



Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№10 (10836) 21 марта 2025

Требуются профи

На РСН определяли
пути решения кадрового
дефицита

Владимир ТЕН

В рамках VI форума «Российская строительная неделя» прошло совместное заседание Комиссии Общественного совета при Минстрое России по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, Комитета РСС по развитию профессионального образования и содействию занятости в строительной отрасли и отраслевого Консорциума среднего профессионального образования в сфере строительства.

О том, что решение кадрового вопроса в экономике страны вошло в число самых животрепещущих, говорили почетный президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ефим Басин, президент НОСТРОЙ Антон Глушков и другие участники заседания.

Преодоление «голода»

Сегодня только ленивый не говорит о кадровом голоде в отрасли. Преодоление дефицита рабочих рук, по мнению Ефима Басина, — непростая задача для экономики, и решать ее надо совместными усилиями: «Мы много говорим о необходимости повышения престижа профессии строителя, квалификации кадров, о недостатках Болонской системы в образовании, о проблемах в миграционной политике и так далее. Наступил момент, когда надо уже не говорить, а действовать. Только совместными усилиями государства и профессионального сообщества мы сможем решить проблемы. И многое уже делается: утверждены программы «Профессионалитет», Концепция подготовки кадров, национальный проект «Кадры» и так далее — все это сегодня для нас практически сливается в новый национальный проект «Инфраструктура для жизни». В этом же контексте можно отметить создание отраслевого консорциума «Строительство и архитектура» для подготовки специалистов на основе семи строительных вузов, а также Консорциум в сфере профессионального образования, созданный на базе НОСТРОЙ».

с. 8



В масштабах всей страны Девелоперы выстраивали диалог с властью на «Российской строительной неделе»

Алексей ТОРБА

Представители органов государственной власти и девелоперского бизнеса приняли участие в дискуссии на X Всероссийском совещании «Развитие жилищного строительства в Российской Федерации» в рамках VI «Российской строительной недели» (РСН-2025) в «Экспоцентре».

По традиции в начале юбилейного совещания было оглашено приветствие заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина, который отметил, что, несмотря на внешние сложности и вызовы, строительная отрасль все последние годы показывает стабильный рост: с 2019 года объем работ вырос более чем на 30%. Отмечено также, что в 2024 году было введено более 107 млн кв. метров жилья, обновлен рекордный показатель по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС) — 62,3 млн кв. метров, улучшили свои жилищные условия 23,6 млн семей. Вице-премьер напомнил, что россий-

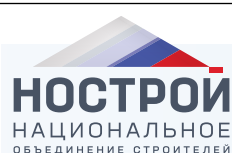
ское правительство держит курс на комплексное развитие населенных пунктов и выразил уверенность в том, что участники мероприятия выработают совместные эффективные решения и предложения, направленные на развитие строительной отрасли и достижение национальных целей.

Угрозы мнимые и настоящие

Предметом последовавшего затем обсуждения стали результаты опроса более 300 представителей застройщиков России — участников РСН-2025, проведенного Национальным объединением застройщиков жилья (НОЗА) и порталом «ЕРЗ.РФ». В совместном сообщении НОЗА и ЕРЗ по результатам этого исследования говорится, что среди наиболее значимых проблем в деятельности застройщиков жилья в тройку наиболее актуальных угроз для отрасли в марте 2025 года респонденты включили макроэкономическую нестабильность, падение спроса на новостройки и частое изменение правил игры на рынке.

Принявший участие в работе совещания заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Сташин не согласился с тем, что макроэкономическая нестабильность и сложность долгосрочного планирования представляют проблему для отрасли. «Понятно, куда мы движемся, главная наша цель — выполнять поставленные задачи, для того чтобы нашим гражданам становилось лучше жить», — объяснил свою позицию замглавы Минстроя. Не разделяет он озабоченность застройщиков жилья и по поводу часто меняющихся правил игры на рынке. «Коллеги, мы с 2019 года только упрощали вам работу на рынке. Но если надо ужесточить — ужесточим. Не вопрос: весенняя сессия — еще три месяца», — предупредил замминистра. А вот с тем, что падает спрос на новостройки, он полностью согласен.

с. 6-7



Национальное объединение строителей приняло активное участие в «Российской строительной неделе» **с. 5-13**



СЕРГЕЙ ВЕРШИНИН

Кадры, контроль, инфраструктура

Ирек Файзуллин обозначил
ключевые направления
развития жилфонда

Сергей ВЕРШИНИН

На днях министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Ирек Файзуллин выступил на парламентских слушаниях в Совете Федерации (СФ), посвященных вопросам повышения эффективности управления многоквартирными домами (МКД). Мероприятие прошло под председательством первого зампреда СФ Владимира Якушева.

В своем докладе Ирек Файзуллин обозначил ключевые векторы развития сферы управления жилищным фондом и представил инициативы, направленные на улучшение качества услуг в этой области. Он подчеркнул, что ужесточение требований к управляющим организациям стало результатом активного взаимодействия с регионами, профильными комитетами СФ и Госдумы РФ, а также работы комиссии Госсовета по направлению «Инфраструктура для жизни». Эти меры особенно важны в свете запуска нового национального проекта, цель которого — создание современной инфраструктуры и модернизация жилищно-коммунального хозяйства.

По данным министра, в России насчитывается 950 тыс. многоквартирных домов общей жилой площадью 2,5 млрд кв. метров, из них 617 тыс. домов управляются специализированными организациями, 235 тыс. находятся под непосредственным управлением жильцов, а 52 тыс. — под контролем товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов. Для улучшения учета состояния жилого фонда в правительство РФ внесены предложения о возобновлении системы технического учета.

В настоящее время эксплуатацией жилищного фонда занимаются 9,6 тыс. жилищных кооперативов, 36,5 тыс. ТСЖ и 21,5 тыс. управляющих компаний. Контроль за их деятельностью осуществляют региональные органы жилищного надзора в 88 субъектах РФ; в прошлом году было проведено 50 тыс. проверок, направленных на повышение прозрачности в сфере управления жильем.

Министр отметил, что ведется системная работа по повышению прозрачности в деятельности государственных жилищных инспекций. В частности, введены новые требования к кандидатам на должность главного жилищного инспектора региона: теперь они должны иметь опыт работы на руководящих позициях в сфере ЖКХ. Кроме того, обновлен перечень целевых показателей для органов жилищного надзора,

что позволит лучше защищать права граждан.

Для повышения прозрачности проведения общих собраний собственников принят закон, обязывающий размещать уведомления и протоколы заочных голосований в ГИС ЖКХ. Участие в голосовании теперь требует верификации личности через портал «Госуслуги».

Ирек Файзуллин также сообщил о мерах по усилению контроля за управляющими компаниями. С сентября прошлого года в реестр дисквалифицированных лиц включаются учредители компаний, нарушивших лицензионные требования. Кроме того, введены новые критерии для получения лицензии на управление МКД, включая требования к квалификации персонала и материально-технической базе. Рассматривается возможность включения в перечень грубых нарушений отсутствие паспортов готовности домов к осенне-зимнему периоду.

Министр также рассказал о планах по совершенствованию стандартов эксплуатации МКД и проведения текущего ремонта. Предлагается разработать перечень работ, необходимых для содержания общего имущества с учетом типа дома.

Особое внимание уделяется повышению квалификации специалистов в сфере ЖКХ. Минстрой России совместно с научными и образовательными учреждениями работает над внедрением современных технологий и подготовкой кадров. В рамках этой инициативы запущен мониторинг потребности в специалистах, который поможет определить необходимые компетенции и улучшить качество подготовки кадров.

В 2024 году был внедрен инструмент управления региональными программами капитального ремонта, что позволит синхронизировать сроки и виды работ с реальными потребностями домов. Результаты обследований будут использованы для обновления технических паспортов МКД, что упорядочит учет жилья и создаст достоверную базу данных о состоянии жилищного фонда.

Кроме того, министр сообщил о планах по проведению капитального ремонта в новых регионах России, где до конца года будет отремонтировано 700 МКД общей площадью более 4 млн кв. метров.

Ирек Файзуллин также отметил необходимость разработки законопроекта о создании гарантирующих управляющих компаний для эксплуатации аварийного жилья. Минстрой России продолжает анализировать различные модели регулирования сферы управления жилфондом, чтобы предложить наиболее эффективные решения для улучшения качества жизни граждан.

Регион с потенциалом

В Кировской области заключено 34 договора КРТ

Татьяна ТОРГАШОВА

В Кирове состоялись торги на право заключения договора комплексного развития территории (КРТ) вдоль проспекта Липатникова. Территория не застроена, участок внушительный — 53 гектара, объем планируемых к строительству многоквартирных домов — 400 тыс. кв. метров. В рамках КРТ намечено возвести весь спектр социально-бытовой инфраструктуры: школу, поликлинику, физкультурно-оздоровительные площадки, магазины, предприятия общепита и бытового обслуживания и т. д.

Строительство большей части объектов взял на себя застройщик, исключение составили школа и поликлиника, но разработка проектной документации с получением положительного заключения госэкспертизы — это тоже обязательство застройщика. Этот договор станет 35-м договором КТР в области.

Ставку на КРТ в регионе сделали еще в 2022 году, когда разработали программу развития строительной отрасли до 2027 года. В ней запланировано почти вдвое увеличить объем строительства многоквартирного жилья. Один из факторов, способствующих этому, — переход на комплексное развитие жилой застройки и незастроенных территорий.

По данным Минстроя России, Кировская область в очередной раз вошла в число лучших регионов страны по заключению дого-

воров КРТ. О том, что помогло добиться такого результата, рассказал зампредела правительства области, курирующий строительство, Алексей Жердев: «По поручению губернатора Александра Соколова мы серьезно упростили процедуры заключения данных договоров, подготовили нормативно-правовую базу для реализации муниципальных проектов КРТ, последовательно работаем над введением в оборот земельных участков. На этих территориях строятся новые улицы, создается вся необходимая социальная и коммунальная инфраструктура, в том числе с привлечением средств нацпроекта «Инфраструктура для жизни».

Кстати

■ За 2024 год в Кировской области ввели в эксплуатацию 613,9 тыс. кв. метров жилья — на 9,5% больше, чем годом ранее

Он также отметил, что благодаря механизму КРТ градостроительный потенциал региона за последние полтора года вырос в 2,5 раза и достиг 4 млн кв. метров. Так, только в южной части областного центра планируется вовлечь в градостроительную деятельность в рамках КРТ более 260 гектаров.



SHUTTERSTOCK/ТОКОМ

Уведомление

о проведении общественного обсуждения решения о ликвидации гидротехнических сооружений АО «УГМК»

Акционерное общество «УГМК» извещает о начале общественных обсуждений Решения о ликвидации гидротехнических сооружений золошлакоотвала (Регистрационный код 41324С823140207).

Цель намечаемой деятельности: ликвидация гидротехнических сооружений — шламовые поля — земляных котлованов «Сибволокно» (шламонакопитель).

Месторасположение намечаемой деятельности: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, севернее основного производства ОАО «Сибволокно», территория земельного участка 24:59:000000:16918.

Срок общественного обсуждения решения о ликвидации гидротехнических сооружений — 30 календарных дней с момента размещения настоящего уведомления.

Ответственный за организацию общественных обсуждений: акционерное общество «УГМК».

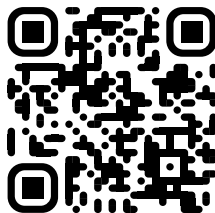
Место и сроки доступности объекта общественного обсуждения: решение о ликвидации гидротехнического сооружения (регистрационный код 41324С823140207) будет доступно с 24.03.2025 по 22.04.2025 по адресу: 663692, Красноярский край, г. о. ЗАТО, г. Зеленогорск, ул. Парковая, д. 33, пом. 2, офис 9, а также на официальном сайте организации, осуществляющей проектирование <https://sibgidro.com/>.

Форма общественных обсуждений: предоставление замечаний и предложений.

Форма предоставления замечаний и предложений: в письменной форме.

Заинтересованным представителям общественности предлагается заполнить журнал учета замечаний и предложений, размещенный по адресу: 663692, Красноярский край, г. о. ЗАТО, г. Зеленогорск, ул. Парковая, д. 33, пом. 2, офис 9, с 9.00 по 17.00 (обед с 12.00 до 13.00).

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



Владимир ТЕН

В Москве в рамках 20-й Международной специализированной выставки «Мир климата» прошла конференция «Инженерные системы современного ЖК: климат-контроль и энергоэффективность», на которой были рассмотрены современные тенденции в организации инженерных систем и коммуникаций в больших жилых комплексах. Модератором сессии выступил председатель правления, генеральный директор Национального агентства по энергосбережению и возобновляемым источникам энергии, член экспертного совета Комитета Госдумы по энергетике Николай Софонов.

Существует миф, что энергоэффективные дома — это безумно дорого, и браться за их строительство по этой причине просто невозможно. Но кто не хотел бы жить в современном «умном» жилье со всеми его преимуществами и при этом снижением всех коммунальных расходов на 40%? Открывая конференцию, модератор привел пример именно такого жилкомлекса, где использовано все, что подразумевает статус «умного» дома, квартиры в котором были распределены в рекордные сроки. Да, строительство и начинка «умного» дома могут обойтись на 10% процентов дороже, но мультипликативный эффект и статус позволят продать его по более высокой цене, что однозначно перекроет стоимость строительства.

С докладом «Иновационные решения для построения энергоэффективных автоматизированных систем управления зданиями (АСУЗ) в сегменте ЖК» выступил руководитель по развитию бизнеса программно-обеспечения АО «Систэм Электрик» Павел Мурзакаев, подчеркнувший, что для современных жилых зданий АСУЗ — не роскошь, а необходимость, учитывая сложившиеся уже тренды — высотное строительство, конкуренцию технологий, изменение образа жизни. В числе инноваций для повышения энергоэффективности и комфорта он назвал си-



SHUTTERSTOCK/ТОКОМ

Экономика энергоэффективности

Как инженерные системы современного ЖК влияют на его стоимость

стемную автоматiku и алгоритмы взаимодействия в триаде «отопление + вентиляция + кондиционирование», учет сезонности и прогнозирование погоды, управление системами по расписанию, применение передовых IT-технологий для взаимодействия с пользователями.

Очень интересным получилось выступление технического консультанта российского производителя климатической техники TURKOV Владимира Вяткина, по мнению которого применение энергоэффективных технологий несет безопасность для потребителя и экономическую выгоду для инвестора. Исследования по формированию Индекса качества жизни в городах России («Технологии доверия» ВЭБ РФ), по словам эксперта, на первое место поставили качественные жилищные условия, а основа комфорта и приоритетное преимущество ЖК — климат в квартире. По мнению Владимира Вяткина, в энергоэффективном здании очень малое потребление энергии сочетается с высоким уровнем комфорта, при

этом энергоэффективность основывается на комплексном подходе — эффективная оболочка здания (фасад, кровля, перекрытия, светопрозрачные конструкции), герметичность здания, приточно-вытяжная вентиляция с рекуперацией тепла и влаги, эффективные системы передачи тепла и холода для поддержания климата, управление энергоресурсами для обеспечения и поддержания климата в здании.

Завершила программу конференции Анна Клюкина — менеджер проектов АНО «Умный МКД», которая была создана для содействия развитию цифровизации многоквартирных домов по решению рабочей группы, утвержденной приказом Минстроя, Минцифры и Минпромторга России «О создании рабочей группы по проработке предложений, а также выработке рекомендаций по вопросам формирования стандартов в рамках реализации проекта «Умный многоквартирный дом» для объединения усилий ключевых бизнес-игроков в этой сфере — застройщиков, телекоммуника-

ционных компаний, разработчиков программных продуктов, производителей устройств, исследовательских центров.

Среди целей АНО — содействие развитию регуляторики, а именно формирование нового регулирования, способствующего массовому внедрению решений «умного» МКД и объектов ИЖС, синхронизация усилий бизнеса по формированию и развитию рынка и его роли в достижении целевых показателей национальных целей и стратегических документов развития отраслей России, популяризация цифровизации в этой сфере и просвещение населения.

По словам Анны Клюкиной, разработаны и утверждены стратегия развития и бизнес-план организации, первые национальные стандарты ГОСТ Р 71199-2023 «Системы киберфизические. Умный дом. Термины и определения» и ГОСТ Р 71200-2023 «Системы киберфизические. Умный дом. Общие положения», базовый набор устройств и оборудования «умного» МКД, в который входят IP-домофоны и видеоканалы, считыватели СКУД и «умные» замки на входах, в служебных и технических помещениях, датчики мониторинга состояния инженерных систем, включая датчики давления, температуры, отключения (общедомовые), датчики определения экстренных ситуаций — протечки, температуры, утечки газа, дыма, утечки газа, влажности. Также в этот перечень включены осветительные приборы, управляемые с использованием информации от датчиков присутствия и освещенности, интеллектуальные приборы учета воды, тепла, электричества и газа и некоторые другие.

Этот базовый набор позволяет, по словам представителя АНО, уменьшить энергопотребление и эксплуатационные расходы, увеличивая эффективность и производительность управления домом. Кроме того, этот «джентльменский» набор обеспечивает возможность расширения функций и сервисов «умного» дома в будущем, повышает уровень безопасности и комфорта жильцов.

КОМПОЗИТ-ЭКСПО
Семнадцатая международная специализированная выставка
25 - 27 марта 2025
Россия, Москва, ЦВК «Экспонентр», павильоны 1 (1, 2 этажи) и 5

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов (добавки, красители, катализаторы, наполнители и т.д.)
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Пропилекарбаты (препрети)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка:

ПОЛИУРЕТАНЭК
Семнадцатая международная специализированная выставка

Информационная поддержка:

Дирекция:
Выставочная Компания «Мир-Экспо»
Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 118, корпус 11, офис 38 (8 этаж)
Тел.: +7 (495) 188-1620
E-mail: info@mir-expo.ru | Сайт: www.mir-expo.ru

Организатор:
Мир-Экспо

ПОЛИУРЕТАНЭК
Шестнадцатая международная специализированная выставка
25 - 27 марта 2025
Россия, Москва, ЦВК «Экспонентр», павильоны 1 (1, 2 этажи) и 5

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства полиуретанов (добавки, красители, катализаторы, наполнители и т.д.)
- Оборудование и станки для производства и переработки полиуретанов (расходомеры, шестереночные, оседающие (шпательные), шпательные насосные установки, обрабатывающие станки и т.д.)
- Конечная продукция (контактное уплотнение при литье, фильтры и т.д.)
- Услуги (лабораторные испытания, охрана здоровья и безопасность, переработка, защита окружающей среды, научные разработки)
- Техническое обслуживание оборудования
- Тестовое оборудование

Параллельно проводится выставка:

КОМПОЗИТ-ЭКСПО
Семнадцатая международная специализированная выставка

Информационная поддержка:

Дирекция:
Выставочная Компания «Мир-Экспо»
Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 118, корпус 11, офис 38 (8 этаж)
Тел.: +7 (495) 188-1620
E-mail: info@polyurethane.ru | Сайт: www.polyurethane.ru

Организатор:
Мир-Экспо

ИНФРАСТРУКТУРА



ВАСИЛИЙ КОЗЫМЧЕНКО / АГН-МОСКВА



ВАСИЛИЙ КОЗЫМЧЕНКО / АГН-МОСКВА



ВАСИЛИЙ КОЗЫМЧЕНКО / АГН-МОСКВА

Антон МАСТРЕНКОВ

Сегодня столица переживает настоящую реиндустриализацию — в разных районах города каждый год появляются технопарки и новые производства. Перспективы новой «промышленной революции», особенности создания технологической инфраструктуры, механизмы привлечения финансирования и предоставляемые городом льготы обсуждали на первом Форуме технологической инфраструктуры, прошедшем на территории инновационного кластера «Ломоносов», более 800 представителей властей, девелоперского бизнеса, промышленных предприятий, перспективных стартапов, научных центров. Операторы площадок поделились лучшими практиками взаимодействия с резидентами.

Смена вектора

Современная Москва — крупнейший индустриальный и научно-инженерный центр России, где действуют более 4,5 тыс. промышленных предприятий, на которых трудятся свыше 750 тыс. человек. При этом взятый властями курс на индустриализацию города позволяет прогнозировать взрывной рост производственного сектора. Так, с 2011 года в Москве было построено 290 производственных объектов общей площадью около 3 млн кв. м, в том числе порядка 270 тыс. «квадратов» было введено в 2024 году. А уже к 2030 году количество промышленных производств увеличится до 5,5 тыс., а их сотрудников — до 850 тыс. Общая площадь промышленной инфраструктуры, по прогнозам мэрии, вырастет на 50% — с нынешних 14 млн кв. м до 21 млн.

Важную роль в развитии экономики города, по мнению экспертов, играют проекты реорганизации промышленных зон. Промзоны «старой» Москвы занимают практически 20% ее территории, их реорганизация и наполнение новыми востребованными функциями позволят модернизировать город и удовлетворить наиболее насущные запросы жителей. «Однако ранее в составе таких проектов строились в основном жилые кварталы. И хотя при этом возводятся немало инфраструктуры, преимущественно это социально значимые объекты или бизнес-центры с офисами и коворкингами. Такие площадки позволяют «ожи-

Курс на индустриализацию

Девелоперы включаются в создание технопарков

вить» экономику пустовавших ранее площадок, но за счет сферы услуг, а не реального производства», — считает декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайленко.

Чтобы стимулировать строительство промышленных объектов, московские власти дали «зеленый свет» проектам строительства промышленных зданий и запустили несколько новых программ, поощряющих развитие промышленного потенциала.

Поддержка государства

Сегодня значительная часть производственной инфраструктуры появляется в городе благодаря Масштабным инвестиционным проектам (МайИП) и программе стимулирования создания мест приложения труда (МИПТ). В рамках этих программ город предоставляет застройщикам соответствующие льготы — скидку по платежам в бюджет, которая покроет разницу между доходами от продажи жилья и менее прибыльных коммерческих объектов.

Еще одной мерой поддержки стало создание технопарков и особых экономических зон. Так, действующим предприятиям может быть присвоен статус промышленного комплекса, технопарка или индустриального парка. Благодаря этому компании могут получить льготы по налогу на имущество, налогу на прибыль, земельному налогу, арендным платежам и другие преференции. Это позволит снизить общую налоговую нагрузку для промышленных комплексов, технопарков, индустриальных парков до 25% в зависимости от присваиваемого статуса.

И эти программы дают свой результат. В рамках Форума руководители Департамента предпринимательства и инновационного развития Москвы Кристина Кострома отметила, что сегодня технопарки — самый востребованный вид недвижимости в российской столице: «В настоящее время открыты 46 технопарков самой разной специализации общей площадью 2,1 млн кв. м,

но этого явно недостаточно. Сегодня вакансия площадей в городских технопарках составляет 0,2%».

По ее словам, девелоперам стоит обратить внимание на этот сегмент. Тем более, власти планируют, что к 2030 году в Москве появится еще 2,5 млн кв. м технопарков. «В условиях высокой стоимости кредитов и падения продаж на рынке жилья для многих девелоперов ориентация на промышленный сектор может стать не просто антикризисным решением, а новым направлением роста», — считает Кристина Кострома.

Новые проекты

Система различных льгот и мер поддержки действительно стимулирует интерес девелоперов к проектам промышленного назначения, о чем свидетельствует статистика. «Только в течение прошлого года на территории столицы было разрешено возведение 32 объектов промышленно-производственного назначения общей площадью более 530 тыс. кв. м. Возведение производственных зданий ведется практически во всех округах. Лидерами по стартовавшим проектам в прошлом году стали юго-восток, северо-запад и Новая Москва», — рассказал председатель Мосгостройнадзора Антон Слободичиков.

В рамках Форума была проведена серия презентаций новых проектов, когда о будущих технопарках рассказывали сами девелоперы, а потенциальные арендаторы могли сразу задать все интересующие вопросы.

Среди новых проектов стоит выделить технопарк электроники на территории бывшего завода ЗИЛ. «Уже в следующем году начнется возведение крупного технопарка площадью порядка 200 тыс. кв. м, работы займут несколько лет. Технопарк будет представлять собой три башни высотой порядка 150 метров на едином столбате. Здесь можно будет разместить офисы и производственные линии», — рассказал председатель правления Группы компаний «ИТЭЛМА» Алексей Артёмов.

Другой заметной точкой на промышленной карте столицы станет крупный технопарк на Варшавском шоссе площадью более 123 тыс. кв. м. Здание спроектировано с существенным запасом прочности, устойчивости и несущей способности, что позволяет разместить как офисы, так и производственные линии. «Многофункциональный комплекс будет разделен на две части: офисную и научно-производственную. В этом году начнется возведение технопарка, а закончить работы планируется через два года», — заявил первый заместитель генерального директора компании Prime Life Development Роман Осауленко. Предполагается, что технопарк возместит существующий дефицит современных промышленных и офисных площадей на юге Москвы и позволит создать более 5 тыс. рабочих мест.

Еще один интересный проект — технокластер в Молжаниново: на площади 38 тыс. кв. м смогут разместиться как офисы или склады, так и предприятия легкой и тяжелой промышленности. «При этом здание будет находиться в непосредственной близости от жилой застройки, поэтому внешнему оформлению было уделено особое внимание. Фасадные панели, ориентированные в сторону домов, выполнены в темно-сером, белом и оранжевом цветах», — рассказал журналистам руководитель группы продаж коммерческой недвижимости «Страна Девелопмент» Александр Кацай.

Важной точкой инновационного роста также станет площадка кластера в Сколково. По словам председателя правления Фонда «Сколково» Сергея Перова, здесь к 2030 году возведут около миллиона квадратных метров технологической инфраструктуры. «На сегодня уже построено около миллиона «квадратов» инновационной инфраструктуры. К 2030 году планируем построить еще столько же. На территории Сколково нет проблем со свободными земельными участками: изначально в планы развития закладывалась возможность строительства дополнительных площадей — земли достаточно», — резюмировал Сергей Перов.

Высокие цели

Стройкомплекс Северной Осетии интенсивно развивается

Беседовал Владимир ЧЕРЕДНИК

Прошедшая в Москве «Российская строительная неделя-2025» продемонстрировала свою значимость для отечественной отрасли и в федеральном, и в региональном масштабе. О ней «Стройгазета» беседовала с первым заместителем председателя правительства Республики Северная Осетия-Алания Георгием АТАРОВЫМ.



Георгий Эльбрусович, ваши впечатления от «Российской строительной недели»?

В этом году в работе главного строительного форума страны приняла участие делегация Северной Осетии во главе с министром строительства и архитектуры Маратом Бетановым. Мне, к сожалению, не удалось в нем участвовать, но я внимательно следил за его ходом.

Мероприятие набирает темпы — это видно по опыту последних лет. Отмечу две благоприятные тенденции: во-первых, «Российская строительная неделя» объединила специализированную выставку строительных, отделочных материалов и технологий RosBuild-2025 и «Мир стекла-2025». RosBuild представила ключевые разделы отрасли — стройматериалы, благоустройство территорий, информационные и энергосберегающие технологии в строительстве, «умный» дом и автоматизация, проектирование и урбанистика, малоэтажное и модульное строительство. Впервые организован спецпроект «Освещающая Города». Выставка была направлена на поддержку отечественных производителей материалов и оборудования и уже тем интересна для делегации нашей республики.

Алексей ЩЕГЛОВ

Первый день проведения «Российской строительной недели-2025» был насыщен интересными мероприятиями. Одним из них стала панельная дискуссия на тему «Какой будет многоквартирная новостройка через 10-20 лет». На ней выступили представители менеджмента крупнейших девелоперских компаний, усилиями которых в российских городах вводится львиная доля многоквартирных домов (МКД). Совместными усилиями они попытались нарисовать образ будущих кварталов и поделились опытом реализации наиболее значимых проектов.

Руководитель направления индустриальных изделий девелоперской компании ПИК Данис Файзуллин сконцентрировался на технологических аспектах нового строительства. Он отметил, что у компаний появляется все больше возможностей разнообразить внешний вид зданий. Одновременно во внутридомовом пространстве архитекторы активнее работают с планировками и закладывают в проекты такие решения, которые, например, позволяют объединять в единое целое кухни с гостинными, снимают ограничения по высоте и т. д. В частности, простор для такого строительства дает модульное домостроение, которое развивают в ПИК. Компания применяет роботизированные решения, повышающие точность сборки элементов конструкций и снижающие затраты. «Сокращение трудоемкости создания санузла, который реализован в советском исполнении, относительного того, который сделан сейчас на заводе, — примерно 65%. Автоматизация решения такова, что всю раскладку плитки абсолютно точно исполняет робот, а быстросохнущий клей позволяет все собрать в объемный модуль», — привел пример Данис Файзуллин.

В целом вопрос с роботизацией непростой, так как когда из отдельных операций исключается персонал, для обслуживания роботизированных комплексов возникает потребность в специалистах с более высокими зарплатами запросами. Но в целом тренд на роботизацию и интеллектуализацию усиливается. Так, компания приступила к работе над одним из больших проектов со сложной архитектурой, у которого долгий предпроектный цикл, включающий длительный этап согласования с властями. «В этом проекте мы планируем задействовать искусственный интеллект», — сказал Данис Файзуллин.

Во-вторых, деловая программа включала более 100 мероприятий, ориентированных на обсуждение актуальных вопросов отрасли, в их числе X Всероссийское совещание «Развитие жилищного строительства в РФ», конференции «Цифровизация в девелопменте» и «Малоэтажная Россия-2025». Акцент деловой программы был сделан на инновациях и устойчивом развитии, что актуально в современных условиях. РСН-2025 стала значимым этапом в формировании стратегии развития строительной отрасли России на ближайшую перспективу.

Сегодня вы в числе вновь назначенных региональных кураторов градостроительной отрасли, до этого возглавляли Министерство строительства и архитектуры республики. Расскажите об итогах работы осетинского стройкомплекса.

Благодаря позиции главы Северной Осетии Сергея Меняйло, градостроительная деятельность вошла в число приоритетных направлений госполитики республики. Более того, вопросы развития строительной отрасли он держит под постоянным личным контролем.

В 2024 году республиканский Минстрой участвовал в реализации 57 проектов в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов образования, здравоохранения, культуры, спорта, социальной защиты и инженерной инфраструктуры. На эти цели направлено 4,86 млрд рублей, в том числе из федерального бюджета — 4,49 млрд рублей по мероприятиям госпрограмм РФ «Развитие образования», «Развитие культуры», «Развитие здравоохранения», «Развитие физической культуры и спорта», «Социальная поддержка граждан» и «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ». В прошлом году в Северной Осетии введено в эксплуатацию 229 930 кв. метров индивидуального и 281 160 кв. метров многоквартирного жилья (106,2% к 2023 году). Этот хороший результат мы смогли показать благодаря постоянному вниманию к нашему региону Минстроя России и лично его главы Ирека Файзуллина.

«РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»



Вы много лет «погружены» в дела отрасли. Что бы вы отметили в качестве достижений, приоритетов дальнейшей деятельности?

Самое важное достижение — полная синхронизация наших действий с федеральными отраслевыми структурами. Сегодня строительная отрасль республики — часть большой команды стройкомплекса России, возглавляемой вице-премьером РФ Маратом Хуснуллиным. Я не раз говорил, что Осетию в федеральном центре знают, слышат. Это принципиально важно для достижения целей национального развития, поставленных руководством страны и республики.

Главной задачей стройкомплекса (я имею в виду и строительство, и ЖКХ, и дорожное хозяйство, и транспорт) станет реализация нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни». Республика включила в перечень опорных населенные пункты Алагир, Ардон, Беслан, Владикавказ, Дигора, Заводской, Мизур, Моздок, Чикола, Эльхотово, где проживают 450 тысяч человек — почти 70% населения республики.

Нацпроект по масштабам планируем в жилищном строительстве, ЖКХ, дорожном хозяйстве превосходит все, что было до него в нашей республике. Его реализация — серьезный вызов для региональных управленческих команд. Важно подчеркнуть: наша отрасль — одна из самых политически важных, поскольку в рамках работы стройкомплекса взаимодействуют федеральные, региональные, местные ветви власти, бизнес, общественность. Эффективность работы стройкомплекса — главный показатель эффективности работы всей управленческой команды региона.

Какие цели лично вы себе ставите?

Сегодня строительство и ЖКХ в отраслевой структуре валового регионального продукта Северной Осетии занимают лидирующие места, стройкомплекс является ключевым драйвером социально-экономического развития республики, поэтому важно искать новые точки роста региональной экономики в строительной отрасли. Примеров, когда

стройкомплекс становился базовой отраслью, много. В этом направлении мы работаем, предложения от нас будут.

Цель на ближайшую перспективу — изменение модели управления градостроительной отраслью. Организована работа над согласованием схем территориального планирования развития республики. Начата оцифровка документов территориального планирования для внесения их в Государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности. Инициирована работа по включению требований по архитектурному облику в правила землепользования и застройки, действующие нормы муниципалитетов. Это должно обеспечить реализацию градостроительного потенциала республики через повышение качества проектирования, решений в области архитектуры и территориального планирования. Также хотим осуществить переход к цифровой информационной модели градостроительного планирования и регулирования развития территорий, так как это безоговорочное будущее.

Еще одна цель — формирование эффективной системы управления трудовыми ресурсами в строительной отрасли. Первый шаг в этом направлении — создание комплексной системы подготовки кадров для стройкомплекса. Будем ежегодно проводить молодежный строительный форум. Планируем ввести стипендии для лучших студентов и преподавателей. Отдельное направление — развитие самобытной североосетинской архитектуры. Проектов в этом направлении подготовлено много.

Важная задача — кардинальное изменение качества работы управляющих компаний и ТСЖ. Буду добиваться, чтобы УК и ТСЖ Северной Осетии вошли в число лучших в России. Сегодня это особенно актуально, поскольку эти организации работают непосредственно с населением, и по качеству их деятельности судят о работе власти в целом.

Главная цель — добиться, чтобы отрасли, которые глава республики Сергей Меняйло доверил мне курировать, вошли в число лучших в стране.

Кварталогрфия будущего

Эксперты рассказали о трендах многоквартирного строительства



АЛЕКСЕЙ ШЕВЧОВ

еется персонал, для обслуживания роботизированных комплексов возникает потребность в специалистах с более высокими зарплатами запросами. Но в целом тренд на роботизацию и интеллектуализацию усиливается. Так, компания приступила к работе над одним из больших проектов со сложной архитектурой, у которого долгий предпроектный цикл, включающий длительный этап согласования с властями. «В этом проекте мы планируем задействовать искусственный интеллект», — сказал Данис Файзуллин.

Как считает гендиректор федеральной компании «Железно» (Киров) Юрий Захаров, основным направлением в строительстве МКД должно стать создание коммуны. По его опыту, новоселы хотели бы знать не только своих ближайших соседей, а всех жителей дома и квартала. Но есть ограничения на такой запрос, ведь если дом — многоквартирная башня, то это просто невозможно: люди запоминают в среднем не больше 150 лиц. Поэтому, чтобы удовлетворить запрос на формирование домашнего комьюнити, необходимо тщательно продумать плотность застройки и отдавать пред-

почтение МКД не выше 9-10 этажей. Больше внимания стоит уделять обустройству общественных пространств в микрорайоне: там должна быть общая площадь, где жители могли бы проводить время, общаться и лучше узнавать друг друга, создавая своеобразный «город в городе». Все более востребованы пространства для выгула домашних животных, специальные условия для пожилых людей, причем не только в домах премиум-класса, но и в стандартных типовых. Правда, из-за высокой стоимости земли в крупных городах у застройщиков не всегда есть возможность предусматривать общественные жилые пространства внутри микрорайона. В таких случаях следует продумать размещение этих локаций внутри МКД, создавая «зеленые» зоны на этажах.

«Мы возвращаемся к обитанию в естественных условиях, все большее распространение получают такой формат, как город-сад, в котором невысокая застройка точно следует ландшафтным изменениям. В микрорайоне будущего должно проживать не более 500 человек. Только в таком случае можно создать

безопасную среду, где люди будут визуально узнавать друг друга, не переживая за безопасность членов своей семьи. Поэтому главный вопрос строительства — как вернуться к тем параметрам, которые заложены в человека эволюцией», — считает Юрий Захаров.

Гендиректор «Атлас Девелопмент» (Екатеринбург) Владимир Горюнов рассказал, что принцип того, каким станет жилье будущего, был сформулирован специалистами компании в рамках работы над проектом «Живая экосистема». «Экосистема — это когда по периметру дома есть абсолютно все, что нужно для жизни. При реализации таких проектов нелишним будет концептуальная архитектура, инфраструктура жилого дома «все в одном» с современной сервисной службой, двор нового поколения и «умные» решения. В совокупности это помогает обеспечивать безопасность и здоровый образ жизни», — отметил Владимир Горюнов. Вместе с тем, он не согласился с предыдущим спикером по поводу плотности будущей застройки, указав, что из-за дороговизны земли все крупные города, по крайней мере, в центральной части, растут: «В Сочи своя специфика, и такого тренда нет, но в Москве и Екатеринбурге для нас уже привычно обсуждать проекты до 200 метров в высоту».

В целом, требования и клиентов, и властей к архитектуре и прочим параметрам новостроек все время эволюционируют. «Нужно строить так, чтобы любой объект, даже размещенный не в центральной локации, становился украшением города», — подытожил спикер.

Подводя итоги дискуссии, ее модератор — исполнительный директор НОПСМ Антон Солон отметил, что ключевые тренды многоквартирной новостройки через 10-20 лет — это «умные» квартиры, дома и кварталы: «Только использование продвинутых технологий при строительстве жилых домов позволит создать по-настоящему комфортные и безопасные микрорайоны будущего».



«РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»



с.1 В масштабах всей страны

Комментируя другую проблему, обозначенную застройщиками, — сложность или стоимость банковского кредитования девелоперского бизнеса, — Никита Стасишин отметил, что в Минстрое более чем внимательно смотрят на поведение банков в части того, что при выдаче льготной ипотеки застройщик платит им комиссионное вознаграждение за каждый ипотечный кредит. «Конечно, сегодня есть положительная динамика в объемах одобрения выдачи семейной ипотеки после того, как по поручению президента правительство было принято решение об увеличении спреда. Но, как показывает практика, и этого не хватает. Сегодня, мне кажется, коллеги-застройщики, вы точно не опровергнете мои слова, каждый застройщик при выдаче любой льготной ипотеки платит комиссии, просто они немножко снизились», — считает замминистра.

По поводу стоимости банковского кредитования девелоперского бизнеса он также отметил, что если еще полтора года назад в структуре себестоимости затраты на обслуживание кредитов не превышали 5-6%, то сегодня этот показатель уже подходит к 20%. В отношении названной респондентами проблемы роста себестоимости Никита Стасишин привел ряд цифр, во многом объясняющих причину роста цен на жилье: по столичному региону темп прироста расходов на строительство за 2020-2024 годы составил в среднем 78,6%, а по субъектам РФ еще больше — 110,4%.

Согласился Никита Стасишин с застройщиками и в наличии большой проблемы, связанной с низкой конкуренцией подрядчиков, которые, по его словам, сегодня на вес золота. Особенно сложно найти подрядчиков в регионах с низким уровнем заработной платы. Кроме того, добавил замминистра, в некоторых регионах запрещено использование иностранной рабочей силы. В то же время, Никита Стасишин замечался в существовании проблемы избыточных проверок контролирующих и надзорных органов, которую выделяют застройщики. Напротив, по его мнению, если бы таких проверок было больше, то застройщики проявляли бы повышенную ответственность и не переносили сроки ввода жилья и передачи гражданам ключей от квартир. Он настоятельно попросил не делать этого. «У вас должна быть ответственность за то, что вы делаете, так же, как и у нас должна быть ответственность за те меры поддержки, которые мы внедряем. Пока на внедренные меры поддержки больше безответственности с вашей стороны, — упрекнул замминистра застройщиков и напоследок прокомментировал отмеченную ими проблему частых изменений правил. — Мы можем вообще ничего не менять — как идет, так идет. Банкротить мы научи-

лись, забирать объекты, достраивать, менять подрядчиков — тоже научились».

Никита Стасишин также попросил застройщиков предоставлять скидки при покупке квартир участниками СВО, используя для этого различные поводы, например, такие, как отмечавшиеся недавно праздники 23 Февраля и 8 Марта. «Сделайте для наших героев скидки для того, чтобы они понимали, что смогут рассчитывать на более гибкие условия. Коллеги, это важно», — обозначил свою позицию замминистра, отвечающий за жилищное строительство.

Строители развивают образование

В свою очередь, выступившие на совещании застройщики жилья продемонстрировали не только стремление взаимодействовать с органами власти, но и возросшую активность при решении градостроительных проблем на всех уровнях — от муниципального до федерального. На примере строительства социальных объектов это убедительно показал в своем докладе директор по девелопменту компании ПИИК Алексей Паничев. По его словам, используя современные стандарты проектирования и строительства, ПИИК всегда фокусируется на запросе государства и отвечает на него как квалифицированный и компетентный партнер органов власти в зависимости от региона и специфики конкретного объекта. При этом упор может быть сделан на безопасность, современную архитектуру, энергоэффективность или, например, инклюзивность.

Именно благодаря такому подходу компании, которая больше известна как крупный и масштабный застройщик жилья, удается обеспечивать его социальной инфраструктурой, строя современное жилье с качественными и востребованными объектами образования в шаговой доступности для жителей. За последние 10 лет ПИИК построил в пяти регионах 166 социальных объектов, в том числе 41 школу и 101 детский сад в общей сложности на 63,5 тыс. детей. При этом в текущем портфеле компании образовательных объектов примерно столько же, большинство сейчас находится в стадии либо проектирования, либо строительства уже в восьми регионах страны.

Реализуя столько проектов, причем с высоким качеством, сотрудники ПИИК используют «три кита» базовых ценностей. Прежде всего, они систематизируют накопленный опыт и описывают лучшие решения, воплощая их в стандарты, которые потом масштабируют на всю страну. Кроме того, компания непрерывно развивается и адаптируется под потребности того или иного города. Но главное, чем руководствуются в ней, — это забота о детях, с тем чтобы создать для них безопасную, комфортную и познавательную среду, чтобы каждому ребенку хотелось вернуться в свою школу или детсад.

При этом основными ресурсами для масштабирования являются единая идеология, общие проектные решения, свое комплексное проектное бюро, в котором есть в том числе продуктологи и дизайнеры, свои производственная база и система контроля качества. Особенно важно, что в компании сформирована команда специалистов, которая занимается только образовательными программами и социальными объектами.

Современные стандарты проектирования и строительства образовательных учреждений, которые использует ПИИК, отвечают на различные запросы государства. Так, для обеспечения безопасности применяются системы видеонаблюдения, контроль доступа и защита от чрезвычайных ситуаций. Запрос на современную архитектуру обеспечивается проектами, соответствующими современным архитектурным и функциональным требованиям, включая удобные и безопасные пространства для обучения и игры.

Адаптируясь под запрос города Москвы, ПИИК внедряет сейчас новый формат школ. В состав их досугового центра входят общественная гостиная с входной зоной, кафе, коворкинг и библиотека, а культурно-досуговое ядро включает в себя технологичный фабула, мастерскую робототехники, IT-полигон, медицинский комплекс, творческую мастерскую, мультимедийную студию и оранжевый. Рассказывая о пилотном проекте школы с таким досуговым центром в Москве, Алексей Паничев пояснил, что общественная гостиная в нем не используется как школьное пространство и предназначена только для внешнего функционирования, а культурно-досуговое ядро утром и днем работает для школьников, а вечером — для взрослых и детей.

Чтобы КРТ полетело

Больших успехов в применении механизма комплексного развития территорий (КРТ) достигла Группа «Самолёт», по данным ЕРЗ, лидирующая по количеству регионов реализации проектов КРТ и объему строительства среди девелоперов РФ и Европы. Ею построены уже 5,7 млн кв. метров жилья, в строительстве находятся еще 5,3 млн кв. метров. И практически в каждом из 18 регионов присутствия компании, по словам выступившего на совещании с докладом управляющего партнера «Самолёта» Александра Прыгункова, используется механизм КРТ, основная задача которого состоит в том, чтобы избежать точечной застройки и обеспечить проекты всей необходимой социальной инфраструктурой. Причем в каждом из этих регионов, как отметил Александр Прыгунков, в применении механизма КРТ есть свои нюансы, которые зависят от политики команды губернатора.

С учетом опыта «Самолёта» Александр Прыгунков внес ряд предложений по совершенствованию механизма КРТ. Прежде всего, он предложил при реализации проекта КРТ по инициативе правообладателя вернуть внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) после утверждения документации по проекту планировки территории (ППТ). «После последнего изменения законов появилось «серое поле» с изменением ПЗЗ. Если раньше можно было одновременно при изменении ППТ и ПЗЗ менять, то сейчас это опять такой сложный механизм! Сначала ППТ, потом мы заходим на изменение в ПЗЗ. В разных регионах по-разному: где-то это делают одновременно, а где-то, к сожалению, последовательно. Теряем на этом сроки», — констатировал Александр Прыгунков. Еще он предложил предоставить возможность продления разрешения на строительство при условии выполнения инвестором своих обязательств по договору о КРТ, а также при реализации таких проектов дать возможность строительства социальных объектов на не смежных с территорией КРТ земельных участках. Кроме того, Александр Прыгунков считает, что договор КРТ должен стать документом, на основании которого можно будет получать технические условия на присоединение нового жилья к инженерным сетям. Последнее из предложенных им изменений связано с необходимостью утверждения процедуры работы с объектами ИЖС, расположенными в границах КРТ жилой застройки.

Особенно большой мультипликативный эффект, включающий запуск новых проектов и поддержку рынка недвижимости, может дать реализация предложений представителя «Самолёта» по льготной ипотеке для проектов КРТ. Среди новых инициатив — возможность ввести субсидированную ипотеку для жителей расселяемых кварталов, входящих в границы КРТ, и перенос действующих ставок по ипотеке на новый объект, приобретаемый взамен объекта, подлежащего расселению.

В завершение своего доклада Александр Прыгунков отметил, что эффективно оценивать необходимую инфраструктуру для КРТ позволяет мастер-планирование, поэтому разрабатывать мастер-планы городов необходимо до принятия решений о новых проектах КРТ. Он предложил ускорить принятие федерального закона о мастер-планировании, не откладывая его до осенней сессии Государственной Думы. «Надо действовать быстрее, потому что это очень эффективный инструмент. На примере Владивостока, Хабаровска, Читы, где мы реализуем проекты, это действительно помогает выстраивать в том числе диалог с властью. То есть мы понимаем, что они будут делать, зачем мы им нужны, и очень быстро достигаются договоренность, совместная синхронизация», — подытожил ряд своих предложений управляющий партнер «Самолёта».



«РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»

О том, что представленные на региональных рынках проекты КРТ являются экономически неэффективными для компаний, строящих среднеэтажное жилье, говорил генеральный директор ГК «Железно» Юрий Захаров. Возведенный «Железно» в городе Кирове жилой комплекс Знак был признан авторитетным жюри конкурса ТОП ЖК-2025 победителем в федеральной номинации «Лучший среднеэтажный дом». Но чтобы подобных ему жилых комплексов стало в России больше, в проектах КРТ необходимо преодолеть тенденцию к строительству высотных зданий. «Я хотел бы еще раз вернуться к теме, которую наша компания активно поднимает на всех форумах, — о том, что нужно городам нестоличным, городам, которые представляют суть глубинной России. Сейчас есть, на наш взгляд, очень нехороший тренд увеличения этажности в таких городах. Мы видим, что высь растут даже такие города, где численность населения меньше 500 тысяч. Этот тренд предполагает, что мы будем дальше двигаться в этом направлении, и тот морфотип, который формируется в этих городах, он будет деформирующим», — предупредил Юрий Захаров.

Кировский девелопер убежден, что для человека, который хочет жить в активном развивающемся городе, идеальный продукт — это городской микс с плотной среднеэтажной застройкой, такой, например, как в центре Санкт-Петербурга. Именно в таких городах, по его мнению, людям приятно гулять, пользоваться различными сервисами, потому что в подобном формате можно обеспечить максимальное проникновение коммерческой недвижимости в структуру жилого фонда. Но для того, чтобы этот востребованный в глубинке тип жилья стал доминирующим, необходимо формировать соответствующие региональные тренды. С этой целью Юрий Захаров предложил в рамках ре-



ализации проектов КРТ сделать акцент на развитии среднеэтажной застройки.

В масштабах всей страны мыслит и владелец ГК ТОЧНО Николай Амосов, начавший свое выступление с часто задаваемого ему в последнее время вопроса о том, как его компании удалось стать первым региональным девелопером, который вышел на третье место в рейтинге по объемам строительства в России. Отвечая на этот вопрос, краснодарский девелопер заявил: «Есть задача от главы государства — строить. Надо вводить 100 млн кв. метров. Мы, конечно, хотим быть причастны к этому».

Портфель этой компании, лидирующей по объемам строительства на Черноморском побережье от Ялты до Сочи, составляют в основном проекты КРТ. «Я считаю, что это как раз результат стратегии, которую

мы пять лет назад заложили, когда рынок показывал довольно хорошую динамику, когда были хорошие продажи. Мы тогда пошли в проекты КРТ. Как все знают, период получения выхода на стройку и получения разрешения — примерно от года до трех лет, в зависимости от готовности земли. К концу 2024 года мы вышли на этот показатель», — рассказал о причинах успеха компании Николай Амосов. Он также сообщил, что компания присутствует сейчас в 14 регионах, и практически все ее проекты — это не точечная застройка, а проекты КРТ.

Чтобы успешно развивать дальше Юг России, по словам Николая Амосова, федеральным и региональным органам власти надо мыслить в одном направлении, однако по ряду вопросов, касающихся выделения

земли, сетевой инфраструктуры, дорог, они расходятся. «Я считаю, что сегодня этот вопрос очень важный, и его нужно обсуждать за круглым столом активнее. Потому что я часто слышу, присутствуя на совещаниях в федеральных органах и министерствах, вижу по телевизору посыл президента о том, что мы должны развиваться, а регионы и муниципалы они немножко по-другому живут и мыслят. И здесь, конечно, я считаю, есть проблема», — заявил Николай Амосов. Трудно не согласиться с ним в том, что если представители бизнеса, федеральной, региональной и муниципальной власти четко будут понимать, что у них есть одна основная цель — строить и вводить более 100 млн кв. метров качественного жилья, то и динамика строительства будет гораздо выше.



CRE AWARDS 2025

MOSCOW AWARDS 2025
EST. 2003

XXII ЕЖЕГОДНАЯ МОСКОВСКАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

24 апреля 2025 г.
Барвиха Luxury Village

ПРОДУМАННЫЙ РОСТ
СТАБИЛЬНОЕ БУДУЩЕЕ

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
НА САЙТЕ ПРЕМИИ
CRE-AWARDS.RU

16+ Реклама



Международная выставка

■ Строительство

▲ Дизайн

● Реставрация

15-17 апреля 2025
Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»



Получите бесплатный
электронный
билет по промокоду
ISE2025



Организатор — компания МВК
Офис в Санкт-Петербурге

Международная
Выставочная
Компания

+7 (812) 401 69 55, interstroyexpo@mvk.ru

РЕКЛАМА

12+



«РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»

с.1 Важно в этом процессе не останавливаться, использовать накопленный опыт, вовлекать в работу все больший круг учебных заведений, строительных и саморегулируемых организаций. Уже со школьной скамьи надо готовить новых специалистов в области строительства. По наблюдению Ефима Басина, отдельные работодатели уже с 2-3 курсов подбирают себе студентов, формируя из них будущих строителей, создают условия для их стажировки, назначают специальные стипендии.

Но, несмотря на это, дефицит кадров растет. Специалист теряется на этапе трудоустройства. По данным Росстата, только около половины выпускников заведений СПО устраиваются на работу в строительстве, а спустя 2-3 года на стройке остается только четверть выпускников. Надо принимать серьезные меры по закреплению их в профессии. «Может, стоит вспомнить советский опыт работы с кадрами, когда выпускники по окончании учебных заведений отправлялись на три года трудиться по направлениям? Думаю, в нашей сегодняшней резолюции надо обязательно отразить предложение по закреплению этого положения — государство должно иметь право требовать или рекомендовать для бюджетников три года отработки по направлению», — сказал Ефим Басин.

Равномерная нагрузка

Предложение о трехлетней отработке опирал Антон Глушков. По его мнению, вернуться к принципу государственного распределения, если речь идет о бюджетных местах, можно, но в рыночных отношениях удержат молодого специалиста могут только достойные условия труда и зарплата. Поэтому надеяться на госраспределение не стоит, тем более, что в процентном соотношении это 2-3% от общей потребности, которые принципиально не влияют на основной дефицит рабочих кадров.

НОСТРОЙ в свое время занялся объединением сузов и сформировал консорциум, планируя вести профориентацию, налаживать работу по повышению мотивации у детей, наращивая усилия по удержанию молодежи в строительстве. И если смотреть на статистику исполнения мероприятий по нацпроекту «Кадры», все обстоит благополучно: можно рассказывать о сделанной работе, которую выполняет каждый в рамках своих полномочий и возможностей. Тем не менее, дефицит рабочих рук только нарастает. «Почему у нас получилось достаточно мягко пройти рост экономики, который мы переживали два последних года, когда было огромное увеличение объемов строительства? Потому что вместе с объемами росла и стоимость, что давало работодателю возможность рублем удерживать работников, переманивать их из других отраслей. Сейчас на фоне стагнирующего рынка надеяться на то, что работодатель сможет и дальше поддерживать рост численности кадров рублем, не получится. Это касается и бюджетной стройки, и коммерческого заказа», — подчеркнул Антон Глушков.

«Основная задача для решения кадровой проблемы сложна и объемна — это, в первую очередь, равномерная загрузка», — добавил он. Именно тогда можно мотивировать работодателя «долгую» вкладываться в кадры, придумывать различные программы, позволяющие удерживать сотрудников, работать с молодежью на стадии школьного образования, мотивировать учеников, а также их родителей, которые и формируют мировоззрение подрастающего поколения.

Потому всем, кто так или иначе причастен к решению кадровой проблемы, надо сфокусироваться на том, чтобы совместно с правительством РФ, Минстроем России, общественными организациями подумать над тем, как отрасли научиться работать равномерно.

«В подавляющем большинстве строительство сегодня представлено частным бизнесом, субъектами малого предприни-



НОСТРОЙ

Требуются профи

мательства. И вряд ли можно надеяться на то, что такие предприятия в нынешних условиях будут думать о системной работе по подготовке кадров, о стажировке студентов, — отметил глава нацобъединения. — Поэтому решение кадрового вопроса — равномерная работа строительных предприятий. Тогда все остальное сможет адаптироваться. Призываю всех подумать над тем, как выстроить плановое хозяйство, наладить ритмичную работу строительного комплекса».

Масштабировать решения

Руководитель Центра компетенции образовательной деятельности Минстроя России Ирина Минина отметила, что для всех очень важным событием стало утверждение Концепции подготовки кадров для строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2035 года. По ее словам, идей относительно реализации Концепции было очень много, и нужно выбрать самые эффективные, которые могли бы дать результат.

«Мы хотели создать комплексную систему — от профориентации в школах до защиты кандидатских и докторских диссертаций и научных трудов, — сказала она. — Те направления, которые мы описали в «дорожной карте», уже сформированы, мы по ним работаем. Это два мероприятия: план по профориентационным мероприятиям на 2025 год (будет представлен в апреле), в котором мы расскажем и покажем, что будем делать весь год в плане профориентации, и контент-план по видеоматериалам в сфере строительства и ЖКХ».

А руководитель СРО атомной отрасли Виктор Опекунов рассказал о конкретном опыте организации по обеспечению атомных объектов на всех стадиях жизненного цикла квалифицированным персоналом. В структуре «Росатома» был создан комплекс гражданского строительства, работающий на объектах реновации города Москва. В него входят также учебный центр подготовки работников стройкомплекса атомной отрасли и центр технической компетенции.

«Есть особое требование к формированию подпорядного альянса, потому что сооружение наших объектов ведется на территориях, где отсутствует компетентный персонал, необходимый для работы в условиях

высоких требований атомного строительства», — сказал Виктор Опекунов. По его словам, численность персонала, необходимого для сооружения больших атомных станций, колеблется в пределах от десяти до тридцати тысяч человек на площадке. Сегодня «Росатом» строит свои объекты сразу в нескольких странах, и практически везде отмечен дефицит квалифицированных специалистов. Как считает руководитель СРО, в основном в близлежащих населенных пунктах живут люди, которых требуется обучить основным профессиям, а также специальным программам, связанным с безопасностью труда. Все это привело к необходимости привлечения кадров из-за рубежа.

На каждой крупной строительной площадке «Росатома» с численностью рабочих до пяти тысяч необходимо было строить учебно-производственный комплекс с функциями центра оценки и развития квалификаций и культуры безопасности, который бы обеспечивал процесс оценки квалификации персонала, организацию дополнительного обучения до уровня квалификации, соответствующей нормативным требованиям, обязательное обучение персонала по программам, связанным с обеспечением безопасности. В этих учебных центрах прошли обучение почти 53 тысячи руководителей и специалистов и 43 тысячи рабочих — ежегодно около шести тысяч рабочих и порядка четырех тысяч ИТР.

Позиция работодателей

Об ином опыте по работе с кадрами рассказал директор по персоналу девелопера «Донстрой» Рустам Кундузбаев: «Рынок становится другим и требует от нас также определенных изменений. Сейчас мы фактически поменяли парадигму найма и привлечения сотрудников». Если раньше в компании исходили исключительно из того, что надо нанимать уже подготовленных опытных специалистов, требуя от них результатов сразу, то теперь произошла смена парадигмы в сторону молодого поколения. А соответствовать их требованиям — это целое искусство. Надо быть привлекательными для нынешней молодежи, чтобы получать эффективных сотрудников. Но мало их привлечь, надо еще подготовить и научиться добиваться результатов с этим трудовым ресурсом.

Все это касается и выпускников вузов. Компания работает с тремя московскими колледжами строительного направления. Учащиеся проходят целевое обучение и в «Донстрое». Все ребята очень старательные, целеустремленные. Сейчас они проходят стажировку, далее их ждут для окончательного трудоустройства.

Как известно, в Москве ситуация, в том числе с кадрами, может отличаться от регионов. «Ассоциация СРО «Большая Волга» объединяет в Пензенской области 527 организаций, — рассказала исполнительный директор ассоциации Лариса Афанасьева. — В рамках СРО с 2021 года на постоянной основе идет сбор аналитических данных о потребностях подопечных предприятий. Когда кадровый голод достиг нынешнего уровня, стало ясно, что решение проблемы зависит исключительно от нас и нужно растить собственные кадры. Поэтому 9 августа 2023 года было подписано соглашение о партнерстве и создании кластера «Строительство и дорожное хозяйство». А затем мы подали заявку на участие в федеральном проекте «Профессионалитет». Было очень сложно, но мы преодолели все формальности — и проект заработал». Два десятка относительно крупных предприятий вошли в проект с самого начала. Сейчас в кластере уже 35 организаций, и заявки до сих пор поступают. «Надо сказать, что нашему региону никогда бы не получить такие средства, если бы не федеральный проект, — сказала Лариса Афанасьева. — Эти деньги были направлены на оснащение, капитальный ремонт помещений базового колледжа общей площадью 1 917 кв. метров. Было создано 13 зон с современными лабораториями, кабинетами, мастерскими, закуплено и введено в эксплуатацию 2 018 единиц современного оборудования».

Итог заседанию подвела ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое Светлана Кузьменко, отметившая инициативы, к которым приложило руку ее ведомство, — это проекты «Я — строитель будущего», который успешно развивается, «Молодой специалист» и отраслевой консорциум СПО. «Предлагаю рассмотреть возможность обязать крупные компании вводить прохождение практики для студентов на своих стройках. Сегодня «Донстрой», АФК «Система», «Эталон» и «Монолит» приглашают молодежь на практику. Почему бы не сделать такое правило обязательным для всех крупных застройщиков на бюджетных стройках?» — резюмировала Светлана Кузьменко.



«РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»

Оксана САМБОРСКАЯ

Проекты комплексного развития территорий (КРТ) и проблемы, с которыми сталкиваются девелоперы и регионы при их реализации, стали темой обсуждения на сессии «КРТ: совершенствование законодательства и лучшие практики», прошедшей в рамках деловой программы «Российской строительной недели».

Открывая сессию, первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Роман Лябихов напомнил, что проекты КРТ — новое слово в развитии городов, населенных пунктов, агломераций, социальной и коммерческой инфраструктур, рабочих мест и «вообще комфорта для граждан, и хотелось бы видеть в проектах КРТ 10% из 100 млн кв. м жилья, которые должны строиться в год в соответствии с нацпроектом».

Вопросы и ответы

Директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичич отметила, что благодаря работе с застройщиками и командами в регионах за три года введено более 2 млн кв. м жилья. Потенциал ввода с полученным разрешением на строительство составляет сегодня 7,7 млн кв. м — это 560 разрешений на строительство.

Мария Синичич напомнила, что с 1 марта произошли ключевые изменения, которые касаются гарантии по созданию самодостаточных территорий КРТ, предполагающие этапность, в соответствии с которой необходимо заключать договоры, обеспечение социальной инфраструктурой и т. д.

«У нас есть проекты со сроком развития от полутора до 24 лет. Но передавать участок в аренду под реализацию на столь большой срок, не выставляя этапности и условий, не правильно для государственной власти. Поэтому сейчас мы ввели в Градостроительный кодекс обязательную этапность. Это позволит гарантировать исполнение договоров КРТ как со стороны власти в части утверждения документации планировки территории, так и со стороны застройщика», — рассказала Мария Синичич. Она подчеркнула, что особенно важно для представителей органов власти своевременно исполнять обязательства по утверждению документации планировки территории и по внесению изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Мария Синичич напомнила, что в планах на 2025 год утверждения более чем 700 решений по КРТ; на сегодня из этих решений с документацией планировки территорий утверждено только 294. «Это говорит о том, что обязательства со стороны муниципалитетов исполняются не так хорошо, как должны бы для реализации данных проектов. Конечно, это связано и с расселением: если это участки с жилой застройкой, то они требуют больше времени. Но появилась возможность разделения направлений, и это позволяет нам не задерживать этап старта КРТ», — сказала Мария Синичич.

Прогрессивными механизмами реализации проектов КРТ «ДОМ.РФ» считает использование неденежной формы расчетов при приобретении прав на проект. Суть этого инструмента в том, что застройщик рассчитывается за право реализации проекта не в денежной форме, а беря на себя обязательства по возведению инфраструктуры. Регион, в свою очередь, приобретает эти объекты в расрочку.

Компания Брусника (Екатеринбург) видит перспективу развития проектов КРТ на условиях партнерства на разных уровнях. Об этом рассказала руководитель отдела обеспечения земельно-имущественных процессов компании Ольга Фаизова. По ее мнению, работа в партнерстве позволяет предоставить этой процедуре дополнительные ресурсы двух и более партнеров, усилить компетенции задействованием сильных сторон всех участников, ускорить темпы освоения за счет параллельных процессов. В случае партнерства регионов при реализации проектов КРТ есть возможность освоить большую территорию, при этом сохранив комплексный подход. Кроме того, проекты КРТ более устойчивы, когда в их реализации участвует более одного игрока. Но пока такие коллаборации недостаточно структурированы и закреплены в правовом поле. «В нормативном регулировании есть возможности, позволяющие создавать такие альянсы. Например, на уровне партнерства застройщиков их участие может быть различным. У застройщика, заключившего договор КРТ, есть возможность привлекать к отдельным работам другую компанию по обычному договору подряда или договору оказания услуг», — сказала Ольга Фаизова. Но степень интеграции второго партнера в проект в этом варианте невелика. Большая степень вовлеченности партнеров будет в случае, когда застройщик, заключивший договор КРТ, предоставляет привлекаемому лицу земельный участок на правах субаренды. «С этого момента привлекаемое лицо также становится застройщиком, а значит, возникает необходимость регулировать отношения между этими двумя уже, по сути, партнерами», — отметила Ольга Фаизова.

Комплексно и бесппроблемно

На строительном форуме обсудили реализацию и усовершенствование проектов КРТ



БН-СТРОЙ

Чтобы отношения партнеров были здоровыми, необходимо очерчивать определенный контур ответственности, предоставлять как застройщику, так и привлекаемому лицу свободу в реализации личной эффективности, предусмотреть способы защиты от банкротства на каждом уровне.

Обмен участками и жители

Работа по совершенствованию правового поля успешно ведется, считает руководитель направления КРТ и масштабных инвестиционных проектов федерального девелопера GlogaX Станислав Шульженко. В частности, меняется земельное законодательство: стал возможен обмен земельными участками, находящихся в частной собственности и предназначенных под строительство социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в рамках КРТ, на публичные земельные участки. «Эти изменения позволяют решить многие существующие проблемы, в частности, улучшить технико-экономические показатели проектов КРТ, выполнить их ключевую задачу — содействовать установлению баланса между публично-правовым образованием и инвестором при определении доли финансирования при создании объектов для публичных нужд», — объяснил Станислав Шульженко.

По мнению представителя девелопера, есть несколько областей для доработки: «Многие муниципальные образования, заключающие договоры о КРТ, не имеют полномочий на принятие управленческих решений по реализации КРТ — внесению изменений в генплан и ПЗЗ, утверждению документации по планировке территорий, выдаче градостроительных планов земельных участков и разрешений на строительство, распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена», — рассказал Станислав Шульженко. Решением может быть участие в процессе заключения договора о КРТ сразу нескольких публичных образований. В частности, у GlogaX есть положительный опыт реализации проекта по инициативе правообладателя с участием одновременно двух публичных субъектов — Нижегородской области и самого Нижнего Новгорода.

Справочно

■ По данным Минстроя РФ, в настоящее время в 77 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации механизма КРТ находятся 866 территорий площадью 19,6 тыс. гектаров с градостроительным потенциалом 139,7 млн кв. м, в том числе жилой 101,9 млн кв. м. Всего в проработке 1 429 территорий общей площадью 35,7 тыс. гектаров, в том числе 118 территорий, комплексное развитие которых осуществляется АО «ДОМ.РФ», с градостроительным потенциалом 252,3 млн кв. м, из которых 182,6 млн кв. м жилой площади. Принято 720 решений о КРТ, включая 283 решения о КРТ жилой застройки, общей площадью 13,6 тыс. гектаров с градостроительным потенциалом 108,6 млн кв. м, из них 77,46 млн кв. м жилой площади.

Всем хорошо

Проекты КРТ должны быть выгодны в первую очередь жителям. В ГК «Самолёт» разработали свою методику. При начале работы проводится стандартная процедура — оценка потенциала территории, которая выставляется на торги. Если «нагрузка» — строительство инженерной и социальной инфраструктур — не «убивает» экономику проекта, компания начинает работу с расположенным на территории жилым фондом: оценивает число домов, состав жителей. «Дальше, — рассказывает директор по развитию и улучшению жилищных условий ГК «Самолёт» Виктор Ведехин, — идет работа с каждым жителем отдельно. Проводится первичная общая встреча с жителями, объявляются общие для всех условия переселения или выкупа недвижимости, расположенной в зоне КРТ, объясняется, как будет оцениваться недвижимость, какие условия будут предлагать гражданам. Создаются чаты, где каждый может задать вопрос и получить ответ». У семей разные запросы — кто-то хочет улучшить жилищные условия в городе, кто-то переехать за город, кто-то получить квартиру и доплату, кто-то воплотить в жизнь свою мечту по открытию бизнеса. «В результате показатель удовлетворенности взаимодействием с застройщиком, по данным 2024 года, составляет 96,3%, — сообщил Виктор Ведехин.

Своим видением развития проектов комплексного освоения территории на сессии также поделились представители девелоперских компаний ГК «Страна Девелопмент», ГК «ТОЧНО», Группы «Голос».



«РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»

Инструмент для умелого пользователя

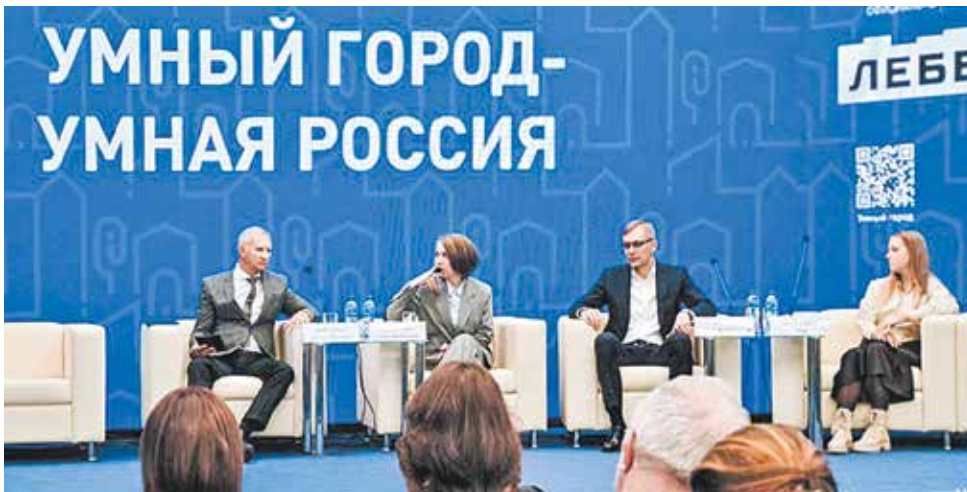
Как ИИ и ТИМ меняют лицо стройки

Владимир ТЕН

На «Российской строительной неделе» в рамках Отраслевого дня проекта «Умный город» прошло панельное заседание «Цифровизация в строительном комплексе», на котором обсуждались вопросы цифрового проектирования, применения технологий информационного моделирования (ТИМ) и искусственного интеллекта (ИИ) в строительстве.

По мнению министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина, цифровая трансформация строительной отрасли — это конкретный инструмент, позволяющий отвечать на глобальные вызовы современности: «При помощи цифровых технологий в рамках ведомственного проекта «Умный город» создаются безопасные, доступные и комфортные условия для жизни людей, формируется эффективная система управления городским хозяйством». Эта тема нашла свое развитие в выступлениях спикеров панельной сессии.

Заместитель технического директора ГК «Экзон» Елена Чернакова считает, что «Умный город» существует для того, чтобы повышать качество жизни его резидентов. Осуществлению этой идеи способствует концепция интеграции информационных технологий для управления городским имуществом, и чтобы это работало, необходимо взаимодействие со всеми участниками процесса. При этом, если речь про стройку, то улучшение качества жизни — это улучшение или повышение качества строительства. В этом смысле необходимы инструменты контроля, анализа, управления и планирования — а это как раз система управления стро-



ительством, чья основная задача — упорядочить связи, взаимодействие всех участников в единой экосистеме. «Это повышает качество передаваемой от одного участника к другому информации, уменьшает время на коммуникацию между ними, — говорит Елена Чернакова, — позволяет хранить всю информацию в одном месте с возможностью в любой момент времени воспользоваться ею, в том числе верифицированной документацией».

Эта система помогает сотруднику освободиться от рутинной деятельности для того, чтобы выполнять какие-то более сложные задачи, принимать эффективные решения.

Руководитель направления ТИМ ГК «Экзон» Антонина Люлева посвятила свое выступление теме развития инструментов технологий информационного моделирования и их применения в стройке. С одной стороны, многие участники строительства не до конца понимают задачи ТИМ, с другой — есть топовая группа застройщиков, давно использующих информационные модели. «Напомним все же, зачем нам нужна информационная модель. Она — хороший источник данных, из которой можно напрямую получить и комплексы чертежей, и ведомости объемов материалов, — отметила Анто-

нина Люлева. — С ее помощью мы можем обнаружить какие-то коллизии, дублируемые элементы, что нас спасет от последствий ошибочных решений».

Кроме того, цифровая информационная модель — основа для производных данных. Это смета, которая считается по объемам работ, календарный сетевой график. Также на ее основе можно получать различные аналитические срезы. То есть это ценный инструмент, которым нужно уметь пользоваться. Корректно выстроенная работа с информационными моделями — это своего рода философия перехода к бережливому производству и к строительству в целом, исключая из процесса ненужные, лишние действия.

Коммерческий директор ООО «Тринити» и основатель проекта «Тринити» Ян Чикилев рассказал об опыте использования искусственного интеллекта и нейросетей в качестве быстрого и дешевого сервиса контроля закупок. Для нынешней ситуации на рынке поставок в строительной отрасли характерен низкий процент цифровизации, из-за этого до половины всех сделок находится в «серой» зоне, что влечет до 10% потерь от сделки. Кроме того, в большинстве компаний отсутствуют единый номенклатурный справочник, реестр

поставщиков, действующие регламенты закупочной деятельности. Все это, по словам Яна Чикилева, приводит к тому, что себестоимость закупок завышается на 20%. На этом фоне появляется запрос на быстрый и эффективный инструмент контроля за ценообразованием в снабжении.

Именно таким инструментом является нейросеть «Тринити», которая, по мнению ее основателя, гарантирует снижение себестоимостикупаемых материально-технических ресурсов на 10%. Все это доказывается цифрами и фактами: компания на рынке уже 10 лет, за это время объем реализованных контрактов составил 15 млрд рублей, при этом средняя экономия для частных строительных компаний на закупках может составить до 20%. Нейросеть сэкономила для своих клиентов около 3,5 млрд рублей.

По признанию руководителя одного из партнеров ООО «Тринити», благодаря использованию нейросети в компании на 20% снизилась стоимость закупок. Внедрение программного обеспечения проходит в несколько этапов, среди которых проведение аудита закупок и бизнес-процессов, выявление проблемных зон внутри компании-клиента, принятие регламентов, в том числе регламентов тендерных процедур на основе международных стандартов. Также происходит полная оцифровка процесса снабжения и складского учета, осуществляется бесшовная интеграция программных продуктов «1С: Торговля и склад», «1С: Подрядчик строительства». Весь процесс малых закупок был переведен в модуль «1С: B2B-маркетплейс», разработанный компанией «ЦФК» с учетом целевой номенклатурной группы, что позволило сэкономить на малых закупках до 15% финансовых средств.

Пока где-то идут споры о том, как контролировать потенциально опасный для человечества искусственный интеллект, кто-то на его основе создает вполне интересный продукт, помогающий экономить средства и делать прозрачной процедуру закупок.

К единой экосистеме

Перспективы развития строительного контроля на всех этапах ИЖС

Константин РАГОЗИН, президент АНО ДПО «Технадзор ИЖС»

Среди множества мероприятий «Российской строительной недели» в московском Экспо-центре состоялась специализированная сессия на тему «Усиление роли строительного контроля в ИЖС при работе по эскроу-счетам». Несмотря на камерный формат мероприятия, зал был заполнен до отказа, что подтверждает высокий интерес профессионального сообщества к вопросам стройнадзора в сегменте индивидуального жилищного строительства. В центре внимания оказались вопросы контроля качества на всех этапах ИЖС, цифровизации процессов и внедрения новых стандартов.

Открыл сессию президент Ассоциации домостроительных технологий (Ассоциация СИП) Сергей Цыганенко, акцентировав внимание на методах повышения качества возводимых объектов и предотвращения типичных ошибок. А эксперт Ассоциации Татьяна Шурышева обозначила ключевые аспекты строительного контроля в технологии структурных изолированных панелей (СИП).

Основатель выставки Open Village Владислав Копица в своем выступлении затронул значимость строительного контроля в ИЖС. В ходе последовавшей затем оживленной дискуссии аудитория получила исчерпывающие ответы на многочисленные вопросы.

Сопредседатель Комитета по земельным и градостроительным отношениям Ассоциации участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства и руко-



водитель группы юридических компаний ЛУЧ Светлана Стонис раскрыла юридические аспекты контроля качества в ИЖС, подчеркнув важность превентивных мер, позволяющих минимизировать конфликтные ситуации и судебные разбирательства.

Руководитель кластера «Стройка» компании «Самолет 10D» Марина Столярова представила цифровую платформу для автоматизации контроля качества, позволяющую уйти от бумажных носителей и чатов к единой экосистеме управления строительным процессом.

Генеральный директор ООО «МРСПр» Тимофей Татаринцов подробно рассказал о цифровом строительном контроле и его перспективах в сфере ИЖС, сравнив его с аналогичными процессами в промышленном строительстве.

Повышенный интерес вызвало выступление генерального директора ООО «НИЦ СИЦ» Павла Карабанова, рассказавшего о практических кейсах в работе специалистов стройконтроля, необходимом оборудовании и применении искусственного интеллекта в строительном контроле.

Доклад вице-президента АНО ДПО «Технадзор ИЖС» Антона Крюкова был посвящен запуску и работе Всероссийского реестра специалистов строительного контроля в ИЖС, Рейтинга экспертов и Реестра рекомендованных цифровых продуктов. Антон Крюков подчеркнул, что эти инициативы направлены на повышение качества услуг стройконтроля и рост доверия к экспертам со стороны застройщиков, банков и конечных потребителей.

Менеджер продукта TN Check Никита Матушкин поделился опытом цифровизации технических сервисов в компании «Техно-николь» и планами интеграции системы TN Check с требованиями профессионального сообщества «Технадзор ИЖС».

В ходе сессии также были достигнуты важные практические договоренности. Так, Ассоциация СИП передаст проверенные чек-листы для внедрения в систему контроля качества специалистов ИЖС. Владислав Копица пригласил участников мероприятия на День открытых дверей в рамках Open Village, где они смогут презентовать оборудование, с помощью которого производится приемка выполненных работ. Компания «Самолет 10D» анонсировала более тесное сотрудничество с «Технадзор ИЖС» и начало бета-тестирования цифровой платформы. Проект TN Check продолжит интеграцию с профессиональными стандартами «Технадзор ИЖС», что обеспечит внедрение передовых цифровых решений.

Сессия подтвердила, что строительный контроль в ИЖС играет ключевую роль в обеспечении качества возводимых объектов, особенно в условиях работы по эскроу-счетам. Формирование профессионального сообщества продолжается, что создает предпосылки для значительного повышения уровня контроля качества и, как следствие, улучшения условий для частных застройщиков.

Участники сессии также отметили важность обновления Всероссийского реестра специалистов строительного контроля в ИЖС. Благодаря активной обратной связи от профессионалов стройконтроля портал был усовершенствован и теперь предоставляет еще больше возможностей для взаимодействия специалистов и заказчиков. В перспективе ожидается дальнейшее развитие системы сертификации и цифровых решений, что сделает контроль качества строительства в ИЖС более эффективным.



«РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»

Алексей ЩЕГЛОВ

В рамках деловой программы форума «Строим будущее России вместе» на площадке «Российской строительной недели 2025» состоялась стратегическая сессия «Трансформация рынка управления многоквартирными домами».

На мероприятии выступил председатель Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. Он напомнил, что многоквартирные дома (МКД) составляют 71,4% от общего числа домохозяйств. Но в основном обслуживаются они не лучшим образом. Поэтому необходимо реализовать комплексную реформу системы управления МКД и, в частности, вернуть реальные контрольно-надзорные функции госорганам и муниципальной власти. «Существующее регулирование не выполняет главные цели управления МКД. В сфере ЖКХ необходимо решить несколько задач, и они касаются не только работы управляющих компаний», — сказал Сергей Пахомов. Одной из важнейших среди них является развитие института ответственного собственника, а это предполагает организацию просвещения людей в вопросах солидарной ответственности за имущество и внедрение цифровых продуктов, включая портал ГИС ЖКХ, которые делают взаимодействие с пользователями проще и понятнее.

По мнению законодателя, действующие механизмы лицензирования и контроля управляющих организаций (УО) больше не обеспечивают гарантированное получение жителями услуг надлежащего качества. Для решения проблем и развития сферы управления МКД в настоящее время к обсуждению подготовлены уже четыре возможных сценария: консервативный, прогрессивный, альтернативный и смешанный. Каждый из них имеет свои плюсы и минусы.

Как сообщил Сергей Пахомов, в нижней палате парламента ведется работа над новым законом, который будет регулировать контрольную деятельность ГЖИ аналогично ФАС России. Также депутаты намерены усилить борьбу с недобросовестными УО. Для этого планируется упростить процедуры исключения сведений о МКД из реестра лицензий. «Закон, регламентирующий такой порядок, уже подготовлен и в скором времени будет внесен для рассмотрения в Госдуме», — рассказал Сергей Пахомов.

Важным фактором также является возвращение системы учета техсостояния МКД, что позволит регионам строить реалистичные планы по капремонту. Эта функция должна существовать отдельно от реестра лицензий УО. Здесь потребуется прежде всего разработать общие стандарты управления и обслуживания МКД, а также отрегулировать правоотношения в работе гарантирующих управляющих организаций.

«Необходимо продолжить цифровизацию управления МКД для повышения прозрачности и выявления дисбалансов в капитальных вложениях и тарифах, выровнять налоговую нагрузку внутри отрасли и защитить капитальные вложения инвесторов, чтобы поддержать управляющие компании, вкладывающие средства в сохранение жилого фонда», — считает Сергей Пахомов.

Грамотный подход

Как заявил замдиректора Департамента развития ЖКХ Минстроя России Дмитрий Нифонтов, министерство разработало стандарты по управлению МКД. Их внедрение позволит установить перечень необходимых работ по дому в зависимости от состава общего имущества. А с 2026 года планируется ввести лицензионные требования к персоналу, материально-техническому обеспечению для «нулевых» компаний, у которых нет домов в управлении. «Я думаю, стандарты будут в это же время вводиться», — спрогнозировал Дмитрий Нифонтов.

Вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз акцентировал внимание участников сессии

Тест на профпригодность
Сфера управления МКД будет заимствовать опыт саморегулирования у строительной отрасли

на том, что все объекты капитального строительства, включая МКД, рассматриваются как объекты полного жизненного цикла. Они должны максимально долго, комфортно и безопасно служить проживающим в них гражданам, а для этого необходим грамотный подход к системе эксплуатации зданий и сооружений, что подразумевает, в том числе, техническое обслуживание и капитальный ремонт.



Сергей ПАХОМОВ, председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ:

«Текущие тарифы за содержание жилья в большинстве случаев недостаточны для качественного обслуживания, а плата за текущий ремонт в настоящий момент включена в общую плату за содержание жилья. Такие расходы должны быть прозрачными и планируемыми. В связи с этим Комитетом внесен законопроект, который позволит выделить плату за текущий ремонт в отдельную категорию»

Спикер солидаризировался с мнением Сергея Пахомова, что нынешняя система регулирования деятельности управления МКД не достигла своих целей. Что касается одного из вариантов реформы — так называемой «прогрессивной модели», которая рассматривается как возможный инструмент контроля за такими организациями, — то он предусматривает развитие системы саморегулирования. «Здесь мы готовы поделиться тем опытом и наработками, которые путем проб и ошибок достигнуты строительной отраслью за более чем пятнадцатилетний срок действия системы саморегулирования в ней», — сказал вице-президент НОСТРОЙ. Одновременно он подчеркнул, что деятельность УО должна быть стандартизирована, поэтому

НОСТРОЙ полностью поддерживает принятие соответствующих стандартов, которые разрабатываются Минстроем России.

Председатель Комиссии по строительству, ЖКХ и дорогам Общественной палаты РФ Галина Дзюба в своем докладе подчеркнула, что введение саморегулирования для управляющих организаций потенциально поможет обеспечить более высокий уровень профессиональной ответственности и качества предоставляемых услуг в МКД. Заодно развитие данного института делает деятельность УО прозрачнее для пользователей. «При саморегулировании будет понятно, за что платит собственник, и это будет проверяться как при внутреннем, так и при внешнем контроле качества работы компаний», — уверена Галина Дзюба. Однако готовность компаний к введению самоорганизации различается. Некоторые из них уже готовы к изменениям, в то время как другая часть работающих на рынке организаций относится к саморегулированию «с опаской»: их руководители боятся ужесточения требований к своей квалификации и работе. «Если мы принимаем путь реформирования рынка управления МКД, который предполагает внедрение саморегулирования, то к такому развитию ситуации должны быть готовы сами участники рынка, пользователи и органы власти. И нужен диалог, чтобы прорабатывать вопросы соответственно-правового регулирования и контроля качества. Только таким способом мы сможем улучшить управление МКД», — подытожила Галина Дзюба.

Устранение дисбалансов

В свою очередь, и. о. исполнительного директора Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный совет» Ольга Сердюк в своем выступлении сконцентрировалась на теме финансовой устойчивости сферы управления жилфондом. Проблема в том, что в то время как в отраслях, поставляющих коммунальные ресурсы, есть четкие правила ценообразования, в управлении МКД такие правила отсутствуют. И поэтому есть необходимость в раз-

работке ясных и понятных стандартов оказания услуг, производства работ и оценки их качества.

Необходимо адаптировать к текущим нуждам и Жилищный кодекс. «Цены должны формироваться на основе понимания как собственниками, так и органами власти, какие именно услуги они хотят получить и сколько за них готовы платить», — подчеркнула Ольга Сердюк.



Антон МОРОЗ, вице-президент НОСТРОЙ:

«Если органами государственной власти будет принято решение о переходе сферы управления МКД к системе саморегулирования, то НОСТРОЙ готов консультировать коллег по всем возникающим вопросам»

Эксперт Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» Илья Чучман отметил, что проблемы, связанные с применением правовых норм в контексте договора управления МКД, проявляются на всех стадиях его «жизни». Например, УО вынуждены исполнять работы в соответствии с нормативами, даже если договор предусматривает иное. «Это приводит к конфликту между условиями договора и правовыми актами, что требует законодательного разрешения», — заявил эксперт. Он также высказался в пользу таких изменений в жилищном законодательстве, которые повысят значимость договора управления как правового института и устранят дисбаланс прав и обязанностей сторон.

Также на сессии со своим анализом сферы управления МКД и предложениями по ее реорганизации выступили замначальника управления регулирования ЖКХ ФАС России Сулен Оганисян, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский и другие спикеры.



«РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»

Без сколов и трещин

Цифровизация и ТИМ повысят качество монолитных МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

В рамках деловой программы «Российской строительной недели» состоялась экспертная сессия, посвященная тенденциям развития монолитного домостроения. В ней приняли участие представители крупнейших строительных компаний, которые поделились своими достижениями и разобрали некоторые ошибки, допускаемые участниками рынка при возведении таких зданий. Модератором сессии выступил заместитель исполнительного директора Российского Союза строителей Константин Кижель. По его словам, монолитное строительство — это основа современной жилищной застройки, и важнейшая задача заключается в том, чтобы сделать его по-настоящему современным и эффективным.

«Сегодня перед стройотраслью стоят вызовы, связанные с оптимизацией затрат, внедрением передовых технологий, повышением качества работ. Мы видим, что рынок развивается, появляются новые решения, с каждым годом строить получается проще и быстрее. Поэтому такие дискуссионные площадки помогают обменяться лучшими практиками», — сказал представитель РСС.

Основой для дальнейших дискуссий стал доклад руководителя испытательной лаборатории петербургской ГК КВС Ольги Рудавской, представившей анализ типовых дефектов при изготовлении монолитных и железобетонных конструкций зданий и со-

оружений. «Я не назову сейчас процент дефектов: у каждой компании он свой. Для того чтобы выработать предупреждающие дефекты действия, нужно знать их причины», — сказала она. В первую очередь, следует изучить недочеты, возникающие при неправильной технологии организации работ или связанные с неправильным расчетом составов смесей.

Так, значительная часть претензий застройщиков к поставщикам бетона касается недостаточной прочности монолитных конструкций. Но эта проблема относительно просто решается корректировкой состава смеси — бывает вполне достаточно сменить поставщика цемента или его марку и используемые добавки. Главное в такой ситуации — сделать это как можно раньше, а не на финальной стадии строительства.

Вторая по частотности проблема, которую выделила спикер, — неудовлетворительное качество поверхностей и трещины в конструкциях. Отметим, что вопросы производства таких работ регламентирует СП «Несущие и ограждающие конструкции», который говорит о том, что каждую конструкцию необходимо осмотреть на предмет выявления внешних дефектов, включая трещины, сколы, каверны и т. д. Например, на конструкциях, которые эксплуатируются на открытом воздухе, не допускаются трещины, если их ширина раскрытия превышает 0,1 мм. «Проблема в том, что глубина трещин не нормируется ни в одном документе, хотя, по моему мнению, это важно: наличие такого раскрытия является показателем ненадежного качества технологии производства работ либо негодного подбора состава цемента», — считает Ольга Рудавская.

Самые строгие требования предъявляются к монолитным поверхностям категории АЗ, которые выровнены под улучшенную окраску. Однако при массовом монолитном

жилищном строительстве, как правило, заливается поверхности других категорий (чаще всего категории А7, предназначенные для нанесения штукатурки). «В строительных проектах крайне редко отображаются требования к категории поверхности. И это довольно печально», — выразила сожаление эксперт.

Также она напомнила, что в строительных конструкциях категорически не допускаются участки с уплотненным бетоном, оголение арматуры и металлических кладных изделий без защиты и т. д. Однако визуализация того, с чем сталкиваются проверяющие на стройплощадках, явно свидетельствует о несоблюдении таких требований.

Разбор причин возникновения подобных дефектов — само по себе увлекательное занятие. Но каждый раз при их обнаружении строители и производители бетона сваливают вину друг на друга. Надо сказать, что определить крайнего бывает не всегда просто; проще определить причину дефекта. Так, это может быть лишняя вода при затворении смеси или использование «тощих» бетонов, которые содержат недостаточное количество цемента. «Решать проблему «тощих» бетонов многие технологи пытаются с помощью пластифицирующих добавок: их использование делает смесь более вязкой — и это работает», — полагает Ольга Рудавская. Но на практике применение добавок требует грамотного подхода: нужно точно рассчитывать их объем и время действия, в течение которого они повышают подвижность и вязкость смеси. То есть добавки на практике не всегда дают тот эффект, на который надеются строители.

Таких сложностей на стройках встречается масса, и полностью от них избавиться сложно. Но позитивным фактом является то, что передовые российские компании

научились их частично минимизировать. Как рассказал руководитель конструкторской мастерской ПИК Евгений Румянцев, в компании бетонные процессы настолько унифицированы, что ни один проектировщик не может самовольно поменять параметры подвижности, морозостойкости или водонепроницаемости используемых конструкций.



Евгений РУМЯНЦЕВ, руководитель конструкторской мастерской ПИК: «Перспективная технология бетонных работ должна основываться на принципе «от машины к машине», включать обработку данных с помощью искусственного интеллекта и предусматривать использование информационных моделей»

В ходе дискуссии ее участники высказались за цифровизацию процесса цементных работ и предложили создать такие инструменты «умного» мониторинга процесса его укладки, которые бы полностью исключили ручной фактор. Были перечислены дополнительные меры по повышению производительности работ в монолитном домостроении, позволяющие снизить себестоимость строительства жилья, повысить энергоэффективность и ускорить темпы его возведения. В перспективе их реализация поможет упрочить доминирующие позиции монолитного домостроения в большинстве регионов России и позволит полнее реализовать потенциал этой технологии, которая дает возможность строить здания повышенной этажности на основе богатой палитры планировочных решений.

ной счетчик дома, а дальше — живите, как хотите», — сказал Денис Крашенинников.

По его словам, потенциально имелась возможность оборудовать дом большим количеством солнечных батарей, но решено было этого не делать. «Мы уперлись в то, что в таком случае будем вырабатывать энергии свыше 20% от всего объема, потребляемого домом. Но это были бы напрасные затраты, так как эффект от этого жители не ощущают, а в плюсе окажутся электросети, которые станут продавать нашу энергию», — отметил эксперт, подчеркнув, что в будущем необходимо нормативно отрегулировать эти вопросы.

В частности, нужны точечные изменения в законе о микрогенерации электроэнергии: их внесение сразу снимет имеющиеся ограничения и позволит реализовывать проекты домов, вырабатывающих свыше половины потребляемого электричества.

На сегодня этот проект остается крупнейшим на российском рынке по применению солнечных батарей в таких целях, и он был высоко оценен на конкурсах Союза московских архитекторов и Союза архитекторов России «Золотое сечение». Компания планирует и далее развиваться в этом направлении и построить несколько объединенных в сеть «умных» домов с энергогенерирующими фасадами. Не исключено, что в ближайшие годы аналогичные МКД могут появиться и в Москве.



Денис КРАШЕНИННИКОВ, гендиректор ИСК «СтройФедерация»: «Фасад из солнечных батарей, используемых в качестве облицовочного материала, представляет собой инновационную альтернативу традиционным вентилируемым фасадам и обладает функцией генерации электроэнергии. Стоимост таких решений невысока, и их, безусловно, имеет смысл развивать в проектах»

Солнечный дом

МКД в Уфе генерирует 20% потребляемой энергии

Алексей ЩЕГЛОВ

В ходе «Российской строительной недели» состоялся семинар, посвященный опыту строительства и эксплуатации первого в России многоэтажного дома, фасад которого полностью состоит из солнечных батарей. Он построен в столице Башкортостана ИСК «СтройФедерация» и был введен в эксплуатацию и заселен в июне прошлого года. Как рассказал гендиректор компании Денис Крашенинников, идея такого «умного» дома была сформулирована в 2020 году. Тогда группа компаний «Хевел», занимающаяся производством солнечных энергогенерирующих панелей в России, сертифицировала свою продукцию и выпустила на рынок фасадные панели, которые как раз подходили под заданные цели. В связи с этим было принято решение построить целый дом с фасадами из фотоэлектрических панелей, самостоятельно вырабатывающих электричество. Проект был реализован, и сегодня это здание является частью комплекса, состоящего из пяти 26-этажных «умных» многоквартирных домов (МКД) в районе Ботанического сада. Дом в отличие от своих четырех собратьев не с «солнечным» фасадом является не только интеллектуальным, но и энергогенерирующим.

Фактически он представляет собой «зеленую» энергостанцию и самостоятельно вырабатывает электричество — примерно 167 тыс. кВт/ч в год. Этого хватает для освещения общественных пространств, работы лифтов и домофонов, что позволит собственникам экономить на электроэнергии до 30% (600 тыс. рублей) ежегодно. Как рассказал Денис Крашенинников, наружные стены дома выполнены из монолитного каркаса с кирпичным заполнением и покрыты 15-сантиметровым слоем базальтового уте-



плителя. Вентилируемая фасадная система была произведена компанией U-kop и конструктивно не отличалась от обычных моделей, однако вместо стандартного керамогранита в ее ячейки были вставлены фотоэлектрические модули. Необходимые для их размещения трудозатраты практически не превышают те усилия, которые необходимы при установке обычного стеклопакета, надо лишь дополнительно последовательно собрать несколько разъемов. Несколько сложнее, правда, монтаж и сборка в единую сеть всех линий, ведущих в нижнюю часть здания, где расположена инвенторная.

Что касается конструктивной и прочей надежности, то солнечный фасад за время эксплуатации зарекомендовал себя на «отлично». «Мы как застройщик даем пятилетнюю гарантию на качество фасада, и пока никаких проблем, сбоев и претензий по этому поводу не было», — заверил Денис Крашенинников.

Мыть такой фасад тоже не надо: панели на нем размещены вертикально и очищаются естественным образом снеговыми и дождевыми осадками. Гарантийный срок службы панелей — 30 лет, и есть все основания ожидать, что он будет выдержан. При этом в ходе эксплуатации не наблюдается снижения со временем выработки энергии, КПД панелей даже в осадки не падает ниже 95% от заявленной эффективности. Кстати, лето 2024 года в Уфе было довольно жарким, но практика подтвердила, что распространенное заблуждение, что дом с солнечными модулями излишне нагревается, оказалось мифом.

Отдельный вопрос — взаимодействие с сетевиками. «Наши солнечные модули имели все необходимые сертификаты, и мы реализовали все технические решения по действующим нормам. Фактически электросети не замечают вырабатываемую домом энергию. Их представители нам сказали, что «видят» вход-



«РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»

Хочешь стабильности — готовься к кризису

Эксперты обсудили финансовые стратегии девелоперов в современных условиях

Александр РУСИНОВ

Современные условия строительного бизнеса и наиболее оптимальные для этих условий инвестиционно-финансовые стратегии девелоперов обсудили участники специальной сессии форума «Строим будущее России вместе» «Российской строительной недели». Ведущими сессии выступили генеральный директор Московского Бизнес Клуба Анна Маркина и вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко.

По оценке Максима Федорченко, ключевой проблемой российского стройкомплекса становится падение продаж строящегося жилья, достигающее 50 и даже 70% в сопоставлении с аналогичным периодом 2024 года.

Как следствие, нарастает дисбаланс между наполняемостью эскроу-счетов и задолженностями застройщиков перед банками по проектному финансированию. К примеру, в Новосибирской области застройщики на сегодняшний день получили 157 млрд рублей кредитов в рамках проектного финансирования, а на эскроу-счетах граждан накоплено не более 125 млрд. Похожая ситуация и в большинстве других субъектов РФ. Увеличивающийся разрыв между данными показателями автоматически повышает ставки проектного финансирования: деньги дорожают. Как отметил Максим Федорченко, учитывая высокую ключевую ставку ЦБ РФ, фактические ставки по проектному финансированию, предоставляемому под новое строительство в секторе жилой и коммерческой недвижимости, могут достигать 27%. Более краткосрочное бридж-кредитование, тоже необходимое большинству застройщиков, стоит еще дороже (учетная ставка ЦБ РФ плюс 9%). Все это медленно, но верно ведет к сокращению вывода на рынок новых проектов.

В то же время «ДОМ.РФ» показывает довольно оптимистичные цифры, согласно которым общероссийский задел жилья, находящегося на различных стадиях строительства, за последнее время вырос на 7%, достигнув 106 млн кв. метров; в 73 регионах успешно стартовали новые проекты. Это значит, что, несмотря на все трудности нынешнего экономического положения, объективная потребность регионов в жилье остается огромной. С точки зрения Максима Федорченко, сегодня в России формируется масштабный навес отложенного спроса на жилье. По мере снижения ключевой ставки ЦБ РФ и последующего снижения ставок по ипотеке этот отложенный спрос непременно выплеснется на рынок. Поэтому сегодня строительному бизнесу крайне важно выбрать оптимальную финансовую стратегию, которая, среди прочего, помогла бы ему сохранить потенциал для работы в условиях грядущего повышения спроса. Составляющими этой стратегии могут стать переориентация со строительства многоквартирных домов на рынок индивидуального жилищного строительства, активное включение в проекты КРТ и т. п.

«Старые проекты» уже не взлетят? Анна Маркина разделяет тревогу о перспективах проектного финансирования. Она напомнила: значительная часть финансовых моделей тех российских строек, которые сегодня находятся «на низком старте», рассчитывалась в куда более благоприятные с экономической точки зрения годы, и в настоящее время — с заградительными ставками проектного финансирования и ипотеки, подорожавшими материалами и обострившимся кадровым дефицитом — эти проекты нормально «взлетят» уже не способны.

Рассрочку, которой стараются подержать продажи многие застройщики, Анна Маркина назвала миной замедленного действия, поскольку из-за высокой инфляции, поглощающей все текущие доходы покупателей, возникает риск, что через полтора-два года, когда подойдут сроки

ввода объектов в эксплуатацию, многие из людей, взявших рассрочку, окажутся не в силах ее погасить.

По информации начальника Центра анализа рынка недвижимости Департамента банковского регулирования и аналитики Банка России Александра Копылова, объем строящихся жилищных проектов, по которым открыты продажи, насчитывает 82 млн кв. метров, из которых 50 млн не продано. В период с сентября по декабрь 2024 года среднемесячные продажи жилья составляли порядка 2 млн кв. метров; проекты, которые завершаются на текущий момент или завершились в IV квартале, на момент ввода имели среднюю распроданность 74%. Это неплохие показатели, но уже в ближайшем будущем они ухудшатся, и объекты жилищного строительства придется сдавать с более низкой распроданностью. Положение усугубляется отсутствием информации о том, сколько квадратных метров остаются непроданными в домах, построенных в предыдущие годы. Чтобы пролить свет на этот «теневой навес предложения», Банк России рассчитывает наладить информационное сотрудничество с Росреестром, располагающим актуальной информацией о конечных продажах физических лицам (продажи юрлицам, среди которых немало аффилированных с застройщиками компаний, фиксировать нет смысла).

Отметив сохраняющийся рост цен на первичном рынке жилой недвижимости, Александр Копылов указал, что одной из его причин являются высокие банковские комиссии. В итоге сегодня мы наблюдаем «рост цен только для потребителя» — при отсутствии соответствующего роста доходов девелоперов.

Противоречие между увеличением в общероссийском масштабе кредитных лимитов по проектному финансированию и фактическим сокращением выхода новых проектов Александр Копылов объяснил спецификой статистического учета и растущей себестоимостью текущих проектов: банки заинтересованы в их завершении и идут навстречу застройщикам, усиливая финансирование.

Заместитель директора департамента развития бизнеса и ипотеки и премиального сегмента ПАО «Промсвязьбанк» Марина Заботина поделилась опытом работы в рамках программ льготной ипотеки, коснулась вопросов деятельности банков по недавно введенному в действие ипотечному стандарту, вопросов оптимизации и цифровизации всех процессов, защиты персональных данных. Говоря о проблемах, связанных с применением механизма рассрочки, Марина Заботина посоветовала застройщикам, прежде чем предоставлять рассрочку, помочь покупателям проанализировать их суммарные кредитные обязательства, предостеречь от взятия лишних кредитов и последующего превышения предельно допустимой кредитной нагрузки.

Присмотритесь к проектам промышленного строительства Президент Консорциума F&I Consulting, член Комиссии по инвестициям и Комиссии по экономике и финансам Госсовета России Владимир Гамза предупредил о нарастающем экономическом кризисе и напомнил о некоторых возможностях небанковского финансирования строительной сферы. Согласно озвученным им прогнозам, уже в следующем году можно ожидать падения российского ВВП минимум в два раза. Розничная торговля рискует «провалиться» в объемах наполовину, упадут и реальные зарплаты, и располагаемые денежные доходы населения. На этом фоне бизнесу имеет смысл уже сейчас прорабатывать схемы антикризисного управления, считает Владимир Гамза.

Он напомнил, что в развитых странах третьи финансирование инвестиционных проектов осуществляет финансовый рынок: «он создан для того, чтобы развивать экономику». В России же большая часть инвестиций в основную капитал — это собственные средства предприятий, доля банковских кредитов — лишь 8,6%. В этих условиях Владимир Гамза рекомендовал застройщикам активнее входить в национальные проекты, где есть шанс получить бюджетное финансирование по тем или иным статьям, особенное внимание обратив на проекты промышленного строительства.

«Во время индустриализации с 1930-го по 1970-й год в России построили примерно 35 тысяч крупных промышленных предприятий», — отметил он, — а за последние 30 с лишним лет возведено менее тысячи крупных промышленных объектов». Именно этот нарастающий с годами дефицит объектов промышленного строительства заставляет государство наращивать активность в данной сфере, в связи с чем участие в указанных проектах видится очень перспективным для строительного предпринимательства. «Инвестиционное товарищество» Владимир Гамза назвал одним из хороших инструментов, который позволяет партнерам успешно решить все вопросы совместной работы по инвестиционному проекту. Заслуживают более широкого применения механизмы пассивных инвестиционных фондов, офсетных контрактов, лизинга, эмиссии облигаций.

Как выжить «среднему девелоперу» в регионе

Управляющий партнер «Группы МЕТА» (Новосибирск) Владимир Мартыненко поделился опытом регионального девелопера, отметив, что у «средних» по масштабу компаний растут накладные расходы. По его сведениям, в Новосибирске застройщиков, желающих строить на площадках с дефицитом «социалки» (а только такие площадки и остались в привлекательной центральной части города), в настоящее время обзавели обеспечить за свои средства стопроцентное расчетное количество мест в детсадах и пятидесятипроцентное в школах.

При этом масштаб жилищных проектов «средних» девелоперов часто не позволяет обеспечить окупаемость вложений в рамках банковских финансовых моделей. Приходится объединять усилия и площадки с другими застройщиками, договариваясь об индивидуальных условиях с муниципалитетом.

Когда рынок все настойчивее вытесняет «средних» девелоперов, возможным путем спасения для них Владимир Мартыненко видит в переходе к освоению крупных площадок, экономика которых способна выдерживать дополнительные затраты на возведение социальной инфраструктуры.

ЖИЛЬЕ

Оксана САМБОРСКАЯ

Устойчивый тренд на здоровый образ жизни и мода на посещение фитнес-клубов наблюдаются уже у нескольких поколений горожан. Статистика показывает увеличение числа людей, занимающихся спортом, что выражается в повышении коэффициента проникновения фитнес-услуг. «В 2023 году этот показатель составлял 4,5%, а в 2024-м — уже 4,75%. В Москве и Санкт-Петербурге соответственно 16% и 14%», — говорит генеральный директор сети Spirit.Fitness Елена Егорова, что также подтверждается исследованиями Fitnessdata.ru.

По данным департамента брокериджа RRG, почти половина жителей будущих ЖК просит у себя фитнес-функцию в том или ином виде. Этим не преминули воспользоваться и застройщики, и фитнес-центры. Первые — чтобы удовлетворить жителей своих ЖК, вторые — чтобы стать ближе к целевой аудитории.

«Более того, — считает руководитель отдела непрофильных активов и аренды «Главстрой Регионы» Никита Николаев, — для девелоперов включение фитнес-зоны в проект — это стратегия повышения привлекательности жилого комплекса. В регионах, где конкуренция между ЖК нарастает, наличие собственного клуба становится ключевым аргументом для покупателей». Кроме того, фитнес-центр усиливает статус объекта как «закрытой экосистемы», что важно для проектов формата «город в городе».

Особенно актуально наличие фитнес-центра для молодого поколения и семейных покупателей. «Даже если жители сами не планируют активно посещать спортзалы, наличие клуба в ЖК воспринимается как дополнительное преимущество и свидетельство качества инфраструктуры», — отмечает руководитель департамента коммерческой недвижимости компании «НДВ Супермаркет Недвижимости» Вадим Кашкин.

Где выгоден фитнес?

Однако по ряду причин не все проекты подходят для совмещения в фитнес-клубом. Прежде всего, говорит директор по маркетингу и PR девелоперской компании «Мармакс» Константин Денисов, рядом с ЖК уже может быть спортивный комплекс — появление второго будет неактуально как резидентам, так и арендаторам. Во-вторых, на территории небольших домов — до 300 квартир — нецелесообразно значительную часть коммерческой недвижимости отдавать под фитнес: при таком развитии инфраструктуры жители лишаются ежедневно необходимых сервисов, которые должны быть в пятиминутной доступности.

На целесообразность размещения фитнеса в ЖК также влияет наличие в районе насыщенной спортивной инфраструктуры, например, парки с большим количеством воркаут-станций, стадионы, уже работающие и предлагающие большое количество различных секций.

«Чтобы понять, стоит ли размещать фитнес или нет, сначала смотрят на то, что является целевым клиентом, какова емкость рынка в районе», — утверждает директор департамента брокериджа RRG Светлана Ярова.

С самого начала

Есть и другие особенности. «Отнюдь не все помещения в ЖК подходят для этой цели, — отмечает Елена Егорова. — Параметры, такие как нагрузка на плиту, потребление воды и электричества, играют важную роль при выборе места для фитнес-клуба». Самая распространенная и рациональная практика — включение спортивных сооружений в замкнутый стадион проектирования.

«Фитнес-центр повышает привлекательность инфраструктуры проекта, его рекреационный потенциал. И его проектирование должно идти параллельно с жилыми корпусами, отвечать логике движения жителей, масштабу проекта и его концепции», — говорит директор по торговой недвижимости MR Group Борис Маца.

ЗОЖ приходит в дом

Фитнес-центры стали обязательным элементом в инфраструктуре ЖК



«И все же, — продолжает руководитель клиентского сервиса компании Plus Development Юлия Воробьева, — нередко фитнес-центр появляется на более поздних этапах (например, в помещениях, изначально не предназначенных под коммерцию). В этом случае девелопер принимает решение о функционале коммерческих площадей позже, когда становятся понятны реальные потребности жильцов».

Еще один логичный ход — принимать решение о размещении спортивных услуг не самостоятельно, а вместе с оператором будущего фитнес-центра. И тут тоже есть нюансы, так как у операторов свои требования. «При выборе между действующим объектом и объектом на этапе проектирования оператор всегда предпочтет последний вариант, так как это гарантирует качественный клуб и более выгодные инвестиции. Подписание предварительных договоров аренды на начальном этапе проекта позволяет учесть все требования и мощности, делая строительство более выгодным», — говорит Елена Егорова.

Работать с сетевыми операторами девелоперам интереснее, хоть и сложнее. «У сетевых операторов всегда есть понимание определенного набора помещений, высотности потолков, нагрузки на перекрытия, функционала и так далее. Они предпочитают заходить в офисные здания на этапе проектирования или строительства, чтобы их технические требования могли быть удовлетворены. Несетевые операторы могут быть более гибкими, брать любые «неликвидные» помещения, видоизменять свои форматы в зависимости от предлагаемого помещения», — рассказывает директор по аренде делового квартала «Сколково Парк», председатель Ассоциации участников рынка коммерческой недвижимости Елена Малиновская.

В целом же, технические требования у арендаторов фитнеса выше рыночных, утверждает Константин Денисов. Большинство клубов требует высоту потолков 3,5-3,7 м, нагрузку на плиту перекрытия не менее 500 кг/кв. м, электроснабжение не менее 150 Вт/кв. м, обеспечение холодной и горячей водой мгновенного расхода 2 л/сек. и давление 3-4,5 бар. В список иных возможных требований основатель агентства недвижимости «Новатив» Андрей Захаров включает

формат open space — открытую планировку с минимальным количеством несущих конструкций, чтобы расставить максимум тренажеров и зон для групповых занятий. Во-вторых, если планируется бассейн, лучше размещать его на первом этаже или в цоколе, ведь вес воды требует особых расчетов по нагрузке на перекрытия. Также критически важно наличие нужных электрических мощностей, поскольку фитнес-клубы потребляют много энергии из-за работы систем вентиляции, кондиционирования, освещения и самого оборудования. В жилом доме обеспечить подобные условия сложнее, в том числе из-за ограничений по шуму и вибрации от работы инженерных систем. «Обычно для фитнеса требуется от 1000 кв. метров, ведь на меньшей площади полноценный клуб развернуть трудно — это уже скорее маленький тренажерный зал, а не многофункциональный фитнес-центр», — говорит Андрей Захаров.

Хороший арендатор

Фитнес-клубы в жилых комплексах — это стабильные и долгосрочные арендаторы, которые не только нравятся жильцам, но и привлекательны для владельцев объекта: они обеспечивают предсказуемый доход, правда, как правило, меньший, чем операторы ретейла. «Ставки для фитнес-клубов, — поясняет Никита Николаев, — часто ниже рыночных на 15-20% из-за высоких эксплуатационных затрат. Однако долгосрочные контракты с утвержденной ежегодной индексацией арендной ставки (5-10 лет) и возможность застройщика участвовать в прибыли (например, через процент с выручки) компенсируют дисконт».

Если говорить о более конкретных цифрах, то, по словам заместителя коммерческого директора по коммерческой недвижимости ГК «А101» Оксаны Моисеевой, средняя арендная ставка фитнес-центра, занимающего площадь 4 500 кв. м с бассейном — 13 000 руб./кв. м в год, а инвестиции в строительство такого объекта достигают примерно 650 млн рублей. Нетрудно подсчитать, что срок его окупаемости — больше 10 лет! Но сейчас, подчеркивает эксперт, у многих фитнес-операторов есть возможность привязывать арендную ставку к про-

центам от товарооборота, и в целом для владельца помещения это более выгодно, если, конечно, клуб со временем выходит на хорошую выручку. Это долгосрочный бизнес, поэтому фитнес-операторы обычно готовы заключать договоры аренды сроком от 10 лет.

«При этом, — напоминает управляющий партнер девелоперской компании STENOY Илья Фролов, — они могут размещаться на третьем или пятом этажах здания, в подземной части».

Есть и риски, о которых напоминает Юлия Воробьева: если сетевой фитнес-клуб уходит, найти нового арендатора на такую площадь бывает сложно, особенно если помещение не адаптировано под другие цели. Поэтому при заключении договора важно предусмотреть меры защиты от рисков. «К примеру, это гарантийный депозит, штрафы за досрочное расторжение и обязательства по восстановлению помещения. Также стоит заранее продумать гибкую планировку для других арендаторов и поддерживать контакты с потенциальными заменами, например, коворкингами или образовательными центрами», — говорит эксперт.

Еще об одном плюсе фитнес-центров напоминает Светлана Ярова: спортивная функция — одна из самых желаемых муниципалитетами, а у руководителей городов в КРІ все чаще учитывается не только количество построенных метров жилья, но и качество инфраструктуры, включая спортивные объекты. Существует и ряд программ с бонусами: к примеру, в Москве программа МПТ (места приложения труда), где застройщики могут экономить на смене вида разрешенного использования, а спортивные функции дают коэффициент 0,8 — это очень выгодная возможность, поэтому многие застройщики закладывают спорт уже на этапе мастер-планирования жилого района.

Особенно интересен фитнес для региональных ЖК. «В отличие от столиц, где рынок близок к насыщению, регионы переживают этап «фитнес-революции». В Тюмени, Казани и Краснодаре открываются клубы премиум-класса, а также растет спрос на микроформаты без персонала — залы до 150-200 кв. м с абонементами от 1 500 рублей в месяц», — резюмирует Никита Николаев.



ЖИЛЬЕ

Светлана СМИРНОВА

Рынок жилья стремительно меняется. Современные покупатели ищут не просто жилье, а комфортный образ жизни. Опросы показывают: тренд смещается в сторону более качественных и продуманных объектов, у которых есть своя изюминка.

В ответ на это застройщики также начали менять форматы жилья и внедрять в проекты дополнительные опции. Они возводят уже не просто социальные объекты, а инновационные школы и детские садики, благоустраивают не только дворовые территории, а строят променады для всех, включая домашних питомцев. С учетом масштаба этих перемен эксперты специально для «Строительной газеты» рассказали о городской среде, формирующейся в новых жилых массивах.

Тренд на уникальность

По словам заместителя генерального директора, руководителя направления «Комплексное территориальное развитие» компании «Финансовый и организационный консалтинг» Андрея Болгова, российский рынок жилой недвижимости продолжает ставить рекорды. Если в 2023 году было построено 110 млн кв. м, то в 2024-м, несмотря на сворачивание основных льготных ипотечных программ, — 107 млн. «Строится жилья много, значит, у покупателей есть выбор, а это формирует совершенно другой рынок. Теперь все чаще новоселы въезжают помимо своих «метров» и в определенную уникальную среду обитания. И в этой среде должно быть все для полноценной жизни, лучше в формате 24/7», — отмечает он.

Для застройщика выгодно вкладываться в социальную инфраструктуру, так как она делает жилье более привлекательным, что повышает его ликвидность — квартиры в таких проектах продаются быстрее и с премией к цене. «Если рядом с новостройкой есть школа и детский сад, семьи с детьми предпочтут именно такую новостройку. Наличие общественного транспорта облегчает передвижение на работу и обратно. Парки и зоны отдыха повышают качество жизни. А общественный центр, где люди могут встречаться и взаимодействовать, делает район более сплоченным и безопасным», — считает Андрей Болгов.

Он также полагает, что районы с хорошей социальной инфраструктурой привлекают бизнес и в таких кварталах открывается больше магазинов, ресторанов и других сервисов, что тоже повышает удобство. Кроме того, хорошая инфраструктура способствует появлению новых рабочих мест и привлекает людей, желающих жить рядом со своей работой. «Социальная инфраструктура превращает новостройки из изолированных сооружений в экосистемы, удовлетворяющие разнообразным потребностям, а застройщики создают среду, в которой люди стремятся жить, работать и развиваться, обеспечивая долгосрочную привлекательность и ценность», — комментирует Андрей Болгов.

С ним соглашается руководитель MAD Architects Мария Николаева, которая отмечает, что развитие социальной и общественной инфраструктуры в жилых комплексах привлекает покупателей и тем, что снижает уровень миграции внутри ЖК, укрепляет сообщество и повышает лояльность жильцов: «Это долго-



Переформатирование новостроек

Что ищут современные покупатели

Не расходы, а инвестиции в будущее

Управляющий партнер девелоперской компании UNIKKEY Айгуль Юсупова уверена, что за последние годы акцент на общественную инфраструктуру и пространство стал важным трендом в девелопменте: «Если позиционирование жилого комплекса переключается с объектами инфраструктуры, которые представлены в нем (к примеру, ЖК, который позиционируется как семейный, предполагает наличие детского сада и школы, пространства для отдыха и досуга для детей и мам), то это говорит о том, что команда девелопера поработала над проектом и понимает потребности своих покупателей. Это то, что выделяет застройщика.

В свою очередь, президент Межотраслевой ассоциации СРО «Перспектива» в сфере строительства и проектирования Александра Белоус также отмечает, что сегодня рынок недвижимости — это про жизнь, которую люди хотят видеть вокруг себя. А современный покупатель жилья ищет не просто квартиру, а среду, где будет комфортно ему, его детям, родителям и даже домашним питомцам. И застройщики это прекрасно понимают. Она также считает, что создание социальной и общественной инфраструктуры — это дополнительные затраты, но это не просто расходы, это инвестиции в будущее, поскольку такие проекты становятся магнитом для покупателей: кто откажется от жилья, где под окном

— современная школа, парк для прогулок и соседский центр, где можно собраться с друзьями? Также это повышает стоимость недвижимости. «Люди готовы платить за комфорт, и это факт. Кроме того, застройщики, вкладывающиеся в инфраструктуру, строят не просто дома — они создают сообщества. А это уже про долгосрочную лояльность клиентов и репутацию компании. Ведь довольные покупатели — лучшая реклама», — полагает эксперт. Так что создание продуманных проектов, в которых комфортно жить людям, — не просто тренд, а новый стандарт качества жизни. И те, кто сегодня вкладывается в это, завтра окажутся в лидерах рынка.

«Создание комфортной среды — это, прежде всего, инвестиции», — также уверен председатель Общероссийской общественной организации «Парки России», член Общественной палаты РФ Сергей Буторин. По его словам, если раньше ключевым фактором при покупке квартиры была цена за «квадрат», то сегодня городская среда становится «третьим местом» после дома и работы: здесь люди отдыхают, общаются, восполняют силы. «Поэтому застройщики переосмысливают подход: новые ЖК — это экосистемы, а не просто дома. Одной из ключевых тенденций в создании новых кварталов должны стать полностью пешеходные дворы. Аналитики подсчитали, что в элитном сегменте реально пользуются платными паркингами 70-80% жителей, в комфорт-классе — 30-50%, в эконом-классе — 20-30%. Почему это важно? Потому что, если парковка не продумана, жильцы будут искать место на близлежащих улицах», — отмечает Сергей Буторин. Один из таких проектов

«Двор без машин» реализован в Выборгском районе Петербурга. Для дворовой территории разработаны концепции лаунж-зон с перголами, фонтанами, шезлонгами и вращающимися креслами. Также по принципиальным соглашениям во дворах не предусмотрены розетки и Wi-Fi, чтобы люди не сидели в гаджетах, а общались глаза в глаза.

Думая о завтрашнем дне

Новый формат на рынке недвижимости, по мнению аналитиков, сложился потому, что после пандемии люди засели в квартирах, закрылись, стали мало общаться, а сегодня потребность в общении очень большая. Также причиной смены формата на рынке новостроек, по словам основателя New&Now Agency Ольги Нарт, стало то, что на фоне мало-доступной ипотеки и сокращающегося спроса у девелоперов возникли конкуренция и борьба за внимание покупателя. «Это стадия не ценовой конкуренции, а концептуальной. Те, кто насытит свой проект наиболее актуальными функциями, тот и будет востребован. Поэтому девелоперы активно переключились на формирование будущего образа жизни резидентов своих жилых комплексов, стараясь дать ответы на вопросы — чем развлечь детей, чем займется взрослые, как организовать отдых пожилых членов семьи. По словам Ольги Нарт, сегодня застройщики озабочены созданием комфортной и сбалансированной среды, а не просто возведением набора зданий на отведенном участке; хотя это более трудозатратно и требует включенного подхода большого количества профессионалов, но это — качественное изменение рынка. И девелоперы, первыми включившиеся в работу на новом уровне, в итоге получат более высокую маржинальность бизнеса.



Подписку на электронную/печатную версию издания

Строительная Газета

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

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ

Подписные индексы

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

Для предприятий и организаций:

■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Специальный проект «Стройгазеты» — «Благоустройство и озеленение»

Оксана САМБОРСКАЯ

В центре Иркутска на Цесовской набережной строится «Восточный квартал» — жилой проект, автором концепции которого выступил один из самых влиятельных архитекторов мира — японец Кенго Кума, и это уже говорит о многом.

Цесовская набережная Ангары — место с историей. В 1910 году здесь построили Иркутскую городскую центральную электрическую станцию — ЦЭС (она и дала название набережной). В 1954 году ЦЭС стала теплоэлектроцентралью, в 2009-м объект законсервировали.

До преображения этой территории руки дошли только сейчас. Причем реконструкция набережной ведется комплексно и масштабно. И проект Кенго Кума — только его часть, хотя и самая масштабная и значительная. Жилой комплекс будет состоять из семи секций высотой до восьми этажей — такой формат дает ощущение «воздуха». Кроме того, эстетика проекта вдохновлена природой региона: дома будут напоминать березы — светлые фасады с темными балконами, а пирамидальная структура объектов будет отсылать к горным вершинам.

Здания расположатся на едином стилобате, огороженном стеклом, — получится гектар территории с внутренними улицами и зонами отдыха, распахнутыми на реку. Здесь разместится коммерческая инфраструктура, доступная горожанам. Завершить строительство квартала планируется в 2027 году.

«Восточный квартал» станет вторым проектом именитого мастера в России. На сегодняшний день реализована только одна концепция, предложенная мастерской Kengo Kuma & Associates, — открытый в начале этого года театр Камала а Казани. Есть еще один проект бюро — на Кутузовском проспекте в Москве, но о его реализации пока не слышно.

Проект логично впишется в общую концепцию набережной, которая станет возрожденной достопримечательностью Иркутска. Первые шаги в этом направлении уже сделаны. Неподалеку от стройплощадки «Восточного квартала» недавно открылся дизайн-отель RODINA — проект для города значимый и интересный: отель расположен в возрожденном историческом здании Бань Курбатова и Русанова с уникальной архитектурой начала XX века. Возрождение бань Курбатова и Русанова стало крупнейшим проектом по восстановлению объектов культурного наследия Иркутска. В ходе проведенной капитальной реновации были полностью воссозданы элементы исторического фасада на основании архивных данных, а само здание получило новую жизнь с большим масштабом, сохраняя архитектурный облик и ценность.

Историческое прошлое подчеркивают и два новых сооружения — перекачивающая насосная станция и электроподстанция. Насосная станция построена в промышленном «краснокирпичном» стиле, характерном для начала XX столетия, а подстанция — в стиле конструктивизма, которым славится Иркутск советского периода.



Японский взгляд на русские березы

В Иркутске преображается набережная Ангары в центре города

Справочно

■ Кенго Кума родился в 1954 году в Йокогаме (Япония). В 1979 году окончил Токийский университет по специальности «Архитектура», работал в японском бюро Ace Architects & Associates до 1987 года, когда основал собственную фирму Kengo Kuma and Associates. С тех пор его работы были представлены по всему миру, включая Китай, Францию, Германию и ОАЭ.

