



Издается с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№2 (10828) 24 января 2025

## Парламентское измерение

Стройкомплекс и сфера ЖКХ нуждаются в новых эффективных законах

Алексей ТОРБА

Накануне 2025 года в Международном мультимедийном пресс-центре «Россия сегодня» состоялась пресс-конференция председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрея Шевченко, на которой были подведены итоги работы возглавляемого им комитета в осеннюю сессию 2024 года и обозначены планы на 2025 год, в том числе в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Планам работы в 2025 году была посвящена и пресс-конференция председателя Комитета Государственной Думы РФ по строительству и ЖКХ Сергея Пахомова, прошедшая на той же площадке 21 января. Ответы парламентариев на вопросы модераторов и журналистов дают представление об основных направлениях работы профильных комитетов Федерального Собрания в весеннюю сессию.

### Шаг за шагом

Судя по ответам Андрея Шевченко, у возглавляемого им комитета Совета Федерации есть четкий план действий, направленных на решение главных проблем строительной отрасли. Прежде всего речь на пресс-конференции зашла о достижении одной из национальных целей развития страны на период до 2030 года — создании комфортной и безопасной среды для жизни. Сенатор отметил, что многое в этом направлении уже сделано, и федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» успешно реализуется в больших городах, однако же сельские территории из этой работы «выпали». И хотя существует государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий» (КРСТ), жители пригородных районов, приезжая в город, видят, что у них работа по благоустройству ведется в гораздо меньшем объеме. Поэтому многие главы регионов приняли решение о софинансировании такой программы в районах из регионального бюджета. Будет развиваться и инициативное бюджетирование, при котором сельские жители принимают участие в проектах, внося, например, на благоустройство своей улицы 3%, а то и 1% от необходимой суммы. Многие регионы выделяют на эти цели средства из своего бюджета, причем данные средства будут увеличиваться, и работа продолжится в 2025 году. Эти планы прописаны и в нацпроекте «Инфраструктура для жизни».

с. 5



МИНСТРОЙ РФ

## Стройка, лифты, ЖКХ

Общественный совет при Минстрое России продвигает интересы отрасли

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Уходящий год принес много вызовов для строительной отрасли. Завершилась программа льготной ипотеки, растет ключевая ставка. На этом фоне строительство продолжается, как продолжается и работа в законодательной сфере, совершенствуются технологии, меняются подходы к контролю за деятельностью компаний, занимающихся строительством, ремонтом, производством строительных материалов. Работе строительной отрасли уже 11 лет помогает Общественный совет при Минстрое России — организация, основной задачей которой является осуществление общественного контроля при формировании и реализации государственной политики в сфере строительства и ЖКХ.

О том, что было сделано за истекший год и какие задачи предстоит решать в будущем, «Стройгазета» спросила у председателя Общественного совета Сергея СТЕПАШИНА.

Сергей Вадимович, Общественный совет при Минстрое существует более 10 лет. Как за эти годы изменилась его роль в работе Минстроя и в целом в формировании периметра отрасли?

Наш Общественный совет действительно работает и востребован. Не просто так мы уже 11 лет являемся лидерами среди таких организаций. Наша основная функция — общественный контроль, и мы порой задаем неудобные вопросы министерству, но, правда, и предлагаем свои решения. Причем рекомендации, которые дает Общественный совет, министерство берет в работу.

Так происходит потому, что в совет входят настоящие профессионалы строительной отрасли: Ефим Басин, возглавлявший в свое время Госстрой СССР, Анвар Шамузафаров — председатель Госстроя России, теперь глава НОПРИЗ, Михаил Посохин, который был заместителем главного архитектора Москвы. В составе настоящие лидеры отрасли, бизнесмены, экспертный состав — более 500 человек!

Поэтому экспертиза нормативной базы и инициатив министерства — высокопрофессиональная.

Основная работа ведется, конечно, в комиссиях, которые рассматривают профильные проблемы: ЖКХ, стройка, цифровизация, жилищная политика и так далее. За каждой комиссией решением министра закреплен заместитель министра, так что мы с Минстроем России работаем вместе. У меня хорошие рабочие отношения с Иреком Файзуллиным.

Мы с министерством работали над стратегией развития отрасли, и часть наших предложений вошла в нее. Также в мерах поддержки отрасли в период пандемии было учтено большинство предложенных нами мер.

Сейчас мы активировали деятельность Ассамблеи региональных общественных советов в области строительства и ЖКХ, у нас участвует в работе 76 регионов; в других министерствах этого нет.

с. 4



## КОРОТКО

### ФОРМИРОВАНИЕ СРЕДЫ

По сообщению Минстроя России, с 2019 года в стране в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» благоустроено 31 938 общественных территорий и 41 124 двора. В 2024 году во всероссийском голосовании за объекты благоустройства приняли участие 17,2 млн человек из полутора тысяч муниципальных образований.

### КРЕДИТЫ ПОД ЗАЛОГ

Объем выдачи российскими банками кредитов под залог недвижимости в 2024 году, по данным SaaS-платформы ТУМУ, вырос в рублевом выражении на 45% на фоне общего сокращения кредитования на 40–50%.

### ВСЕ БОЛЬШЕ АКВАПАРКОВ

На конец 2024 года, как отметили в консалтинговой компании NF Group, в 46 регионах восьми федеральных округов России действовало 108 аквапарков общей площадью около 1,3 млн кв. м. Большинство из них сосредоточены в населенных пунктах с численностью населения менее одного миллиона человек. За год рынок пополнился аквапарком «Сыдуня» в Республике Адыгее. В 2025 году уже состоялось открытие первого объекта — «Суздаль АКВА» на 9,9 тыс. кв. м; до конца года анонсировано открытие аквапарков в Кирове и в Завидове.

### ПЕРСПЕКТИВЫ

#### ИНВЕСТИЦИОНЕРСТВА

Российский производитель стрит-стайл-одежды премиального сегмента «Кролик что-то знает» (KChT2) рассматривает возможность заключения стратегического инвестиционного партнерства с владельцами коммерческой недвижимости в целях создания инновационных и стильных креативных пространств в Москве, обогащения городской среды и открытия новых бутиков.

### ЭФФЕКТИВНОЕ

#### СОТРУДНИЧЕСТВО

На ежегодном приеме, организованном по случаю Дня российской печати Союзом журналистов Москвы при поддержке Департамента средств массовой информации и рекламы города Москвы, редакция «Стройгазеты» была награждена почетной грамотой «За эффективное многолетнее сотрудничество в информационной сфере, активное освещение в средствах массовой информации труда метростроителей, важнейших событий и общественной деятельности АО «Мосметрострой».



## Приоритеты роста

### Намечены ориентиры для достижения национальных целей развития

Алексей ТОРБА

Утвержденный на днях председателем правительства РФ Михаилом Мишустиним единый план по достижению национальных целей развития до 2030 года и на перспективу до 2036 года определяет стратегические приоритеты по отработке поставленных задач. Он связывает майский указ президента России о национальных целях, 19 национальных проектов, более 40 государственных программ, отраслевые и региональные стратегии и «дорожные карты».

Единый план носит межведомственный и межотраслевой характер, в нем определены зоны ответственности всех участников процесса. При этом профильные вице-премьеры будут нести персональную ответственность за достижение утвержденных показателей, а также управлять процессом, обеспечивая координацию всех принимаемых мер.

Так, за курирующим вопросы государственной жилищной политики, недвижимости, ипотечного кредитования заместителем председателя правительства РФ Маратом Хуснуллиным закреплен целый ряд задач по достижению национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни». Он отвечает за повышение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах на 30% к 2030 году и на 60% к 2036-му, обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. м на человека к 2030 году и не менее 38 кв. м к 2036-му, обновление к 2030 году жилищного фонда не менее чем на 20% по сравнению с показателем 2019-го, устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда, повышение доступности жилья на первичном рынке. Ключевым направлением является также благоустройство не менее чем 30 тыс. общественных территорий и реализация в малых городах и историче-



ских поселениях не менее чем 1 600 проектов — победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды к 2030 году. Кроме того, в зоне ответственности профильного вице-преьера реализация программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшение качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн человек к 2030 году, строительство и реконструкция (модернизация) к тому же сроку не менее чем 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки, а также обеспечение значимого роста энергетической и ресурсной эффективности в жилищно-коммунальном хозяйстве, промышленном и инфраструктурном строительстве.

Марат Хуснуллин отвечает также за увеличение к 2030 году доли соответствующих нормативным требованиям автомобильных дорог федерального значения и дорог крупнейших городских агломераций не менее чем до 85%, опорной сети автомобильных дорог — не менее чем до 85% и автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения — не менее чем до 60%. В документе указано, что за счет реализации комплекса мер на федеральном и региональном уровнях должно быть обеспечено снижение смертности в результате дорожно-транспортных происшествий по сравнению с показателем 2023 года в полтора раза к 2030-му и в два раза к 2036-му.

Для достижения другой национальной цели — «Устойчивой и динамичной экономи-

ки» — в реализацию проектов, направленных на повышение производительности труда, предстоит вовлечь к 2030 году не менее 40% средних и крупных предприятий базовых несырьевых отраслей экономики и 100% государственных и муниципальных организаций социальной сферы. Решение этой задачи курируют заместители председателя правительства РФ Александр Новак, Денис Мантуров, Татьяна Голикова и Дмитрий Чернышенко. Существенный рост производительности труда среди основных отраслей экономики планируется в строительной отрасли — со 103,3% в 2024 году до 122,8% в 2030-м. За достижение этого показателя национальной цели развития отвечает Минстрой России. При реализации единого плана вместе с Минприроды России он должен также обеспечить за тот же период рост производительности труда в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений со 104 до 115,8%.

Ежемесячный мониторинг реализации намеченных мероприятий по показателям национальных целей, национальных проектов и государственных программ будет осуществляться с помощью гибкой цифровой модели. Она позволит не только управлять реализацией этих мероприятий, но и выявлять и анализировать причины отклонений от намеченной траектории для принятия необходимых решений, получать обратную связь от граждан и региональных властей.

ст. 155 Жилищного кодекса РФ, размер пеней, начисляемых на долг по оплате ЖКУ, зависит от ставки рефинансирования ЦБ России. Подобный метод расчета приводит к тому, что чем выше ставка, тем выше и размер набегающих пеней. Но два года подряд это правило не действовало, так как из него было сделано исключение: в феврале 2022 года правительство зафиксировало ставку для жилищно-коммунальных долгов на уровне 9,5%, а затем, уже осенью 2022 года, вступило в силу постановление правительства №1681, которым был предусмотрен дифференцированный подход при определении выбора размера начисляемых пеней. Суть его заключалась в том, что при начислении пеней исполнители жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) были обязаны сравнивать ставку ЦБ РФ с той, что действовала на 27 февраля 2022 года, и если она была выше, то использовать для расчета 9,5%, то есть то значение ставки рефинансирования, какое было на февраль 2022 года. Если же реальная ставка оказывалась ниже, то исполнитель услуг в день оплаты долга был обязан при расчетах пеней использовать именно такое, более низкое ее значение.

Дифференцированный подход использовался весь 2023 год. Между тем ставка ЦБ последовательно росла: с августа по декабрь — с 12% до 18%. Но, несмотря на это, компании, представляющие ЖКУ, использовали при начислении пеней расчетный уровень в 9,5%. А 12 декабря 2023 года вышел федеральный закон №593-ФЗ, продливший полномочия правительства при определении правила расчета пеней. И благодаря этому льготный порядок оплаты плавно «перекочевал» в 2024 год.

Эти поблажки для потребителей могли бы существовать и дальше. Так, осенью прошлого года Комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКУ предложил кабмину оставить ставку для расчета пеней по долгам за ЖКУ на уровне не выше 9,5%; как указывали депутаты, ограничение роста индекса для расчета пеней является одной из мер социальной поддержки граждан. Но лоббистских усилий законодателей оказалось недостаточно, правительство такого решения не приняло. И в итоге с 1 января индекс для расчета пеней вновь приравнен к ставке Центробанка, значение которой, напомним, недавно оставлено на уровне в 21%.

Возвращение «нового старого» порядка было позитивно встречено исполнителями услуг, которые отмечали, что льготный режим в настоящих экономических реалиях все больше не отвечал своему предназначению. «Юридические лица используют разницу между ключевой ставкой и ставкой при расчете пеней, размещая средства на депозитах вместо оплаты услуг», — указывал председатель совета директоров ГК «Росводоканал» Максим Широков. По его мнению, принятое правительство решение поможет повысить собираемость платежей и снизить общие долги потребителей.

Позитивно оценивают возврат к экономической нормальности и многие эксперты. «Справедливое восторжествовало; теперь в случае неполного и/или несвоевременного внесения платы жителям будет начисляться пени по текущей ставке ЦБ. Надеюсь, что такое нужное решение не будет отменено задним числом», — заявила глава экспертного совета Ассоциации «Р1», член Комитета ЖКХ ТПП РФ Елена Шерешовец.

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

Алексей ТОРБА

Председатель правительства РФ Михаил Мишустин в конце декабря утвердил «Стратегию пространственного развития России на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года». В сообщении на сайте кабмина отмечено, что в новой стратегии отражены такие задачи, как формирование сбалансированной системы пространственного развития для достижения национальных целей, поиск оптимальных форм территориальной организации экономики и развитие опорных населенных пунктов, образующих инфраструктурный и экономический каркас страны. При этом в перечень опорных населенных пунктов включены городские агломерации, административные центры и города, в которых реализуются новые инвестиционные проекты, существенно влияющие на экономику. Кроме того, в перечень вошли города, жители которых заняты в обеспечении национальной безопасности и обслуживании критически важной инфраструктуры, а также населенные пункты, в том числе сельские, выполняющие функции опорных, — в них работают медучреждения, школы, вузы и культурные центры, обеспечивающие потребности жителей прилегающих территорий.

Комментируя утвержденный документ, вице-премьер Марат Хуснуллин подчеркнул важность повышения самостоятельности регионов в решении задач социально-экономического развития за счет роста собственных доходов их бюджетов. В тексте стратегии на этот счет сказано, что ключевым механизмом реализации ее приоритетов является территориальное планирование, обеспечение синхронизацию бюджетных расходов с приоритетами пространственного развития, включая привязку к задачам развития опорных населенных пунктов, геостратегических территорий и основным направлениям развития федеральных округов и Арктической зоны России. Синхронизация бюджетных расходов с приоритетами пространственного развития обеспечивается через актуальные документы территориального планирования, в том числе в различных областях и субъектах РФ, с учетом которых разрабатываются и корректируются государственные программы, инвестпроекты есте-



## Главные направления

### Обозначены новые приоритеты пространственного развития России

ственных монополий и пр. При формировании документов территориального планирования используются единые отраслевые классификаторы объектов общероссийского и регионального значения.

В целях определения приоритетов государственной поддержки и концентрации ресурсов в стратегии сформированы основные направления развития федеральных округов, Арктической зоны и новых субъектов РФ, которые в документе понимаются в качестве перспективных экономических специализаций. С учетом этих направлений исполнительными органами региональных властей определяются приоритетные направления социально-экономического развития соответствующих субъектов.

В документе также обозначены приоритеты пространственного развития страны с учетом специфики различных отраслей и сфер деятельности, включая транспорт, энергетику, жилищное строительство и жилищно-коммунальное хозяйство, социальную сферу, информационно-телекоммуникационную инфраструктуру и связь, промышленность,

экологию, природопользование и адаптацию к изменению климата, туризм и научно-технологическое развитие.

Согласно распоряжению, Минэкономразвития России совместно с другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти (ФОИВ) должно в трехмесячный срок представить в правительство РФ проект плана мероприятий по реализации утвержденной стратегии, а также проекты нормативных правовых актов по процедуре согласования Минэкономразвития проектов нормативных правовых актов о предоставлении из федеральной казны бюджетам субъектов РФ субсидий и иных межбюджетных трансфертов, предоставляемых в целях софинансирования создания (реконструкции) объектов инфраструктуры с учетом приоритетов пространственного развития РФ. ФОИВ, ответственным за достижение определенных в стратегии целевых показателей пространственного развития РФ, предписано ежегодно предоставлять в Минэкономразвития РФ информацию о статусе их достижения.

### Справочно

■ Согласно приложению к стратегии, в перечень геостратегических территорий РФ включены Донецкая и Луганская Народные Республики, Запорожская, Херсонская и Калининградская области, Республика Крым и город Севастополь, субъекты РФ, входящие в состав Дальневосточного и Северо-Кавказского федеральных округов, территории субъектов Российской Федерации и части территорий субъектов РФ, относящиеся к территориям Арктической зоны РФ в соответствии с федеральным законом «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации», а также муниципальные образования Республики Карелии, Белгородской, Брянской, Курской, Ленинградской и Псковской областей, примыкающие к государственной границе РФ с государствами, входящими в перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении нашей страны, российских юридических и физических лиц недружественные действия.

## На пути сомнений

### Эксперты прогнозируют замедление роста темпов инфраструктурного строительства



Андрей ШИШКИН, управляющий директор УК «Инфратех Концессии»

По данным Минэкономразвития РФ на 1 ноября 2024 года, объем законтрактованных инвестиций в проекты государственно-частного партнерства (ГЧП) составил более 2 трлн рублей — рекордное значение за всю историю существования механизма ГЧП и концессионных соглашений. Однако, что положительная тенденция сохранится, есть большие сомнения. Часть регионов уже начала отказываться от заключения сделок по новым проектам. Так, недавно власти Калининградской области заявили, что намерены воздержаться от реализации новых проектов по концессионным соглашениям в связи с высокой ключевой ставкой Центрального банка РФ.

Мы имеем рост бюджетных обязательств на всем периоде реализации сделок ГЧП. Любая добавленная стоимость к ставке кредитования чреват большими издержками в долго-



срочном периоде реализации концессионного соглашения. Зависимость неутешительная: чем выше ставка, тем меньше важных инфраструктурных проектов. Однако для регионов концессия — это один из немногих инструментов опережающего строительства социально-значимых инфраструктурных объектов. Да и государственные регуляторы оперативно реагируют на ситуацию, предлагая различные меры поддержки инфраструктурного строительства в виде предоставления капитального гранта, налоговых льгот, субсидирования процентных ставок по кредитам и так далее.

Есть еще один существенный фактор: весь бизнес сейчас строит свои долгосрочные фи-

нансовые модели не на текущем значении ключевой ставки в 21%, а на прогнозе Банка России, согласно которому средняя ключевая ставка в 2025 году будет находиться в диапазоне 17,0–20,0% годовых, в 2026 году — 12,0–13,0% годовых, а в 2027-м вернется в долгосрочный диапазон 7,5–8,5% годовых. И это для рынка ГЧП, можно сказать, нейтральный сценарий.

Да, конечно, придется пересмотреть некоторые модели реализации действующих проектов. В моменте мы терпим издержки по их финансированию. Но глобальных изменений не будет, все контракты давно основаны на так называемой «плавающей ставке» с возможностью пересмотра процентной на-

грузки в соответствии с актуальными рыночными условиями.

Текущая ставка не должна отражаться на принятии решений по будущим проектам, исходя из особенностей цикла их реализации, — это обязательство концедента по таким объектам начинаются только через три-четыре года с момента их начала (после ввода в эксплуатацию объекта). И все базируется на прогнозной ставке 7,5–8,5% годовых к 2027 году. Поэтому строительство новых инфраструктурных объектов не должно останавливаться или откладываться, ведь оно влечет за собой мощный мультипликативный эффект для различных отраслей и всей экономики в целом.

## ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

**с.1** Это уникальная структура, позволяющая получать экспертизу от регионов на действия регулятора, мониторить правоприменительную практику на уровне регионов и так далее. И делать выводы, исправлять ошибки. Министр высоко оценил эту работу.

Еще одна наша гордость — Детский, а теперь еще и Юношеский советы. У детей очень много интересных предложений. Они живут во дворах, ходят в садики, в школы — и рассказывают о тех проблемах, которые есть в наших городах. Оба совета — часть проекта «Я — строитель будущего!», который направлен на популяризацию строительных профессий. Кстати, благодаря Общественному совету в Дивеевской школе-интернате Нижегородской области построено здание мастерских, где ребята с проблемами со здоровьем смогут получить строительную профессию. Мы сделали это на средства наших членов и средства специально созданного нами фонда. И вот вам 180 детишек, которые получили возможность стать малярами, каменщиками и так далее. Планируем эту практику распространить и на другие регионы страны.

**2024 год был годом потрясений для отрасли. Какие вызовы вы считаете самыми серьезными? Как Общественный совет отвечает на них?**

Повышение ключевой ставки ЦБ существенно повлияло на отрасль. Я думаю, что повышение ставки — не панацея, когда мы говорим о «длинных» деньгах, которые вкладываются в инфраструктурные проекты, на инфляцию это не влияет. Сегодня со мной согласны даже те политики и экономисты, которые в свое время в должности министров выступали совершенно иной макроэкономической моделью. Инфляцию можно очень легко победить: вообще денег не платить. Но мы уже жили при бартере, и этого больше нам не надо. Очень надеюсь, что Министерство экономического развития наконец-то займется экономическим развитием. Пускай министр меня услышит.

Отмечу три проблемы. Первая — дорожание строительных материалов, на стоимости которых отразилась инфляция. Вторая — льготная ипотека, которая больше не доступна большинству граждан. Большая часть тех цифр, о которых докладывали президенту по жилью и его реализации, это порядка 40%, — на счете льготной ипотеки. Сегодня, когда ставка ЦБ 21%, такие кредиты мало кто сможет брать, за исключением семейной ипотеки. Еще работает ипотека на освобожденных территориях, она льготная, и там очень активно идет жилищное строительство — в Херсонской области, в Луганске, в Донецке.

У нас следующий год будет довольно сложным, хотя цифры, намеченные в национальном проекте, уверен, будут реализованы. В первую очередь, конечно, за счет индивидуального жилья. Недавно мы обсуждали на Общественном совете, какие шаги нужно предпринять, чтобы ИЖС приобрело системный характер, чтобы появились определенные стандарты качества, решались вопросы кредитования и управления таким жильем. А что касается многоэтажного жилья, то наши эксперты считают, что, если кредитная политика останется прежней, на протяжении всего 2025 года и далее в зоне риска окажутся проекты, которые должны быть введены в 2026 году и позже. У нас работают комиссии по жилищной политике, проектного финансированию, строительным материалам, которые формируют конкретные предложения по снижению нагрузки на отрасль. Например, комиссия по жилищной политике сформировала обоснованные предложения по вопросу сокращения очереди граждан на жилье, делая упор на арендные дома и их строительство в рамках проектов комплексного развития территорий. В ситуации со снижением спроса на покупку жилья арендные дома в принципе могут стать решением жилищного вопроса для многих людей.

Ну и самая большая проблема, с моей точки зрения, — нехватка рабочих рук в строительной отрасли, особенно рабочих специальностей: бетонщиков, каменщиков, плотников. Хотя



## Стройка, лифты, ЖКХ

зарплаты очень неплохие: в Москве, скажем, под 240 тыс. Но это тяжелый труд — и молодежь идет в экономисты, юристы и так далее, только не на стройку. Поэтому одна из главных задач Общественного совета сегодня — популяризация строительных профессий через проект «Я — строитель будущего!»

Смотрите, какая ситуация складывается. Ужесточены меры по миграционной политике. Совершенно справедливо: большая часть мигрантов не стройкой занимается, а чем-то другим, зачастую криминальным. Надо их перекалцифицировать на строительные специальности; надо и свои кадры перекалцифицировать, например, тех, кто на бирже труда стоит. Еще одно решение — приглашать строителей из других стран. Недавно я был во Вьетнаме, и знаю, что они готовы прислать сюда своих рабочих. Вьетнамцы очень хорошо трудятся, они очень дисциплинированы и организованы.

**А законов нам хватает, чтобы на вызовы отвечать?**

Насчет законов, думаю, у нас все в порядке. Не стоит сейчас по каждому поводу вносить поправки в законы. Я вообще не сторонник массового законодательного бума, который у нас подчас творится: закон должен быть по сути дела, рамочным, а дальше вступают в силу нормативные документы. Это то, чем и занимаются сегодня министерство и регионы, и регионы, конечно. У всех регионов задачи разные, и «нормативка» отличается. Многие зависят от бюджетной обеспеченности. Сейчас работа идет по выравниванию ситуации в исторических регионах, в Курской области — это и субсидии, и дотации, и помощь в бюджет обеспечения. Плюс новые задачи, возникшие перед администрацией регионов. Я был в Мариуполе сразу после освобождения города. То, что сейчас сделано, — это потрясающе. Очень красивый город. Большая работа сейчас ведется в Курской области. Надеюсь, в ближайшее время все-таки мы освободим территорию и отстроенные населенные пункты. И надо давать работу местным жителям, перечувствуя их на востребованные строительные специальности. Министром эту практику уже применял в освобожденных городах, ее надо тиражировать по всем регионам.

**Тема ЖКХ — вызов?**

ЖКХ — очень уязвимая отрасль и очень социально значимая. Рост коммунальных тарифов бьет по кошельку каждого человека. Много нареканий вызывает качество капитального ремонта. Работа управляющих компаний — тоже большая тема.

Квартплата сегодня занимает почти 30-40% бюджета у многих наших сограждан. Плюс еда, лекарства — вот, собственно, и все, на что мы хватает средств. Поэтому у нас есть конкретные предложения по усилению адресной помощи и субсидиям. Качество капитального ремонта также вызывает массу нареканий. Эту тему мы в течение года прорабатывали в Общественном совете, вынесли многие вопросы на Всероссийский форум по капремонту в Санкт-Петербурге. Принято решение о том, что в первую очередь ремонтировать должны крыши, коммуникации,

а не краситься фасады, как часто сейчас происходит.

Деятельность по управлению многоквартирными домами лицензируется, но проблемы, тем не менее, остаются. А ведь людей больше всего тревожит то, что происходит у них в доме. Поэтому много обсуждается на разных площадках и на Общественном совете неделю назад, как правильно контролировать деятельность управляющих компаний, совершенствовать лицензирование, пробовать использовать саморегулирование либо использовать другие механизмы организации управления жильем.

Еще один вызов, о котором все мы знаем, — необходимость замены в наших домах лифтов, нормативный срок которых скоро выйдет. По данным нашей лифтовой комиссии и Национального лифтового союза, к февралю 2025 года в РФ завершится срок эксплуатации порядка 100 тыс. лифтов. На Общественном совете в феврале я честно сказал министру: мы не успеем в нормативный срок, это огромные деньги и объемы. Комиссия по лифтовому хозяйству предложила ряд мер, которые приняты в работу, а некоторые уже действуют. Лифтовая отрасль крайне финансово емкая, и при нынешней экономической ситуации выполнить все обязательства по замене подъемных механизмов невозможно, поэтому Евразийская комиссия приняла рекомендацию завершить эту программу в 2030 году.

Обнадеживает, что нам уже не нужны иностранные лифты: есть прекрасные отечественные и белорусские. В целом переход на наши механизмы, приборы для ЖКХ идет полным ходом. Посмотрите, скажем, на «умные» дома в Москве или новостройки Владимирской области — практически на 99% отечественное оборудование. Это регуляция тепла, света и всего остального. Жизнь заставляла. Здесь вопрос только в соответствии цены и качества. Цена смущает, вот здесь, конечно, ФАС надо быть более «зубастой», я думаю.

**В продолжение темы импортозамещения: цифровизация отрасли идет, но достаточно ли у нас для этого российского программного обеспечения?**

У нас есть Комиссия по цифровизации, и она была создана до того, как иностранные программы стали недоступны. Но буквально за два года в рамках работы комиссии был сформирован широкий круг из более чем 100 экспертов, организаций, ведущих разработчиков России, которые к моменту начала спецоперации были готовы к активным шагам по замещению в основном американских продуктов. В короткие сроки были предложены альтернативные решения и создан реестр ПО. Сейчас в рамках той работы, которую ведет Минстрой, Общественный совет, НОСТРОЙ, НОТИМ, бизнес, стройкомплекс встал на путь полностью самостоятельной технологической независимости.

Панических настроений, что у нас нет аналогов импортным программам, нет. По всем основным группам, применяемым в проектировании, в изыскании, есть соответствующие альтернативы. Более того, за несколько лет наши продукты были серьезно доработаны. Мы будем совершенствовать именно свой продукт и дорабатывать его так, чтобы он ак-

тивно конкурировал сначала в странах СНГ, БРИКС, а потом и во всем мире.

**Каковы перспективы сектора ИЖС в новой экономической реальности?**

Посмотрите статистику: почти 60% в цифрах ввода жилья за год — ИЖС. И так несколько лет. В прошлом году было построено около 430 тыс. индивидуальных жилых домов, и ожидается аналогичный показатель в этом году.

По опросам, а у нас работает в Общественном совете не только Комиссия по ИЖС, но и целый Экспертный совет, который изучает рынок, более 70% граждан мечтают о собственном доме, хотят растить детей не в тесноте «однушек»-«двушек», а в нормальных условиях. Более половины всего нового жилого фонда представлено студиями и однокомнатными квартирами. Потому и демографическая проблема нарастает: люди ограничиваются одним ребенком.

Правительство активно взялось за ИЖС: вводит эскроу, создает опорные поселения, малые города поддерживает. Чтобы все это развивалось и строились дома, нужны систематизация подготовки территорий, индустриализация домостроения, специальные финансовые инструменты — вроде ссудо-сберегательных касс или кооперации, единой тарифной сетки на коммунальные услуги. Все эти предложения нами были сформированы, проработаны и мы говорили о них на наших заседаниях.

Недавно, кстати, провели большое заседание по развитию сельских территорий с привлечением Минсельхоза. Нашли много точек соприкосновения. Развитие ИЖС — это вопрос национальной и территориальной безопасности.

**Недавно состоялся Международный форум «Ребус», посвященный теме развития агломераций. Попадает ли эта тематика в сферу интересов Общественного совета при Минстрое?**

Если хотите знать мою точку зрения, конечно, есть населенные пункты, за которые уже бессмысленно держаться: в разрушенной деревне проживают 2-3 человека. Но как идеология и стратегия идея агломераций, с моей точки зрения, ошибочна: у нас огромная территория, и сегодня десяток крупных агломераций собрал более 75% населения. А что делать с остальной территорией?

Политика и в царской России, и при советской власти была направлена на то, чтобы осваивать новые земли, — Урал, Зауралье, Сибирь. Что нужно, чтобы территории заселились? Я уже сказал выше и повторю: создание инфраструктурных. Это дороги, электроэнергия, газ; тогда придут люди и построят дома. Более того, индивидуальное жилье сейчас на 90% строится за счет средств самих граждан. И государство здесь, мягко говоря, ни при чем. Правда, есть отдельные примеры, скажем, Белгородская область, чернозем — золотая земля. Губернатор Евгений Савченко проводил дороги, газ, электричество и субсидировал через бюджет процентную ставку. Поэтому лучше в стране индивидуальное строительство было на Белгородчине. Я сам там бывал и видел эти современные поселки.

Надо создавать условия, менять подходы к решению жилищной проблемы, местам приложения труда. Предложения по таким решениям формируются нашей Комиссией по вопросам урбанизации агломераций и направляются в Минстрой. Я еще член Экспертного совета у премьер-министра страны и возглавляю там комиссию по ЖКХ и строительству. Мы даем наши рекомендации и на этом уровне, и иногда нас слышат.

**Какие планы у совета на 2025 год?**

Решать задачи, о которых я говорил. Жиле должно строиться, люди должны иметь возможность закрыть квартирный вопрос и иметь нормальные условия проживания в МКД. Ну и тяжелейшая тема — модернизация жилищно-коммунального хозяйства: на 70% наше ЖКХ «осталось» в Советском Союзе.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

**с.1** Получит дальнейшее развитие и нормативно-правовая база, регламентирующая комплексное развитие территорий (КРТ).

Андрей Шевченко отметил, что благодаря принятому четыре года назад федеральному закону о КРТ появилась возможность и, самое главное, право обустроить территорию целиком в соответствии с единым документом по освоению этой территории, но надо идти дальше. В 2024 году комитет провел выездное заседание в Тюмени, являющейся одним из лидеров в реализации проектов КРТ. Обсуждая с инвесторами и заказчиками, сенаторы убедились, что на сегодняшний день не решен вопрос о вовлечении в КРТ объектов индивидуального жилищного строительства и домов блокированной застройки. Кроме того, очень важно сделать механизмы, которые есть в так называемом инфраструктурном меню, доступными каждому региону независимо от его бюджетной обеспеченности. Причем поддержка на местах порой нужна не только финансовая: чтобы механизм КРТ заработал, регионам надо помочь и в подготовке требуемой для этого документации.

Новые подходы необходимы и к расселению аварийного жилья. Все регионы справились с выполнением этой программы на первом этапе, расселив в общей сложности более миллиона человек. В 2025 году упор будет сделан на адресную поддержку семей, у которых аварийное жилье — единственное. На первом этапе реализации программы иной раз выяснялось, что у семей, которые расселялись по программе, была еще одна квартира. Теперь такие случаи надо исключать, чтобы обеспечить жильем семью, у которой единственное жилье в доме, признанном аварийным. Также очень важно определить адресную поддержку людей, оказавшихся в сложных жизненных ситуациях, и в этой части программа, по словам сенатора, будет обязательно дорабатываться. Кроме того, важно отладить механизм выплаты людям, которых расселяют по сертификатам, чтобы они были соразмерны тем затратам, которые были понесены ими при расселении. Необходимо шире использовать и механизм арендного жилья, тиражируя опыт нескольких регионов, которые успешно реализуют такую программу.

Говоря о развитии жилищного строительства, Андрей Шевченко остановился на мерах по сокращению строительного цикла. Благодаря им время подготовки документов, необходимых для получения разрешения на строительство, сократилось вдвое. Но упрощать механизм получения такого разрешения надо не за счет ослабления контроля за строительными материалами и технологиями, а за счет сокращения сроков рассмотрения документов и прохождения экспертизы. Кроме того, необходимо будет скорректировать поддержку регионов с учетом высоких ставок, которые предлагают банки, с тем чтобы сохранить темпы жилищного строительства и реализации готового жилья.

Самый сложный вопрос связан, по мнению Андрея Шевченко, с качеством предоставляемых услуг в сфере ЖКХ. «К сожалению, сегодня именно коммунальная инфраструктура недофинансирована. Да, мы строим очень много жилья, социальных объектов — все это есть. Но изношенность коммунальных сетей в некоторых регионах доходит до критической, и сегодня примерно 40-41% этих сетей нуждается в замене», — подчеркнул сенатор. Он считает, что в новом национальном проекте «Инфраструктура для жизни» надо сделать упор именно на этом, потому что, если не развивать коммунальные сети, то нельзя будет строить новые дома. Для этого необходимо создать реестр и с его помощью определить, какие сети и сколько в каждом субъекте РФ необходимо отремонтировать, а какие построить заново. Не все регионы могут справиться с проблемой замены сетей самостоятельно и поэтому нуждаются в поддержке правительства. «Это касается не только денег и компетенций, но даже проектирования этих новых сетей», — считает Андрей Шевченко.

## Парламентское измерение



**От дырявых труб — к тотальному учету**

По мнению Андрея Шевченко, необходимо разработать единый подход для решения всех проблем ЖКХ, и в этом с сенатором полностью согласен Сергей Пахомов, который сообщил, что члены профильного комитета Госдумы совместно с другими депутатами, представителями разных фракций, федеральных министерств и ведомств первую половину 2024 года работали над рекомендациями по реформе ЖКХ, адресованными Государственной Думе и коллегам из правительства. Сергей Пахомов напомнил, что Госдума провела большой расширенный правительственный час, одним из самых главных результатов которого стала фиксация того, что программа модернизации ЖКХ — это не только программа замены старых дырявых труб, а в первую очередь программа изменения самой системы и системных подходов. Депутаты предложили коллегам из правительства перечень из 40 пунктов, по поводу которых Сергей Пахомов выразил надежду, что «в ближайшее время мы уже поговорим о конкретных пунктах этой программы модернизации, в которых будет не только замена дырявых труб и котельных, а те решения, которые позволят через 20 лет не менять заново прохудившиеся котельные и трубы».

Перейдя затем к планам работы профильного комитета Госдумы на 2025 год, Сергей Пахомов отметил прежде всего наведение порядка в финансовой деятельности ресурсоснабжающих организаций. В инвестиционные программы этих организаций будут включены мероприятия по капитальному ремонту систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, а также по их текущему ремонту. Будет введен и контроль за исполнением таких работ, а также обязательная отчетность, подтверждающая их выполнение. При этом предусматривается, что тарифы будут устанавливаться с учетом мероприятий, содержащихся в таких инвестиционных программах, на срок до пяти лет. По словам депутата, это одно из самых системных решений, необходимых для модернизации ЖКХ.

Другим приоритетом в работе профильного комитета станет выравнивание баланса производства и потребления коммунальных ресурсов, что предполагает их тотальный учет. При этом задачей депутатов является также усиление поддержки слабо защищенных категорий граждан. Сергей Пахомов сообщил и о готовности законопроекта, позволяющего собственникам в многоквартирном доме заключать энергосервисные контракты.

Комитетом подготовлены также решения по повышению роли исполнительной власти в управлении многоквартирными домами и изменению функций госжилинспекции. «Роль госжилинспекции должна поменяться. Это должна быть уже не организация, которая решает, кому достанется в управление тот или иной дом. Задача госжилинспекции — обеспечить контроль за тем, чтобы все участники рынка — и управляющие компа-

нии, и органы власти, и жители — выполняли вовремя и качественно свои обязанности. Это новые, по сути, административные функции ведомства, мы сейчас тоже над этим работаем», — отметил Сергей Пахомов. Он рассказал также о ряде других законопроектов, над которыми уже давно ведется работа в профильном комитете, подчеркнул, что упор в ней будет сделан на подготовку законопроектов в сфере ЖКХ.

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОНТРОЛЬ-2025**

**20-21 февраля 2025, Сочи**

**Конференция «Строительный контроль: перспективные основы и перспективные направления развития»**

Sea Galaxy Hotel Congress & SPA,  
г. Сочи, Черноморская ул., 4

skconf.ru

**В программе:**

- ключевые изменения законодательства
- новый порядок проведения строительного контроля
- переход на параметрический метод нормирования
- расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве Минстроя России

**Вас ожидает:**

- выступление ведущих спикеров отрасли
- обмен опытом, общение с коллегами
- совершенствование профессиональных навыков с выдачей удостоверения о повышении квалификации

## ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно в ходе совещания с правительством Владимир Путин обсудил с главой Минстроя России Иреком Файзуллиным новый федеральный проект «Модернизация коммунальной инфраструктуры». В рамках мероприятия глава государства поднял вопрос о предполагаемых объемах финансирования будущих работ, необходимых для его успешной реализации, и, в частности, акцентировал внимание на значимости модернизации объектов питьевого водоснабжения при исполнении этого федерального проекта. «Мы знаем, что в некоторых регионах страны вопрос о питьевом водоснабжении является особенно острым», — подчеркнул президент, поручив министру держать этот вопрос на особом контроле.

Как сообщил Ирек Файзуллин, общий объем финансирования данного проекта из всех источников составит 4,5 трлн рублей, что позволит к 2030 году улучшить качество услуг для 20 млн человек. По его словам, сейчас идет разработка сметной документации, уточнение других деталей предстоящих работ. В частности, предполагается шире использовать региональное финансирование. Также планируется, что уровень ежегодного расходования средств ресурсоснабжающих организаций по работам в рамках проекта увеличится до 80%. При соблюдении всех необходимых параметров суммарные инвестиции позволят, по оценке Минстроя, ввести в строй две тысячи коммунальных объектов.

Эксперты отмечают, что заявленные 4,5 трлн рублей — это рекордный объем средств по сравнению с любым предшествующим финансированием, которое выделялось в современной российской истории на цели развития ЖКХ.

Однако необходимость в строительстве новых объектов и коммунальных систем, а также в ремонте действующих мощностей столь велика, что за оставшееся до 2030 года время выделенных денег может и не хватить для кардинального улучшения ситуации в секторе.

«Мы все помним недавнюю цифру Минстроя о том, что 43% сетей в России нуждается



## Тепло, вода и надежные трубы

**Значительные средства пойдут на модернизацию коммунального хозяйства до 2030 года**

в замене или модернизации. Чтобы продолжить работу по их обновлению, необходимы дополнительные средства, — отмечает член Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Колунов. — Мы уже начали исполнение федерального проекта по модернизации инфраструктуры ЖКХ до 2030 года, ему необходимо финансирование в размере 4,5 трлн рублей. Это огромная сумма, часть которой, безусловно, пойдет с тарифов».

Ранее депутаты приняли ряд нормативных актов, призванных подтолкнуть организации из сферы ЖКХ к более активному инвестированию средств. Часть таких законов еще в работе. Так, 11 декабря Госдума одобрила в первом чтении законопроект, который вводит с 1 марта обязанность организаций в сфере водоснабжения и водоотведения утверждать инвестиционные программы. В такие программы необходимо будет включать работы по капремонту объектов, а о

выполнении планов предстоит ежегодно отчитываться властям. Также законопроектом вводится обязанность муниципалитетов составлять акты приемки работ в рамках инвестпрограмм, а региональных властей — вести учет состояния коммунальной инфраструктуры.

Закон действительно важен, так как в настоящее время в сфере водоснабжения инвестпрограммы утверждены только у 2,5% организаций, а в сфере водоотведения — у 4%. Но даже когда инвестпрограммы имеются, сегодня не просто понять, использовались ли предусмотренные ими средства по назначению или были потрачены на другие цели. В результате на практике получается, что, хотя компании из сферы водно-канализационного хозяйства закладывают в тариф на ремонт сетей холодного водоснабжения около 10%, по факту доля замен составляет 1,1%, что примерно вдвое ниже темпов износа.

Поэтому законодатели ожидают, что рассматриваемый ими законопроект поможет упорядочить процесс выделения средств, и планируют ко второму чтению распространить содержащиеся в нем требования к инвестированию на сферу теплоснабжения. Обсуждается и ряд других инициатив, в частности, об установлении персональной ответственности региональных чиновников за модернизацию ЖКХ.

В совокупности эти и другие меры должны убрать часть барьеров, которые мешают ритмичному инвестированию средств в коммунальную сферу, и сделать этот процесс более прозрачным. С учетом этих моментов член Общественной палаты РФ Галина Дзюба не сомневается, что успешная реализация нового проекта окажет непосредственное влияние на качество жизни граждан: «Увеличение финансирования ЖКХ — это своевременный шаг. Обеспечение качественного водоснабжения напрямую влияет не только на санитарные условия и здоровье граждан, но и на экономическую активность целых регионов. Улучшение коммунальной инфраструктуры создаст не только комфортные условия для жизни, но и послужит основой для дальнейшего развития местного самоуправления и привлечения инвестиций».



**Галина ДЗЮБА,**  
член Общественной палаты РФ:  
«Доступ к чистой и безопасной воде, а также надежные коммунальные услуги становятся основополагающими для здоровья и благополучия населения. Увеличение финансирования на сумму 4,5 трлн рублей поможет значительно улучшить состояние объектов питьевого водоснабжения. Как правильно отметил президент, мониторинг и модернизация этих объектов должны оставаться на особом контроле»

управляющими компаниями по статье «Содержание и ремонт»: УК собирают деньги и тратят их фактически по своему усмотрению. Распространенной является практика, когда эти средства идут на оплату долга УК перед ресурсоснабжающими организациями, то есть расходуются нецелевым образом. И это в лучшем случае, в худшем — деньги просто могут быть украдены. Сами же УК о потраченных деньгах отчитываются на основании смет, реальность выполнения которых проверить фактически невозможно, но даже такая отчетность присутствует далеко не всегда.

Однако, полагает Лина Ткаченко, предлагаемая инициатива не решит существующую проблему и ничего не исправит, так как не вносит изменений по сути, не предлагает механизма контроля за тратой собранных средств. «Выделение платы за ремонт только добавит еще одну строку в платежку и увеличит путаницу, принципиально же ничего не поменяется», — заявила она «Стройгазете».

По ее мнению, улучшить положение дел могло бы, например, внедрение типовых договоров на управление МКД, соблюдение которых позволило бы создать необходимый механизм контроля по статье «Содержание и ремонт». В условиях такого договора входит пункт о том, что УК открывает отдельный банковский счет, на который осуществляется сбор платежей по каждому отдельному дому: один дом — один счет. Расходы с этого счета осуществляются только на нужды конкретного дома, УК же ежемесячно отчитывается перед собственниками не по виртуальной смете, а по реальным платежам с этого счета.

«Внедрение таких договоров позволит построить цивилизованные рыночные отношения между собственниками и УК», — заключила Лина Ткаченко.

## Отдельной строкой

**В платежках за ЖКУ появятся графа по оплате содержания и ремонта МКД**

Алексей ЩЕГЛОВ

Как сообщил первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев, депутаты намерены в ближайшее время доработать ко второму чтению и принять проект закона о выделении платы за текущий ремонт в отдельный платеж. Как напомнил парламентарий, своевременный текущий ремонт обеспечивает безопасное использование жилых домов, снижает износ конструкций и позволяет экономить на капитальном ремонте. Однако в настоящее время деньги на такие работы собираются в составе общей платы за содержание дома, то есть «расходы на содержание и текущий ремонт» объединены в одну категорию. Такая «кодировка» вызывает множество вопросов у жильцов, люди не всегда понимают, куда уходят их деньги, а недобросовестные управляющие компании (УК) нередко пользуются этой ситуацией, так как в любом месте, где есть союз «и», появляется возможность для злоупотреблений.

Между тем поставлена задача сделать оплату услуг ЖКХ максимально прозрачной и понятной для потребителей. Когда закон будет принят, в отдельной графе будут отображены данные о том, сколько денежных средств на текущий ремонт было собрано. Кроме того, УК будет предписано каждый квартал отчитываться перед жильцами о со-



**Владимир КОШЕЛЕВ,**  
первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ:

**Размытые формулировки в квитанциях позволяют управляющим компаниям обманывать жителей и класть в карман часть выделенных на ремонт средств. Новый законопроект изменит эту ситуацию кардинально**

ответствующих поступлениях и расходах. Рассматривают депутаты и вопрос о том, чтобы отображать в отдельных строчках квитанций суммы задолженности жильцов и стоимость уже выполненных и запланированных работ по дому. Впрочем, такое предложение законодатели могут не поддержать, так как перегружает платежный документ слишком подробной информацией тоже не вполне целесообразно. Но в любом случае все принятые изменения помогут жильцам лучше понять, сколько управляющие компании тратят на обновление условий проживания. Также упростится оценка гражданами качества выполненных работ.

Вместе с тем не все эксперты верят в эффективность предложенных улучшений. Как отмечает председатель Совета Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость, Лина Ткаченко, в настоящее время существует проблема контроля собственников за денежными средствами, собранными

## ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Оксана САМБОРСКАЯ

«От идеи к практике цифровизации строительной отрасли» — так назывался вебинар, который на прошлой неделе провели Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) и Центр компетенций Российской Федерации по цифровой трансформации строительной отрасли. Вебинар представляет собой введение к расширенному образовательному курсу для сотрудников подрядных организаций, которые планируют повысить свои компетенции в сфере цифровизации.

Адресатами вебинара стали свыше 4,5 тыс. слушателей — специалистов подрядных организаций, чья профессиональная деятельность связана с применением технологий информационного моделирования при организации строительства; представителей профессиональных образовательных организаций, членов консорциума среднего профессионального образования, которым предстоит обучение будущим специалистам в сфере информационного моделирования. Модератором мероприятия выступила директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова.

В приветственном слове к участникам вебинара вице-президент НОСТРОЙ, координатор НОСТРОЙ по СЭФО Антон Мороз подчеркнул, что строительство — одна из ключевых отраслей экономики, и профессия строителя всегда была и остается в числе самых востребованных и важных. «Сегодня строительная отрасль оказалась на пороге уникальной сложности и масштабу цифровой трансформации, затрагивающей все сферы строительного процесса. Уже сейчас мы видим, как технологии информационного моделирования экономят строительным компаниям деньги, повышают безопасность, производительность труда, выводят на новый уровень работу с заказчиками и подрядчиками», — отметил он.

Вице-президент НОСТРОЙ рассказал, что нацобъединение строителей совместно с экспертами из Центра компетенции по цифровой трансформации строительной отрасли приступило к новому проекту — онлайн-курсу «От идеи к практике цифровизации строительной отрасли», который «позволит эффективно повысить компетенции слушателей не только в цифровых технологиях информационного моделирования, но и в целом углубиться в аспект применения технологий информационного моделирования в полном жизненном цикле объекта капитального строительства». Этот курс будет способствовать преодолению кадрового дефицита и формированию пула квалифицированных специалистов в сфере цифровизации стройотрасли.

Председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли Ирина Кузьма напомнила о работе Единого информационного пространства НОСТРОЙ, которое включает два обязательных сервиса — Единый реестр сведений о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах и Национальный реестр специалистов (НРС).

Ирина Кузьма отметила, что развивается платформа электронного взаимодействия между участниками строительного рынка,



# Цифровая вертикаль

**НОСТРОЙ продолжает создание продвинутых сервисов для строителей**

рассказала о новом продукте — системе оценки опыта и деловой репутации, а также обратила внимание на работу информационно-аналитической системы мониторинга НОСТРОЙ — продукта, с помощью которого собираются данные и передается аналитика, необходимая для управления проектами для государственных заказчиков Минстроя. «Информационно-аналитическая система дает очень много материала для принятия верных управленческих решений», — подчеркнула Ирина Кузьма.

Безопасность единого информационного пространства НОСТРОЙ обеспечивается защищенными сервисными инструментами. Единая точка входа в НОСТРОЙ располагает необходимыми сертификатами, что гарантирует безопасность информации, возможность ее передачи по защищенным каналам.

Отдельное внимание Ирина Кузьма обратила на ведущую работу по развитию запущенного в 2024 году Лабораторного кластера — сервиса по проведению испытаний строительных материалов и ведения номенклатуры продукции, могущего стать инструментом, который будет обязательным при осуществлении лабораторного контроля в рамках государственных контрактов при реализации объектов за счет государственных средств. «Результаты этих лабораторных испытаний могут являться основанием как для

прохождения сертификации, так и для получения знака качества НОСТРОЙ и включения в перечень строительных материалов, рекомендованных к использованию», — рассказала Ирина Кузьма.

Благодаря тому, что в проект уже сейчас в 60 регионах включено более 500 лабораторий, производитель может выбрать нужную как по территориальному признаку, так и по наличию необходимого исследования. По результатам выдается официальный документ, который можно предъявлять при исполнении контрактов.

Добросовестные производители строительных материалов также крайне заинтересованы в подтверждении качества своей продукции. Лабораторные исследования с последующим занесением информации в публичный реестр не только помогают добросовестным производителям в продвижении своей продукции, но и препятствуют возможному распространению фальсификата.

Советник министра строительства и ЖКХ РФ, заместитель руководителя Центра компетенций РФ по цифровой трансформации строительной отрасли Елена Звонарёва представила основные разделы программы «От идеи к практике цифровизации строительной отрасли»: законодательство и цифровая трансформация бизнес-процессов строительства, схема цифровой вертикали строительной от-

расли, кадры и развитие диджитал-пространства, интеграция ведомственных информационных систем (ВИС) с Информационной системой управления проектами (ИСУП), практики внедрения в организациях. Полный цикл программы будет проведен в I квартале 2025 года.

В своем выступлении Елена Звонарёва рассказала о большой работе, которая ведется Минстроем совместно с НОСТРОЙ по цифровизации строительной отрасли. По словам представителя министерства, сегодня важно решить задачу повышения производительности труда, что невозможно без инновационных сервисов. «В этом году мы будем проводить пилоты по сервису найма персонала, по сервису закупки материалов, аренды техники. На нас вышел в том числе московский инновационный кластер. И у строителей будет возможность бесплатно посмотреть на новые решения», — отметила Елена Звонарёва.

Она также напомнила, что уже второй год ведется работа по созданию региональных центров компетенций — для того, чтобы выявлялись методологи, которые совместно с заинтересованными организациями и ведомствами могли бы собирать сообщество людей, готовых продвигать отрасль в своем регионе в цифровом треке. На данный момент, по словам Елены Звонарёвой, такие каналы созданы уже в 85 регионах.



Подписку на электронную/печатную версию издания

**Строительная газета**

можно оформить на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) в разделе «Подписка», по адресу электронной почты [info@stroygaz.ru](mailto: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](http://www.ural-press.ru)

**ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ**

Подписные индексы

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ P2012 – на полгода  
■ P3475 – на год

**ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ!**

Для предприятий и организаций:

■ P2011 – на полгода  
■ P3476 – на год

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Александр РУСИНОВ

Если строительная отрасль не получит государственной поддержки в 2025 году, ее может ожидать кризис; складывающаяся на рынке ситуация грозит стать беспрецедентным «стресс-тестом» для всей системы проектного финансирования с эскроу-счетами, и пока непонятно, как системе удастся его пройти, — такой прогноз новосибирского аналитика актуален и для многих других регионов России.

## На краю

По оценке директора новосибирского Агентства «РИД Аналитикс» Елены Ермолаевой, основные тенденции рынка жилой недвижимости столицы Сибирского федерального округа вызывают не только гордость за родной строительный комплекс, но и обеспокоенное беспокойство за него же.

Согласно ее данным, за январь-ноябрь 2024 года цены на вторичном рынке выросли на 9,5%, новостройки на этапе строительства подорожали на 9,3%; средние цены — 123 тыс. рублей за квадратный метр на вторичном рынке и 156 тыс. — на рынке новостроек.

Говоря об основных показателях первичного рынка, Елена Ермолаева сообщила, что по состоянию на ноябрь 2024 года в Новосибирске 227 многоквартирных домов находились на этапе строительства, в 184 осуществлялась продажа квартир. За 11 месяцев года было продано примерно 23 тыс. квартир (-9,4% к аналогичному периоду 2023-го).

Несмотря на неплохие текущие показатели, Елена Ермолаева высказала мнение, что сейчас строительный рынок «находится на краю пропасти, и это не эмоциональный образ, а трезвая оценка ситуации». Весь позитив, который мы сегодня видим в стройке, — следствие «тучных» лет, длившихся с 2020 года по июль 2024-го. Отмена льготной ипотеки привела к снижению числа выданных кредитов (за июль-октябрь в Новосибирске



## Проверка на прочность

В 2025 году строители пройдут через мощный «стресс-тест»

было выдано 2 899 ипотечных кредитов — втрое меньше, чем за аналогичный период 2023 года). Число непроданных квартир достигло на ноябрь 28 тыс. — рекордно высокий для Новосибирска показатель, и этот рекорд тревожит: фактически наблюдается затоваривание рынка новостроек. «Рынок продаж «провалился» примерно на 70%; при этом у кого-то из строителей продажи упали на 50%, а у кого-то даже на 90%» — добавляет Елена Ермолаева.

В действующей ныне схеме проектного банковского финансирования это означает, что эскроу-счета перестают наполняться; как следствие, процент, под который застройщики могут «покупать» деньги на строительство у банков, достигает 25% и более, что убивает экономику региональных строек и даже приводит к приостановке проектного финансирования. Это логично, поскольку, если квартиры хронически не продаются, банк сам рискует попасть в касовый разрыв.

## Красный сигнал

Но надо учитывать, что банк не несет обязательств по сдаче дома в срок, это обязательство застройщика. Именно к застройщику придут покупатели с жесткими вопросами о том, когда же они получат свои законные квартиры. «Проектное финансирование задумявалось в целях обеспечения гарантий участникам долевого строительства жилья. Но что будет, если при затаившемся спаде продаж застройщик так и не получит от банка продления проектного финансирования и не сможет достроить дома? Он объявит о банкротстве, а долговой перейдет банку», — подчеркивает Елена Ермолаева.

По ее оценке, в сегодняшних условиях у такого исхода нет «выгодоприобретателей», и совершенно непонятно, кто будет спасать новых «обманутых дольщиков». В реальности с данной задачей толком не справятся ни банк, нежданно получивший недостроенный дом с частично проданными квартирами, ни обанкротившаяся строительная компания,

ни какой-либо крупный федеральный застройщик, который в лучшие времена, возможно, все выкупил бы и достроил, но сейчас такой надежды нет: «у них своих проблем хватает».

К сожалению, упомянутое выше банкротство отдельных строительных компаний повлечет последствия более масштабные, чем просто появление покупателей с нарушенными правами на долгостроях этих конкретных фирм (хотя это и само по себе очень плохо). Банкротства дадут «красный сигнал» всему рынку, и доверие потенциальных покупателей строящегося жилья опять будет массово потеряно — а этот фактор массового недоверия способен провалить спрос куда существенней. Елена Ермолаева напоминает о кризисе 2008 года, когда некоторые застройщики столкнулись с близким к обнулению падением продаж как раз на фоне роста покупательского недоверия и скепсиса.

## Такого испытания еще не было

Ситуацию усугубляет то, что застройщики не могут по собственной воле резко «уронить» цены на квартиры с затоваренного рынка и тем самым подстегнуть продажи. Во-первых, за последнее время существенно выросла себестоимость стройки (подорожали как материалы, так и «прочие» затраты), а во-вторых, подобному демпингу станут препятствовать банки, поскольку он нарушит ликвидную модель, под которую застройщики получили проектное финансирование.

Спасением для рынка может стать «переманивание» денег граждан с депозитных счетов, где сегодня средства благодаря высокой ключевой ставке ЦБ РФ размещаются под очень привлекательные проценты, на рынок жилищного строительства. Но пока не ясно, как этого добиться — именно в силу высоких процентов на депозитах.

На этом фоне директор «РИД Аналитикс» советует застройщикам не спешить с выводом на рынок новых проектов: их успешное завершение может оказаться под большим вопросом.

## ОБЩЕСТВО

Оксана САМБОРСКАЯ

Зрелость бизнеса определяют не только открытая финансовая отчетность и возможность выходить на IPO, но во многом и имидж социально ответственной, много делающей для общественного блага компании. Меценатство и благотворительность на этом фоне становятся если не обязательными составляющими такого имиджа, то уж точно не лишними.

Поддержка культурных институций, благотворительные и общественно значимые акции повышают авторитет компании, ее узнаваемость у потенциальных клиентов. Хорошая репутация у властей разных уровней тоже в плюс.

## Для сотрудников и общества

Важная задача, которая решается с помощью таких акций, — привлечение сотрудников. Сегодня при очевидном дефиците кадров выбор места работы зависит в том числе от того, чувствует ли себя человек на одной волне с организацией, интересна ли соискателю культура бренда. При прочих равных кандидат «спортивной направленности» скорее выберет компанию, спонсирующую хоккейную команду или теннисный клуб, а человек, интересующийся искусством, — поддерживающую музеи.

«Изначально мы занялись благотворительностью и стали развивать волонтерство именно потому, что это востребовано у сотрудников и важно для HR-бренда компании. Через волонтерство мы повышаем вовлеченность команды: людям действительно важно знать, что они трудятся в компании, которая не только зарабатывает деньги, но и вкладывает их в развитие общества и города, в котором работает, что-то меняет вокруг себя к лучшему», — рассказывает директор по устойчивому развитию девелопера «Самолет» Кира Смирнова. В течение года сотрудники ездили в приют для бездомных животных «Мокрый нос», организованный фондом «Ника». Для группы собак проводились занятия с профессиональным кинологом. Главная цель таких занятий — помочь собакам найти любящих хозяев. В результате волонтеры из «Самолета» вывели собак на выставку-пристройку, и уже половина из этой группы нашла новый дом. «Помимо того, что это классный проект по вовлечению сотрудников, эта инициатива помогает сделать город лучше: мы создаем в нем безопасную среду, комфортную и для людей, и для животных», — подчеркивает Кира Смирнова.

В партнерстве с благотворительным фондом «Свет в руках» и ретейлером «Лемана ПРО» «Самолет» реализует проект «Домик для малыша». Компания передала фонду три квартиры с готовым ремонтом и кухнями, «Лемана ПРО» оснастила их всей необходимой для проживания мебелью и техникой, а волонтеры ретейлера доставили и установили мебель. В этих квартирах будут проживать женщины с угрозами перинатальных потерь и пороками развития плода, которые приезжают в Москву на лечение.

В рамках сотрудничества с фондом «Ночлежка» компания выделила участок земли, не задействованный под стройку, для организации теплого палаточного лагеря для бездомных, где люди могут поесть и переночевать. Сотрудники компании с «Ночлежкой» регулярно участвуют в качестве волонтеров в раздаче еды для бездомных. Проект решает сразу две задачи: помощь нуждающимся и создание более комфортной горсреды.

«На данный момент 19,5% сотрудников команды «Самолета» вовлечены в волонтерские проекты, при этом хороший бенчмарк по рынку — это 10%. Для нас это главный показатель эффективности благотворительной деятельности», — говорит Кира Смирнова.

## История про репутацию

Компания O1 Properties в течение года провела серию донорских акций в своих бизнес-центрах. «Это было непросто, почти год мы готовились к нашей социальной инициативе



## От донорства до искусства

В каких сферах благотворительности активны девелоперские компании



— договаривались с партнерами из НИИЦ ССХ имени А. Н. Бакулева, организовывали инфраструктуру, провели обучающие лекции для арендаторов и создали условия для комфортного донорства», — рассказывает директор по маркетингу и коммуникациям O1 Properties Анастасия Архипова.

Результаты стоили усилий: за шесть акций более 300 человек стали донорами и помогли примерно тысяче пациентов. Не тратя время на посещение больницы в будний день, люди всего за 30-40 минут смогли сдать кровь прямо в бизнес-центрах. Формат нашел большой отклик. Акции объединили не только арендаторов БЦ и сотрудников, но и их семьи, друзей, коллег из профессионального сообщества, представителей СМИ.

«В 2025 году мы проведем еще шесть донорских акций, даты уже утверждены. Благотворительность — это не разовая инициатива, а часть миссии нашей компании. Это возможность не только помогать людям, но и дарить каждому ощущение, что он стал частью чего-то важного и доброго», — подчеркивала Анастасия Архипова.

ГК «Стилобат» финансово и организационно поддерживает пляжный футбольный клуб «Локомотив». У клуба богатый опыт — есть детская спортивная программа, в которую включены восемь регионов и девять спортивных секций, где занимаются более 800 человек. «Проекты такого рода часто требуют серьезных финансовых вложений, времени и сил, но «прибыль» от их реализации измеряется не деньгами, а совсем другими категориями — это история про репутацию, про доверие общества и государства, про личный вклад в лучшее будущее. Хотя в конечном счете и у этих понятий оказывается осязаемый профит: исследования показы-

вают, что 67% людей готовы больше платить за товары компаний, которые решают общественно значимые вопросы, а 71% потребителей легко отказываются от брендов, работающих только ради денег», — уверен председатель совета директоров ГК «Стилобат» Лев Мазарак.

Спортивную школу «Приалит» в подмосковном Реутове, где сегодня занимается более 400 воспитанников, поддерживает компания DOGMA. Команды ФК «Приалит» регулярно участвуют не только в соревнованиях Московской области, но и в международных и межрегиональных турнирах.

## Творчество в массы

Важная часть благотворительности — поддержка искусства. У этого направления многолетняя и славная история. Савва Мамонтов, братья Павел и Сергей Третьяковы, Константин Станиславский — без этих промышленников и меценатов у нас не было бы абрамцевского художественного кружка, Третьяковской галереи и Московского Художественного театра.

Современные девелоперы-меценаты идут по их стопам. Примеров немало: председателем почетного совета Музея русского импрессионизма в 2024 году стал глава ГК ФСК Владимир Воронин. Компания «Донстрой» выступила соорганизатором фестиваля «Архитектура для людей». MR Group открыла в обоянке на Новой Басманной проект-выставку работ современных художников «Будущее воспоминаний», посвященную истории и дальнейшему развитию объекта культурного наследия федерального значения «Дом Демидова, 1790 г.».

Компания Upside Development выступила патронем выставки в Новой Третьяковской галерее «Природа предмета. Современный

дизайн и традиции»; вместе с кураторами выставки — проектом «Трын-Трава» — создали возможность для художников по всей России представить в работах собственное видение русского культурного кода. В рамках открытия выставки был дан старт опен-колла международного фестиваля «Час цифры», в котором компания учредила собственную номинацию «Жилые кварталы в городах будущего» и отобрала победителей. «Это мероприятие стало первым фестивалем цифрового искусства в России, собрав более тысячи участников от Санкт-Петербурга до Хабаровска. А еще — важным шагом в интеграции цифрового искусства в пространство современных городов, потому как работы победителей транслировались на главных медиафасадах городов-участников», — рассказывает коммерческий директор Upside Development Виолетта Сливная.

Второй год подряд девелопер VOSHOD является официальным партнером МАМТ имени Станиславского и Немировича-Данченко. В этом сезоне стратегическое сотрудничество получило свое логическое продолжение — в рамках творческой коллаборации: образ компании деликатно интегрирован в одну из самых светлых сцен балета «Знаем благую весть» на музыку хоровой симфонии-действия Валерия Гаврилина «Перезоны», символизирующей радость жизни.

В портфеле компании большой объем проектов с исторической составляющей. В процессе ревитализации Центрального телеграфа создан документальный фильм, где собраны архивные видеоклипы и рассказана история появления этого здания. На период реставрационных работ Центральный телеграф сам стал настоящим арт-пространством. Совместно с «Галереей Люмьер» на строительном ограждении здания телеграфа был размещен фотопроjekt «Тверская и окрестности», посвященный эволюции архитектурного облика главной улицы Москвы и прилегающих к ней переулков. Выставка из 30 работ выдающихся фоторепортеров периода конца 1920-х — 1970-х годов Аркадия Шайхета, Наума Грановского, Александра Устинова, Эммануила Евзерихина, Эрвина Волкова, Владимира Степанова рассказывает о районе и знакомом для города здании телеграфа.

Также компания VOSHOD приняла участие в издании монографии «Страна Наума Грановского» с уникальными снимками главного архитектурного фотографа столицы. Это результат 20-летней работы сотрудников «Галереи Люмьер», где видна большая ценность и коллекционная редкость для любителей архивных фото и для всех интересующихся историей.

Много делает в сфере меценатства и компания STONE. Это один из первых девелоперов, в объектах которого открылись арт-галереи, а также появился рор-р museum. В бизнес-центре Neo Geo на юго-западе Москвы уже более семи лет открыт мобильный музей, его посещение абсолютно бесплатное для всех желающих, требуется только регистрация. «Изначально мы задумывали эту коллаборацию как временную, сделав ее привлекательным понтом объекта и продолжением дизайнерской концепции бизнес-центра. Но со временем искусство настолько прочно закрепилось в стенах общественных пространств делового центра, что его пользователи — собственники и арендаторы — уже не представляют себе интерьеры общественных зон без арт-объектов», — рассказывает директор по коммуникациям и устойчивому развитию STONE Татьяна Желанова.

В компании уверены, что у человека является больше креативных идей, когда он регулярно взаимодействует с искусством, которое становится частью городского пространства или же объекта недвижимости. «Поэтому для нас поддержка современного искусства была и остается одним из штрихов фирменного почерка STONE, за который в том числе нас ценят наши постоянные клиенты», — резюмирует Татьяна Желанова.

# 2025

## 31 января

09:00 - 18:30

### Лифтовой Саммит

Экспертная конференция по развитию лифтовой отрасли в Российской Федерации

**ТЕМЫ:**

- Статус реализации мероприятий «дорожной карты»
- Актуальные вопросы эксплуатации лифтового оборудования
- Особенности проведения закупок лифтов и услуг
- Развитие здоровой конкуренции в отрасли
- Технические стандарты и инновации в лифтовом оборудовании
- Цифровизация отрасли, проект маркировки лифтов и компонентов
- Меры поддержки региональных программ замены лифтов
- Государственная экспертиза проектно-сметной документации
- Прохождение компаниями налогового аудита
- Кадровый потенциал отрасли и другие важные темы

**ТЕХНОПАРК СКОЛКОВО**  
 Большой бульвар, 42, стр. 1  
 Регистрация: [www.lifsummit.ru](http://www.lifsummit.ru)

[t.me/lift\\_summit](https://t.me/lift_summit)

**CRE AWARDS 2025**  
 MOSCOW AWARDS 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](http://CRE-AWARDS.RU)

16+ Реклама

## АРХИТЕКТУРА

Ирина ШЛИОНСКАЯ

Понятие «архитектура» обычно ассоциируется с различными стилями, используемыми при строительстве: классицизм, модернизм, ампири... Однако в наши дни это означает нечто куда большее: организацию пространства для жизни, зачастую с применением высоких технологий. Какие же тренды, по мнению экспертов, будут активно развиваться в 2025 году?

**Укрупнение застройки**

Многих горожан не устраивает необходимость преодолевать значительные расстояния от дома до работы, учебы и различных учреждений, обеспечивающих жизнедеятельность. Выход есть — интегрирование всех этих структур в единый кластер. «Новейшие подходы к градостроительству предлагают возможность для комфортной жизни, работы и проведения досуга на единой территории», — констатирует технический директор UNK Сергей Сафронов.

По словам партнера архитектурного бюро Suptaxis Александра Старикова, «локации будущего» станут проектироваться на основе концепции «15-минутного города»: вам больше не придется ехать через весь мегаполис по пробкам на службу, в банк, поликлинику или возить ребенка в школу, детсад, на кружки — все окажется в шаговой доступности. Модель будет представлять собой компактную высотную застройку с жилым сегментом, офисными центрами, учреждениями, подземными стоянками и экологичными технопарками. Чтобы куда-то добраться, во многих случаях даже не потребуются садиться в автомобиль или спускаться в метро.

Застройка также будет активно расти вверх, особенно в мегаполисах. Это подразумевает возведение небоскребов. «Высотные здания все больше тяготеют к многофункциональности и превращению в «вертикальные города», — считает Александр Стариков. Он полагает, что авторы подобных проектов станут уходить от классической концепции многоэтажной постройки, прибегая к нестандартным решениям. Прежде всего, разумеется, сохранится существующая тенденция превращения высотных объектов в автономные комплексы: в одном здании будут размещаться не только жилые квартиры, но и офисы, магазины, учреждения. Впрочем, этим и сегодня никого не удивишь, хотя больше это касается горизонтальной застройки.

**Пространства для общения**

Несмотря на то, что городские жители все чаще осуществляют коммуникации через виртуальные сервисы, запрос на общение в «реале» остается. Поэтому на первых этажах жилых зданий нередко размещаются так называемые (если вспомнить советское наследие) красные уголки — клубы и студии по интересам, культурно-досуговые и спортивные учреждения, игровые комнаты, библиотеки и даже художественные галереи.

Не всегда виртуальная среда может заменить живое общение. Да, можно в «виртуале» обсуждать книги, смотреть фильмы, играть в шахматы, проводить лектории и семинары, но сложно, скажем, петь в хоре, репетировать в студии танцев или тренироваться в спортивной секции. Также в мессенджере не устроишь чаепитие, не отметишь полноценно праздник.

«Развитие общественных пространств и благоустройства — один из самых очевидных векторов эволюции среды на всех уровнях», — комментирует архитектор Гульнара Сафарова. Подобные пространства будут размещаться и в рамках жилых комплексов, приобретая при этом все более причудливые формы. Появятся такие элементы, как парящие мосты, небесные гостиные, рестораны и кинотеатры. Они станут выполнять функцию общественных пространств и могут быть как частью «вертикальных городов», так и отдельными объектами.



# Город меняется, город бурлит

## Архитектурные тренды 2025 года

**Зеленые технологии**

Это различные экотехнологии, включая развитие и зонирование парковых пространств, озеленение кровель и фасадов домов.

В мире уже существуют дома с замкнутыми системами переработки мусора или воды; дома, где электричество генерируют солнечные батареи; дома с окружающими их зелеными зонами, где запрещено парковать автомобили. Понятно, что это не всем удобно, но ведь никто не заставляет вас жить именно в таком районе.

Существует и довольно давняя традиция разводить возле многоквартирного дома огороды или палисадники, что опять же бывает неудобным, так как отнимает пространство у остальных жильцов. Если же клочок земли с посадками окружен забором, это порой осложняет доступ к жилому объекту, что противоречит правилам безопасности и может вызвать претензии со стороны управляющих компаний.

А если посадки будут располагаться вовсе не на земле и в специально построенных оранжереях? Да еще будет применяться автоматическая система полива? Скорее всего, это устроит большинство жителей, и о садоводстве задумаются даже те, кто до этого осуждал своих соседей — любителей данного занятия.

«В целом сегодня экологичность — не просто красивые слова и способ продать свой проект, а обязательное требование к строительству городов в XXI веке», — говорит Александр Стариков.

**Luminary**

Этот тренд связан с переосмыслением идентичности места, с его традициями и историей. К примеру, при постройке объектов используются определенные материалы, соответствующие местному контексту.

«Примером того, что новая архитектура вырастает из переосмысленных ценностей, присущих национальной культуре и менталитету, стал Центр гостеприимства в парке «Кудыкина гора» Липецкой области», — рассказывает главный архитектор проектов Pergeau Bureau Татьяна Бессонова. Для строительства фасада было использовано черное дерево. Это создало эффект выгоревших досок и сделало объект похожим на постройку в стиле русского деревянного зодчества.

**Биоморфный дизайн**

Речь идет о «свободном» дизайне, позволяющем создавать комфортную среду для жизни, которая будет органичным образом вписываться в окружающий архитектурный объект природный ландшафт. Например, это

натуральные оттенки, плавные изгибы, естественность конструкций.

«Дом станет частью самой природы, не нарушая ее естественную гармонию», — считает директор по развитию корпорации Tegola Group Елена Кончакова.

**Сочетание стилей**

Еще недавно сочетания в архитектуре и интерьере разных стилей, скажем, барокко и хайтека или натурального дерева и пластика, казались, мягко говоря, признаком плохого вкуса. «Сегодня все иначе, — заявляет главный архитектор компании Archiwood Алексей Тарашевский. — Появляется все больше уникальных, нестандартных заказов, требующих «невозможных» прежде комбинаций. Однако современные материалы и технологии, такие как гнукотекленные конструкции, фахверк и панели CLT, вполне позволяют решать подобные задачи».

**Epo-tech**

Считается, что автор данной концепции — главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. Посетив научный кластер МГТУ имени Н. Э. Баумана, он осознал, что за высокими технологиями стоят и человеческие эмоции, и решил, что современные электронные системы должны органично вписываться в окружающее их пространство.

Ну как может чувствовать себя гаджетоман в классической «коробке» с бетонными стенами? Ведь не всегда есть возможность приобрести соответствующее жилье или отделать квартиру «под себя». Либо просто нет идей. Epo-tech предлагает готовые решения.

Сооснователь архитектурного бюро А4 Сергей Марков констатирует, что в настоящее время существует запрос на современные технологичные пространства в стиле минимализма, в которые включены объекты малой архитектуры и соответствующие им арт-объекты.

**Тренд на нейросети**

Как может искусственный интеллект помочь архитекторам? Хотя физически дом при помощи ИИ не построишь, но на стадии проектирования электронные алгоритмы могут пригодиться. И для работы можно даже не покидать офиса и не назначать встреч с заказчиками.

«Ключевое преимущество состоит в возможности оперативно представлять альтернативные направления развития проекта и обсуждать их с клиентом», — рассказывает Сергей Марков. Он полагает, что благодаря нейросетям существенно сокращается время на генерацию идей и выполнение эскизов.

Если ранее процесс занимал несколько недель, то сейчас — всего несколько дней. Это позволяет быстро подстраиваться под современные темпы строительства и рыночные требования.

## АРХИТЕКТУРА



Сергей ВЕРШИНИН

Минувший год был богат на события для стройотрасли. В условиях новой ипотечной политики и экономической нестабильности компании искали новые подходы к стратегиям продаж, технологиям, выбору материалов, строительству инфраструктуры. Год во многом показал, какие тенденции определят ближайшее будущее жилого строительства в текущих условиях.

**Преимущество отечественным материалам**

В 2022 году Минстроем России и Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) был запущен Каталог российских аналогов строительной продукции, где застройщики могут подобрать идентичные стройматериалы и оборудование для возведения объектов, которыми пользовались до введения ограничений по поставкам ресурсов из-за рубежа. К 2024 году ситуация почти полностью выправилась. Как подчеркивает совладелец девелоперской компании Группа Родина Владимир Шекин, сегодня импортозамещение в строительной отрасли находится на довольно высоком уровне — более 90% применяющихся при работах материалов и комплектующих произведено в России: бетон, арматура, трубы, гидроизоляционные и теплоизоляционные материалы.

Например, в первом проекте Группы Родина — культурно-образовательном кластере Russian Design District — при возведении купола в виде черного кристалла Дворца спорта и образования Ирины Винер более 80% элементов произведено российскими компаниями. Чтобы воплотить все архитектурные решения, было привлечено восемь российских заводов: в Калуге, Подольске, Малоярославце и других городах.

Инженерное оборудование, используемое OCTOBER GROUP при строительстве проекта Stories на Мосфильмовской улице, на 80% российского производства. Климатическое оборудование изготавливают входящая в список системообразующих предприятий РФ «ВЕЗА», «Воткинский завод теплоизоляционных материалов», инженеринговая компания NED и другие. Оборудование для водоснабжения изготавливается ГК МФМК с заводами, оснащенными высокотехнологическими производственными линиями. «Для нашего флагманского проекта мы внимательно выбирали поставщиков среди российских компаний, которые производят продукцию, не уступающую по качеству импортным аналогам», — отметил коммерческий директор OCTOBER GROUP Юрий Коган.

**Электромобили**

Один из городских технологичных экотрендов — рост спроса на электромобили, что стимулирует застройщиков оборудовать новые проекты зарядными станциями. По данным «Автостат», за последние три года спрос на электрокары в России увеличился более чем в восемь раз. Согласно проведенному девелопером исследованию аудитории жилья бизнес- и премиум-классов, 63% респондентов хотели бы приобрести электромобиль, но половина из них говорит о нехватке соответствующей инфраструктуры. Сейчас в среднем в этих сегментах зарядными станциями оборудуют лишь 3% машино-мест. В проекте компании KING & SONS и Stories на Мосфильмовской зарядками для электрокаров будет обеспечено 10% мест в паркингах.

**«Умный» дом**

По данным исследования девелопера и лаборатории Lanska Group, для 67% молодых покупателей при выборе жилья особенно важ-

# Заглядываем в будущее

## Тенденции, формирующиеся в жилом строительстве

ны инновационные решения, в частности, «умный» дом — комплексная система управления инженерией как внутри квартиры, так и в рамках всего проекта, которая направлена на обеспечение комфорта жителей, качественную эксплуатацию и повышение энергоэффективности жилья. В эту систему входят различные технические решения в области безопасности, автоматического контроля доступа, энергосбережения, учета и предотвращения аварийных ситуаций.

Речь не только об интернете вещей, управлении светом, звуком и развлекательными системами в квартире, но и о платформенных решениях, которые девелоперы внедряют еще на стадии проектирования. Они включают различные сервисы, предусматривающие воплощение самых разнообразных сценариев жизни вплоть до набирающей все большую популярность в мире беспилотной доставки. По оценкам исследовательской компании Gartner, уже через два года число таких доставщиков превысит миллион. «Для развития этого тренда важно создание инфраструктуры для подобных сервисов в девелоперских проектах. Например, в нашем новом многофункциональном комплексе с деловой составляющей и арт-кластером на Бауманской мы планируем разместить соответствующую площадку и систему распределения заказов», — отмечает коммерческий директор OCTOBER GROUP Юрий Коган.

**Интеллектуальные продажи**

В 2024 году сложился устойчивый тренд на более активное использование искусственного интеллекта (ИИ). Такой точки зрения придерживаются в Группе Родина. Сегодня компания использует контроль качества работы контактного центра по работе с клиентами: все разговоры с покупателями поступают в систему, которая дает необходимую оценку беседе или выбирает отдельные диалоги для более тщательного анализа. Это позволяет существенно улучшить качество взаимодействия с потенциальными покупателями и скорректировать действия операторов. В результате в 2024 году на 20% увеличилась конверсия из звонка в визит в офис продаж.

Также девелопер использует скоринг в качестве еще одного инструмента ведения диалога. На основе данных о регионе проживания и предпочтений покупателя оператор может сразу выделить наиболее интересные аспекты жилого проекта, например, преимущества локации, наличие инфраструктуры для детей, фитнес-центров и т. д. Благодаря этому также на 10% увеличилась конверсия из лида в визит.

ИИ также активно применяется при мониторинге чатов жильцов для более оперативного реагирования на возникающие запросы и получения обратной связи, что позволяет сэкономить два дня работы сотрудника в неделю.

**ИИ на стройке**

Использование ИИ на стройке — еще один тренд, который получил активное развитие в 2024 году и будет сохраняться в 2025-м. По

словам Владимира Шекина, хотя строительство и является одной из самых консервативных отраслей экономики, всегда с настроенностью относящейся ко всем нововведениям, «ИИ тут уже прижился и применяется в решении таких прикладных задач, как мониторинг хода строительства, учет рабочей силы на площадке, контроль перемещения персонала и материалов, соблюдение техники безопасности».

Сейчас в компании прорабатывается возможность внедрения геоинформационной системы, которая используется для анализа новых локаций строительства. Так, с ее помощью можно сократить сроки подбора потенциальных земельных участков почти в 10 раз. Далее начинается автоматическое составление мастер-плана с помощью искусственного интеллекта, что сокращает сроки его подготовки втрое.

Еще одной интересной новинкой может стать комплекс дистанционного управления строительным краном. Внедрение этой системы позволит повысить безопасность, энергоэффективность и скорость работ, уверены в компании.

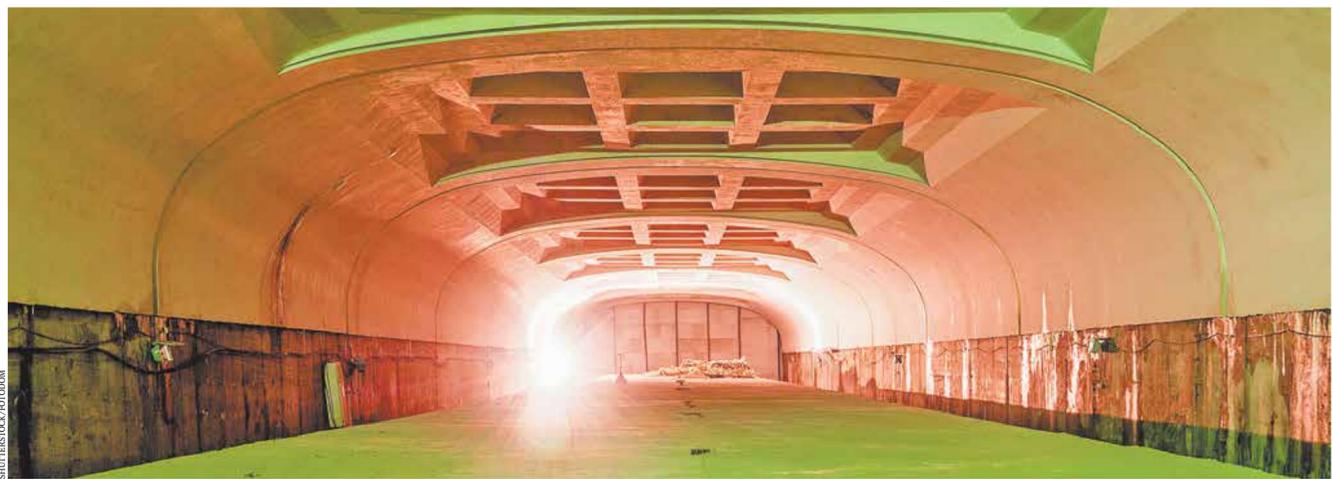
**Инфраструктура решает**

2024 год для девелоперов можно назвать прорывным с точки зрения качества инфраструктурных решений, которые они закладывают в свои проекты. Это касается как планировочных решений по благоустройству, так и различных социальных объектов, которые не только улучшают качество самого проекта, но и становятся точками притяжения для окружающей территории. Например, в новом проекте «Родина Переделкино» центральным инфраструктурным объектом кластера станет кибер-арена, которая объединит образовательные и развлекательные модули. На прилегающей территории площадью более двух гектаров появятся детские и спортивные площадки, зоны отдыха и медиаколонны. Кроме того, здесь построят 25-этажный деловой центр и муниципальный детский сад.

В проектах OCTOBER GROUP акцент сделан на инфраструктуру, ориентированную на когнитивное и всестороннее развитие детей: нейродинамичных и многоуровневых детских площадках, многофункциональных клубах для творческих, музыкальных и интеллектуальных активностей, тактильных садах для развития сенсорики. Так, в проекте KING & SONS предусмотрен детский павильон kids territory со стеной для скалолазания, шахматами, music room, где детям будут доступны электрогитары, ударная установка и синтезатор.

«Покупатели становятся все более требовательными, а в условиях ограниченного спроса продуманный проект, способный удивить, — то, что станет в ближайшее время основным конкурентным преимуществом», — резюмирует Владимир Шекин.

## ИНФРАСТРУКТУРА



Антон МАСТРЕНКОВ

История приватизации в России знает немало удивительных и даже беспрецедентных примеров. Однако части метрополитена, хоть и недостроенного, в нашей стране не продавали еще никогда. Недавно стало известно, что после 30 лет иногда строительства, а большей частью простоя, власти Омска приняли решение продать часть конструкций, возводившихся в свое время для метро. Саму подземную конструкцию, однако, не продают (возможно, пока), а инженерный корпус, расположенный рядом, включили в программу приватизации.

**Большая стройка... и бесславный конец**

История Омского метрополитена полна интриг. Работы по его возведению начались еще в 1992 году, а открытие первой линии планировалось в 2008-м, однако из-за хронической нехватки денег в местном бюджете оно постоянно переносилось, и по факту были построены одна станция — «Библиотека имени Пушкина» — и несколько километров тоннелей от нее. Остальные станции, входящие в первый пусковой участок, представляют собой забетонированные котлованы.

В свое время предпринимались попытки привлечения средств из федерального бюджета, рассматривалась возможность получения инфраструктурного кредита, но в итоге все оказалось тщетным. Затраты на достройку оказались столь велики, что проще было отказаться от проекта. А сам проект метро, состоящий, по сути, из одной станции, вызвал и сожаление, и насмешки — «станция, с которой нигде нельзя уехать».

И вот недавно, видимо, оценив бесперспективность стройплощадки в центре города, власти Омска приняли решение продать инженерный корпус метро площадью 17,9 тыс. кв. м, стоимость которого оценивается в 249,4 млн рублей. Незаконченный объект на улице Фрунзе уже более 20 лет стоит без дела и теперь включен в программу приватизации.

**Второе дыхание**

Предложения перепрофилировать объекты омского недостроя высказывались уже давно. Наибольший резонанс и отклик получили идеи создания там ночного клуба в урбанистическом, стилизованного ресторана и подвальных публичных пространств.

Эксперты-градостроители поддерживают идею создания на месте долго строящегося объектов общественного назначения. Так, по мнению декана факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгения Михайленко, функционал будущего использования этой площадки предложили сами горожане: «Единственную станцию метро, которую так и не смогли построить, стали использовать как подземный переход и как креативное пространство. Возможно, это лучшее ее на-

## Следующая станция — реализация

### Власти Омска решили продать инженерный корпус метро, ставший частью одного из самых известных долгостроя России

значение — среди объектов искусства появилась скульптура с надписью «Спасибо, что закопали в землю 13 миллиардов рублей. 1992-?».

В свою очередь, председатель Московского центра урбанистики «Город» Алексей Расходчиков считает, что такой символический объект нужно превращать в новый наполненный смыслами проект. «Здесь могут разместиться инновационные лаборатории, элементы технопарка или кванториума. Тогда он не только обретет новую функциональность, но сохранит смыслы — прогресса, высокого статуса города и будущего. Если здесь дети и студенты будут учиться инновациям, а предприниматели создавать новые высокотехнологичные продукты и сервисы, то можно говорить об успехе проекта», — предложил Алексей Расходчиков.

При этом партнер архитектурного бюро Syntaxis Александр Стариков пояснил, что объект недостроенного метрополитена в Омске не представляет архитектурной, культурной или исторической ценности. «К тому же скелет здания долгое время находился под открытым небом без консервации. В таких условиях сооружение становится не только ветхим, но и опасным. Поэтому при повторном использовании наиболее рациональным был бы полный демонтаж инженерного корпуса с последующей застройкой участка», — считает Александр Стариков.

В то же время он отметил удачное расположение объекта на пересечении крупных дорог и маршрутов: «Здесь можно возвести многофункциональный комплекс с торговыми офисными и рекреационным наполнением. Место подходит также для создания объектов общественной и культурной инфраструктуры».

**Российский опыт**

Надо признать, это не первая попытка редевелопмента инфраструктуры метро в России. Так, например, на Арбатско-Покровской линии Московского метро в 1954 году открылась станция «Первомайская». Однако уже в 1961 году, после продления «синей» ветки на восток, ее закрыли. Название отдели другой станции на этой линии, а старые сооружения переоборудовали под ремонтный цех, который сегодня входит в состав электродепо «Измайлово».

Аналогичная судьба ждала в свое время и станция «Калужская» на оранжевом радиусе. Открытая в 1964 году станция стала конечной на Калужско-Рижской линии, а через 10 лет после открытия участка «Новые Черёмушки» — «Беляево» ее закрыли, передав название новой. К бывшему вестибюлю станции в 1978-1979 годах было пристроено административное здание депо, где располагается также прокуратура столичной подземки. К настоящему времени здесь полностью сохранились платформа станции и пути, а помещения вестибюля используются в качестве комнаты отдыха персонала. В последние годы платформа, пути и прилегающие территории станции используются под склад.

Не менее интересен и еще один пример: в здании бывшей станции метро сегодня располагается подразделение Госавтоинспекции — речь идет о петербургской станции «Дачное» на Кировско-Выборгской линии. Она просуществовала по своему прямому назначению с 1966 года по 1977-й. Позже станционные пути, часть пассажирской платформы и кассовый вестибюль снесли, а оставшееся здание реконструировали и приспособили для нужд ГИБДД: в подплатформенном пространстве устроили гаражи для автомобилей, а в пассажирской зоне разместились служебные помещения.

Оценив всю «прелесть» подобных реорганизаций и метаморфоз, надо все же сказать, что более распространенным в российской, да и в мировой практике является опыт перестройки железнодорожных депо. Так, совсем недавно были завершены работы по редевелопменту и восстановлению комплекса зданий вагонного депо Московско-Курской железной дороги 1906 года постройки. Теперь в обновленном здании появятся пивной дом, лаунж-бар, концертная площадка и авторский суши-ресторан, а вдоль него — новый благоустроенный маршрут, позволяющий организовать для пешеходов комфортный путь от Курского вокзала к улице Казакова. «Проект предусматривал комплексное преобразование здания. Помимо обустройства ресторанов, кафе и развлекательных площадок, здесь появятся офисы. Также проведено благоустройство прилегающей территории, позволяющее проводить рядом со зданием депо различные обще-

ственные мероприятия», — рассказал руководитель архитектурного бюро T+T Architects Сергей Труханов.

**Зарубежный опыт**

Примечательно, что за рубежом проекты редевелопмента станций метро в большей степени ориентированы на общественную жизнь, а не на их техническое назначение. Например, широко известен проект перестройки парижской станции Croix-Rouge под рынок и модное гастропространство. Изначально проект предусматривал размещение на северной платформе подземного рынка, кафе, гастронома, винного магазина и лавки местных деликатесов, а на южной — ресторана и коктейль-бара. Общественное пространство должно было открыться в конце 2021 года, затем срок реализации проекта растянулся до конца 2024-го, а сейчас от него и вовсе отказались из-за технических проблем.

Еще более масштабный проект, даже целую программу перестройки станций метро, развернули в столице Великобритании. Еще в 2015 году было объявлено, что порядка полсотни убыточных или закрытых в разное время станций лондонской подземки, автовокзалов и примыкающих к ним зданий будет перестроено под жилье, музеи, гостиницы, офисные и торговые центры.

Одним из «пионеров» этого процесса стала в свое время станция Shoreditch на Code Street — старое викторианское уже никак не используемое здание, построенное в 1876 году. Со временем поезда были переключены на другую ветку, и в 2006 году Shoreditch закрыли. Для определения концепции ее редевелопмента был объявлен международный архитектурный конкурс, на котором первое место заняли архитекторы из Самары Андрей Требушкин и Инна Сафиулина. По их задумке, старое здание превращается в общественное пространство, в некую «городскую гостиную», которую жители могли бы использовать для организации различных мероприятий, собраний, вечеринок и тематических встреч. При этом внутреннее пространство станции легко трансформируется под тот или иной проект благодаря раздвижным перегородкам, подвижным конструкциям перекрытия и трибунам на полозьях.

## ИНФРАСТРУКТУРА

Ольга ЩЕРБАКОВА

Концепция устойчивого развития, в рамках которой стараются действовать власти большинства крупных современных городов, включает в себя и такой важный параметр, как доступность образовательной среды. Вопрос доступности качественного образования волнует помимо непосредственных участников учебного процесса, детей и их родителей, также и градостроителей. Стартовавший в 2019 году нацпроект «Образование» дал новый импульс этому направлению улучшения социальной инфраструктуры. Как сообщает Минпросвещения, в рамках программы уже открыты 181 школа на 115 тыс. мест и 734 детских сада на 110 тыс. мест, всего же на конец 2024 года в России появилось 1 300 новых современных школ.

**Функция, бюджет, эстетика**

«Москва ставит высокую планку в сфере образования и задает всем участникам процесса очень важный вопрос: как найти баланс между типизацией и новаторством, особенно с учетом новых трендов проектирования и строительства объектов образования?» — говорит Сергей Остроух, основатель архитектурного бюро ИМАГО, специализирующегося на создании образовательных учреждений. При этом, подчеркивает эксперт, не менее важно выработать правила взаимодействия ключевых инстанций для создания качественных объектов образования, и выделяет три параметра, которые, пересекаясь и взаимодополняя друг друга, создают хорошие образовательные объекты, — это функция, бюджет и эстетика.

Также Сергей Остроух привел важные для отрасли данные, не так давно представленные мэром Москвы Сергеем Собяниным: к 2025 году в столице предусмотрена реконструкция более 50 школ, к 2028-му — более 465 новых объектов, в результате чего количество школьных и дошкольных мест превысит показатели 2011 года в 2,5 раза.

**Новый стандарт московской школы**

В Департаменте образования и науки города Москвы определяют, как объекты образования должны быть устроены, чем оснащены, какие иметь помещения.

«Мы разработали стандарт «Московская школа», по которому проектируются, строятся и модернизируются столичные школьные здания. В 2024 году мы открыли четыре пилотных здания после капитального ремонта. 1 сентября 2025 года открываем еще 50 школьных зданий, и далее порядка 100 зданий в год», — рассказала заместитель руководителя Департамента образования и науки города Москвы Александра Корнеева.

По ее словам, этот стандарт уже прошел большой путь преобразований и корректировок. Принято решение сделать его более подробным и детализированным: это будет инструкция для строителей. Речь идет не о типизации проектов зданий, а о внедрении типовых функциональных блоков помещений, например, многоцветного пространства — атриума — и вариантов его сопряжения с другими школьными помещениями — обеденным залом или гардеробами. Это своеобразный конструктор для создания современной многофункциональной образовательной среды.

Кроме стандарта, Департамент образования в лице дирекции инфраструктуры разрабатывает и выдает технологическое задание на проектирование и строительство объектов образования — это основной документ, по которому строятся все школы и детские сады. В этом объемном документе департамент как функциональный заказчик предъявляет застройщику в лице инвестора или города все необходимые требования к будущим объектам, устанавливая все технические параметры. В состав технологического задания включен и полный перечень первоначального оснащения: мебель, оборудование — все, что должно стоять в школе или детском саду.



## Инновационный импульс

### Какой должна быть московская школа будущего

**В Москве не будет типовых архитектурных решений**

«Значимость архитектора и проектировщика в градостроительном процессе за последние 20-30 лет существенно выросла», — обращает внимание заместитель председателя Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы Максим Кандыбайло. Раньше у города было больше свободных площадок для строительства, и было удобно подбирать земельный участок: он был квадратный или прямоугольный, на него хорошо «садились» типовая школа. Сейчас же условия проектирования изменились, от специалистов требуются высокая квалификация, оригинальные идеи, современный подход. Свободных территорий становится меньше, и для строительства используются любые имеющиеся участки.

«Мы должны обеспечивать всех жителей города социальной инфраструктурой. Стараясь подобрать наиболее подходящие земельные участки, но выбор, к сожалению, не такой большой», — пояснил Максим Кандыбайло. Участки зачастую оказываются крайне сложными для проектирования, и проектировщикам, архитекторам приходится проявлять фантазию: на этих участках невозможно разместить стандартный типовой объект, ведь помимо самого объекта нужно обеспечить еще прогулочные зоны, спортивные площадки, подъезд пожарной техники. Поэтому Комитет по архитектуре призывает всех девелоперов стараться разместить на выделенном участке в первую очередь объект социальной инфраструктуры, а во вторую — коммерческую застройку.

С точки зрения архитектуры, по словам Максима Кандыбайло, ведется постоянная работа над изменением и индивидуализацией внешнего облика зданий. Комитет настаивает, что типовых архитектурных решений в городе не будет, а потому просит всех архитекторов и строителей использовать в каждом объекте новые архитектурные и фасадные решения, даже если технически он будет реализован в одних и тех же подходах. Также город настаивает и на создании разнообразных фасадных решений, чтобы они были не просто эстетичны и функциональны, но и соответствовали среде, были вписаны в контекст окружающей застройки. При этом выбор по материалам не ограничивается, можно использовать максимально широкий их спектр.

**Главный заказчик**

«Мы всегда имеем обратную связь от заказчиков. Но самым главным заказчиком для нас является школьник — ребенок, который учится. Мы работаем именно ради него, чтобы ему было комфортно» — подчеркнул руководитель Департамента гражданского строительства Москвы Рафик Загрудинов. Когда департамент планирует работу в городе, он отталкивается от красных линий — градостроительных границ. Но образовательные площадки — тоже своего рода красные линии: с точки зрения градостроительства приоритет отдается инфраструктуре, и в первую очередь — социальной.

Говоря о системном подходе к вопросам строительства, Рафик Загрудинов отметил,

что школы и детские сады входят в более широкий комплекс образовательных объектов, включая колледжи и вузы; также необходимо создание удобных площадок для учебных учреждений. По его словам, для строительства объектов образования следует выбирать самые удобные точки в плане инсоляции, подъездов и инженерных сетей, а уже затем подбирать места для размещения объектов жилой и коммерческой недвижимости.

В рамках работы над образовательными учреждениями много внимания уделяется объемно-планировочным решениям, интерьерам и навигации. «Это важно, потому что с раннего возраста прививает ребенку определенный вкус. Ребенок выходит из школы уже зрелым человеком, годы воспитательного процесса проходят в стенах школы, и очень многое зависит от того, в каких условиях он учится», — считает Рафик Загрудинов.

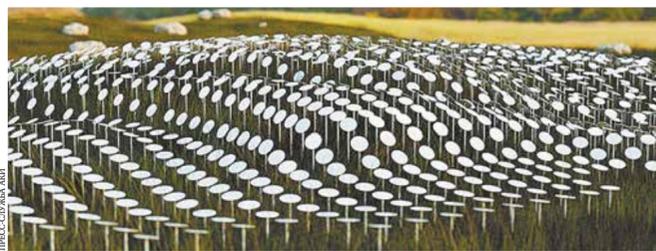
Он отмечает нацеленность на типизацию проектных решений, так как в работе одновременно находятся сотни объектов, над которыми трудятся десятки контрагентов-проектировщиков. Через техническое задание на проектирование нужно ставить им максимально конкретные задачи. Вопросы эксплуатации готовых объектов также весьма значимы: уже на этапе проектирования и строительства нужно задуматься не только об эффективности проектного решения, но и о стоимости содержания школы, для чего необходима разработка паспорта объекта эксплуатации.

**Между новаторством и типизацией**

«Сегодня архитектурное сообщество ищет баланс между стандартизацией и инновациями в проектировании современных школ и детских садов», — считает Сергей Остроух. И стандарт «Московская школа», по его мнению, способен ответить на многие насущные вопросы проектировщиков не только в Москве, но и в других регионах, где позитивный столичный опыт мог бы быть также применен.

«Департамент образования и науки города Москвы и Москомархитектура поддерживают проявление индивидуальности и оригинальности в решениях фасадов школ», — отмечает Александр Корнеева. Но ключевым критерием должно оставаться гармоничное сочетание фасада с окружающей застройкой и, конечно, его устойчивость к воздействию внешних факторов.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Фабрика креатива

Новые арт-объекты появятся в проектах столичных девелоперов

Оксана САМБОРСКАЯ

В столице подвели итоги осеннего потока проекта по переосмыслению общественных пространств «Арт-фабрика». В рамках конкурса художники разработали 154 концепции арт-объектов для жилых комплексов, шоурумов и учебных заведений. Из них экспертное жюри выбрало 35 проектов, пять из которых стали победителями.

Участникам предстояло решить задачи по разработке концепций арт-объектов для самых разных мест: от Московского авиационного института до новых жилых комплексов как в Москве, так и в других городах. Участники готовили проекты в различных медиумах — скульптуры, муралы, диджитал-форматы и т. д.

В осенний этап «Арт-фабрики» запросы на создание арт-объектов разместили семь партнеров: застройщики Брунсика, STENOY, BMS Development Group, DEWELL, магазин IVOIGA, Московский авиационный институт, а также event-отель Kopakovo River Club. Общий бюджет партнеров, запланированный на реализацию проектов, составил более 18 млн рублей. Суммарно в выкуп прав и дальнейшее производство арт-объектов партнеры конкурса в 2024 году вложили более 70 млн рублей.

«Арт-фабрика» помогает как начинающим, так и опытным художникам реализовывать свои идеи, служит платформой для взаимодействия крупного бизнеса и представителей арт-индустрии. Первые арт-объекты, разработанные в 2024 году на «Арт-фабрике», планируется выставить уже весной. Они украсят городские пространства и станут точками притяжения для жителей и гостей Москвы», — рассказала руководитель Агентства креативных индустрий Гюльнара Агамова.

Проект «Арт-фабрика» Агентства креативных индустрий Москвы — это платформа для взаимодействия художников, галерей, архитекторов и дизайнеров с представителями бизнеса. Основная цель проекта — переосмысление городских пространств через интеграцию современного искусства. В рамках проекта «Арт-фабрика» в 2024 году было подано более 400 заявок участников, запросы на создание арт-объектов разместили 16 заказчиков. В рамках конкурса «Арт-фабрика» 2025 года будет еще один трек, связанный с диджитал-искусством. Первым партнером с задачей в области использования генеративного искусственного интеллекта для создания работ выступит MTS AI (Центр искусственного интеллекта МТС).



Победители очередного этапа конкурса:

• Сергей Дорохов и Николай Прокофьев выиграли заявку от заказчика BMS Development Group с проектом арт-объекта Flowers of the Future для жилого экоквартала. Инсталляция основана на образе полевых цветов, соединяя эстетику техногенного и природного.

• Арт-группа PANTERRA (Кира Борисова, Виктория Строй, Павел Недостоев) одержала победу сразу по двум заявкам. Команда предложила проект арт-объекта Flograss для территории гостиничного комплекса Kopakovo River Club — завораживающий художественный объект, вдохновленный произведениями фантастов Айзека Азимова и Роберта Шекли. Арт-группа также победила с проектом «Маятник» для компании STENOY. Водная чаша должна украсить жилой комплекс, символизируя собой ритм жизни, равновесия и движения времени.

• Юлия Гоголева — исследователь звука, звуковой художник — воплотит арт-объект для девелопера Брунсика. По ее задумке, акустическая инсталляция «Звуковые зеркала» напоминает о взаимосвязи и «отражении» друг в друге голосов, мыслей и эмоций каждого из нас.

• Даша Сурма выиграла заявку от российского бренда женской одежды Ivolga. Художница создала проект арт-объекта «Первоцветы» для пространства шоурума, который отражает ценности бренда и отсылает к весне — времени расцвета, обновления природы.



ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Юбилеи МОЛОДЯТ города

В Суздале отремонтировано 57 объектов культурного наследия

Татьяна ТОРГАШОВА

Прошедший 2024 год в Суздале — юбилейный: 1000 лет исполнилось со времени первого упоминания его в летописи. Город-музей насыщен памятниками истории, культуры и архитектуры, 57 из них были отремонтированы и отреставрированы в рамках подготовки к празднику.

Суздаль заметно похорошел в ходе подготовительных мероприятий. На главной площади приведены в порядок фасады купеческих особнячков, зданий бывшего магистрата и мужской гимназии.

Стоящие на этой площади Торговые ряды, они же Гостинный двор, возведены в стиле ампира в начале XIX века на средства местных купцов. Это сооружение отличается от подобных строений в других русских городах высокими порталными воротами со шпилем, на который водружен позолоченный сокол, изображенный и на гербе города. Теперь ряды — памятник культурного наследия федерального значения. В фильме «Женитьба Бальзаминова» мимо них идет герой картины. «Засветились» ряды и в других отечественных фильмах.

Объем работ, включенных в проект реставрации, обширен. Требуется провести усиление фундамента, отремонтировать стены, перекрытия, кровлю, реконструировать инженерные сети. Объект оказался более сложным, чем строителям виделось вначале, и его реставрация еще продолжа-



ется. Как пояснил губернатор Владимирской области Александр Авдеев, в ходе работ возникли непредвиденные обстоятельства и сейчас разрабатываются дополнительные мероприятия по укреплению конструкций.

Преподобенская колокольня Ризоположенского женского монастыря видна в Суздале отовсюду — ее высота 72 метра. Трехъярусное сооружение возвели в честь святой преподобной Евфросинии Суздальской — отсюда и название. Существует красивая легенда, будто жители города пообещали построить самую высокую колокольню, когда Россия одержит победу над войсками Наполеона. Время ее строительства — 1813-1819 годы — этой легенде несколько не противоречит.

Со времени предыдущего ремонта, имевшего место в начале 90-х годов прошлого века, строение порядком обветшало. Теперь приведены в порядок его фасады и кровля. Когда сняли леса, стройная колокольня предстала перед суздальцами во всей красе. На территории монастыря так-

же отремонтировали Святые ворота и трапезную палату.

В давние времена каждая въездная застава в город состояла из обелиска, отрезка стены и небольшого дома. До наших дней от двух застав дошли только обелиски и одна полицейская сторожка. Теперь они носят статус памятников градостроительства и архитектуры регионального значения. В результате реставрации поверхность обелисков очищена от наслоений краски и грибка, в кирпичной кладке проведена вырубка с заменой поврежденных кирпичей, восстановлены декоративные детали. Обветшавшие соколы с обелисков сняты, изготовлены новые и возвращены на прежнее место.

Основная нагрузка при финансировании ремонтных и реставрационных работ на объектах культурного наследия легла на консолидированный областной бюджет, из него на эти цели был выделен 781 млн рублей. Средства поступали также из федерального бюджета, от религиозных организаций и других источников.

Косогор как часть ландшафта

К благоустройству исторического центра города готовятся в Кировском Уржуме

Татьяна ТОРГАШОВА

Старинный и очень живописный Уржум с 8 тыс. жителей благодаря малозаточной застройке до сих пор сохранил атмосферу купеческого городка конца XIX века. Косогор в Уржуме не только соединяет верхнюю и нижнюю части исторического центра, но и придает особую выразительность городскому ландшафту.

Проект под названием «Уржумский косогор» стал одним из победителей Всероссийского конкурса лучших инициатив по созданию комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Конкурс состоялся в 2024 году, соответственно, реализация проекта пройдет в 2025-м.

По словам заместителя председателя правительства Кировской области Алексея

Жердева, в центре города сосредоточены местные памятники культурного наследия, Свято-Троицкий собор в неорусском стиле, образовательные учреждения, два музея — краеведческий и посвященный знаменитому советскому деятелю С. М. Кирову — местному уроженцу. Рядом — городской сад, давно ставший местом проведения событийных мероприятий. Вся эта территория явно нуждается в благоустройстве, что и предусмотрено проектом.

Его главная идея — сохранить историческое и духовное наследие города и сделать его еще более привлекательным для жителей и туристов. Кстати, приезжих влекут в Уржум и другие знаменитые имена: художник Виктор Васнецов, поэты Александр Твардовский и Николай Заболоцкий жили в городе в разное время.

В «верхней» надкосогорной части центра появится зона отдыха для детей. В частности, будет выстроен детский городок в виде деревянной русской крепости. Настоящая деревянная крепость была построена в Уржуме в 1647 году. Рядом с памятником С. М. Кирову появится уютная зона отдыха, где будут установлены скамейки, разбиты новые цветники, проведено озеленение.

Здесь даже Советская улица — старинная,

**Кстати**  
■ В 2024 году победителями Всероссийского конкурса стали помимо Уржума еще пять городов области: Кирово-Чепецк, Кирс, Вятские Поляны, Котельнич и Белая Холуница.

на ней сохранились бывшие дворянские и купеческие усадьбы. На этой и на соседних улицах будут отремонтированы тротуары.

В «нижней» части центра появится прогулочная зона, таким образом, единый пешеходный маршрут, начинающийся у собора, через косогор свяжет «верхнюю» и «нижнюю» части городского центра. Сам склон также ждут большие изменения: на нем будут смонтировано освещение, реконструирована лестница, установлены арт-объекты, устроена смотровая площадка с качелями, а вдоль него проложена велосодорожка.

Помимо федерального гранта, проект планируется финансировать из областного и местного бюджетов и внебюджетных источников. В целом сумма составит 90 млн рублей.



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

**Основные разделы выставки:**

- Сырье для производства композитных материалов: композиты: смолы, добавки, термостабилизаторы, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластики, углепластики, графитопластики, базальтопластики, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Полиэфирные (препреги)
- 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:**  
**ПОЛИУРЕТАНЭКС**  
Шестнадцатая международная специализированная выставка  
25 - 27 марта 2025  
Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», 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 (циклонные), 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

**Специальный раздел выставки:**  
**КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ**

Информационная поддержка:

Дирекция: Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
Россия, Москва, Вязовское шоссе, дом 118, корпус 11, офис 38 (8 этаж)  
Тел.: +7 (495) 788-1620  
E-mail: info@polyurethane.ru | Сайт: www.polyurethane.ru

Организатор: Мир-Экспо

**КОМПОЗИТ-ЭКСПО**  
Семнадцатая международная специализированная выставка  
25 - 27 марта 2025  
Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», 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 (циклонные), 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

**Специальный раздел выставки:**  
**КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ**

Информационная поддержка:

Дирекция: Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
Россия, Москва, Вязовское шоссе, дом 118, корпус 11, офис 38 (8 этаж)  
Тел.: +7 (495) 788-1620  
E-mail: info@polyurethane.ru | Сайт: www.polyurethane.ru

Организатор: Мир-Экспо



## ПРОЕКТ

Лифтовое хозяйство — важная, сложная, современная, эффективная отрасль

Читайте в следующем номере «СГ»:

Оксана САМБОРСКАЯ

**М**оскомэкспертиза согласовала проект реставрации и приспособления для современного использования здания театра «Эрмитаж», расположенного в одноименном саду в центре столицы. И сад, и театр являются объектами культурного наследия регионального значения.

Здание театра не только сохранит свой исторический облик и планировочную структуру, но также будут восстановлены некоторые утраченные архитектурные элементы. Так, на фасаде здания воссоздадут балюстраду ограждения. В ходе реставрации специалисты укрепят несущие конструкции, заменят перекрытия, проведут армирование кирпичных стен. Кроме того, приведут в порядок входные группы, эвакуационные выходы и заложены дверные проемы, а также заменят лестницы в соответствии с функциональным назначением и установят шахту для подъемной платформы с первого на третий этаж.

Новые проектные решения предусматривают конструктивные изменения, которые позволят организовать более удобный доступ в санузлы, в том числе для маломобильных граждан, а также разместить зрительский буфет на 28 посадочных мест. Для доступа в запотолочное пространство Большого зрительного зала проект предполагает устройство специальных технических галерей. В помещениях также отреставрируют отделку и приведут в порядок оконные и дверные заполнения.

Зданию театра в саду «Эрмитаж» уже более ста лет. Своим появлением он обязан Якову Щукину — известному московскому театральному деятелю, основателю сада «Эрмитаж».

После революции театр и сад были национализированы. В 1919-1920 годах в здании работал Государственный показательный театр, с 1921 года до весны 1922-го помещение занимал Первый рабочий театр Пролеткульта. В 1921 году на этой сцене в постановке «Мексиканец» по Джеку Лондону, осуществленной совместно с В. С. Смышляевым, состоялся режиссерский дебют Сергея Эйзенштейна.

В 1924 году здание занял театр Московского губернского совета профсоюзов, с 1938 года получивший название Театр имени Моссовета, который и размещался в нем вплоть до начала Великой Отечественной войны.

Существующая планировка помещений театра была разработана и реализована при реконструкции 1948 года. В 1950-х фасад был перестроен по проекту архитекторов Михаила Посохина и Ашота Мндоянца.

В 1962 году здание в Каретном ряду передали Театру миниатюр, в нем постановкой миниатюры Бориса Ласкина «Благородный поступок» состоялся режиссерский дебют Марка Захарова. В 1961-1968 годах должность художника занимал режиссер Владимир Поляков. Театр изменил репертуар и наряду с миниатюрами стал ставить «большие» спектакли.

В 1978 году в театре начал работать молодой режиссер Михаил Левитин. В первую очередь благодаря его деятельности театр трансформировался из эстрадного в драматический. Знаковым для того времени стал спектакль «Хармс! Чармс! Шардам! или Школа клоунов», который за несколько лет был показан более 700 раз. В 2000-х «Эрмитаж» окончательно сформировался как авторский театр, где проходили уникальные для Москвы постановки.

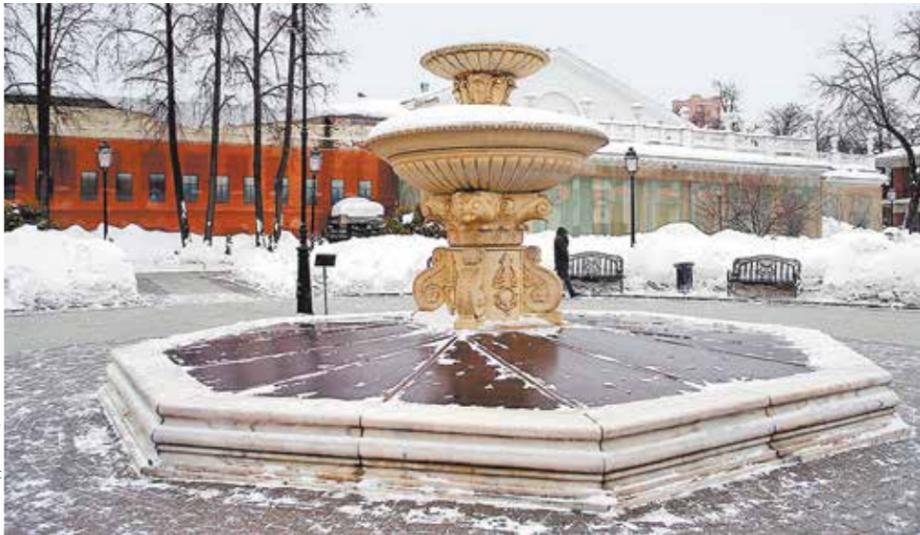
В апреле 2011 года государственная экспертиза признала, что здание театра находится в аварийном состоянии, и спектакли стали проходить в помещении на Новом Арбате. В течение нескольких лет был проведен ряд тендеров на ремонтно-реставрационные работы, но по ряду причин эти работы начнутся только в ближайшее время.



SHUTTERSTOCK/ГОГОЛОМ

# Масштабное обновление

## В Москве отреставрируют историческое здание театра «Эрмитаж»



СЕРГЕЙ ВЕДИШИН/АГН «МОСКВА»



АГН «МОСКВА»



АГН «МОСКВА»