической неопределенности они сосредоточились на выполнении текущих задач и не видят смысла тратить оскудевшие 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 Аверьянсина, 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 «Профессионалитет», 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. Крячкова) и ряд других образовательных учреждений.

Сергей Аверьясин 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.

Но строительные компании не входят в кластер, не заключают договоры на целевую подготовку специалистов, предпочитают искать и выбирать себе работников среди уже готовых специалистов.

В итоге у федерального центра, распределяющего ресурсы на поддержку образовательных кластеров в рамках проекта «Профессионалитет», создается иллюзия, будто сибирским строителям квалифицированные кадры среднего звена не нужны.

«В сентябре 2026 года примерно 900 человек будут приняты на обучение в наш кластер по специальностям строительной отрасли, через год кластер выпустит 400 специалистов, через два — остальные 500 человек, далее по 900 в год будут принимать и по 900 выпускать», — описал перспективы Сергей Аверьясин. Согласно плановым показателям проекта, к концу 2028 года количество обучающихся по образовательным программам среднего профессионального образования в рамках федерального проекта «Профессионалитет» в новосибирском кластере должно достичь 2 146 человек, а количество договоров с гарантией трудоустройства выпускников — 1 200 (нарастающим итогом).

Правда, тут возникает еще одна проблема, и о ней тоже сказал Сергей Аверьясин: не все выпускники остаются в строительных организациях на долгий срок. Нередко, поработав там два-три месяца, недавние студенты уходят в сферу малого и среднего бизнеса; предложения их индивидуальных услуг можно найти на ПРОФИ.РУ. Да, на производственные практики студенты кластера разбираются как горячие пирожки, однако долгие трудовые отношения со строительными компаниями у них порой не складываются.

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



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 трудоустроиться по долгосрочным договорам целевого обучения.

По убеждению Сергея Аверьянсина, 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 обязательные три года трудоустройства на предприятии, достигает 7-8 лет. К такому долговому 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 остаться без кадров — при наличии готовности государства выделить ресурсы на их подготовку в рамках образовательных кластеров.

Эту позицию поддерживает ректор Новосибирского государственного университета архитектуры, дизайна и искусств Наталья Багрова. Она отметила высокий уровень подготовки выпускников новосибирских образовательных учреждений, который недооценен на местном уровне. «Наши работодатели порой нам говорят, что мы плохо готовим специалистов, не замечаая 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 пожуе», — указала Наталья Багрова, подчеркнув, что пассивность местных работодателей при заключении целевых договоров провоцирует секвестр бюджетных мест в региональных учреждениях среднего и высшего образования.

Сергей Аверьясин 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 трудоустрой-

ство в конкретные компании. «Надо понимать: средства, которые выделяются на создание и работу образовательных кластеров, — это средства не для колледжей, а на кадровую поддержку бизнеса, и настоящими хозяевами кластера должно стать бизнес-сообщество — через заключение целевых договоров на подготовку сотрудников по конкретным специальностям», — подчеркивает он.

Как стимулировать внедрение новинок

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 разрабатываемых, так и готовых, запатентованных прикладных решений, успешно выполненных специалистами НГАСУ. К таким разработкам относятся, в частности, дорожно-строительные материалы на основе добавок золотшлаковых 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 (НГАСУ выступил автором комплексной программы деревянного домостроения для Сибирского федерального округа).

К сожалению, большинство разработок не получает путейки 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 и заказчиками которых становятся сами владельцы предприятий, желающие повысить эффективность своего бизнеса. Преимущественно это предприятия по производству строительных материалов.

Александр Евдокименко приводит пример 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 цемента). Еще один «живой» коллективный заказчик НИОКР — регионы Арктической зоны, нуждающиеся в новой технике и технологиях для создания надежных фундаментов в вечномёрзлых 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 Федорченко для преодоления этой проблемы предлагает активнее продвигать новинки на уровне проектировщиков: вооружившись полноценной информацией обо всех их преимуществах, они смогут убедительно доказывать полезность, экономическую выгоду их включения в проекты в диалоге с заказчиком. Целесообразно также постараться заинтересовать новинками централизованные структуры вроде региональных Фондов капитального ремонта многоквартирных домов: их внимание наверняка привлечут решения, позволяющие экономить финансовые ресурсы при сохранении качества работ — и они простимулируют освоение таких решений подрядчиками.

Исполнительный директор Союза «Гильдия проектировщиков Сибири» Александр Панов рекомендует сделать акцент на работе с заказчиками, поскольку пока проектная компания не увидит пункт о применении тех или иных инновационных решений в техническом задании на проектирование, она 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, и 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 рискнуть и вложиться в новинку с прицелом на участие в прибыли, которую в перспективе даст ее практическое применение.

Анна ВАСИНА

Международный форум «Малозатяжная Россия 2025», состоявшийся 2 декабря в Торгово-промышленной палате РФ, был посвящен развитию индивидуального (ИЖС) и малозатяжного 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 завершено.

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 Кортункова 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 «Малозатяжной 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 предоставляться без залогового обеспечения. Финансирование осуществляется поэтапно и сопровождается строгим контролем. Первый транш — до 60% цены контракта — направляется на возведение теплового контура (коробка дома с кровлей, окнами 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 Сербиной, 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.

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 Марией Зиминой, 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 перепроверять».

Однако этот впечатляющий скачок имеет свои нюансы. 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 рублей / кв. м / год, и на 46,5% в классе А, составив 34 401 рубль / кв. м / год. Внутри МКАД рост несколько скромнее, но также существен: +13,2% для класса А (43 364 рубля / кв. м / год) и +16,4% для класса В (24 683 рубля / кв. м / год).

Продажа вместо аренды

Активность игроков на рынке иллюстрируют громкие сделки. Среди них — аренда 40 тыс. кв. м «ИКС Холдингом» в Национальном космическом центре, а также полная покупка бизнес-центров. ЛУКОЙЛ приобрел БЦ АФ12В площадью 37 883 кв. м, Т-банк — здание Центрального телеграфа (28 785 кв. м), а ГК «Эфех» — БЦ «Аркус IV» (17 975 кв. м).

Так на смену классической арендной модели, доминировавшей с 2014 года, приходит мощный тренд на продажу — рост арендных ставок и дефицит качественного предложения на аренду делают покупку офиса для некоторых компаний более предсказуемой и выгодной долгосрочной стратегией. Девелоперы все чаще ориентируются на единовременную реализацию площадей, а не на формирование долгосрочного арендного портфеля. Объем предложения офисов на продажу в Москве составляет 322,7 тыс. кв. м, а средневзвешенная цена на первичном рынке достигла 441 736 рублей / кв. м, показав годовой рост на 2,2%.

Объясняя эту трансформацию, Мария Зимина указывает на определяющую роль регулятора: «Это, к сожалению, основной фактор, который влияет на наш рынок». Речь идет, в частности, о московской программе, позволяющей девелоперам получить льготу за смену вида разрешенного использования при условии создания «места приложения труда» — то есть строительства офисного здания. «Это вызвало всплеск на московском рынке, в частности, постройке в продажу. Девелоперы — как местные, так и региональные — пришли на столичный рынок», — пояснила эксперт.

Участники дискуссии сходятся во мнении, что будущее определяется хрупким балансом между продажей и арендой. «Если рынок будет позволять, то, конечно, аренда начнет подрастать», — считает Мария Зимина.



SHUTTERSTOCK/PHOTOMIX

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 демократичный 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 опций премиум-сегмента в базовый стандарт для большинства новых бизнес-центров.

Директор по коммерческой недвижимости MR Кермен Мастиев уверен, что к 2035 году традиционное деление может полностью потерять актуальность. «В перспективе рынок будет насыщаться современными, универсальными офисами, схожими по уровню «начинки» и функциональности, — прогнозирует эксперт. — Новые деловые здания будут проектироваться 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 анархии на рынке. «Хороший В-класс называют А или Prime, и в целом, я считаю, рынок не справляется 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».

Точку зрения о стирании границ поддержал и директор по развитию Дмитрий Никоноров из УК СИТИ, смотря на ситуацию под углом управления объектами: «Грань между классом А и классом В действительно стирается». Требования к управляющей компании, к обслуживанию оборудования едины для обоих классов. Гораздо более важной задачей, чем поддержание искусственной разницы, становится управление изменениями,

поскольку офис — пространство динамичное. «За 10 лет произошло порядка 20% изменений функционального назначения помещений», — отметил Дмитрий Никоноров.

При этом сегмент офисов, условно относимых к классу В, не просто сохранится, но и останется фундаментально важным для экономики. Основатель Spruce 1 Михаил Бродников отмечает наличие различий в потребностях руководства и сотрудников в отношении рабочего пространства. Если для руководителей офис — это вопрос престижа и репрезентации бизнеса, то именно объекты класса А, по его мнению, и закрывают этот запрос на статусность. Однако за этим сегментом открывается огромный мир других бизнес-моделей, для которых ключевую роль играет функциональность, а не статус.

Как отмечает директор по коммерческой недвижимости компании FORMA Евгения Борзова, спрос на офисы класса В — это норма, обусловленная разнообразием бизнесов и их потребностей. Подтверждая это, специалисты ссылаются на статистику: в Москве из более чем 20 млн кв. метров офисов лишь около 5 млн относятся к сегментам А и Prime. Это означает, что класс В был и останется массовым рынком. При этом он не стагнирует, а активно модернизируется через реновации для сохранения конкурентоспособности.

Эксперты выделяют несколько ключевых трендов, которые уже меняют облик офисов. Как отметил директор по стратегии Pridex Multipraxe Елизавета Толышева, 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 будут беспрепятственно доставлять заказы благодаря автоматической идентификации.

Как констатирует Кермен Мастиев, этот переход уже произошел: современные офисные комплексы превращаются в мини-районы с развитой сервисной инфраструктурой — кафе, магазинами и зонами для collaboration, что изначально закладывается в проекты.

Цена комфорта

Стирание граней между классами и переход офисов в статус многофункциональных экосистем имеют и свою обратную, экономическую сторону.

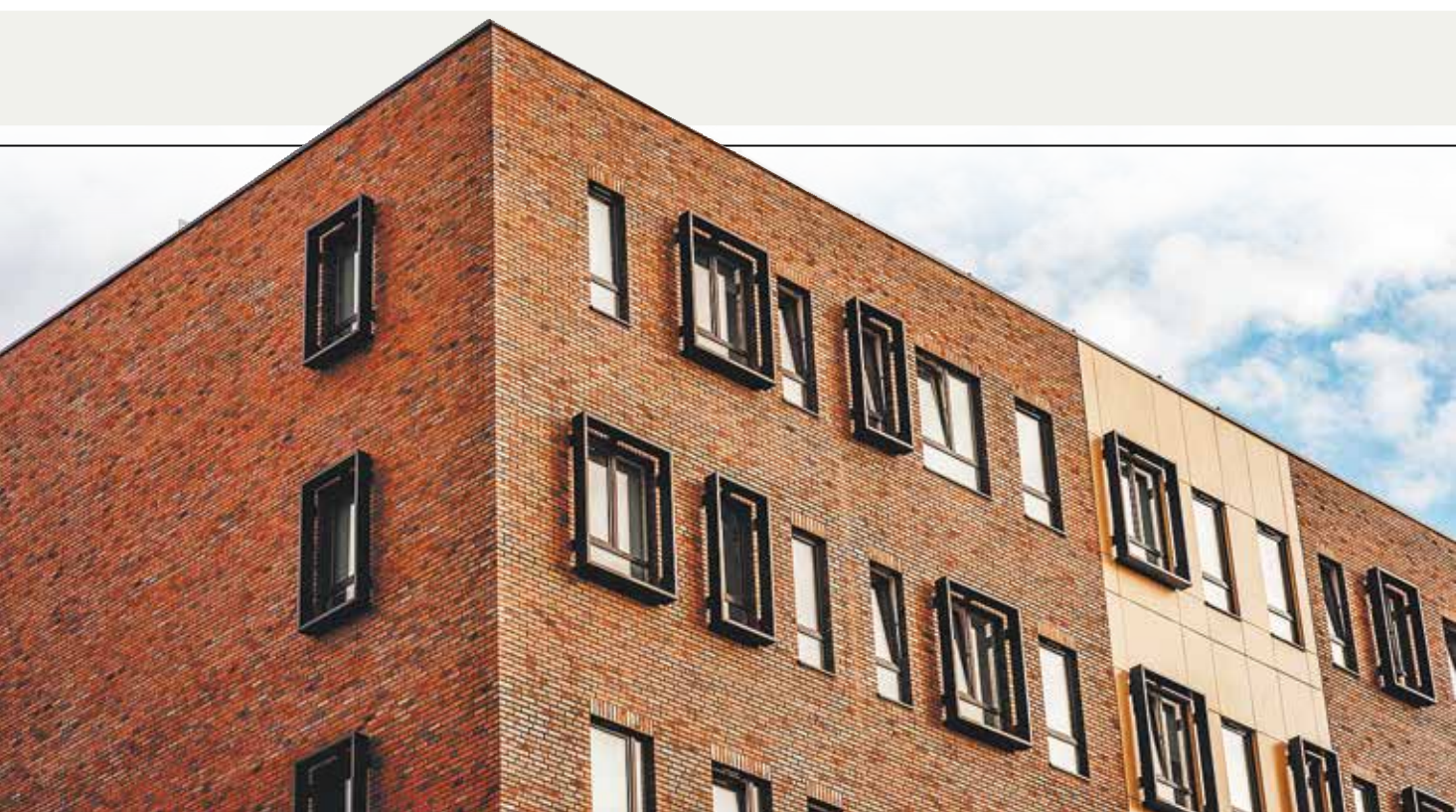
Стремление девелоперов минимизировать риски привело к доминированию на рынке помещений, сдаваемых без внутренних отделки. Финансовое бремя по созданию современного рабочего пространства ложится на арендаторов — и масштабы этих инвестиций оказываются колоссальными.

Согласно расчетам компании MANUFAQTURY, ремонт офисов, заявленных к вводу в Москве в 2026 году, потребует более 82,3 млрд рублей прямых вложений. «Для понимания финальной стоимости мы рекомендуем закладывать в сметы еще 10-15%: это позволит учесть колебания цен на материалы, возможные риски задержек и простоев», — комментирует генеральный директор MANUFAQTURY Ольга Володина. С учетом этой «подушки безопасности» и повышения НДС итоговый бюджет может достичь 115,5 млрд рублей.

Детализация сметы показывает, что львиная доля затрат — 68,2 млрд рублей — уйдет на материалы и работы. Создание современной офисной среды подтверждает тезис о росте стандартов: лишь устройство систем отопления, вентиляции и кондиционирования (ОВИК) обойдется в 25,9 тыс. рублей за «квадрат».

Российский офисный рынок, особенно в Москве, оказался в точке трансформации. С одной стороны, его двигают вперед рекордный спрос и мощный тренд на продажи, спровоцированный государственными мерами. С другой, его перепределяют качественные изменения: стирание формальных границ между классами, превращение офиса из статусного актива в технологичную экосистему и перераспределение финансовых рисков в сторону конечного пользователя. Рынок движется к более сложной, но и более честной парадигме, где ценность помещения определяется не классом в каталоге, а его реальной способностью отвечать на конкретные бизнес-задачи, обеспечивая комфорт сотрудников и оставляя финансово оправданным вложением в условиях высокой волатильности.

ТЕХНОЛОГИИ



Рецепт надежности

Как осуществлять крепление подсистемы и теплоизоляции в навесных вентилируемых фасадах?

Дмитрий АЛФЕРЬЕВ, руководитель техподдержки направления «Фасадные системы» ТЕХНОНИКОЛЬ

Крепёж — важная, хотя и небольшая часть системы навесного вентилируемого фасада (НВФ). 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 подсистемы в виде металлического каркаса, теплоизоляционного слоя и облицовочного экрана. Для монтажа каждого из этих конструктивных элементов применяют отдельный тип крепежа.



Крепление подсистемы

В большинстве случаев для крепления несущих кронштейнов фасадной подсистемы в основании стены используют фасадный анкер. Это дюбель с распорным элементом — шурупом. ТЕХНОНИКОЛЬ, например, предлагает два вида таких анкеров — THERMOCLIP СТЕНА V2 и THERMOCLIP 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 THERMOCLIP 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 THERMOCLIP СТЕНА W1 распорная зона более длинная и расположена по всему телу дюбеля. Это обеспечивает

его равномерное раскрытие и не создает избыточное давление. Оно распределяется по всей длине дюбеля, что снижает нагрузку на слабое основание и предотвращает его разрушение.

При выборе анкера для подсистемы важно обращать внимание на материал, из которого он изготовлен. Поскольку система находится на улице и подвергается воздействию внешней среды, предпочтительно, чтобы он был из пластика высокой прочности и выдерживал высокие температуры и нагрузки, отличался морозостойкостью, не был подвержен охрупчиванию и механическому старению. Среди представленных сегодня на рынке этих требований в наибольшей степени отвечает полиамид, и он используется для дюбелей THERMOCLIP СТЕНА V2 и W1.

Хуже зарекомендовали себя фасадные дюбели из полипропилена или полиэтилена, а также комбинаций различных пластиков. Они сжимаются при больших нагрузках и не обеспечивают необходимый распор. Анкеры даже из высокопрочного пластика, но с добавлением полипропилена более хрупкие, 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 электрооцинкованным покрытием, из углеродистой стали со стойким антикоррозионным покрытием или из нержавеющей стали.

Шуруп с электрооцинкованным покрытием можно использовать только во внутренних помещениях, на балконах, для установки 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 THERMOCLIP 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.

Важной характеристикой шурупов является класс их прочности: чем он выше, тем прочнее крепеж и тем большую нагрузку он способен выдерживать. Так, в системах THERMOCLIP СТЕНА V2 и W1 применяется шуруп класса

прочности не менее 8,8. Такой шуруп выдерживает нагрузку более 2 тонн и не ломается при закручивании.

Увеличить несущую способность шурупов THERMOCLIP СТЕНА V2 и W1 помогает двухуровневая резьба: в нижней части шурупа она более высокая, в верхней становится ниже. Благодаря этому диаметр верхней части шурупа, в которой обычно происходит разрыв, 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 плиты 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, THERMOCLIP СТЕНА 2 МН и THERMOCLIP СТЕНА 2 РН, состоящие из тарельчатого дюбеля и распорного элемента. Тарельчатый дюбель в этих системах имеет рондоль 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, пустотелый и полнотелый кирпич, керамические блоки, газобетон и др. (без ограничения по высоте). В зависимости от материала основания и нагрузок такие анкеры можно устанавливать на разную глубину.

В системах THERMOCLIP 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 теплозащитные характеристики НФС снижаются. Особенно это важно при

монтаже внутреннего слоя, где используется минеральная вата меньшей плотности.

В крепежных системах THERMOCLIP СТЕНА 2 МН и 2 РН дюбели для теплоизоляции выполнены из полиэтилена. 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 THERMOCLIP 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. Требуемый к виду материала в документе нет, поэтому на рынке представлены гвозди из разных пластиков.

Одно из удачных решений — распорные элементы из стеклонаполненного полиамида. Их используют, в частности, в системе THERMOCLIP СТЕНА 2 РН. Это жесткий, прочный и твердый материал, выдерживающий удары молотком при монтаже и не проводящий тепло. Правда, гвозди, полностью выполненные из полиамида, 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 подходит комбинированные гвозди — металлические с головкой из полиамида, как, например, в системе THERMOCLIP 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 полиамида, для верхнего — металлические с головкой из полиамида.

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

Крепление мембраны

Гидроветрозащитная мембрана в системе навесного вентилируемого фасада крепится вместе с теплоизоляцией теми же дюбелями, что и каменная вата, или отдельно, после монтажа утеплителя. В последнем случае для ее фиксации можно использовать тарельчатый винт из полиэтилена THERMOCLIP СТЕНА R, который вкручивается в теплоизоляционный слой и фиксируется за счет высокой резьбы.

В заключение отметим, что важнейшие требования к НФС — долговечность и надежность. В значительной степени обеспечить их можно, подобрав качественные материалы для крепления, которые гарантируют высокую несущую способность, стойкость к коррозии, механическому и температурному воздействию, а следовательно — долгий срок службы всей системы и минимальные затраты на ее ремонт и эксплуатацию.



Профессиональные консультации:
+7 495 660 05 65
tn.ru



ОКН

Ольга СТОРОЖКО

В преддверии масштабного празднования в 2029 году 300-летия со дня рождения Екатерины Великой по всей стране запускаются проекты, призванные сохранить уникальное наследие эпохи Просвещения.

Особый импульс этим инициативам придаст указ президента РФ о разработке программы по сохранению исторических памятников того времени. Одним из самых ярких и символических проектов в ее рамках станет полная научная реставрация храма Воскресения Словущего в селе Воскресенском Республики Башкортостан.

Это место — живая история, запечатленная в камне. Нынешнее здание храма, возведенное в 1814 году на месте более ранних церквей, хранит память о нескольких эпохах. Его история началась в 1744 году с деревянной церкви, построенной горнозаводчиком Иваном Твердышевым, и неразрывно связана с реформами Екатерины II, чей Манифест о свободе предпринимательства дал мощный толчок развитию Урала.

Село Воскресенское с его медеплавильным заводом стало прямым воплощением этой созидательной политики. Восстановление храма — это не просто реставрация стен, а возвращение важнейшего пласта общероссийской истории, дань уважения православной культуре и предпринимательской энергии, заложенной императрицей.

Инициатива по возрождению святыни принадлежит главе Республики Башкортостан Радю Хабирову и реализуется при поддержке регионального отделения Международной общественной организации «Союз православных женщин» в Башкортостане. Координацией работ занимается благотворительный фонд «СТЕХИН» под попечительством Андрея Авдеева. Как подчеркивает председатель «Союза православных женщин» Инга Юмашева, этот проект имеет огромное значение для культурного кода России.



BASHKENS ONLINE

Возрождение святыни

Храм времен Екатерины II в Башкирии обретает новую жизнь

«Екатерина II заложила мощный фундамент для православной веры, развития страны, в том числе и для предпринимательства. Ее курс на укрепление государственности и поддержку инициативы находит прямой отклик в современной политике нашего президента. Восстанавливая этот храм, мы восстанавливаем связь времен, сохраняя историческую память для будущих поколений», — отметила Инга Юмашева.

История храма — это настоящая сага о стойкости и вере. Он пережил несколько катастроф и возрождений. Первая деревянная

церковь сгорела дотла в 1769 году. Ее преемница, строительство которой затянулось из-за пугачевского восстания, была освящена лишь в 1788 году и тоже пала жертвой огня. Каждый раз храм восставал из пепла, становясь лишь краше и величественнее.

В XIX веке он был настоящим центром жизни всего региона: его колокольно высотой 30 метров венчали 12 колоколов, отличных из местной меди, а благодатный звон разносился далеко по окрестным деревням. При храме действовала церковно-приходская школа, давшая образование сотням детей.

Однако XX век стал для святыни временем суровых испытаний. С приходом советской власти храм был закрыт, священник расстрелян, церковная утварь уничтожена. В намоленных стенах устроили склад, а затем сельский клуб, где под сводами, видевшими молитвы, устраивали пляски. Даже статус памятника архитектуры, полученный в 1947 году, не спас его от запустения. Казалось, связь времен прервана навсегда. Но ярким знаком надежды стало удивительное событие 2011 года: после Крестного хода на месте бывшего престола забил святой источник, свидетельством целебной силы которого является неиссякаемый поток паломников.

Первые шаги были сделаны силами энтузиастов и местной епархией. Затем село Воскресенское, получив грант, было включено в программу развития туризма как историческое поселение. Были благоустроены территория вокруг руин завода и купель возле святого источника. Село стало частью туристического маршрута «Золотое кольцо Башкирии». Но полноценная реставрация храма требовала усилий иного масштаба — и этот масштаб был задан федеральной программой, инициированной указом президента.

Созданный в сентябре 2025 года благотворительный фонд «СТЕХИН» приступил к работе, а специалисты Архитектурно-строительного института УГНТУ начали разработку проекта реставрации. Предстоит кропотливая работа: восстановить пятиглавое завершение, классицистический декор фасадов, обширную трапезную с Никольским и Тихвинским приделами и могучее четырехъярусное здание колокольни.

Это возрождение — символ того, как история, вера и культура сплетаются воедино, создавая мост из славного прошлого в уверенное будущее. Восстановленный храм Воскресения Словущего станет не только духовным центром, но и живым памятником эпохе Екатерины Великой, напоминая о непрерывной связи времен и величии отечественной истории.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Светлана СМИРНОВА

В Северной столице насчитывается более 200 храмов с учетом подворий монастырей и домовых церквей, а также костелов, кирх, мечетей, синагог. Идет и строительство новых церквей и часовен в каждом районе города. Если исходить из расчетов, что на 10 тыс. человек должна быть одна церковь, то в Петербурге нужно построить или восстановить еще 305 храмов. Поэтому перед градостроителями стоит вопрос: каким быть храму в мегаполисе и как строить новые церкви, когда не восстановлены разрушающиеся памятники с уникальной историей? Об этом шла речь на конференции «Архитектура духа. Строим храм», прошедшей на площадке Александро-Невской лавры.

Война с чиновниками

Как отметил епархиальный архитектор Петербурга Дмитрий Борунов, путь строительства храмов в городе тернист и порой растягивается на годы. А облик храма формируется объединенными усилиями настоятеля, прихожан и архитектора. Роль храма в большом городе имеет особое значение, так как он способен в условиях массовой застройки придать месту свое особенное лицо и стать точкой притяжения.

Однако из-за бюрократической рутины строительство новых храмов в Петербурге идет с большим трудом. «Когда меня спрашивают, чем я занимаюсь, я обычно отвечаю, что воюю с чиновниками», — заявил Дмитрий Борунов. И в качестве примера привел случай, когда только на согласование одного проекта храма у него ушли годы, и не потому, что экспертов не устраивала архитектура, а потому, что не была заполнена всего одна графа, которая не имела отношения к строительству храма. «Когда мы об этом говорили, нам отвечали, что это регламент и это святое. Для архитектора построить храм — это, конечно, радость, но полу-



SHUTTERSTOCK/PHOTOM

Найти дорогу к храму

В Петербурге готовят программу воссоздания и строительства церквей

чить на это разрешение — это целая проблема», — рассказал он.

Но религиозное строительство в городе идет. Например, возродился храм Рождества Христова на Песках. По словам его настоятеля отца Андрея, храм был разрушен в 1934 году. История воссоздания утраченной святыни началась в 2004-м с поиска архивных документов, свидетельств и сведений об этом объекте. Потом были проведены археологические раскопки, в результате которых был обнаружен фундамент здания храма. С 2017 года начались строительные работы, завершившиеся в июле 2020 года. А в 2021-м проект восстановления храма Рождества Христова на Песках стал победителем на международном конкурсе «Золотой Трезини» в номинации «Лучший реализованный проект реставрации/реконструкции».

При этом, как отмечали участники конференции, впереди у реставраторов еще много

работы: только на Петроградской стороне было разрушено более 50 церквей, а на сегодня из них восстановлено три.

Новое или старое

С тем, что церкви надо строить и восстанавливать, в Петербурге соглашаются все, но споры не утихают вокруг вопроса о том, что важнее — восстанавливать утраченное или строить новое? По мнению основателя мастерской АСМ Алексея Михайлова, храмы надо воссоздавать в первоначальном виде; АСМ уже отреставрировала более 30 храмов по всей стране. «А вот заниматься новыми проектами у нас желания нет. Когда мы собрались крестить дочку, то было решено, что происходить это должно только в старом и намоленном храме: меня не устраивают конструкции из бетона и пластмассовый иконостас», — заявил Алексей Михайлов.



Однако с ним не согласился настоятель лютеранской церкви Святой Анны (Анненкирхе) Евгений Раскатов, который считает, что там, где пока нет храмов, можно довольствоваться и строительством так называемых «храмов-скворчничков»: пусть лучше в новостройках появятся «скворчнички» для верующих, чем не будет ничего. «Задача церкви — не заниматься строительством, а просвещать. В Израиле, например, есть большие хоральные синагоги, а есть синагоги внутри торгового центра или даже обычного жилого дома, где идет такая же духовная жизнь», — отметил настоятель.

В свою очередь, с ним не согласился отец Андрей, который рассказал, что этим летом наблюдал, как на Комендантском проспекте прямо во дворе у стен храма батюшка исповедовал верующих. Люди стояли в очередь к нему под зонтами и тентами. Поэтому церкви не должны ютиться в «скворчничках». «Пусть они будут строиться не за год, а за 5-10 лет, но зато останутся на века. И строить их надо с таким же желанием и рвением, как и восстанавливать исторические церкви», — заявил он.

Нужен диалог

Сегодня девелоперы стали более пристально смотреть на область храмостроительства. И не только потому, что за материальное хотят получить вечное — многие делают это от души. В Москве есть программа «200 храмов», предусматривающая строительство православных церквей в районах, где они исторически отсутствовали. Петербургу же о такой программе можно только мечтать. Участники конференции пришли к выводу, что следует законодательно закрепить требование, чтобы при создании новых кварталов проектировщики предусматривали места под возведение будущих храмов, как это сегодня делается в отношении магазинов или спортивных комплексов. А чтобы дорога к храму прокладывалась быстрее, необходим диалог между церковью, государством и бизнес-сообществом.

12 ДЕКАБРЯ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И РАДООСТРОИТЕЛЬСТВУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

АРХИТЕКТУРНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ

ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПОДМОСКОВЬЯ 2025

arhmo.ru
+7 (495) 197 83 47
konkurs@arhmo.ru

МБК
МОСКОВСКИЙ БИЗНЕС-КЛУБ

10 ДЕКАБРЯ, Г. МОСКВА

САММИТ «ИТОГИ ГОДА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ». СЦЕНАРИЙ 2026.

WWW.MBKFORUM.RU

IX Итоговая конференция по управлению МКД

ПЕРЕЗАГРУЗКА-2026

Санкт-Петербург

18-19 декабря

18

Приглашаем УО, ТСЖ и РСО на главное событие года в ЖКХ

Шерешовец Елена

Парсамян Ираи

Джураева Наргис

Атаханова Зулфия

Кираносян Оюана

Беленькая Ольга

Сергеев Сергей

РЕКЛАМА

РосКвартал

Лидер перемен

BRUNO

0+

31-я Международная строительно-интерьерная выставка

Москва, Крокус Экспо

2026
31.03-3.04.

80 000+ посетителей

1300+ участников

Получите билет на сайте mosbuild.com
Промокод: print26

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ТОРБА

Законодательные 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 лицензирующим органом максимально полной информации о соответствии соискателя лицензии установленным нормам. Также 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.

Новые обязанности управляющих организаций

Большое внимание участники заседания уделили 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 госжилищнадзора. Документ предусматривает для УО сокращение срока выдачи лицензии и формирование единого федерального реестра квалификационных аттестатов. При этом соискатели должны соответствовать правительственным требованиям к персоналу и материально-техническому оснащению.

О работе над новыми требованиями участникам заседания рассказал директор Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя 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-правовые 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. Также 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 ненадлежащее каче-



АГП, МОСКВА

Право надо заслужить

Пересматриваются требования к соискателям лицензии на управление МКД

ство работы УО ведет к ухудшению технического состояния МКД, директор Департамента развития ЖКХ Минстроя России заявил, что исполнение новых требований к персоналу и материально-техническому обеспечению УО позволит не допустить таких негативных последствий.



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 Минстроя России Дмитрий Нифонтов. Отвечая на вопрос сенаторов о том, нельзя ли ускорить работу над документом, он рассказал, чем руководствуется ведомство 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 формиро-

ванию 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. Им введена обязанность лиц, осуществляющих управление МКД, предоставлять собственникам помещений в МКД и размещать 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 в МКД и размещать в ГИС ЖКХ отчет об управлении МКД за предыдущий год в течение I квартала следующего года. Минстрой Александр Федяков.

ИЖС



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 подрядных 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 портрета пострадавших семей показывает, что мошенничество целенаправленно бьет по наиболее социально уязвимым категориям, подрывая доверие к госгарантиям:

- 20-30% составляют семьи участников СВО, чьи боевые выплаты, направленные на строительство, оказались потеряны;
- 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;
- 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, что 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 максимально возможный объем денежных средств и скрыться. Их деятельность должна пресекаться в первую очередь в рамках уголовного преследования;
- **«темщики»** (2-я категория, наиболее массовая): 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 управления, 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 «темщики» не построил дома (порядка 80% от всех заклю-

Бизнес-план для мошенников?

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



SHUTTERSTOCK/PHOTOBOX

ченных договоров), вызвав массовые иски, отзывы лицензии и, как следствие, схлопывание пирамиды. Действия этой категории, связанные с созданием финансовых пирамид и нецелевым выводом средств, также должны однозначно преследоваться в рамках уголовной ответственности;

• **добросовестные, но ошибившиеся** (3-я категория): небольшой процент предпринимателей, принявших неверные управленческие решения, но не скрывающих от ответственности. Они готовы решать вопросы, включая государственную поддержку, чтобы избежать увеличения числа пострадавших.

Ключевые провалы

Очевидно, что правовая и финансовая системы должны уметь различать эти категории. Однако именно три системных провала в регулировании и надзоре создали идеальные условия для процветания мошенников и «темщиков»:

- 1. Системный провал: ИЖС как «проходной двор»**
Сейчас любой человек, вчера торговавший товарами или оказывавший бытовые услуги, может стать «подрядчиком» или «застройщиком» в ИЖС: формально достаточно открыть ИП или ООО, добавить нужные ОКВЭД и зарегистрироваться. Строительство — это капиталоемкий, технически сложный и юридически ответственный процесс, затрагивающий конституционное право граждан на жилье. Но доверится он тем, кто не обязан иметь ни профильного образования, ни соответствующего опыта, ни финансовой подушки. В отсутствие базовой квалификации и надзора рынок ИЖС стал средой максимального риска, где мошенники могут взять деньги и исчезнуть, зарегистрировав затем новое юрлицо.

2. Системный провал: фиктивная аккредитация банков

Банковская аккредитация, которая позиционируется как ключевой фильтр надежности, на деле стала инструментом репутационного обмана и лазейкой для мошенников, получающих доступ к льготным бюджетным средствам.

- **срок регистрации** (не менее двух лет). Для строительства это — ничто. Компании-однодневки легко проходят этот барьер, в момент меняя ОКВЭД, чтобы получить доступ к льготным программам;
- **опыт постройки** (не менее пяти домов). Отчетность о постройке не проверяется банками на предмет реальности, качества или участия конкретного подрядчика. Скинули фото — поверили! — получили доступ к государственному деньгам;
- **отсутствие убытка по отчетности**. Банк не интересуется структурой доходов. Прибыль может быть от любой коммерческой деятельности, не имеющей отношения к строительству;
- **отсутствие исков и игнорирование репутации**. Формально требуя отсутствия судебных претензий, банки не занимаются реальным мониторингом. Иски часто подаются постфактум, но главное — даже после возникновения массовых обращений, публичного негатива и правдивых отзывов (противоположных купленным) банки могут месяцами, а то и до года не снимать аккредитацию. Это позволяет недобросовестным компаниям продолжать привлекать клиентов в свои финансовые пирамиды, делая банк невольным соучастником схемы. Кроме того, по данным пострадавших, имели место случаи, когда сама аккредитация была куплена мошенниками.

Таким образом, аккредитация — это не гарантия качества или добросовестности, а лишь формальный механизм для банка по увеличению кредитного портфеля, который вводит потребителя в фатальное заблуждение.

3. Системный провал: неконтролируемая воронка и неосведомленный потребитель

Мошеннические схемы активно используют и другие лакуны в системе:

Роль посредников. На рынке активно работают неконтролируемые риэлторы и юристы, которые участвуют в воронке, продавая клиентам иллюзию того, что построить собственным дом «легко и просто», — исключительно ради повышения личного дохода и не задумываясь о катастрофических последствиях для финансового состояния граждан. Эти посредники не несут ни моральной, ни финансовой ответственности за срыв сделок и потерю средств клиентами.

Финансовая неграмотность. Граждане, особенно многодетные и молодые семьи, часто не осведомлены о реальной рыночной стоимости строительства и, что критично, не имеют достаточного дохода для содержания дома (ипотека + съемное жилье + эксплуата-

ция). Это приводит к тому, что семьи, которые должны были рассматривать квартиру как единственное жилье, влезают в долгосрочные неустойчивые финансовые обязательства по ИЖС.

Банки, власть и правовой коллапс

Недопустимо говорить об ответственности только подрядчиков. В этой схеме есть бенефициары и те, кто допустил регуляторный провал. Например, банки получают свою выгоду, компенсируя процент в рамках льготной ипотеки даже при недостоере. В ответ на обращение пострадавших они демонстрируют полную неготовность к диалогу, присылают отписки, повышают процентные ставки и выписывают штрафы клиентам, которые уже стали жертвами мошенников. Это недопустимо: банки не должны наживаться на самой уязвимой категории заемщиков, фактически поощряя фиктивные схемы.

Государство активно поддерживало развитие ИЖС с 2020 года, но делало это бесконтрольно. Система эскроу-счетов, успешно работавшая в сегменте МКД, была введена для подрядных организаций ИЖС лишь 1 марта 2025 года (федеральный закон пилотно запущен в июле 2024 года). Этот пятилетний вакуум контроля оставил граждан один на один с мошенниками в стратегически важной сфере. Более того, уже сейчас фиксируются случаи, когда мошенникам удается выводить деньги клиентов даже при заключенных договорах с использованием эскроу-счетов, что указывает на серьезные проблемы в банковском среднем менеджменте, где сотрудники могут быть вовлечены в подделку документов и утечку информации в целях дополнительной заработка.

Этот коллапс был предсказуем, и структурные государственные органы должны были осознавать риски, заложенные в ускоренном, бесконтрольном запуске льготных программ ИЖС. Проблема обманутых должников уже дала стране четкий урок о необходимости комплексного регулирования и создания компенсационных фондов. Сегодня мы видим, что этот урок был проигнорирован на рынке ИЖС. Федеральный и региональные уровни власти обязаны немедленно включиться в проблему и организовать многоуровневую поддержку пострадавшим. Помощь должна распространяться не только на заемщиков по ипотеке, но и на тех, кто строил за наличные средства. Это вопрос восстановления социальной справедливости и защиты права граждан на жилье, а не просто «гражданско-правового спора».



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 интересным 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 пилонные 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 призовым 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.



Архитектурная история Московского метрополитена началась с конкурса проектов: прием работ стартовал в марте 1934 года, а уже через год некоторые идеи воплотились на станциях первой линии метро. Долгое время считалось, что такие конкурсы, очень популярные в 1930-е — первой половине 1950-х годов, во второй половине XX века не проводились совсем. Эта книга доказывает обратное: практика конкурсов существовала и в последние десятилетия, а их результаты стали, например, объектами «Китай-города», «Нагатинской», «Цветной бульвар».

Конкурсные архитектурные проекты интересны не только как исторический факт: они — мечта об идеальном образе метро, идеологическом и художественном. Редкие чертежи и иллюстрации, представленные в этой книге, раскрывают замыслы, часто оставшиеся неизвестными широкой публике. Проекты отражают эпоху, в них можно найти отголоски самых разных архитектурных и, шире, культурных явлений. Именно конкурсы давали путь смелым и оригинальным решениям, некоторые из которых были реализованы сразу, некоторые — спустя годы, а многие так и остались проектами — и каждый интересен по-своему.

