

Издается  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕРМИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№46 (10871) 12 декабря 2025

## Стены с историей

Архитекторы-реставраторы  
поделились ценной  
информацией о Кремле

Алексей ТОРБА

Полезными данными о сооружениях Московского Кремля поделились сотрудники Федерального государственного унитарного предприятия «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» (ФГУП ЦНРПМ), выступившие с докладами на мастер-классе в рамках прошедшей в Москве IV профильной выставки «ПРОреставрацию». По словам руководителя научного отдела ФГУП ЦНРПМ Татьяны Вятчаниной, эта информация о самом главном объекте России эксклюзивная, и до сих пор ее нигде нельзя было получить. Так, немало мифов связано с башнями и стенами Кремля, и многое из того, что рассказали о них архитекторы-реставраторы, позволяет отделить правду от вымыслов.

### Удивительная конструкция

Свой рассказ про стены и башни Московского Кремля архитектор-реставратор Александр Урадовских начал с сообщения об очередном этапе реставрационных работ, идущем с 2015 года: пока отреставрированы не все объекты, и сейчас они находятся в разной степени готовности. При этом докладчик напомнил, что южная сторона пострадала в XVIII веке при строительстве Большого Кремлевского дворца. Башни сохранились, но прясла стены нет, и после восстановления зубцы стали уже. Часть объектов пострадала в XIX веке во время Отечественной войны.

Кремлевские стены представляют собой показательный образец инженерной науки: с двух сторон они обложены кирпичом, а внутри имеют забутовку, поэтому в течение всего своего существования регулярно ремонтировались. На представленном Александром Урадовских снимке было видно, что стена практически наполовину перебрана. Жесткости такая конструкция не имеет, но при этом в течение уже нескольких столетий стабильна, что само по себе удивительно. Исследования, проведенные в 2019 году, когда пробуривались отверстия, показали, что эта забутовка находится во влажном или взвешенном состоянии, напоминая студень, а иногда даже в текучем состоянии, но ее удерживают прикладки в 2-3 кирпича.

с. 12 ➔



## Требуется МОЛОДЕЖЬ

Как привлечь зумеров на стройку

Владимир ТЕН

Вся программа Всероссийского кадрового форума, состоявшегося на минувшей неделе, прошла под знаком дефицита специалистов в строительной отрасли. Масштаб стройки и перспективные планы страны напрямую диктуют наличие более крупного и квалифицированного кадрового контингента, готового к адекватному восприятию современных требований.

Вклад строительства как одного из локомотивов российской экономики в ВВП страны 5%, а вместе с системой ЖКХ — 13%. При этом отрасль испытывает, пожалуй, наибольший дефицит молодых специалистов, поэтому одной из важнейших стала сессия «Строительство: конкуренция за молодежные кадры», поскольку очевидно, что данная проблема требует системного решения.

### Искать новые возможности

«Строительство генерирует рабочие места не только в самой отрасли, но и в смежных сферах — от производства строй-

материалов, техники и механизмов, инфраструктурного развития до продаж недвижимости», — отметил заместитель министра труда и социальной защиты Российской Федерации Дмитрий Платыгин, открывая сессию. Несмотря на рекордно низкий показатель безработицы, в России на протяжении последних лет фиксируется довольно напряженная ситуация на рынке труда.

В 2020 году начал фиксироваться отток в силу ряда причин занятых из реального сектора экономики, в том числе и из сегмента строительства, в сферу услуг. В 2022-м, когда, по словам замминистра, структурно изменился спрос, в реальном секторе появился большой интерес к рабочей силе в рамках развития производства и импортозамещения. Эти два разновекторных процесса привели к тому, что сложился очень серьезный профессионально-квалификационный дисбаланс, который не мог не повлиять на строительство.

Отрасли экономики начали конкурировать друг с другом за кадры повышением зарплат при одновременной интенсификации труда и полной загрузке мощностей. В Минтруде России, по словам его

представителя, задумались над направлением развития современной ситуации. В результате в прошлом году в ведомстве подготовили прогноз кадровых потребностей, который будет корректироваться на регулярной основе с разделением на отрасли и в профессионально-квалификационном разрезе.

«Мы оценили источники кадрового покрытия», — рассказал Дмитрий Платыгин. — Первый — дополнительное вовлечение в рынок труда нашего населения. У нас рекордно пиковые значения по сравнению с другими странами во всех средних возрастах, начиная с 30 до 50 лет — уровни занятости 90% и более». Это давало возможность, начиная с 2022-го года, вовлекать в экономику людей из числа безработных. Второй ресурс — те, кого статистика квалифицирует как потенциальную рабочую силу, кто по тем или иным причинам не рассматривал варианты работы, но вышел на рынок труда из-за наличия привлекательных предложений.

с. 6-7 ➔





Алексей ТОРБА

В приветственном слове к участникам прошедшего в Москве XI Всероссийского совещания организаций государственной экспертизы министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин отметил важность перехода управления проектами к работе с данными с помощью новых цифровых технологий для дальнейшего роста и развития института строительной экспертизы.

Развивая эту тему, замминистра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко сообщил, что в I квартале 2026 года планируется к внесению в Государственную Думу законопроект о возрождении технико-экономического обоснования в Градостроительном кодексе, направленный на сокращение ошибок на этапе реализации проекта, снижение временных и финансовых затрат. Кроме того, продолжается работа по переводу в машиночитаемый формат содержащихся в реестре требований. До конца текущего года планируются сформировать в формате XML 8 325 тре-

## В центре внимания — цифра

Управление данными стало для экспертов приоритетом

бований и разместить их в ЕИС «Строй-комплекс.РФ».

О том, что в ближайшие годы экспертизе важно сосредоточиться на развитии цифровых сервисов и инструментов, Единой цифровой платформе экспертизы (ЕЦПЭ), усилении интеграции цифровых продуктов с системами других участников инвестиционно-строительного цикла и расширении применения искусственного интеллекта (ИИ), говорил и начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов. Он подчеркнул, что применение самых передовых цифровых решений облегчает работу заказчиков со сложными проектами и позволяет им принимать решения на основе данных. С этой целью создается ЕЦПЭ 2.0, развиваются Единый государственный реестр заключений экспертизы (ГИС ЕРЭЗ) и ФГИС ЦС. Также будет рас-

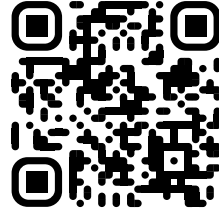
ширено применение ИИ, включая внедрение специализированных модулей в практику проверки сметных расчетов. По словам Игоря Манылова, сейчас строительная отрасль находится на ключевом этапе перехода к полноценному параллельному инжинирингу, когда экспертиза перестает быть отдельной стадией и становится частью технологической цепочки. Этот процесс начинается с ранних стадий инвестиционного планирования и продолжается на этапе управления параметрами проектов в режиме реального времени и контроля хода строительства через интегрированные системы.

В ходе обсуждения практики применения цифровых инструментов первый заместитель начальника Главгосэкспертизы России Вадим Андропов отметил, что единая цифровая сре-

да, библиотеки типовых проектных решений и нейросети помогают прогнозировать риски и принимать решения, обеспечивающие качественное функционирование системы управления строительными проектами. Заместитель руководителя Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Александр Перепелица в своем докладе показал, как внедрение XML-схем позволяет избавить заказчика от дополнительной ручной работы и снизить риски совершения ошибок. Так, пояснительная записка, которую заявитель загружает в машиночитаемом виде, позволяет ему не заполнять информацию об объекте в разделе «Технико-экономические показатели».

Председатель Комитета по цифровому развитию института экспертизы Ассоциации экспертиз России Алексей Свиначук остановился на преимуществах цифрового паспорта эксперта, представляющего собой глубоко структурированную модель на основе многокритериальной оценки его навыков и компетенций.

Большое внимание эксперты уделили и внедрению ИИ, в том числе развитию генеративных технологий, таких как промпт-инжиниринг, для точной постановки задач нейросети. В этой связи начальник отдела стандартизации экспертной деятельности Управления методологии и стандартизации экспертной деятельности Главгосэкспертизы России Михаил Кобзев сообщил, что сейчас в пилотном режиме проводится анализ данных, формируются и тестируются запросы для нейросети (промпты), с тем чтобы получить анализ данных, размещенных в проектной документации, с помощью больших языковых моделей. А заместитель генерального директора по проектированию ППК «Единый заказчик» Денис Белок рассказал, как автоматизированная проверка конъюнктурного анализа цен на базе технологий ИИ позволяет существенно повысить точность анализа, ускорить процесс проверки и обеспечить контроль ценообразования на различные товары, работы и услуги в сфере строительства.



Беседовал Владимир ЧЕРЕДНИК

В Москве в конце ноября состоялся 6-й Международный демонтажный форум России (Russian Demolition Forum), проводимый Национальной ассоциацией демонтажных организаций (НАДО). Специалисты отрасли, делясь опытом решения задач и возникающими проблемами, проанализировали механизмы эффективного применения современных технологий сноса зданий и сооружений, рекультивации промышленных территорий с целью их подготовки для последующего строительства. «Стройгазета» обсудила эти и другие вопросы отрасли с активным участником форума, генеральным директором ГК «КрашМаш» Виктором КАЗАКОВЫМ.



Виктор Александрович, ваш доклад получил широкий резонанс у участников деловой программы форума. Что особенно заинтересовало аудиторию?

Говоря о будущем отрасли, мы не можем не вести речь об инновациях. Есть стереотип: стройка — это бетон, металл, сроки, сметы, нервы; демонтаж — это грохот, пыль, техника и терпение. Где тут инновации?

Но мир изменился — и не потому, что кто-то придумал новые стройматериалы, а потому, что здание перестало быть просто объектом, став цифровой сущностью. И это меняет всю концепцию нашей профессии.

Сегодня во всем мире доминирует новая идея: здание — это не статичная коробка, которую мы возводим, а потом через зное количество лет ломаем, как хрущевки. Это циклическая система: у нее есть рождение, взросление, зрелость и завершение. Мы привыкли думать только о первой половине цикла — знаем, как строить, умеем проектировать, научились управлятьстройкой. Многие еще живут в логике прошлого века, где конец жизни здания — это хаос, шум и грязь, однако мир движется к тому, чтобы финал здания был таким же точным, инженерным и аккуратным этапом, как его строительство.

В Японии сегодня здания разбирают поэтапно, опускаясь на гидравлике вниз, — тихо, без ударов, без риска для соседей. В Голландии офисы строят так, чтобы через 20 лет их можно было разобрать как конструктор — и каждую панель, каждый болт, каждую балку вернуть в оборот. В Великобритании вводят цифровые паспорта материалов, чтобы каждый кусок металла, каждая стеклянная панель, каждая партия бетона имели цифровую метку, характеристики и историю.



## На пороге ЭПОХИ

Современная экономика создает новый функционал для демонтажа

Все это меняет сам смысл демонтажа?

Да, он перестает быть разрушительным, а становится разборкой, деконструкцией. Что такое деконструкция по сути? Это отношение к зданию не как к мусору, а как к набору ресурсов, переход от модели «снести и вывезти» к модели «разобрать, отсортировать, переработать и вернуть в экономику».

Это не только экология?

Это и есть экономика будущего. В Европе сегодня считают так называемый embodied carbon (воплощенный углерод), шитый в материалы. И если ты при демонтаже смог вернуть в оборот металл, стекло, бетон — ты улучшил углеродный баланс проекта. Для крупных международных компаний это уже решающий фактор: кто умеет работать чисто, тот выигрывает тендер. ESG не просто три буквы, а настоящий путь — как у самурая: не цель, а именно путь.

Чем в результате становится демонтаж?

Он становится стратегическим этапом жизненного цикла здания, а не технической проблемой. И эта логика меняет все.

Во-первых, мы больше не выходим на объект вслепую: дроны дают нам трехмерную модель здания с точностью до миллиметра; лидары показывают, где несущие элементы уже устали; нейронные модели прогнозируют, как структура поведет себя при разборке, где возможны микротрещины, где можно работать безопасно, а где — менять метод и технологию демонтажа. И это не фантастика, а наша обычная инженерия завтрашнего дня.

ние Design for Deconstruction. Идея такая: раз здание не навсегда, почему бы не проектировать его так, чтобы его можно было разобрать без разрушения, чтобы монтаж и демонтаж были зеркальными процессами, а все узлы были стандартизированы.

Это не только про экологию — это про деньги: здание, которое можно разобрать без потерь, стоит дороже, чем здание, которое можно только механизированно демонтировать или взорвать.

В-пятых, цифровые двойники. Они уже стали нормой в машиностроении — и входят в стройку. Digital Twin позволяет видеть здание таким, каким оно было построено, и таким, каким оно стало, показывает реальные нагрузки, изменения, ремонты, скрытые работы, дает возможность планировать демонтаж как шахматную партию, где видно все ходы наперед. Я, например, люблю шахматы: красота игры завораживает. Факт осознания того, что демонтаж стал игрой в шахматы, делает меня счастливым.

Демонтаж становится интеллектуальной профессией?

Это тонкая инженерия, а не грубая сила. Это данные для размышления, а не механическая работа экскаватора. Это предвидение, а не реакция. И если кто-то думает, что инновации — это модное слово, то я скажу прямо: инновации — это то, что определит, кто будет работать в отрасли через пять лет, а кто уйдет.

Мир устал от «грязных» процессов, он идет к городам, которые живут циклами. И те, кто умеют закрывать цикл цивилизованно, аккуратно, экономично, те и будут востребованы.

У нас огромная страна, стареющий фонд зданий, крупные города, плотная застройка, объекты советского периода, которые рано или поздно придется выводить из эксплуатации. У нас есть все, чтобы стать лидерами: и инженерные кадры, и техника, и способность быстро принимать решения.

Что нам нужно сейчас?

Ввести цифровые паспорта зданий. Учитывать делать деконструкцию, а не просто сносить. И использовать дроны, 3D-сканирование и ИИ не как игрушки, а как инструменты. Развивать переработку вторичных материалов на уровне региона. Сделать демонтаж престижной и уважаемой профессией. И главное — пересмыслить то, чем мы занимаемся.

Мы не разрушаем, а освобождаем пространство, возвращая материалы в жизнь. Мы защищаем людей, обновляем город. И именно поэтому я считаю, что инновации в строительстве начинаются не там, где строят новое, а там, где умеют по-настоящему работать с завершением цикла. Мы стоим на пороге новой эпохи городской инженерии. И если сейчас войдем в нее осмысленно, то будем среди тех, кто формирует отрасль.

**CREE MOSCOW AWARDS**  
XXIII ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**23 АПРЕЛЯ 2026**  
Барвиха Luxury Village

**35 лет**  
рынку коммерческой недвижимости

Реклама 16+ ООО "ХЕА КОММУНИКЕЙШН" ИНН: 7726431962

**РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ**  
**4-6 МАРТА 2026**  
Россия, Москва, ВК «Тимирязев Центр»

Международная специализированная выставка RosBuild 2026  
Международная специализированная выставка «Мир стекла-2026»  
Форум «Строим будущее России вместе»

www.rsn-expo.ru

12+ Организация

**ЭКСПОЦЕНТР**

**Подписку на электронную/печатную версию издания**  
**Строительная газета**

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

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

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

Для индивидуальных подписчиков:  
■ П2012 — на полгода  
■ П3475 — на год

Для предприятий и организаций:  
■ П2011 — на полгода  
■ П3476 — на год

**А также подписывайтесь на наши соцсети**  
t.me/stroygazeta  
vk.com/stroygaz

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



ТЕХНОЛОГИИ

НЕДВИЖИМОСТЬ

**Справочно**  
■ КНАУФ — крупнейший международный производитель стройматериалов, мировой лидер гипсовой промышленности. Российский бизнес компании насчитывает 20 предприятий, выпускающих широкий ассортимент продуктов для высокотехнологичного строительства — листовые материалы на основе гипса и цемента, элементы каркаса из металла, полный спектр продукции для штукатурных работ.



# Фабрика идей

## Как умело расставляются приоритеты на предприятии в Красногорске

Владимир ЧЕРЕДНИК

Знакомство сотрудников «Стройгазеты» с площадкой компании КНАУФ в Красногорске началось с проходной, где колонны фуры с сырьем и произведенной продукцией красноречиво указывали на масштабы мощностей завода.

**От «сапфира» до «аквамарины»**  
«КНАУФ ГИПС» — крупнейшее предприятие КНАУФ региона Россия и Белоруссия. В просторных цехах в три смены работают пять производств — гипсокартонных листов, сухих гипсовых смесей, сухих цементных смесей, грунтовок и металлических профилей.

Основное сырье — гипсовый камень — поступает по железной дороге из предприятия компании в Новомосковске со средней нормой 600 тыс. тонн в год (8 500 вагонов). Максимальная емкость склада камня размером с хороший монтажно-испытательный корпус — 30 тыс. тонн.

Как рассказал руководитель службы корпоративных коммуникаций Группы КНАУФ Россия и Белоруссия Леонид Лось, за последние пять лет компания освоила выпуск инновационных продуктов для российского рынка — гипсокартонной звукоизоляционной плиты КНАУФ-Сайлентборд, цементной штукатурной смеси КНАУФ-Виртон, рентгенозащитной плиты КНАУФ-Сейфборд, шпаклевки Сейфшпактель и других.

«В 2025 году, — отметил он, — осуществлен проект по приобретению и монтажу новой линии производства металлических профилей, что позволило увеличить объем поставляемой продукции для потребителей Москвы и Подмосковья, а также создать новые рабочие места на предприятии. Успешно реализуются важные проекты по развитию в области как производства, так и инфраструктуры. Объем инвестиций за 10 месяцев 2025 года составил более 340 млн рублей».

Ознакомительный маршрут проходил по цехам завода по производству гипсовых строительных плит или гипсокартона. Здесь обретают свои фирменные качества готовые листы с цветным покрытием на любой вкус — обычные, влагостойкие, огнестойкие, огневлагостойкие, ударопрочные, звукоизоляционные. Особо выделяется гипсокартон нового поколения с повышенными потребительскими свойствами — КНАУФ-лист Сапфир, КНАУФ-лист Акварин, КНАУФ-Сайлентборд, рентгенозащитный КНАУФ-Сейфборд (всего более 40 типоразмеров продукции).

### Дорогу — робототехнике

Эксперту по заводу цементных смесей и грунтовок живо и убедительно провел начальник производства Михаил Бойков, рассказав и

показав, как рождаются цементные смеси — штукатурные, шпаклевочные, декоративные. «Всего у нас производится более 20 наименований продукции, — отметил он. — Максимальная паспортная производительность составляет в год цементных смесей 200 тыс. тонн, грунтовок — 28 тыс. тонн».

При этом количество работников в смену — всего 9 человек (это результат автоматизации производственных процессов). Недавно на заводе был установлен робот-погрузчик с интеллектуальным автопилотом, ставший опытным образцом проверки возможности внедрения инновации и на других складских площадках.

«Примечательно, что за решение задачи взялась российская фирма из Сколково, — рассказал Михаил Бойков. — Были проведены проектно-исследовательские работы, подготовлена территория склада для автоматизированного передвижения штабелера, оборудованы места его зарядки». Все подготовительные мероприятия осуществлялись специалистами «КНАУФ ГИПС» — главным энергетиком Денисом Бессоновым, начальником транспортной службы, IT-специалистами.

«Поначалу механизм, передвижавшийся без управления человеком, вызывал опасения, — поделился Михаил Бойков. — Однако современная система безопасности, установленная на штабелере, предотвращала возможные столкновения и даже позволяла объезжать неожиданные препятствия на пути движения». Сегодня робот безукоризненно четко и последовательно устанавливает поддоны с грунтовыми ведрах.

И кстати, с 2020 года на заводе в Красногорске началась реализация программы «Фабрика идей КНАУФ», было подано около 200 предложений, 134 из них получили положительные заключения.

### Своя академия

Как рассказал Леонид Лось, в 1993 году компания КНАУФ внедрила в России технологию применения гипсовых смесей и сухое строительство — устройство перегородок, потолков и оснований пола с использованием гипсокартонных и гипсоволокнистых плит. «При этом недостаточно было предложить рынку новые технологии, — отметил он, — для формирования устойчивого спроса на них необходимо было обучить потребителей правильному применению продукции предприятия». С этой целью в 1995 году в Красногорске открылся первый в России учебный центр, ставший флагманом Академии КНАУФ.

Руководитель академии Андрей Верников поделился перспективными планами, акцентировав внимание на инновационных материалах, применяемых на стройплощадках и в дизайнерских решениях, коротко коснулся

проблем их долговечности, качества и экологичности.

Академией КНАУФ разработано 19 программ обучения по сухому строительству, сухим строительным смесям и готовым составам. Каждый год сотрудники академии анализируют рынок, потребности клиентов, разрабатывая новые программы и форматы обучения. Слушатели очных унифицированных программ академии получают навыки работы с материалами и технологиями КНАУФ, знакомятся с самыми современными строительными решениями, актуальными учебно-методическими пособиями и нормативно-техническими документами.

Чтобы научить профессионала или домашнего мастера правильно применять передовые материалы и технологии отделочных работ, объяснить, какие процессы лежат в их основе, необходимо самостоятельно досконально разобраться во всех нюансах. Для этого сотрудники академии повышают свой уровень знаний, первыми узнают о последних новинках в профильной индустрии.

С 2020 года развивается направление онлайн-обучения: все желающие могут пройти 12 бесплатных дистанционных курсов по материалам и технологиям КНАУФ, записаться на вебинары, которые транслируются в прямом эфире с возможностью задать вопросы и доступны для просмотра в официальных интернет-каналах компании.

Сотрудники академии проводят выездные мероприятия — мастер-классы, демонстрации на объектах, обучение на стройплощадках, в офисах дилеров, сетях магазинов формата DIY, Дни КНАУФ для строителей и партнеров.

«Технологии сухого строительства, — отметил Андрей Верников, — позволяют ускорить и оптимизировать рабочий процесс, повысить его технологичность. Вопрос качества нами рассматривается, во-первых, в смысле получения эстетически безупречных, красивых ровных поверхностей и их долговечности, во-вторых, в части комфорта проживания — обеспечения хорошей звукоизоляции и благоприятного микроклимата в помещении. Это то, что покупатель жилья непременно оценит».

### Площадка интересов

Учебный центр в Красногорске давно превратился в площадку интересов для специалистов по отделке, строительству и дизайну. К приезду представителей «Стройгазеты» здесь уже работала группа из Подмосковья, заинтересованная в приобретении практических навыков с материалами предприятия.

Благодаря умелой организации целевых зон в учебном центре создано удобное пространство, где можно оценить новые продукты КНАУФ, лично протестировать их различными способами. Например, проверить на ударо-

прочность КНАУФ-лист Сапфир, бросая на него подвешенную гирию, или закрыв включенный на полную громкость воспроизведения музыки мобильный телефон в «куб», выполненный из листов КНАУФ-Сайлентборд и КНАУФ-Сапфир, убеждаясь в звукоизоляционных свойствах конструкции.

«У нас уже два года назад сформирована концепция комплексного подхода к обеспечению звукоизоляции — KNAUF SPACE®», — отметил руководитель учебного центра Олег Беляцкий. — Идея — создать для каждого конечного потребителя свой «микросмос». По сути, это современные каркасные и бескаркасные решения на основе специального гипсокартона нового поколения, которые помогают улучшить изоляцию звука в существующих помещениях, а также создавать новые стены с высокой степенью звукоизоляции. В системах есть две линейки — «Комфорт» и «Эксперт», отличающиеся по степени защиты от бытового шума.

**Справочно**  
■ Академия КНАУФ объединяет 36 центров обучения в 29 городах России. Это собственные учебные центры, а также партнерские площадки: 6 учебных, 6 консультационных на базе вузов и 22 ресурсных центра на базе колледжей.

В заключение группу «Стройгазеты» ждал «твоя программа» — новая цифровая разработка в образовательной сфере — первый в мире VR-тренажер по сухому строительству.

Казалось бы: как тренажер вообще способен отрабатывать навыки монтажа перегородок вне мастерской? Сотрудница академии Екатерина Вайкуле продемонстрировала высокий уровень реальности и достоверности производимых работ, в режиме экзамена показав, как самостоятельно научиться устанавливать перегородку. Программа учитывает количество совершенных ошибок и на их основании составляет подробный отчет.

«Программа позволяет не только пройти обучение, но и сдать экзамен, — отметил Олег Беляцкий. — В ходе обучения слушатель получает подсказки по технологии монтажа, используемому инструменту и последовательности выполнения работ».

Сегодня VR-тренажер применяется в собственных учебных центрах КНАУФ и в ряде партнерских ресурсных центров для обучения и получения первичных навыков монтажа перегородок. Помимо стандартной версии с VR-очками, разработана web-версия, позволяющая монтировать перегородки с использованием обычного компьютера.

# Общий фундамент

Доверие стало основой для российско-тайландского сотрудничества

Алексей ТОРБА

На пленарной сессии состоявшегося в конце ноября в Пхукете первого Российско-тайландского инвестиционного форума старший вице-президент Российского экспортного центра Никита Гусаков высоко оценил потенциал для роста сотрудничества двух стран в различных отраслях, назвал среди наиболее перспективных направлений, представляющих взаимный интерес, развитие сотрудничества в области высоких технологий, и в первую очередь, «умных» городов. Однако, по его словам, возможности для роста делового сотрудничества сохраняются и в традиционных отраслях, в том числе в сфере строительства. Росту спроса на российские стройматериалы на тайском рынке способствует туристический «бум», кроме того, наши сограждане активно приобретают в Таиланде недвижимость.

По словам выступившего на пленарной сессии председателя Российско-Таиландского делового совета, акционера металлургического холдинга «Новосталь-М» Ивана Демченко, из 80 стран, с которыми он имеет дело по всему миру, Таиланд стал для компании самым надежным партнером во многих отношениях. Это касается как платежных условий, условий для ведения бизнеса и инвестирования, так и человеческих контактов.

В числе основных областей, которые могут играть ключевую роль в отношениях между Россией и Таиландом, Иван Демченко прежде всего назвал недвижимость и строительство,



отметив, что Россия стала вторым после Китая инвестором на рынке недвижимости Таиланда: инвесторы из нашей страны и стран СНГ совершают более половины сделок на рынке недвижимости в Пхукете и Паттайе. Большие возможности для расширения бизнеса открываются и для тайландских застройщиков в России. В частности, речь идет о строительстве коммерческой и складской недвижимости с использованием стальных конструкций.

На вопрос о том, в какой стране лучше вкладываться в недвижимость — в России или Таиланде — на крупнейшей выставке-форуме по инвестициям в недвижимость и бизнес MIPIF, прошедшей в Москве сразу после инвестиционного форума в Пхукете, ответила директор департамента зарубежной и курортной недвижимости компании NF GROUP Анна Ларина. Вернувшись с форума в Таиланде, уже на следующий день она приняла участие в де-

ловой программе MIPIF, и на оказавшийся в центре дискуссии вопрос о том, может ли российская курортная недвижимость соперничать с зарубежной по доходности и в какую из них лучше инвестировать, дала вполне определенный ответ.

Прежде всего Анна Ларина сообщила участникам дискуссии: тайцы уже зашли на российский рынок недвижимости и NF GROUP реализует с ними совместный проект. С другой стороны, и клиенты NF GROUP сейчас уже не выбирают, покупать им недвижимость в России или за рубежом: чтобы избежать рисков, число которых в последнее время значительно возросло, они диверсифицируют свой портфель и наполняют его новыми объектами как у нас в стране, так и за границей.

Такой же точки зрения придерживается и консультант по зарубежной недвижимости компании Nevestate Елена Чернышева. В раз-

говоре со «Стройгазетой» она отметила, что при выборе страны, в которой планируется приобрести недвижимость, клиенту надо отталкиваться главным образом от цели инвестирования: одно дело, если он хочет сдавать недвижимость в аренду, и другое, когда желает заработать на росте стоимости объекта. Кроме того, следует учитывать и то, есть ли у него счета в зарубежных банках.

На вопрос, какой вывод она сделала по итогам дискуссии на площадке MIPIF, Елена Чернышева ответила, что ее удивили великолепные объекты курортной недвижимости, строящиеся у нас в стране, — и даже захотелось поехать и посмотреть на них своими глазами. А что касается того, где лучше приобретать недвижимость — в России или за рубежом, то она всегда была за диверсификацию инвестиционного портфеля, позволяющего обезопасить себя и в той, и в другой стране.

МИР КЛИМАТА

21-я Международная выставка оборудования для систем кондиционирования, вентиляции, отопления и холодоснабжения

16-19 февраля 2026 года

МОСКВА, УВК «ТИМИРЯЗЕВ ЦЕНТР»

НОВАЯ ПЛОЩАДКА!

ВЕНТИЛЯЦИЯ

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ

ОТОПЛЕНИЕ

ЗАБРОНИРУЙТЕ СТЕНД НА ВЫСТАВКУ 2026 ГОДА

climatexpo.ru

7 495 925-65-61/62

climat@euroexpo.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ

anuk

СТТ = XPO

ОСНОВА ВАШЕГО УСПЕХА

Главная выставка строительной техники и технологий в России

26-29 мая 2026

Москва, Крокус Экспо

Разделы выставки:

Строительная техника и транспорт

Производство строительных материалов

Добыча, обогащение и транспортировка полезных ископаемых

Запчасти и комплектующие для машин и механизмов. Смазочные материалы

ctt-expo.ru

Принять участие

Организатор

Партнер

SIGMA XPO

Крокус Экспо

Международный выставочный центр

Реклама



## КАДРЫ



с.1 До 2030 года, отметил Дмитрий Платыгин, численность населения на краях возрастного континуума будет прирастать — это молодежь и люди старших возрастов. Но поскольку «пенсионерский» ресурс практически исчерпан, остается молодежь.

Уровни занятости для возрастов 15-19, 20-24 года (а это абитуриенты, студенты и выпускники) сегодня относительно низкие, соответственно, здесь есть источник дополнительного привлечения на рынок труда рабочей силы для удовлетворения спроса.

Еще один резерв — предпенсионеры, инвалиды, люди, находящиеся в отпусках по уходу за детьми. В этой категории резерв хоть и небольшой, но есть. «Мы также видим решение вопроса в создании инструментов для оперативного перераспределения из менее производительных отраслей (торговли, сферы услуг) в те производственные отрасли, которые сегодня действительно нуждаются в кадрах», — отметил Дмитрий Платыгин.

Третий источник, по его словам, — это не удовлетворение спроса на трудовые ресурсы, а сокращение этого спроса за счет применения новых технологий и повышения производительности труда. В соответствии с прогнозом, если на сегодня количество занятых в сфере строительства оценивается примерно в 6,8 млн человек, то к 2032 году прирост ожидается незначительный — порядка 85 тыс. Но при этом важно учитывать, что одновременно с созданием новых рабочих мест будет происходить естественное выбытие кадров с рынка труда.

Отрасль строительства относительно «моложе» других отраслей. Несмотря на это, по имеющимся оценкам, до 2032 года предстоит заместить порядка 670 тыс. работников. Согласно мониторингу трудоустройства выпускников на основе административных данных, в прошлом году вузы закончили порядка 26 тыс. студентов по специальностям, связанным со строительством, колледжи среднего профессионального образования — чуть больше 46 тыс. Уровень трудоустройства выпускников вузов — больше 81%, по колледжам же показатели ниже: часть выпускников уходит в армию, часть выбирает продолжение обучения в вузах. Исправить ситуацию можно, если найти верные пути мотивации молодежи после окончания колледжа трудоустроившись в соответствии с полученной специальностью.

Конкуренция между отраслями высокая. Есть отрасли с гораздо более низким квалификационным барьером, предлагающие более комфортные условия занятости. Очевидно, что получение первого опыта работы по профессии — это шаг на пути в отрасль. К сожалению, в строительстве это не всегда так. Один из рецептов решения проблемы — создание системы профориентации и маршрутизации начиная со школы, демонстрация возможностей предприятия, перспектив профессии.

И может быть, самый важный элемент этой работы — включенность работодателя. «Конкуренция за кадры будет сохраняться, потому что есть длинные демографические волны,

# Требуется молодежь



которые будут оказывать давление на рынок труда, — подчеркнул замминистра. — В борьбе за кадры будут побеждать те, кто сегодня приходит в школы и играет вдолгую, кто вкладывается в технологии, повышающие производительность».

### Найти баланс

«Проблему мы уже «щупаем» — не с точки зрения статистики, а с точки зрения накопленного опыта подхода к проблеме», — отметил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

По его словам, есть три основных недостатка, влияющих на строительство. Первый — дисбаланс подготовки. Сегодня хорошо ведется обучение инженеров, но существует проблема со специалистами рабочих профессий. В системе среднего профессионального образования (СПО) готовятся 40-50 тыс. рабочих; основная задача — перенос акцента с высшего образования на среднее специальное.

Вторая системная сложность — это дискретность отрасли. Три года назад на волне подъема жилищного строительства, внушительных объемов государственных ассигнований кадровый голод усиливался. Сейчас в отрасли отмечается определенное замедление, поэтому требуется корректировка кадрового ресурса.

Еще одна пока не решенная проблема стройки — отсутствие равномерной загрузки. «Если будет равномерная загрузка строительной отрасли, все остальное — пропорции, качество подготовки, тот же проект «Профессионалитет» — достаточно быстро можно будет оптимизировать», — отметил Антон Глушков.

И третий момент — отсутствие монозаказчика. Конечно, «Росатом» как самая крупная строительная организация в Европе может себе позволить системно, пополняя портфель заказов, удовлетворять свою потребность по

кадрам, но 91% профессиональных участников рынка строительства в стране — это субъекты малого предпринимательства, не имеющие возможности действовать на перспективу.

«Мы должны удерживать кадры в отрасли и в то же время привлекать их из других отраслей», — подчеркнул президент объединения. Надо определить правильную потребность в кадрах. Согласно Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, к 2030 году строике потребуется 789 тыс. дополнительных работников. На сегодня в строительстве занято более 6 млн человек, из которых почти миллион — мигранты. «То есть демферная подушка в лице мигрантов нас в очередной раз выручает», — отметил Антон Глушков. Поэтому российский стройкомплекс не должен полностью избавляться от иностранной рабочей силы, но она должна быть посчитана, соответствовать требованиям миграционного законодательства, обладать надлежащей квалификацией.

Руководитель НОСТРОЙ заявил, что в части подготовки кадров появилась новая программа помимо проекта «Профессионалитет» как раз для исправления дисбаланса между высшим и средним специальным образованием. Сейчас в трех пилотных регионах — Москве, Санкт-Петербурге и Липецкой области — выпускники девятих классов могут сдавать в рамках основного государственного экзамена не четыре, а два экзамена и на основании этого переходить в колледж.

Вместе с тем, есть существенная проблема низкой мотивации молодежи идти на стройку. Если в высшем образовании мотивы совершенно осознанные, то в среднем специальном это зачастую просто случайный выбор профессии. «Важно, чтобы это был действительно осознанный выбор будущего пути. Пока же

для выпускника системы СПО есть только один аргумент, работающий в пользу стройки — относительно высокий уровень заработной платы, — констатировал Антон Глушков. — Но этого недостаточно: надо найти правильные мотивы для осознанного выбора и подумывать, как должна быть выстроена идеальная траектория развития для выпускника заведений СПО».

По мнению руководителя НОСТРОЙ, будущее за универсалами, выпускник колледжа должен быть если не универсальным специалистом, то по крайней мере «мультиинструменталистом» с набором знаний и умений сразу по нескольким специальностям.

«Нас часто хвалят за результаты деятельности отрасли, но при этом критикуют за один из параметров, по которому мы проигрываем другим отраслям — это производительность труда, — отметил Антон Глушков. — Причем она у нас не то что не прирастает, в последние четыре года она отрицательная». Единственный вариант решения этой проблемы — поиск резервов, прежде всего, за счет повышения автоматизации и механизации труда. Когда-нибудь стройка превратится в конвейер для сборки узлов и конструкций, производимых на заводе, но в горизонте ближайших 5-7 лет это все равно пока только усовершенствование ручного труда.

### Целевое обучение — не панацея?

Член Совета НОСТРОЙ, директор Союза «Межрегиональный альянс строителей» Игорь Ребрищев также отметил, что отрасль испытывает кадровый дефицит — «в основном, конечно же, рабочих специальностей, но в то же время необходимы и инженерные кадры».

Перед строительной отраслью поставлена амбициозная задача — к 2030 году повысить производительность труда более чем на 20%, войти в число ведущих стран по количеству роботов на единицу населения. Реализация подобных инициатив, по словам Игоря Ребрищева, невозможна без создания качественной системы подготовки специалистов, включающей обучение новым специальностям.

В связи с этим правительство РФ и НОСТРОЙ ведут активную работу по развитию кадрового потенциала. В 2024 году была утверждена Концепция подготовки кадров для строительной отрасли и ЖКХ до 2035 года. В феврале 2025-го был согласован план мероприятий, объединяющий основные направления этой работы.

На базе НОСТРОЙ функционирует отраслевой Консорциум СПО в сфере строительства, который координирует деятельность образовательных организаций, профессионального сообщества, отраслевых предприятий. Совместно НОСТРОЙ и Консорциум выступают ответственными исполнителями по многим пунктам плана реализации данной концепции.

Одно из ключевых направлений работы — расширение целевого обучения. В рамках данного направления, отметил Игорь Ребрищев, сформулированы предложения по формированию сводного реестра организаций в отрасли строительства и ЖКХ, создана рабочая группа по этой тематике, в которую вошли представители образовательных организаций и СПО.

Он привел в пример работу, проводимую в Краснодарском крае, — на сегодняшний день девять школ региона включено в программу взаимодействия с двумя строительными вузами Краснодар. За каждой школой закрепили определенную компанию, что нашло поддержку департаментов строительства города и края. Работа здесь идет не формальная: компании заинтересованы в том, чтобы на раннем этапе отобрать ребят, которые за бюджетные средства отучатся и придут на производство.

«Параллельно, — отметила Ирина Кузьма, — ведется внедрение и закрепление цифровых компетенций во всех актуальных профессиональных стандартах и квалификациях».

«Растить или покупать? Мне кажется, что это как задаваться вопросом, чем человеку дышать — кислородом или азотом? — начала она свое выступление. Без одного и без другого мы жить не сможем. Сейчас мы столкнулись с совершенно новым вызовом: мы конкурируем с недоверием, которое есть у потенциальных работников, и молодежь — самая чувствительная в этом отношении категория — это наглядно демонстрирует».

Наталья Лёшина обратила внимание на демографическую яму, возникшую в возрастной группе от 18 до 34 лет — за последние 30 лет были потеряны 8 млн молодых кадров самых востребованных возрастов. Это означает, что возникнет недобор самого трудоспособного населения и в будущем: кадровый кризис будет продолжаться не до 2030 года, а еще очень долго, сопровождаемая значительным сокращением количества студентов в вузах.

Еще один новый вызов, с которым столкнулась Россия, во многом субъективный, но более опасный — у людей падает доверие к институту крупного работодателя в целом. Как результат — почти каждый пятый в стране не хочет работать ни в одной из крупных компаний. По данным ВЦИОМ, этот показатель в последнее время удвоился. Видимо, это отклик на то, какие обещания даются и как они в реальности воспринимаются. По мнению Натальи Лёшиной, рождаются поколения, для которых бренд — это не что-то важное, а всего лишь фон. Сейчас молодым специалистам необходим работодатель, у ко-

### Слово о «цифре»

Председатель Комитета по цифровой трансформации строительной отрасли НОСТРОЙ Ирина Кузьма обратила внимание участников сессии на то, как незаметно для многих произошло в 2022 году решение, касающееся требования об обязательности информационной модели для всех этапов жизненного цикла объекта, начиная с проектирования и заканчивая передачей информационной модели в эксплуатацию. «Был ли готов рынок труда к этому? Не был, причем ни на каком уровне, — отметила она, — ни на уровне среднего специального, ни на уровне высшего образования, ни даже на уровне преподавателей».

По ее словам, Комитету по цифровой трансформации при поддержке НОСТРОЙ пришлось в связи с этим готовить даже не профессиональную переподготовку, а специальную экспресс-подготовку, включив в нее преподавателей, которые должны понимать, что такое цифровая стройка именно с точки зрения информационной модели.

того есть понимание контакта молодежи с жизнью, а не только с работой.

Покоение зумеров имеет очень четкий запрос, который не так сложно удовлетворить: 53% хотят хорошую и прозрачную заработную плату, 40% — трудовой график с балансом работы и личной жизни, 3% претендуют на комфортный офис. Востребованы также возможности роста и развития.

Для зумеров сейчас самое важное — это ясность и прозрачность: зарплаты вовремя, выполненные обещания, график работы с учетом личной жизни. И они приходят за честным контрактом с работодателем. Последнее исследование «Авито» показывает, что на самом деле 42% зумеров не меняли работу в течение двух лет, 60% подрабатывают, 83% готовы работать по контракту. А самое главное — это очень мобильная категория граждан. Они готовы перемещаться по территории России, жить не только в Москве и Санкт-Петербурге. 42% зумеров готовы работать на одном месте больше пяти лет, если работодатель будет предлагать адекватные условия.

Это вызов для работодателей, которые должны создать прозрачную, простую и понятную инфраструктуру. «Я убеждена, что на рынке купить доверие невозможно. Его можно только сеять и выращивать», — заявила Наталья Лёшина.

В компании GlogaX, рассказала она, построили экосистему. Во-первых, поменяли внутреннюю парадигму восприятия студентов и вузов: если раньше они были поставщиками, то сейчас стали полноценными партнерами — и уже сейчас доля молодежи до 30 лет достигла в компании 20% и продолжает расти. Во-вторых, студентам доверили решение реальных задач, и молодежь сразу включилась в корпоративную жизнь.

«Важно строить экосистему взаимодействия с государством, с вузами, с ссузами, с менеджерами, с правильными задачами, ориентироваться на то, что хочет сейчас молодежь. Современная конкуренция — не битва

### «Крутая инициатива!»

Директор по развитию — руководитель проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова остановилась на том, что к теме подготовки кадров в работе отраслевого Консорциума СПО активно подключаются не только образовательные организации, но и СПО. «заключают целевые договоры, активно участвуют в вопросах трудоустройства, предлагают различные инициативы по внедрению новых профессий».

Елена Парикова рассказала о конкурсах профессионального мастерства, проводимых под эгидой НОСТРОЙ, которые благодаря изначально серьезному настрою и энтузиазму их организаторов и участников стали самыми авторитетными в отрасли, получив статус национальных. Так, в конкурсе «Лучший по профессии» участвует уже множество регионов, идет обмен по-настоящему ценными кадрами, технологиями и методиками. А один из финалистов «Строймастера» (участник из Хабаровска) стал призером конкурса «Лучший по профессии» в номинации «Мастер отделочных работ».

Строитель сейчас оснащён цифровыми гаджетами, работает с использованием современных механизмов и оборудования, поэтому и учить его следует по-другому. Нужно создавать новый имидж рабочего на стройке, привлекать к процессам обучения и стажировки работодателей, улучшать и осовременивать программы обучения и, конечно, проводить конкурсы профессионального мастерства — все это положительно повлияет на контрольные цифры приема студентов в учреждения СПО.

Как подчеркнула Елена Парикова, надо больше и лучше освещать усилия по решению кадровой проблемы. Она сообщила, что под эгидой НОСТРОЙ и Консорциума СПО проводится конкурс лучших практик профориентации, и призвала участников форума активно подключаться к этой работе.

25-27 февраля

УФА 2026  
МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ  
ВКУФАЭКСПО

МЕЖДУНАРОДНАЯ  
ВЫСТАВКА-ФОРУМ  
УРАЛСТРОЙ  
ИНДУСТРИЯ  
Выставка «ПроНедвижимость»

По вопросам участия в выставке:  
8 (347) 246-41-93, 246-42-38  
stroy@bvkeexpo.ru

По вопросам участия в форуме:  
8 (347) 246-42-81, 246-42-85  
kongress@bvkeexpo.ru

stroybvkr.ru

уралстрой

СИБИРСКАЯ  
СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ  
SIBERIAN BUILDING WEEK | МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

10-13 ФЕВРАЛЯ 2026

XIV МЕЖДУНАРОДНАЯ  
СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

ПЛАТФОРМЫ ВЫСТАВКИ

ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНФРАСТРУКТУРНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

СКАНИРУЙ  
ЧТОБЫ  
УЗНАТЬ  
БОЛЬШЕ

РЕКЛАМА

НОВОСИБИРСК  
ЭКСПО ЦЕНТР

ЦЕНТР ЭКСПО

+7 (383) 363-00-63

info@sibbuilding.ru

sbweek.ru

Новосибирск,  
ул. Станционная, 104

18+



## ИТОГИ 2025-го

Светлана СМИРНОВА

Строительный рынок Петербурга пережил непростой 2025 год, испытав спад продаж, рост цен, сокращение предложения, однако выстоял — и вновь готов расти. Об этом шла речь на итоговой встрече ведущих девелоперов Петербурга и Ленобласти, которую они назвали «Реальные надежды».

По словам директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, в 2025 году спрос на жилье в Петербурге и Ленобласти упал с 3,2 до 2,7 млн кв. м, а объем предложения вырос с 2,7 до 3,3 млн. Однако период турбулентности и ожидания перемен на строительном рынке длился недолго, потому что уже к концу года картина стала меняться. «Если в I полугодии в среднем фиксировалось 4,6-4,8 тыс. сделок в месяц, то с июля спрос начал постепенно восстанавливаться — до 6,2-6,3 тыс. В ноябре продажи были примерно на 7% выше октября и более чем на 40% выше сентября. По предварительным данным, в этом году в целом объем спроса в агломерации Санкт-Петербурга составит около 2,7 млн кв. м (65,5 тыс. сделок), что на 15% ниже предыдущего года», — отметила Ольга Трошева.

## Цены выросли, но покупатель вернулся

Рост продаж девелоперы связывают с возвращением покупателей, которые после длительной паузы убедились, что ждать резкого снижения цен не стоит и к новым ценам надо привыкать. Аналитики отмечают, что стоимость новостроек класса «массмаркет» за год выросла на 1% (средняя цена — 276 тыс. рублей за кв. м), жилье бизнес-класса — на 23% (средняя цена — 490 тыс. рублей за кв. м), элитные квартиры подорожали на 18% (735 тыс. рублей за кв. м).

Изменился и портрет покупателя: если раньше на строящемся рынке активно приобретали жилье инвесторы, то теперь основной спрос формируют семьи и клиенты, ориентированные на жилье для собственных нужд — и чаще всего это молодые семьи с детьми. А главным двигателем продаж на петербургском рынке стала ипотека — с ее помощью продается до 50% квартир. Еще 43% приходится на продажи в рассрочку, а 7% — на сделки со стопроцентной оплатой. «В структуре ипотечных сделок с долей в 81% превалирует



SHUTTERSTOCK/PHOTOM

## Год живой недвижимости

## Семьи с детьми стали основными покупателями квартир в Северной столице

семейная ипотека, остальное — кредиты по рыночным ставкам, совместные программы банков с застройщиками и военная ипотека. Покупатели постепенно возвращаются на рынок, но делают это более осознанно», — подчеркнула Ольга Трошева.

## Ключевая ставка как разочарование

По мнению коммерческого директора холдинга РСТИ Екатерины Немченко, самое большое разочарование у девелоперов в этом году — высокое значение ключевой ставки ЦБ РФ, разделившее жизнь застройщиков на «до» и «после» ее роста. А наибольшим удивлением стало качество новых проектов. «Как покупатели теперь более осознанно подходят к покупке недвижимости, так и девелоперы при строительстве новых объектов подходят к ним, продумывая каждую деталь», — указала Екатерина Немченко.

Она рассказала, что РСТИ сегодня строит два новых объекта — во Фрунзенском и Калининском районах, оба ЖК выделяются на фоне окружающей их застройки, к работе над ними были привлечены известные петербургские архитекторы. Однако в Северной столице новостройки привлекают клиентов не только внешним видом, но и продуманными плани-

ровками, уютными дворами и отделкой, как как люди, покупающие сегодня квартиру, делают это не потому, что им нужна крыша над головой, а потому, что хотят переехать в современное комфортабельное жилье. При этом для них еще важны стоимость жилья и размер ипотечного взноса.

По данным аналитиков, тот, кто берет ипотеку, чувствует себя более-менее комфортно при ставке по кредиту в 10-11%; при цифрах выше 20% сделки носят разовый характер. В Петербурге также популярна рассрочка от застройщика — с ее помощью в РСТИ, например, приобретается до 30% квартир. «Но рассрочка — это «кот в мешке»: мы пока не знаем, чем она обернется в следующем году, а потому приветствуем тенденцию перехода покупателей с рассрочки на семейную ипотеку», — отметила Екатерина Немченко.

Она также убеждена, что девелоперы настолько привыкли работать в условиях турбулентности, что их уже ничем не испугать, а потому у них нет унынических настроений и они рассчитывают, что 2026-й станет годом креативных решений и роста профессионализма команд: «Этот год уже на страницах истории, а формула успеха 2026-го — отличная команда застройщика и хороший продукт для покупки жилья».

## Свет в конце тоннеля

Коммерческий директор компании LAR Development (входит в ГК «Запстрой») Евгений Бескровный также считает, что на рынке появились позитивные сигналы: количество сделок растет, ипотека возвращает утраченные позиции, а банковские вкладчики все чаще принимают решения перераспределить активы в пользу недвижимости.

По его словам, девелоперы порой жалуются, что они заключают сделки, а вот денег на счетах у них не особенно прибавляется, поскольку выросла стоимость строительства. «По этой причине 2025-й я бы назвал не годом жилой недвижимости, а годом живой недвижимости», — заявил он. В 2026 году эта тенденция сохранится, потому как до 90% продаж новостроек будет также проходить через ипотеку. Он отметил и желание застройщиков запускать новые проекты, но делать это, аккуратно подбирая подходящее время для вывода новых ЖК. «А потому на 2026 год мы смотрим с оптимизмом», — сказал Евгений Бескровный.

О том, что будущий год должен стать успешнее уходящего, говорили и другие участники конференции. От 2026-го девелоперы ожидают бума предложений и работы с ключевой ставкой ниже 15%.

Более того, география запросов меняется: доля Москвы, Московской области и Новой Москвы снизилась с 59% в 2024-м до 53% в 2025-м. Активнее смещается в крупные региональные центры, такие как Краснодар и Ростов-на-Дону. «В этих городах мы видим активную жилую застройку, а вместе с ней — закономерный спрос и на торговые центры и качественный стрит-ритейл», — говорит Андрей Шувалов. Таким образом, драйвером развития торговой недвижимости все чаще становится именно жилищное строительство. Рынок следует за девелоперами жилья в регионы, смещая фокус с гигантских моллов в сторону более камерных, но комплексных форматов, встроенных в новую городскую среду.

## Есть ли свет в конце тоннеля?

Суммируя вызовы, с которыми столкнется рынок в 2026 году, Зульфия Шилиева констатирует: «Снижение посещаемости, рост вакансии, давление на малый бизнес и сдерживание потребительских расходов формируют крайне сложный фон. На этом этапе трудно ожидать позитивных сдвигов».

Тем не менее, эксперты указывают на возможную точку перелома в более отдаленной перспективе — ориентировочно к концу 2027 года. Ее связывают с прогнозируемым снижением ключевой ставки ЦБ, которое должно удешевить кредиты, разморозить инвестиции и повысить платежеспособный спрос.

Рынок торговой недвижимости готовится пережить сложный 2026-й как период адаптации и «очищения». Основные надежды сейчас связаны не с грандиозными модами, а с «умными», встроенными в жилую среду форматами стрит-ритейла и с терпением.

## ИТОГИ 2025-го

## Барьеры для КРТ

## На Общественном совете при Минстрое обсудили ключевые вызовы для развития территорий

Оксана САМБОРСКАЯ

На минувшей неделе состоялось итоговое в 2025 году заседание комиссии по градостроительству и комплексному развитию территорий (КРТ) Общественного совета при Минстрое России. Мероприятие, прошедшее в преддверии пятилетия с момента законодательного оформления института КРТ, стало площадкой не только для подведения впечатляющих результатов, но и для дискуссии о системных проблемах, которые предстоит решить для масштабирования этого ключевого механизма реновации городов.

Официальную статистику, демонстрирующую превращение КРТ из идеи в работающий инструмент, представила директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синич: «За этот год заключено 446 договоров о комплексном развитии территорий. Мы выходим на градостроительный потенциал более 100 миллионов квадратных метров. Разрешением на строительство подтверждено более 46 миллионов».

Всего по стране, по данным министерства, заключено более 800 договоров, расселено 19,5 тыс. домохозяйств и введено порядка 3 млн кв. метров. Эти цифры подтверждают, что КРТ вышло из стадии пилотных проектов (первые завершенные примеры есть в Москве и Екатеринбурге) в стадию массового применения. Минстрой готовит пятилетний альманах лучших практик и анонсирует конкурс на звание лучших проектов КРТ.

Председатель комиссии, гендиректор компании «РГ-Девелопмент» Татьяна Тихо-



TIME/OSIMINSTRUY

нова отметила постоянную эволюцию законодательства в этой сфере, необходимость «подкручивать» нормы по мере накопления практики. Важным шагом Татьяна Тихонова назвала поправки в Градостроительный кодекс, вступившие в силу 1 марта 2025 года, которые обязывают строить жилье одновременно с инфраструктурой. «Значит, надо обратить внимание на финансирование строительства этой инфраструктуры», — заявила она.

Анализ налоговых барьеров для КРТ представил исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенный. Он отметил, что, несмотря на недавние победы, такие как поправки, разрешающие относить затраты на инфраструктуру на себестоимость и освобождать от налогов операции по изъятию объектов, фронт работ остается обширным. Он озвучил пакет инициатив, адресованных Минфину. Среди них — возможность резервировать средства на инфраструктуру под будущие очереди проекта, распространение налогового вычета на объекты индивидуального жилищного строительства, а также освобождение от НДС при передаче реконструируемых социальных объектов.

Отдельной болью Владислав Преображенный назвал процедуру выкупа госимущества. «Мы предлагаем, чтобы Минфин установил в случае выкупа объектов из государственной собственности, кто является единственным получателем платежа, чтобы избежать в дальнейшем судебных разбирательств и затягивания сроков», — заявил он, подчеркнув, что подобные судебные споры с третьими лицами могут полностью сорвать график реализации проекта.

Острые законодательные коллизии, лежащие в основе многих операционных проблем, выделила ответственный секретарь Экспертного совета по строительству при Комитете Госдумы Светлана Бачурина. По ее словам, существующие нормы затрудняют передачу построенных инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям, вынуждая использовать обходные, более бюрократичные пути через муниципальную казну. Решением, по ее мнению, могла бы стать точечная поправка в статью 18 Градостроительного кодекса.

Однако, по мнению Светланы Бачуриной, КРТ необходимо рассматривать не как просто технический механизм, а как особый вид градостроительной деятельности,

где все решает качество подготовки. «Весь проект держится на оценке рисков. Управление ими требует высочайшего профессионализма», — подчеркнула она, отметив, что банки сегодня финансируют не компанию, а именно качество проработанного проекта.

Концептуальный взгляд на интеграцию объектов культурного наследия (ОКН) в проекты КРТ представил начальник мастерской Планирования и анализа исторических территорий Института Генплана Дмитрий Верховский. Он предложил перестать видеть в памятниках лишь обузу и источник ограничений, а начать воспринимать их как ключевой актив и уникальное торговое предложение территории. Такой подход, основанный на мастер-планировании, позволяет раскрыть социально-экономическую ценность наследия, которая повышает лояльность жителей, снижает напряженность и в долгосрочной перспективе увеличивает стоимость всего проекта. «Памятник — это практический единственный ресурс, который не скопировать», — отметил Дмитрий Верховский, призвав инвесторов рассматривать вложение в наследие как инвестиции в устойчивость и премиальность среды.

## Стрит-ритейл идет в регионы

## Доля Москвы в запросах на разработку концепций ТЦ снизилась на 6%

Оксана САМБОРСКАЯ

Декабрь — время, когда торговля по праву становится королевой города. Ритм жизни на месяц смещается в торговые центры и на оживленные улицы: толпы покупателей в поисках подарков определяют атмосферу последних недель года. Это пик сезона, момент истины для ритейлеров и девелоперов. Но за праздничной суетой профессионалы рынка уже подводят предварительные итоги непростого 2025 года и смотрят в будущее, сулящее не столько праздничные распродажи, сколько период серьезных испытаний.

## Парадокс 2025-го

По предварительным данным аналитиков Commonwealth Partnership (CMWP), год может завершиться рекордным для Москвы за последнее время объемом нового строительства торговой недвижимости — около 245 тыс. кв. метров (для сравнения: за весь 2024-й было введено лишь около 115 тыс. кв. метров, а в предыдущие годы показатели были еще скромнее). Таким образом, рынок демонстрирует парадокс: на фоне общего охлаждения девелоперы, начавшие проекты в более оптимистичные периоды, доводят их до открытия, формируя аномально высокий ввод. Однако, как отмечает старший директор, руководитель департамента торговой недвижимости CMWP Зульфия Шилиева, за

этим цифрами скрывается тревожная динамика: «Год для торговой недвижимости был очень сложным. Мы начали бодро, но во II полугодии видим четкий нисходящий тренд». Посещаемость торговых центров падает, а эффективность традиционных драйверов, таких как «Черная пятница», снижается. Аналитики фиксируют, что в ключевую акционную неделю трафик и потребительские траты упали по сравнению с прошлым годом. «Это доказывает, что «Черная пятница», к сожалению, уже не приводит покупателей в таком количестве, как это было раньше», — говорит Зульфия Шилиева.

Второй тревожный звоночек — замедление выхода новых брендов. За январь-ноябрь на российский рынок вышло всего 35 новых игроков — на 37% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Это сигнал об осторожности как международных, так и отечественных компаний в условиях экономической неопределенности.

Логичным итогом этих процессов становится рост вакансии. Сейчас уровень свободных площадей в московских ТЦ составляет 9,6%, а к концу года может достичь 9,8%. И это лишь начало. Прогнозы на 2026 год рисуют еще более сложную картину. Доля вакантных площадей, по оценкам CMWP, может вырасти до 10,6%. Ключевыми причинами эксперты называют грядущую налоговую реформу и рост фискальной нагрузки на малый и средний бизнес.

«Если мы говорим о мелких и средних предприятиях, они очень чувствительны к изменению налоговой политики», — объясняет Зульфия Шилиева. — Трехлетние договоры, которые индивидуальные предприниматели массово заключали в 2023 году, в 2026-м истекут. Скорее всего, не все смогут продолжить работу на прежних условиях».

На стороне спроса также не предвидится облегчения. Аналитики ожидают сохранения «сберегательной модели поведения» потребителей: рост расходов и экономическая осторожность заставляют людей тщательнее фильтровать траты, даже в праздники. Это приведет к дальнейшему снижению объемов нового строительства: прогноз на 2026 год — всего 97 тыс. кв. метров, что в 2,5 раза меньше ожидаемых итогов 2025-го.

## Луч надежды

На этом не самом позитивном фоне обнадеживающе выглядят сегмент стрит-ритейла, особенно в регионах. По данным руководителя департамента маркетинговых исследований и разработки концепций торговой недвижимости CMWP Андрея Шувалова, запросы на разработку концепций уличной торговли в жилых комплексах и бизнес-центрах составили 57% от всех обращений в 2025 году — ровно столько же, сколько и годом ранее. Это устойчивый тренд.

## Спад против роста

## Пока склады охлаждаются из-за избытка предложения и дорогих денег, сегмент light industrial активно структурируется и привлекает инвесторов

Оксана САМБОРСКАЯ

На фоне сложной макроэкономической среды, характеризующейся высокой ключевой ставкой ЦБ и замедлением темпов роста экономики, сегменты логистической недвижимости в 2025 году демонстрируют смену вектора развития. Аналитики консалтинговой компании Ricci в своем обзоре по итогам года отмечают, что динамика рынка формировалась под влиянием разнонаправленных трендов: рекордных объемов ввода новых площадей, с одной стороны, и сжатия инвестиционного и арендного спроса, с другой.

В складском сегменте ключевым фактором стало заметное расхождение между предложением и спросом. Девелоперы, реализовавшие проекты, инициированные в период высокой активности 2024 года, обеспечили ввод около 2 млн кв. метров новых качественных площадей. Однако текущие



SHUTTERSTOCK/PHOTOM

макроэкономические условия, в частности, дороговизна заемного финансирования, способствовали снижению деловой активности потенциальных арендаторов и инвесторов. В результате объем зафиксированных сделок, по оценкам Ricci, составил 1,6-1,7 млн кв. метров, что привело к увеличению совокупной вакансии до 5% и оказало понижающее давление на ставки аренды. Если в 2024 году пиковые значения достигали 12 200 рублей / кв. м / год, то к концу 2025-го средняя запрашиваемая ставка скорректировалась до 11 200 рублей. «Ставка в моменте обсуждается где-то 10 500, где-то 10 700 рублей за кв. м в год, и собственники, в принципе, готовы идти на скидки», — комментирует директор департамента складской недвижимости Ricci Алексей Слепов.

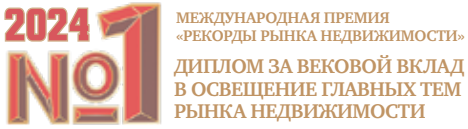
Параллельно растут и расходы на содержание объектов (ОРЕХ). По данным Ricci, к концу года они достигли 1,8-2,6 тыс. рублей за кв. метр в год, что вместе со стабилизацией цен на готовые склады (85-95 тыс. рублей за кв. метр) сдвигает прибыль девелоперов. В такой ситуации многие из них предпочитают не торопиться и переносят запуск новых проектов на 2026 год, выбирая выжидательную стратегию.

На фоне общей сдержанности складского рынка сегмент light industrial выглядит активнее, стремительно взрослеет и делится на два четких формата. Первый — городской (урбан) — это многоэтажные комплексы внутри МКАД для курьерских служб, небольших производств и складов «последней мили». Их главный плюс — удобное расположение, за которое готовы платить до 16 200 рублей за кв. м в год. Второй — индустриальный формат за МКАД: чаще одноэтажные здания для более крупных производств с арендой около 13 400 рублей.

«Это два разных формата с разной аудиторией», — говорит Алексей Слепов. Общий объем этого рынка приближается к 2,2 млн кв. метров, но и здесь не избежали проблемы с вакансией — она выросла до 15%. При этом инвесторы продолжают верить в потенциал городского формата: цены на такие объекты выросли до 192 тыс. рублей за кв. метр.

Текущий год стал переломным. Рынок движется от бума к более спокойному и взвешенному развитию. Для арендаторов пришло благоприятное время, чтобы пересмотреть свои логистические расходы и договоры аренды. Для девелоперов и инвесторов главными задачами стали контроль издержек, внимательный выбор площадок под строительство, умение предлагать именно то, что нужно конечному пользователю. Дальнейшее развитие будет зависеть от общей экономической ситуации и способности игроков адаптироваться к новым, менее горячим условиям.





ИЖС

Оксана САМБОРСКАЯ

Малозэтажное строительство в России переживает исторический момент. Впервые за долгое время объемы ввода индивидуального жилья существенно превысили показатели многоэтажного строительства. Об этом заявил председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин, открывая работу круглого стола «Лучшие практики реализации проектов КРТ, проектного финансирования и строительства по договорам подряда с эскуро-счетами в МЖС и ИЖС» в рамках форума «Малозетная Россия 2025». Он привел ключевые цифры: за 10 месяцев 2025 года в стране введено 83,6 млн кв. метров жилья, из которых 55,5 млн пришлось на малозетный сектор и ИЖС. «Такого не было никогда. Это достижение, которое дает нам право быть уверенными, что мы на правильном пути», — отметил Ефим Басин.

Этот тренд подтвердила и помощник министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России Светлана Кузьменко. Она обратила внимание на качественные изменения рынка: «Сегодня ИЖС — самое массовое жилье в стране: народ тянется жить именно на собственном участке, в собственном доме». Однако в 2025 году рынок столкнулся и с вызовами — удорожанием кредитов и ростом цен на материалы. Мониторинг, проведенный Общественным советом при Минстрое, показал, что 72% опрошенных считают рынок ИЖС находящимся в стагнации, а 64% сталкиваются со сложностями при вводе объектов. «Успешное развитие сектора зависит от господдержки, адаптации к новым условиям, повышения качества услуг», — резюмировала Светлана Кузьменко.

Ключевой темой обсуждения стали механизмы, призванные сделать рынок прозрачнее и безопаснее, — эскуро-счета и проектное финансирование в рамках федерального закона №186-ФЗ, а также практики комплексного развития территорий (КРТ).

Переход на новые правила игры, заданные законом №186-ФЗ, требует от девелоперов не только понимания новых процедур, но и смены самой философии работы. Как отметила руководитель консалтингового агентства «Нконсалт», председатель подкомитета по региональному развитию АМЖК по Оренбургской области Елена Невзванова, суть закона — в создании прозрачной и безопасной модели для всех участников: «186-й федеральный закон дает защиту для дольщиков. Денежные средства обязательно размещаются на счете эскуро. Именно это условие является основанием для банка дать денежные средства для реализации будущего проекта». Ключевой вывод ее выступления: проектное финансирование перестало быть просто кредитом, превратившись в настоящее партнерство с финансовой организацией, где риски и успехи делятся пополам, а основанием для сотрудничества служит не залог, а сама жизнеспособность и прозрачность проекта.

Однако внедрение этих механизмов на практике сопряжено со сложностью структурирования масштабных проектов, особенно в малозетном сегменте с его обширной инфраструктурой. Опыт преодоления этих барьеров представил вице-президент компании «Мечта» Валерий Артемьев, чей поселок площадью 260 гектаров является одним из флагманов рынка. Компания три года назад одной из первых в стране вместе с банком ВТБ привлекла проектное финансирование под эскуро-счета для комплексного освоения территории. «Через полтора года мы из этого вышли успешно», — констатировал Валерий Артемьев. Этот опыт доказал, что, несмотря на первоначальные сложности и увеличение организационных затрат, новый подход дает значимый эффект: сроки строительства одной очереди сократились с трех до полутора лет за счет четкого планирования и дисциплины, накладываемой банковским контролем.

Успешный пилот выявил и системные проблемы, требующие решения на регуляторном уровне. По словам Валерия Артемьева, сегодня остро стоит вопрос о стандартах КРТ в малозетке: существующие нормы, заложенные под МКД, зачастую неприменимы или экономически нецелесообразны для поселков. «Стандарты — это средняя температура по больнице», — отметил он, — а в каждом конкретном случае кто-то должен ответственно принять решение, сколько нужно детских садов, школ». Эксперт призвал к индивидуализации подходов, разработке гибких нормативов, и, возможно, созданию института региональных операторов, которые могли бы курировать такие проекты, балансируя между типовыми требованиями и уникальными потребностями каждой территории.

# Малозетная Россия

## Рекорды есть, системные проблемы остаются



нам уровне. По словам Валерия Артемьева, сегодня остро стоит вопрос о стандартах КРТ в малозетке: существующие нормы, заложенные под МКД, зачастую неприменимы или экономически нецелесообразны для поселков. «Стандарты — это средняя температура по больнице», — отметил он, — а в каждом конкретном случае кто-то должен ответственно принять решение, сколько нужно детских садов, школ». Эксперт призвал к индивидуализации подходов, разработке гибких нормативов, и, возможно, созданию института региональных операторов, которые могли бы курировать такие проекты, балансируя между типовыми требованиями и уникальными потребностями каждой территории.

### Комплексное развитие

Цифры рекордного ввода жилья — лишь одна сторона медали. Гораздо важнее понять, что движет спросом и каким должен быть качественный продукт в малозетке. Исследования рынка показывают сдвиг в приоритетах покупателей: теперь ключевым запросом становится не просто дом за городом, а полноценная комфортная среда для жизни. Как подчеркнул председатель Совета по стратегическому развитию Ассоциации МЖС Андрей Ликсфет, в приоритетах у граждан транспортная доступность (56%), развитая инфраструктура (52%), близость к природе (51%). «Важно понять, что КРТ, «инфраструктура для жизни» должны стать приоритетными направлениями», — резюмировал эксперт. Это означает, что будущее рынка не за разрозненными коттеджными поселками, а за проектами, где дом неотделим от всего комплекса социальных, инженерных и рекреационных объектов.

Однако создание такой комплексной среды упирается в серьезное экономическое противоречие: классическое ИЖС с его низкой плотностью застройки часто делает проекты коммерчески несостоятельными. Этот вопрос поднял генеральный директор компании KASKAD Family Максим Белов, имеющий опыт реализации 14 проектов. «Продукт, который мы декларируем, — как в городе, только лучше, — сказал он, — У нас есть все внутри проектов: школа, детский сад, транспортная доступность». Для достижения этой цели компания сознательно идет на создание миксованной застройки, сочетая ИЖС, таунхаусы и малозетные МКД. Экономический расчет подсказывает: рентабельность проекта при застройке только индивидуальными домами может быть вчетверо ниже. «Если бы мы строили на одном и том же участке только ИЖС, мы заработали бы в четыре раза меньше», — отметил Максим Белов.

Такая логика выходит за рамки подмосковного рынка и становится стратегическим инструментом пространственного развития страны. Пример такого подхода — проект «Городец» в Костромской области, который представил генеральный директор компании «Инвесткапитал» Дмитрий Виноградов. Его задача — противостоять ключевой проблеме регионов: оттоку населения в столицы. Проект задуман как «якорь», предлагающий альтернативу — все блага мегаполиса (образование, спорт, работа, развлечения) в экологичном формате малозетной застройки. «Проект комплексный, если объяснять просто — это высочайшая степень организации комфортной среды еще до старта ее воплощения», — заявил Дмитрий Виноградов. Это уже не просто девелоперский проект, а инструмент решения демографических и геополитических задач, где комплексное развитие территории становится основой для сохранения и притяжения человеческого капитала в регионах.

Параллельно с финансовыми и регуляторными барьерами существуют менее заметные, но фундаментальные угрозы долгосрочному развитию отрасли — острый кадровый голод и дефицит современных компетенций. В условиях, когда малозетное строительство становится высокотехнологичным процессом, требующим знаний в области цифрового проектирования, управления комплексными проектами КРТ, работы с эскуро-счетами и «зелеными» стандартами, отрасль рискует столкнуться с нехваткой квалифицированных специалистов на всех уровнях — от рабочих специальностей до управленцев. Андрей Ликсфет обозначил эту проблему как критическую: «Если мы сегодня не восполним этот дефицит, привлекая ребят, которые придут из школы в институты, о каком прорыве можно говорить?» Этот вопрос подчеркивает, что без своевременных инвестиций в образование и профориентацию любые технологические и финансовые новации могут упереться в «человеческий фактор».

### Цифровизация как инструмент доверия и контроля

Несмотря на развитие законодательства и финансовых инструментов, рынок ИЖС и малозетки по-прежнему сталкивается с высокими транзакционными издержками, непрозрачностью процессов и низким уровнем доверия между участниками. Дефицит компетенций у застройщиков, сложности контроля за ходом строительства и проверки добросовестности подрядчиков тормозят масштабирование качественных проектов. Решение этих системных проблем участники круглого стола видят в цифровизации.

Отвечая на вызовы стала разработка эко-системы цифрового строительства PuzzleDom, которую в рамках Ассоциации МЖС представил генеральный директор ООО «ПАЗЛ ПРОП-ТЕХ» Алексей Горулев. Основная задача платформы — превратить сложный, многоэтапный и зачастую неясный для заказчика процесс строительства дома в понятный, контролируемый и безопасный «цифровой путь». «Мы упаковали весь инвестиционно-строительный цикл в ИЖС в четкий клиентский путь», — рассказал Алексей Горулев. Система позволяет потенциальному домовла-

дельцу начать с моментальной автоматизированной калькуляции сметы и комплексной проверки земельного участка, а затем пройти все этапы — от утверждения графика и выбора подрядчика до онлайн-контроля за строительством и цифрового документооборота с электронными подписями.

Особое значение имеет реализуемый в экосистеме инструмент скрининга подрядчиков, который является практическим ответом на озвученную ранее потребность в создании единого реестра добросовестных исполнителей. Динамическая модель оценивает компании по более чем 250 параметрам в реальном времени, формируя «индекс надежности». Это не только снижает риски для заказчиков и банков, но и создает здоровую конкурентную среду, поощряя качество и открытость. Таким образом, цифровизация становится ключевым фактором минимизации рисков, снижения издержек и формирования нового стандарта доверия и прозрачности в малозетном строительстве.

### Демография и кадры

Отдельная тема — роль малозетки в решении демографических задач. Светлана Кузьменко, отмечая, что «Минстрой официально отвечает за демографию в стране», предложила Ассоциации МЖС войти экспертами в соответствующую комиссию Общественного совета. «Где развивать семьи? В «человечника» тяжело. Конечно — жить в собственном доме», — сказала она. Это предложение было с энтузиазмом поддержано модератором, председателем правления Ассоциации МЖС, председателем подкомитета МЖС Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Валерием Казейкиным. Он сообщил, что ассоциация уже подала заявку на грант, связанный с демографией и ИЖС, и готова активно включиться в работу.

Параллельно с финансовыми и регуляторными барьерами существуют менее заметные, но фундаментальные угрозы долгосрочному развитию отрасли — острый кадровый голод и дефицит современных компетенций. В условиях, когда малозетное строительство становится высокотехнологичным процессом, требующим знаний в области цифрового проектирования, управления комплексными проектами КРТ, работы с эскуро-счетами и «зелеными» стандартами, отрасль рискует столкнуться с нехваткой квалифицированных специалистов на всех уровнях — от рабочих специальностей до управленцев. Андрей Ликсфет обозначил эту проблему как критическую: «Если мы сегодня не восполним этот дефицит, привлекая ребят, которые придут из школы в институты, о каком прорыве можно говорить?» Этот вопрос подчеркивает, что без своевременных инвестиций в образование и профориентацию любые технологические и финансовые новации могут упереться в «человеческий фактор».

### Цифровизация как инструмент доверия и контроля

Несмотря на развитие законодательства и финансовых инструментов, рынок ИЖС и малозетки по-прежнему сталкивается с высокими транзакционными издержками, непрозрачностью процессов и низким уровнем доверия между участниками. Дефицит компетенций у застройщиков, сложности контроля за ходом строительства и проверки добросовестности подрядчиков тормозят масштабирование качественных проектов. Решение этих системных проблем участники круглого стола видят в цифровизации.

Отвечая на вызовы стала разработка эко-системы цифрового строительства PuzzleDom, которую в рамках Ассоциации МЖС представил генеральный директор ООО «ПАЗЛ ПРОП-ТЕХ» Алексей Горулев. Основная задача платформы — превратить сложный, многоэтапный и зачастую неясный для заказчика процесс строительства дома в понятный, контролируемый и безопасный «цифровой путь». «Мы упаковали весь инвестиционно-строительный цикл в ИЖС в четкий клиентский путь», — рассказал Алексей Горулев. Система позволяет потенциальному домовла-

## «Сообщение о выборах членов РААСН в 2026 году» утверждено постановлением президиума РААСН №9 от 10 декабря 2025 года ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬНЫХ НАУК» ОБЪЯВЛЯЕТ ВЫБОРЫ АКАДЕМИКОВ РААСН И ЧЛЕНОВ-КОРРЕСПОНДЕНТОВ РААСН



В соответствии с пунктом 24 Устава федерального государственного бюджетного учреждения «Российская академия архитектуры и строительных наук» (РААСН), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2014 г. №488 (далее — Устав РААСН), президиум РААСН сообщает о проведении на Общем собрании членов РААСН с 22 апреля 2026 года по 24 апреля 2026 года выборов академиков РААСН и членов-корреспондентов РААСН

### 1. Распределение вакансий членов РААСН (академиков РААСН и членов-корреспондентов РААСН) по Отделению РААСН и по научным направлениям (специальностям) на выборах в РААСН в 2026 году

1.1. На выборах академиков РААСН установлены следующие наименования научных направлений (специальностей) и количество вакансий по Отделению РААСН в отношении каждого научного направления (специальности):

Наименование Отделения РААСН	Наименование научного направления (специальности)	Количество вакансий
Отделение архитектуры	Архитектурная практика	1
Отделение строительных наук	Теоретические основы строительных наук	2

1.2. На выборах членов-корреспондентов РААСН установлены следующие наименования научных направлений (специальностей) и количество вакансий по Отделению РААСН в отношении каждого научного направления (специальности):

Наименование Отделения РААСН	Наименование научного направления (специальности)	Количество вакансий
Отделение архитектуры	Архитектурная наука и образование*	1
	Архитектурная наука и образование	1
	Архитектурная практика	1
	Архитектурная практика**	1

Примечание: \* с ограничением возраста кандидата до 55 лет на момент приема документов в РААСН \*\* только для кандидатов, проживающих на территориях Дальневосточного, Сибирского, Центрального федеральных округов (в областях, не включая Московскую область) Российской Федерации и Республики Крым

### 2. Порядок и условия избрания членов РААСН на выборах в РААСН в 2026 году

2.1. Порядок и условия избрания членов РААСН, перечень документов, представляемых кандидатами в члены РААСН, а также порядок проведения голосования и подсчета голосов на выборах членов РААСН определяются соответственно Уставом РААСН и «Положением о выборах академиков и членов-корреспондентов Российской академии архитектуры и строительных наук, утвержденным постановлением Общего собрания членов РААСН 19 апреля 2019 года» с изменениями, утвержденными Постановлением Общего собрания членов РААСН-2024.

2.2. Академиками РААСН избираются граждане Российской Федерации, ученые из числа членов-корреспондентов РААСН, ведущие мастера, обогатившие архитектуру, градостроительство и строительные науки трудами первостепенного научного и производственного значения.

2.3. Членами-корреспондентами РААСН избираются граждане Российской Федерации, обогатившие современную архитектуру, градостроительство и строительные науки выдающимися трудами и (или) значимыми научными и практическими достижениями.

### 2.4. Кандидатами в члены РААСН по Отделению архитектуры РААСН могут быть:

2.4.1. Ученые в области архитектурной науки, научно-педагогические работники образовательных организаций высшего образования (образовательных организаций высшего образования архитектурного профиля, структурных подразделений архитектурного профиля образовательных организаций высшего образования), имеющие опубликованные научные и учебно-методические труды, получившие широкое профессиональное и общественное признание, ученую степень доктора наук или ученое звание профессора, присвоенное Высшей аттестационной комиссией (ВАК) при Министерстве образования и науки Российской Федерации;

2.4.2. Дипломированные архитекторы, являющиеся основными авторами выдающихся проектов и построек, получивших широкое общественное признание, творческая деятельность которых отмечена почетными званиями, государственными и профессиональными премиями и наградами.

### 2.5. Кандидатами в члены РААСН по Отделению градостроительства РААСН могут быть:

2.5.1. Ученые в области градостроительной науки, научно-педагогические работники образовательных организаций высшего образования (образовательных организаций высшего образования архитектурного профиля, структурных подразделений архитектурного профиля образовательных организаций высшего образования), имеющие опубликованные научные и учебно-методические труды, получившие широкое профессиональное и общественное признание, ученую степень доктора наук или ученое звание профессора, присвоенное ВАК при Министерстве образования и науки Российской Федерации;

2.5.2. Дипломированные градостроители, являющиеся основными авторами выдающихся проектов и построек, получивших широкое общественное признание, творческая деятельность которых отмечена почетными званиями, государственными и профессиональными премиями и наградами.

### 2.6. Кандидатами в члены РААСН по Отделению строительных наук РААСН могут быть:

2.6.1. Ученые строительных специальностей и научно-педагогические работники образовательных организаций высшего образования (образовательных организаций высшего образования строительного профиля, структурных подразделений строительного профиля образовательных организаций высшего образования), имеющие опубликованные научные труды, получившие широкое профессиональное признание и ученую степень доктора наук.

2.7. Лицам, занимающим государственные должности Российской Федерации, должности государственной гражданской службы Российской Федерации, должности руководителей государственных корпораций, государственных компаний и акционерных обществ с государственным участием, рекомендуется воздержаться от участия в выборах, поскольку научная деятельность может осуществляться ими только в свободное от основной работы время.

### 2.8. Право выдвижения кандидатов в члены РААСН предоставляется (без ограничения количества выдвижений):

2.8.1. Членам РААСН (академикам РААСН и членам-корреспондентам РААСН), причем право выдвижения кандидата в академики РААСН предоставляется академику РААСН, кандидата в члены-корреспонденты РААСН — члену РААСН;

2.8.2. Государственным органам, осуществляющим управление в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, причем выдвижение кандидата в члены РААСН проводится на заседании коллегиального органа государственного органа, осуществляющего управление в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, путем тайного голосования простым большинством голосов при наличии кворума;

2.8.3. Научным организациям, действующим в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, причем выдвижение кандидата в члены РААСН проводится на заседании ученого или научно-технического совета путем тайного голосования простым большинством голосов при наличии кворума;

2.8.4. Общественным организациям<sup>1</sup>, действующим в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук, причем устав общественной организации должен содержать указание на научную и творческую деятельность как направление деятельности общественной организации и в структуре общественной организации должен присутствовать ученый совет или научно-технический совет (или иной орган), осуществляющий научно-экспертную деятельность в области архитектуры, градостроительства и строительных наук, причем выдвижение кандидата в члены РААСН проводится на заседании ученого или научно-технического совета, или иного органа, осуществляющего научно-экспертную деятельность в области архитектуры, градостроительства и строительных наук путем тайного голосования простым большинством голосов при наличии кворума.

2.9. Президент РААСН, первый вице-президент РААСН, вице-президенты РААСН, главный ученый секретарь президиума РААСН, академики-секретари отделений РААСН от рекомендованной по выдвижению кандидатов в члены РААСН воздерживаются.

### 3. Подготовка документов для регистрации кандидатов в члены РААСН (формы документов и требования к оформлению и заверению размещены на официальном сайте РААСН)

3.1. Выдвинутые кандидаты в члены РААСН регистрируются в отделении РААСН, предоставляя одновременно материалы по представленному делу Перечню:

3.1.1. Письменное заявление с согласием на выдвижение и избрание в состав членов РААСН;

3.1.2. Представление кандидата в члены РААСН (допускается не более 1 (одного) представления);

3.1.3. Научная и творческая характеристика кандидата в члены РААСН;

3.1.4. Список опубликованных научных и учебно-методических трудов кандидата в члены РААСН с выделением научных и учебно-методических трудов по тому научному направлению (специальности), по которому выдвигается кандидат в члены Академии obligated только для кандидатов в члены РААСН, соответствующих требованиям пункта 2.4.1, или пункта 2.5.1, или пункта 2.6 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН»;

3.1.5. Справка о цитируемости публикаций кандидата в члены РААСН, индексиремых в международных информационных аналитических системах научного цитирования обязательна только для кандидатов в члены РААСН, соответствующих требованиям пункта 2.4.1, или пункта 2.5.1, или пункта 2.6 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН»;

3.1.6. Список проектов и построек, выполненных кандидатом в члены РААСН в качестве основного автора obligated только для кандидатов в члены РААСН, соответствующих требованиям пункта 2.4.2 или пункта 2.5.2 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН»;

3.1.7. Доклад о наиболее важных сторонах научной, практической, педагогической деятельности по объявленному научному направлению (специальности);

3.1.8. Копия паспорта гражданина Российской Федерации или документа, заменяющего паспорт гражданина Российской Федерации, удостоверяющего личность кандидата в члены РААСН, заверенная личной подписью кандидата в члены РААСН;

3.1.9. Личный листок по учету кадров с приклеенной фотографией;

3.1.10. Копия трудовой книжки кандидата в члены РААСН;

3.1.11. Автобиография кандидата в члены РААСН в произвольной форме;

3.1.12. Краткая научная и творческая характеристика кандидата в члены РААСН;

3.1.13. Справка с места основной работы кандидата в члены РААСН;

3.1.14. Копии дипломов (аттестатов) об окончании образовательной организации высшего образования, о присвоении ученых степеней, о присвоении ученых званий, копия аттестата советника РААСН (для кандидатов в члены РААСН, баллотировавшихся в состав членов-корреспондентов РААСН, при наличии), копия диплома члена-корреспондента РААСН (для кандидатов в члены РААСН, баллотировавшихся в состав академиков РААСН, при наличии), копия удостоверений и грамот о присвоении почетных званий и награждении премиями, копии дипломов членов (академиков, членов-корреспондентов) Российской академии наук и/или других государственных академий; копии документов, подтверждающих признание творческой деятельности кандидата в члены РААСН почетными званиями, государственными и профессиональными премиями и наградами (обязательно только для кандидатов в члены РААСН, соответствующих требованиям пункта 2.4.2 или пункта 2.5.2 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН»);

3.1.15. Ценные фотографии кандидата в члены РААСН размером 4,5 см х 6 см без уголка (3 три) штук, на каждой фотографии с оборотной стороны карандашом указываются инициалы и фамилия кандидата в члены РААСН;

<sup>1</sup> В соответствии с Федеральным законом от 19 мая 1995 года №82-ФЗ (действующая редакция, 2016) «Об общественных объединениях» общественной организацией является общественная организация, созданная на основе совместной деятельности для защиты общих интересов и достижения уставных целей объединившихся граждан (Статья 8. Общественная организация).

<sup>2</sup> Здесь и далее: официальный сайт РААСН — <https://www.raasn.ru>

3.1.16. Согласие кандидата в члены РААСН на хранение, обработку, проверку и публикацию персональных данных в части, касающейся участия в выборах в члены РААСН;

3.1.17. Копия устава общественной организации, указанной в пункте 2.8.4 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН», при выдвижении кандидата в члены РААСН согласно пункту 2.8.4 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН» (требования к заверению указанной копии размещены на официальном сайте РААСН).

3.2. Даты необходимо проставить на всех предоставляемых документах за исключением документов, указанных в пункте 3.1.14 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН». Действительны документы, датированные только в течение 45-дневного периода со дня опубликования сообщения о проведении выборов членов РААСН в общероссийских средствах массовой информации.

3.3. Материалы, указанные в пунктах 3.1.1 - 3.1.17 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН», со сквозной нумерацией листов (выполняется карандашом в правом нижнем углу), снабжаются описью и комплектуются в одну или несколько папок с файлами, изготовленных из пластика и обеспечивающих надлежащую сохранность документов формата А4.

На лицевой стороне обложки папки указываются: — фамилия, имя, отчество кандидата в члены РААСН; — категория членства (академик РААСН, член-корреспондент РААСН), отделение РААСН, научное направление (специальность), соответствующее одному из объявленных отменок об участии в выборах с установленным ограничением возраста для кандидатов в члены РААСН (в случае изъяснения желания участвовать в выборах с установленным ограничением возраста для кандидатов в члены РААСН) (в соответствии с указанными в письменном заявлении с согласием на выдвижение и избрание в состав членов РААСН); — контактные телефон(ы) и адрес(а) электронной почты кандидата в члены РААСН.

3.4. Все материалы, указанные в пунктах 3.1.1. - 3.1.17. настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН» (каждый документ в виде отдельного файла) дополнительно представляются на электронном носителе (диск DVD-RW или другой), который вкладывается в папку с файлами, указанную в пункте 3.2.2 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН» в 2026 году».

Формат представления документов на электронном носителе — Adobe PDF (сканированные документы). Электронные версии документов, указанных в пунктах 3.1.11 и 3.1.12 настоящего «Сообщения о выборах членов РААСН» должны быть также представлены в формате Microsoft Word (DOC или DOCX).

3.5. Кандидат в члены РААСН может выдвигаться только по одной из объявленных вакансий в соответствии с указанным в письменном заявлении с согласием на выдвижение и избрание в состав членов РААСН, категорией членства, отделением РААСН, научным направлением (специальностью), отменкой об участии в выборах с установленным ограничением возраста для кандидатов в члены РААСН (в случае изъяснения желания участвовать в выборах с установленным ограничением возраста для кандидатов в члены РААСН).

3.6. Ответственность за правильность оформления, достоверность и полноту предоставляемых документов несет кандидат в члены РААСН.

3.7. Отсутствие или представление незаверенных какого-либо из документов по указанному перечню может быть причиной последующего отклонения кандидатуры президиумом РААСН.

### 4. Прием комплекта документов кандидатов в члены РААСН

4.1. Сообщение о проведении выборов членов РААСН опубликовано в «Строительной газете» №46 от 12 декабря 2025 года (Свидетельство о регистрации ПИИ №ФЧ77-76523 от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором)

4.2. Единоразовный прием комплекта документов осуществляется в здании РААСН по адресу: Российская Федерация, 127025, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19, с 10 часов 00 минут до 17 часов 00 минут до 10 февраля 2026 года, с 10 часов 00 минут до 17 часов 00 минут, кроме выходных и праздничных дней.

4.3. Комплект документов кандидата в члены РААСН, сформированный в соответствии с «Перечнем», утвержденным президиумом РААСН и отправленный «Почтой России» по адресу: 127025, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19, с обязательным указанием адреса «Президенту РААСН д. О. Швидковскому».

4.4. Комплект документов кандидата в члены РААСН, сформированный в соответствии с «Перечнем», утвержденным президиумом РААСН и отправленный «Почтой России» в сроки, установленные президентом РААСН, с 12 декабря 2025 года до 10 февраля 2026 года (до 24 час. 00 мин), рассматривается.

4.5. Комплект документов кандидата в члены РААСН, сформированный в соответствии с «Перечнем», утвержденным президиумом РААСН и отправленный «Почтой России» по адресу: 127025, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19, с указанием адреса «Президенту РААСН д. О. Швидковскому», и отправленный после срока, установленного президиумом РААСН, 10 февраля 2026 года, не рассматривается.

Президиум РААСН настоятельно рекомендует не откладывать подачу документов на последние дни и сообщать об отправлении комплекта документов «Почтой России» в Отделение РААСН

### 5. Утверждение кандидатов и выборы в члены РААСН

5.1. Президиум РААСН утверждает «СПИСОК кандидатов для участия в выборах в члены Российской академии архитектуры и строительных наук в 2026 году» и размещает на официальном сайте Академии 20 марта 2026 года — за 1 месяц до выборов Общим собранием членов РААСН.

5.2. Кандидаты в члены РААСН официально приглашаются на Общее собрание членов РААСН.

5.3. Кандидаты в члены РААСН могут заслушиваться на заседаниях Бюро Отделения РААСН или Общих собраний Отделений РААСН.

5.4. Выборы членов РААСН проводятся путем тайного голосования на Общем собрании членов РААСН и на основе рекомендаций Общих собраний Отделений РААСН, проводимых тайным голосованием в рамках Общего собрания членов РААСН.

5.5. В случае избрания члена-корреспондента РААСН академиком РААСН образовавшаяся таким образом вакансия члена-корреспондента РААСН остается вакантной до следующих выборов членов РААСН.

### 6. Контактная информация

Отделение архитектуры РААСН Тел.: +7 (495) 625-14-95, +7 (495) 625-76-84 E-mail: <a href="mailto:arch@raasn.ru">arch@raasn.ru</a>	Отделение градостроительства РААСН Тел.: +7 (495) 625-76-75, +7 (495) 625-19-91 E-mail: <a href="mailto:grade@raasn.ru">grade@raasn.ru</a>	Отделение строительных наук РААСН Тел.: +7 (495) 625-73-16, +7 (495) 625-76-80 E-mail: <a href="mailto:con@raasn.ru">con@raasn.ru</a>
--	---	--





КОНКУРС

с.1 На других фотографиях видно, что в ходе проводившихся в начале XX века масштабных реставрационных работ внутренняя прикладная перекладывалась полностью.

Боевой ход Кремля сейчас заполнен инженерными коммуникациями, которые появились во второй половине XX века. Первоначальная белокаменная выстилка боевого хода сменилась потом асфальтовым покрытием.

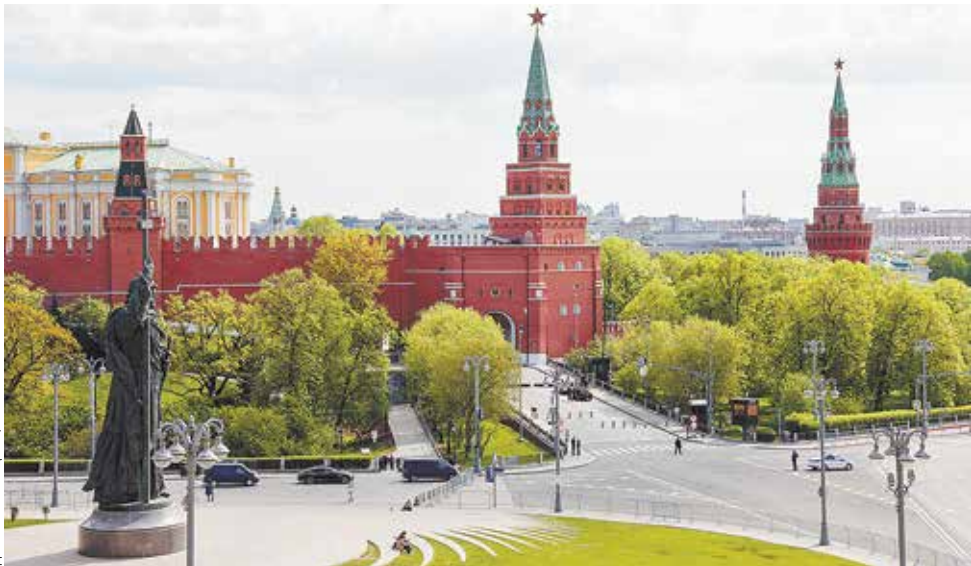
Также в ходе реставрации были обследованы черепичные кровли. Внешние черепицы выглядят одинаково, но при ближайшем рассмотрении было выявлено два типа черепиц: большие черепицы отличаются от малых примерно на 5 см. Неожиданностью для реставраторов стала большая разбежка по цветам черепицы малого формата на Тайницкой башне: 5 из 8 тонов зеленые, а остальные — голубые, охристые и красно-коричневые. Кроме того, на Благоевской башне был найден уникальный тип черепицы со скрученными краями.

Александр Урадовских продемонстрировал также отреставрированные в 2023-2024 годах гербы на фасаде Боровицкой башни. На одном гербе изображены единорог и лев, на втором — всадник с поднятым мечом, на третьем — двуглавый орел, больше похожий на двуглавого лебеда. В процессе их реставрации были зачеканены каверны и проведена биоцидная обработка.

В отношении завершения кремлевских башен докладчик сообщил, что металлический каркас звезды находится в очень хорошем состоянии, коррозия отсутствует. При реставрации звезды до сих пор используются запасы стекла, хранящиеся в Кремле. Новое стекло по прежней технологии воспроизвести пока не удастся.

От массивности до изящества

Подробностями устройства кремлевских башен поделилась архитектор-реставратор Галина Меньшикова. Самая массивная из них — Большая Арсенальная (Угловая



Стены с историей

Арсенальная), расположенная на северной стороне Кремля, представляет собой могучее сооружение. В этой 16-гранной высокой башне с толстыми стенами был устроен колодец, являвшийся источником питьевой воды на случай осады. Как ни пытались впоследствии, при постройке Арсенала, заглушить ключ, из этого ничего не получилось. И даже в наши дни, в 2014 году, по свидетельству Галины Меньшиковой, вокруг него стояла вода и лежали дощечки, чтобы по ним можно было передвигаться.

На плане нижнего яруса башни Галина Меньшикова также обратила внимание слушателей на лестницу, узкий коридор и прямое помещение рядом с башней. Это помещение находится за пределами Кремлевской стены, примерно под могилой Неизвестного солдата, и представляет собой сводчатую конструкцию. Низкий свод очень влажный, и там постоянно образуются тонкие известковые сталактиты. Скорее всего, это помеще-

ние, по мнению Галины Меньшиковой, использовалось в качестве так называемого слуха, предназначенного для обнаружения вражеских подкопов под стены крепости.

Другая башня — Беклемишевская (Москворецкая) — отличается не большим диаметром, а стройностью, которой она обязана тому обстоятельству, что в конце XV века, когда ее строили, по словам Галины Меньшиковой, не было геодезистов. В результате, когда потом начали строить стену, которая идет по Васильевскому спуску, эта стена оказалась выше, чем построенная башня. Вот почему верхушку башни разобрали и надстроили.

Множество интересных подробностей о Спасской башне привела в своем докладе архитектор-реставратор Ирина Любимова. Благодаря им эта суровая башня, которая воспринимается нами сейчас как государственный символ, предстает совсем в другом свете,

а точнее, в многоцветье. Например, нижний проезд башни раньше украшала масштабная многоцветная орнаментальная роспись, которая была зафиксирована на фотографиях начала XX века. Но в советские времена эта живопись была забелена и от нее не осталось ни одного фрагмента. На месте привычного внешнего циферблата часов были найдены живописные фрагменты старого циферблата, который был без стрелок и вращался самостоятельно. Растительный орнамент на башне в сочетании с изображениями разнообразных животных составлял чарующий глаз мир природы. Фигурки прекрасных львов и птиц дополнял двуглавый орел на башне.

Бронзовые орлы на кремлевских башнях были очень объемные, и поскольку цельная отливка из бронзы представляла собой слишком тяжелый элемент, их изготовили методом выколотки по модели из бронзы. Как известно, в 1935 году они были демонтированы, и на смену им пришли пятиконечные звезды.



Алексей ЕМЕЛЬЯНОВ, руководитель Департамента культурного наследия города Москвы: «В этом году выставку «ПРОреставрацию. Импортозамещение в реставрационных материалах и технологиях» посетили около 20 тысяч жителей и гостей нашего города. Программа была очень насыщенной. В общей сложности в течение четырех дней состоялось почти 200 мероприятий: презентации, лекции, круглые столы, мастер-классы и многое другое. Традиционно отечественные компании представили свыше 100 передовых решений и технологий в сфере сохранения памятников архитектуры»

БЛАГОУСТРОЙСТВО



Цвет настроения  
Растительность как инструмент стратегического дизайна



Полина Сергеевна, в профессиональной среде все чаще звучит термин «зеленая инфраструктура». Что он означает для вас?

Раньше слово «инфраструктура» ассоциировалось в основном с инженерией и зданиями. Но сейчас мы говорим и о «зеленой» инфраструктуре, потому что появились решения, позволяющие с помощью растений создавать функциональные и долговечные пространства, а также влиять через них на качество и привлекательность всего девелоперского продукта.

Это не просто вопрос эстетики: растения могут скорректировать микроклимат ЖК или района, снижают шум, влияют на восприятие двора и на экономику проекта в целом. В бизнес- и премиум-классах такие решения уже входят в норму. Например, водно-зеленая инфраструктура — дождевые сады, биодренажные системы — позволяют использовать ливневые стоки на месте, сокращая расходы на воду и инженерные сети.

Геопластика, которая в 2012 году считалась «вау-эффектом», сегодня является базой даже в комфорт-классе. А вот водно-зеленые решения пока чаще встречаются в премиальном сегменте, но и туда они приходят не как «украшение», а как рабочая система. Такие приемы сразу закладываются в ДНК проекта: без них двор не будет «жить».

Почему так важно использовать именно местные виды растений?

Это часть локальной экосистемы: растения опыляют местные насекомые, ими питаются птицы — и так замыкается цепочка. Убираешь звено — страдает вся система. Проблема в том, что не все можно найти в питомниках, но мы стараемся максимально включать такие растения в проекты.

Способна ли зеленая среда влиять на сценарии поведения людей, и если да, то как?

Растения — отличный инструмент сценарного проектирования. С их помощью создают буферы, отделяющие детские площадки или зоны отдыха от дороги и соседних пространств. Люди интуитивно чувствуют границы: под тенью перголы собираются те, кто хочет покоя и уединения, а открытые газоны привлекают семьи с детьми.

Иногда проектируются ароматные сады, где можно потрогать и понюхать травы — это способствует снижению уровня тревожности, снятию стресса и помогает «перезагрузиться», отдохнуть от тяжелого рабочего дня. Или, например, выстраиваются аллеи деревьев, которые подчеркивают направление движения и дают тень, что особенно актуально для южных регионов.

Есть объекты, которые сразу превращаются в точки притяжения. Весной цветущие сады всегда работают как магнит: люди фотографируются, гуляют, отдыхают в окружении ярких цветов и тонких ароматов.

Еще один интересный сценарный прием — создание городских огородов. В этом случае жители получают возможность самостоятельно высаживать травы и пряности в специально оборудованном для этого месте двора. Это вовлекает и формирует местное сообщество, помогая налаживанию горизонтальных связей.

Можно ли с помощью растений направлять потоки людей?

Люди любят «срезать» путь, что часто приводит к вытаптыванию газона. Мы создаем

посадки или зеленые преграды, которые можно направлять движение и сохраняют целостность двора.

Иногда задача обратная — привлечь людей в зону, которая раньше пустовала. Тогда создают цветовой пятно, красивая аллея или ароматный сад. Так, в нашем проекте на Космодамианской набережной цветники с плавным градиентом от красного к розовому стали тем уютным местом, где люди задерживаются и проводят больше времени.

В других местах мы, наоборот, открываем пространство: создаем цветники у детских площадок, тенистые маршруты к спортивным зонам. В одном из проектов геопластика, залки и кустарники образовали ландшафт, сразу ставший многофункциональным: дети катаются и играют, взрослые используют холмы для отдыха и пикников.

Влияет ли «зеленая» инфраструктура на ощущение приватности и безопасности?

Безусловно, живые изгороди — это мягкая граница: она защищает от взглядов и шума, но не создает ощущения изоляции, как глухой забор. Как правило, используются посадки высотой до двух метров, позволяющие не закрывать обзор, но при этом формирующие обособленные зоны.

Например, сидя в «зеленом кабинете», ты видишь, что происходит вокруг, но при этом все равно создается ощущение личного пространства. Это не только красиво, но и меняет поведение людей — они чаще используют двор для отдыха, встреч, работы на свежем воздухе.

Есть и обратный эффект — грамотное озеленение делает пространство «просматриваемым» там, где нужно. Например, в зонах у подъездов мы не располагаем густые кусты, чтобы не создавать темных углов.

Как озеленение может «адаптироваться» к условиям плотной городской застройки?

Часто дизайнеры работают с излишне затененными дворами-колодцами. Здесь на помощь приходит теневыносливые виды, вертикальное озеленение, лианы на перголах.

Иногда это мобильные сады в кадках, которые можно переставлять, формируя новую конфигурацию пространства.

Есть и инженерные приемы, помогающие расширению функциональности проекта: легкие субстраты на стилобатах, газонные решетки на пожарных проездах, накопительные мембраны в геопластике для удержания влаги. Все это позволяет грамотно интегрировать зеленую среду даже в ограниченных и сложных условиях.

Отличается ли подход к озеленению в бизнес- и премиум-классах?

Отличается, но не всегда радикально. Иногда благоустройство способно «поднять» проект до бизнес-класса. Разница чаще в качестве посадочного материала и уникальности решений: премиум позволяет закладывать редкие виды, формованные растения, водные сады. Но и в «бизнесе» можно сделать сильное, выразительное озеленение, которое станет гордостью жителей.

Куда движется отрасль сегодня? Можете ли вы обозначить какие-то важные тренды?

Главные тренды — экологичность и интеграция природы в городскую среду. Это дождевые сады, домики и фермы для насекомых, скворечники и плодовые кустарники, которые привлекают птиц. Все больше заказчиков хотят, чтобы эти решения были в проекте с самого начала.

Что вас вдохновляет на создание таких уникальных, наполненных жизнью и смыслами проектов?

Природа в любой форме — от леса до бабшкиного двора. Путешествия, выставки, кино, сериалы, работы художников. Например, в одном проекте я использовала принципы цветочных «трехзвучий» Матюшина, гармонизируя архитектуру, среду и озеленение. А еще — насмотренность: я слежу за проектами Пита Удольфа (Piet Oudolf), Джона Брукса (John Andrew Brooks), Сары Прайс (Sarah Price), изучая приемы и адаптируя их к нашим условиям.

31-я Международная  
строительно-интерьерная выставка

2026

31.03–3.04.

Москва,  
Крокус Экспо

80 000+  
посетителей

1300+  
участников

Получите билет  
на сайте [mosbuild.com](https://mosbuild.com)  
Промокод: **print26**

IX Итоговая конференция  
по управлению МКД

ПЕРЕЗАГРУЗКА-2026

Санкт-Петербург

18–19  
декабря

Шерешовец  
Елена

Парсманян  
Ирина

Джурарева  
Наргис

Атаханова  
Зульфат

Киракосян  
Сусана

Беленькая  
Ольга

Сергеев  
Сергей

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

РосКвартал

Лидер перемен

BRUNO



Антон МАСТРЕНКОВ

Фантастические фильмы рисуют совершенно невероятные картины мегаполисов будущего — от многоуровневого городского пространства с летающими такси, цифровой и роботизированной сферами услуг до малонаселенных пространств с заброшенными опустевшими постройками-небоскребами. Но насколько вероятны подобные сценарии развития городов? В рамках недавно прошедшей форум-сессии «Города России через 50 лет» эксперты-урбанисты и архитекторы обсудили перспективы пространственного развития и факторы, влияющие на этот процесс.

#### Стремление вверх

Прежде всего сегодня неизбежным видится увеличение объемов высотного строительства в городах. Так, по данным Единого ресурса застройщиков, в 2025 году средняя высота московской новостройки превысила 31 этаж — это выводит столицу России в абсолютные лидеры по показателям высотного строительства в стране. По мнению главы архбюро HADAA Георгия Тогаева, это закономерный ответ урбанистики на задачу расширения города в условиях существующей инфраструктуры: «Усиливать ее за счет большого насыщения на единицу площади гораздо эффективнее, чем создавать с нуля в чистом поле. Поэтому возведение небоскребов в городах средней плотности — один из самых понятных и эффективных способов их адаптации к процессам укрупнения».

Однако сегодня высотки — не просто жилые башни, а «вертикальные города» с офисами, парками, школами и фермами под общей крышей. «Все, что находится в одном здании, становится доступным при помощи движения на лифтах. Это является как одним из главных преимуществ типологии, так и ее слабым местом: если происходит сбой в данной системе, то концепция удобства ломается», — отметил партнер архитектурного бюро Syntaxis Александр Стариков.

#### Обратный вектор

Другим направлением развития мегаполисов эксперты считают активное освоение подземных пространств. Действительно, в условиях жестких ограничений на застройку исторических центров и растущего спроса на инфраструктуру подземные пространства становятся не просто резервом, а стратегическим ресурсом устойчивого развития. Более того, активное развитие подземных пространств позволит сохранить историческую городскую среду и улучшить качество жизни в городе благодаря выделению территорий для прогулочных зон, парков и зеленых скверов.

# Битва за человека

## Эксперты считают, что повысить привлекательность городов помогут новые смыслы

В Москве это направление еще не стало мейнстримом, хотя уже есть интересные и качественные проекты подземного строительства. Архитектор Тимур Башкаев считает, что в ближайшие годы раскроется большой градостроительный потенциал пространства внутри Садового кольца в Москве: «Подземный уровень столицы будет развиваться довольно активно, причем именно в центральной ее части. Речь, конечно, идет не о жилых объектах, а о пространстве общественных пространств, торговых, культурных и деловых центров».

В свою очередь, главный архитектор бюро CONTINUUM Олеся Могилевская обратила внимание на перспективу развития под землей инфраструктуры сервисов доставки: «Есть идея использовать подземное пространство под пункты доставки, под хабы постаматов. В последние годы этот сервис в мегаполисах набирает обороты, а первые этажи под эти, по сути, склады использовать жалко и выглядит это довольно мусорно». Стоит признать, подземные пространства действительно подходят под эти функции, при этом, с одной стороны, освобождают улицы, а с другой, сохраняют уровень сервиса.

#### Движение — жизнь

Одним из важнейших факторов, определяющих жизнь человека в будущем, становится фактор его мобильности и доступности тех или иных объектов. Безусловно, многие сервисы уйдут в цифровой формат и необходимость в большом количестве мелких поездок просто отпадет. Но самим сервисам доставки потребуется инновационная инфраструктура. Так, обозначая основные направления и тренды будущего, Тимур Башкаев предполагает необходимость разведение пешеходных и транспортных потоков в разные уровни, формирование крупных транспортно-пересадочных и логистических комплексов, а также создание специализированной инфраструктуры для технического и коммерческого транспорта.

Продолжая тему инноваций, генеральный директор Шэньчжэньского Института планирования и проектирования городского транспорта (STUPC) Ян Шуай отметил, что в Китае уже сегодня технологии орга-

нично интегрированы в транспортные системы и играют важнейшую роль в их функционировании. Например, беспилотные летательные аппараты используются в качестве важного инструмента для эффективной оценки дорожной обстановки, помогают городским службам выявлять дорожно-транспортные происшествия и отслеживать видеотрансляции в режиме реального времени. Отвечая на вопрос о ноу-хау в сфере транспорта, которые могли бы быть полезными Москве, он назвал необходимость развития системы электротранспорта и всей сопутствующей инфраструктуры. «Еще я хотел бы посоветовать платформу и приложение для управления беспилотниками, которые могут летать на низких высотах. Уже очевидно, что технология беспилотных летательных аппаратов является трендом будущего, а функция искусственного интеллекта также способствует выполнению более интеллектуальных задач с помощью дронов», — добавил он.

При этом, по мнению директора Центра исследований «Умный город» НИУ ВШЭ Константина Трофименко, транспорт будущего — это не технологии ради технологий, а повод перестроить город под человека: «Инфраструктурные решения, закладываемые сегодня, будут работать десятилетиями. Если сейчас не предусмотреть в нормативах и мастер-планах резервы под цифровые коммуникации, зарядные станции, зоны посадки для автономного транспорта или подземные логистические коридоры, завтра город окажется технологически устаревшим, и его придется реконструировать с огромными издержками и неудобствами», — отметил он.

#### А будут ли города?

На фоне развернувшейся дискуссии неожиданно прозвучал вопрос, касающийся самой логики пространственного развития страны. По мнению ряда экспертов, вместе со структурой экономики, а также поколенческими предпочтениями молодежи изменится и характер расселения людей. То есть если сегодня «магнитами» для привлечения трудовых ресурсов и инвестиций служат большие города с плотной застройкой, то в будущем вектор может измениться.

Несмотря на то, что теория о дезурбанизации не нова, сегодня она получила новый импульс в виде тотальной цифровизации — как экономической жизни целых отраслей, так и повседневной жизни людей. «Во-первых, получит развитие удаленный формат заработка. Во-вторых, мы считаем, что изменится вообще сама структура занятости, появятся новые профессии или исчезнут существующие сегодня», — пояснил сооснователь архбюро Megabudka Артём Укропов.

В связи с этим из преимуществ у городов остается лишь социально-событийная составляющая. «Вопрос развития городов будущего не градостроительный, а социально-административный. Властям предстоит создавать смыслы: человек должен понимать, зачем ему жить в городе. Люди останутся, только если город станет местом незаменимого опыта и впечатлений. Если город не сможет дать то, чего не купить онлайн — он проиграет «битву за человека», — пояснил директор Центра исследований экономики культуры и креативных индустрий МГУ Сергей Капков.

И, наконец, еще одним фактором риска выступают медицинские и экологические угрозы. По мнению Артёма Укропова, в ближайшие полвека население мегаполисов начнет массово переезжать в небольшие населенные пункты из-за угроз экологического и медицинского характера. «У нас есть опыт пережитой пандемии, но в ближайшие полвека угрозы экологического и медицинского характера усугубятся. Мы прогнозируем, что это запустит тренд на переезд в малые города», — отметил он.

Надо признать, отчасти эти тренды уже получают подтверждение. Как следует из данных генерального директора фонда «Институт экономики города» Александра Пузанова, из шестнадцати российских городов-миллионников население растет только в Москве и Краснодаре. «Исследования последних лет показывают, что поведение жителей больших и малых городов России меняется: например, затормозился переток между городами разных масштабов и классов. В то же время, в 154 из 800 малых городов страны население в последние годы не только не сократилось, но даже выросло», — рассказал Александр Пузанов.



SHUTTERSTOCK/PHOTOXOM

Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

Урбанизация ставит перед человечеством новые вызовы, в том числе такие как перенаселенность, экологические проблемы и неэффективная инфраструктура. Современные мегаполисы достигли предела своей эффективности, столкнувшись с этими проблемами. В интервью «Стройгазете» президент Азиатско-Тихоокеанского института инновационной экономики Ли Чжицзян обозначил наиболее перспективные векторы развития городов и поделился прогнозами на будущее.



Поделись своим видением «города будущего».

Для меня это экосистема, в большей степени ориентированная на человека, устойчиво развивающаяся и жизнестойкая, глубокая

интеграция технологий, экологии и культуры, направленная на решение проблем современных городов и достижение эффективного, справедливого и инклюзивного развития.

#### Чем «город будущего» отличается от современных мегаполисов?

Основные отличия можно обозначить по трем направлениям. Во-первых, баланс между «интеллектом» и «теплом». Несмотря на то, что современные города имеют определенный опыт перехода на цифровые технологии, они по-прежнему сталкиваются с проблемами технологической фрагментации: данные остаются разрозненными, а сервисы — несвязанными между собой.

В то же время, города будущего смогут использовать всеобъемлющую цифровую инфраструктуру, например, такую как «городские мозги» (urban brains) и датчики интернета вещей (IoT) для достижения «интеллектуального восприятия», но что более важно, они преобразуют технологии в человеко-центричные сервисы, предоставляющие услуги и ориентированные на человека.

Во-вторых, сосуществование «зеленого» и экономического роста. Современные города часто сталкиваются с противоречием между развитием и защитой окружающей среды, в то время как города будущего станут руководствоваться логикой нулевого выброса углерода, интегрируя возобновляемые источники энергии (солнечные батареи, геотермальные тепловые насосы), экономику

# Смоделируй и внедряй

## По каким принципам будет формироваться городская среда в обозримом будущем?

замкнутого цикла (утилизация отходов) и восстановление окружающей среды (городские озеленение) в каждый функциональный модуль.

В-третьих, повышение жизнестойкости и адаптивности. Современные города часто пассивно реагируют на внезапные риски, такие как пандемии или экстремальные погодные условия. А города будущего расширят свои возможности по борьбе с рисками за счет инфраструктуры двойного назначения для повседневных и экстренных нужд.

#### Какое воплощение будут иметь эти подходы на практике?

Все эти принципы могут иметь практическое применение, причем в некоторых городах они уже активно внедряются. Например, в будущем искусственный интеллект мог бы динамически оптимизировать автобусные маршруты, чтобы сделать время в пути более предсказуемым. Общественные интеллектуальные терминалы могли бы точно соответствовать спросу на услуги по уходу за пожилыми людьми и детьми, что сделало бы государственные службы более чуткими.

Все здания станут не просто «потребителями энергии», а могут превратиться в генераторы энергии с помощью солнечных фотоэлектрических фасадов и систем накопления энергии, даже формируя микросети с соседними сообществами для достижения самообеспечения. Кроме того, для устойчивости городов подземные инженерные тоннели будут использоваться в качестве аварийных убежищ, мест для зеленых насаждений и хранения дождевой воды.

#### Как внедрение новых технологий, в том числе цифровых, изменит образ жизни людей?

Суть влияния технологий на образ жизни заключается в пересмотре пространственных и временных границ. В прошлом мы полагались на физическую агрегацию — едвали в офисы, на работу или в торговые центры за покупками. Но цифровые технологии

(5G, метаселенная, инструменты удаленной совместной работы) делают ненужным пространственное перемещение, позволяя работать, получать образование и развлекаться в разных местах. Это повлечет за собой два существенных изменения.

С одной стороны, образ жизни станет более децентрализованным: гражданам больше не нужно будет концентрироваться в городских центрах, чтобы получить доступ к услугам, «15-минутные города» или даже «5-минутные» на уровне района станут нормой — небольшие офисы общего пользования, общественные клиники, круглосуточные магазины с автоматическим управлением и киоски будут расположены в плотной застройке, что сократит поездки на дальние расстояния.

С другой стороны, анализируя поведение горожан с помощью «больших данных», например, по популярным маршрутам перемещений или потребительским предпочтениям, городские службы смогут реализовать модель «предложения по требованию». Так, в утренний час пик системы общественного транспорта смогут автоматически увеличивать частоту движения автобусов на наиболее загруженных маршрутах; после вечернего пика к станциям метро смогут направляться автомобили каршеринга, обеспечивая «последнюю милю»; супермаркеты смогут заранее доставлять свежие продукты в «умные» камеры хранения, исходя из истории покупок ближайших домохозяйств.

Такая трансформация образа жизни приведет к тому, что городское планирование будет постепенно переходить от опытно-ориентированного к ориентированному на данные и на спрос.

#### Какое влияние эти изменения окажут на городское планирование?

Изменения будут довольно глубинными и заметными. Изменяется сама логика организации пространства. Дело в том, что традиционное планирование сосредоточено на зонировании землепользования, то есть на разделении жилых и промышленных терри-

торий. В будущем акцент сместится на зоны смешанного использования — интеграцию жилых, коммерческих и рекреационных функций в едином пространстве, чтобы снизить маятниковый эффект ежедневных поездок.

Помимо этого, дороги перестанут быть просто транспортными коридорами и превратятся в «умные» носители информации, оснащенные различными датчиками и зарядными станциями. Здания перестанут быть изолированными «контейнерами» для людей и грузов и станут «умными» узлами, способными взаимодействовать в режиме реального времени с другими зданиями и городскими системами.

Все это приведет к трансформации модели совместного управления. Планирование перестанет быть односторонним проектированием со стороны государства. Цифровые платформы, в том числе приложения для участия граждан или онлайн-форумы цифровых сообществ, обеспечат глубокое вовлечение в процесс горожан, формируя замкнутый цикл «идентификация потребностей — проектирование — реализация — обратная связь».

#### Есть ли примеры внедрения таких подходов и технологий?

В настоящее время мы ведем исследования в области цифровых двойников городов, которые с помощью виртуальных моделей в реальном времени симулируют городские процессы, позволяя заранее выявлять проблемы, например, заторы на дорогах или избыточное энергопотребление, и вносить корректировки в планирование. В будущем этот принцип «сначала смоделируй, потом внедряй» станет стандартом, делая городское планирование более точным и предиктивным.

В конечном счете, взаимосвязь технологий и города сводится к человеку. Ведь истинная ценность технологий заключается не в том только, насколько они передовые, а в том, делают ли они жизнь горожан более удобной, счастливой и насыщенной. Это и есть главный критерий оценки города будущего.



SHUTTERSTOCK/PHOTOXOM





## ГОРСРЕДА

Оксана САМБОРСКАЯ

Прошедший в Москве XVI фестиваль «Национальная премия России по ландшафтной архитектуре и садово-парковому искусству» стал важным событием для всех профессионалов, формирующих зеленый каркас наших городов. Организованная Ассоциацией ландшафтных архитекторов России (АЛАРОС) при поддержке ведущих профессиональных союзов и Департамента природопользования Москвы, премия традиционно объединила архитекторов, урбанистов, дизайнеров, представителей власти и институтов развития.

В рамках премии прошла интересная деловая программа. Так, на панельной дискуссии «Природа в городе. Как найти компромисс между охраной и использованием», модератором которой выступила руководитель аналитического отдела Агентства стратегического развития «ЦЕНТР» Ольга Грицан, эксперты в области урбанистики, ландшафтной архитектуры и городского развития из разных регионов России обсудили, как совместить рекреационные потребности горожан с сохранением городских экосистем.

Дискуссию открыла главный редактор журнала «Экоурбанист», кандидат географических наук Ольга Максимова, напомнив, что город — в первую очередь место для жизни людей, в связи с чем возникает ключевой вопрос — как и зачем сохранять в нем природу?

Ольга Максимова предостерегла от двух крайностей: превращения города в заповедник, где человеку нет места, и бездумного уничтожения зелени. В поиске баланса помогают научные данные, в частности, концепция «экосистемных услуг», позволяющая измерить пользу природы для горожан — от охлаждения воздуха парками до улучшения психического здоровья. «Возьмем обычное дерево: это и тень, и задержание осадков, и кондиционирование воздуха, и среда обитания для птиц, насекомых. Влияние это — комплексное», — отметила Ольга Максимова. Она также подчеркнула, что будущее в этой области — за междисциплинарными исследованиями с привлечением медицинской и психиатрической статистики, доказывающей необходимость зелени не на уровне интуиции, а с помощью неопровержимых данных.

Одним из вопросов дискуссии стала проблема нагрузки на природные территории. Ольга Грицан привела в пример Кисловодский национальный парк: «Сверхнормативные рекреационные нагрузки приводят к оголению корневой системы, в результате мы можем потерять древесную растительность. Кисловодский национальный парк ежегодно принимает пять миллионов человек, и рекреационная деградация там налицо. Если не принять мер, это приведет к катастрофе, особенно в условиях пересеченного рельефа», — отметила эксперт.

Этот пример, иллюстрирующий, как любовь горожан к природе может буквально вытаптывать ее, ставит перед профессионалами сложную задачу поиска баланса и становится отправной точкой для обсуждения не просто благоустройства, а стратегического менеджмента рекреационных нагрузок, требующего продуманной инфраструктуры и экологического просвещения горожан.

Проблему разрыва между планами и реальностью подняла архитектор, эксперт по городскому развитию, основатель и руководитель якутского агентства Euge Collective Ирина Алексеева. Она остановилась на парадоксе: с одной стороны, уникальная природа Якутии обладает колоссальным потенциалом, а с другой, Якутск стремительно теряет свои последние «зеленые легкие» из-за активной застройки: «Несмотря на обилие документов и стратегий, мы сталкиваемся с тем, что в городах нет механиз-



Василий Кузьмиченко / АГН «Москва» (2)



# Зеленый каркас под давлением

## На XVI Национальной премии по ландшафтной архитектуре искали компромисс между развитием городов и сохранением природы



Артур Новосильцев / АГН «Москва»

мов для последовательной и системной работы». Изменить ситуацию помогут только комплексные меры: усиление публичных дискуссий, поддержка научных исследований, запуск образовательных программ, укрепление законодательной базы.

Опыт системного подхода поделилась начальник Управления проектирования озеленения Москвы Елена Семенкова. Она рассказала о новом законе «Об охране и использовании зеленого фонда», который объединил все виды озелененных территорий в одном правовом поле. «Вся дальнейшая работа по благоустройству в Москве будет строиться именно на основании регламентов, — заявила Елена Семенкова. — Мы понимаем, что благоустраивать необходимо, но ключевой вопрос — как?». Она также напомнила, что около 3% людей на природных территориях никогда не ходят по тропинкам, что ставит перед проектировщиками сложную задачу по мягкому управлению потоками без насилия

над естественным поведением человека. Этот нюанс говорит о необходимости диалога с жителем на уровне его глубинных потребностей в общении с дикой, а не только «прирученной» природой.

Парадокс арктических городов, где природа окружает город, но не чувствуется внутри него, раскрыла директор Центра городского развития Мурманской области Дарья Климова: «Мурманск — это город, «потерянный» для природы. Несмотря на фантастическое расположение на берегу залива, на уровне пешехода вы почти не чувствуете этой связи». Решением стал проект «Тропа семи озер». Эта инициатива выполняет сразу несколько функций — не просто возвращает природу в городское пространство, но и решает важные градостроительные задачи.

«Тропа» стала связующим элементом для разрозненных районов Мурманска, которые раньше были разделены сопками, — объяснила Дарья Климова. — Кроме того, она работа-

ет на формирование местной идентичности, позволяя горожанам по-новому увидеть и осознать уникальность окружающей их природы».

Особую ценность этому проекту придает его экономическая эффективность. Дарья Климова подчеркнула: «Важно отметить, что строительство троп — это не всегда про дорожное благоустройство. Речь идет о создании каркаса, коридора. Иногда достаточно маркировки на деревьях, чтобы задать новый сценарий городской жизни». Этот пример показал, что для преобразования городской среды не всегда нужны масштабные инвестиции. Гораздо важнее — продуманная концепция, позволяющая использовать уже существующий природный потенциал и минимальными средствами создавать новые маршруты.

Художница и руководитель студии GreenScapeVision Анастасия Сониная предложила принципиально иной подход к взаимодействию города и природы, выходящий за рамки простого озеленения. «Архитектура формирует пространство, дизайн обеспечивает комфорт, а природа — это живая материя, создающая поле для жизни в целом», — отметила она и в качестве примера успешного симбиоза привела опыт Бангкока, где на пешеходном мосту размещено 30 000 кв. метров озеленения. По ее мнению, будущее городского развития — за «зелеными конструкциями», интегрированными в фасады и кровли зданий.

Урбанист, преподаватель кафедры территориального развития имени В. Л. Глазычева РАНХиГС, МГИМО и ВШЭ Елена Пудова обратила внимание, что в России главные агенты влияния на природу — девелоперы, и проанализировала их «продающие» инструменты: крупномеры, бульвары, громкие названия и арт-объекты. «Классическая история — на рекламном рендере мы видим пышные кроны, а в реальности покупатель получает несколько скромных саженцев», — сказала она. Основной тезис выступления — анализ текущих условий работы. «Сейчас доминирует девелоперский подход — строить больше, дешевле и быстрее. Наша задача — найти разумный баланс между этими требованиями и созданием качественной среды, которая сохранит комфорт для жизни на долгий срок», — подчеркнула Елена Пудова.

Обсуждение показало, что найти этот баланс между развитием городов и сохранением природы — сложная, но решаемая задача. Успех здесь обусловлен сочетанием трех факторов: научного подхода, который доказывает ценность зеленых территорий; четких правил, защищающих их от застройки; и творческого подхода к проектированию. Как отметила Ирина Алексеева, будущее городов зависит от квалифицированных специалистов, качественного образования и открытого диалога.