

Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№24 (10850) 11 июля 2025

По сути дела

Искусственный интеллект
освобождает строителей
от рутины

Алексей ТОРБА

В рамках XVI Международной научной конференции Научно-исследовательского института строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук (НИИСФ РААСН) «Академические чтения» в начале июля состоялось заседание секции «Искусственный интеллект (ИИ) в градостроительной деятельности. Настоящее и будущее». Тон выступлениям задал один из модераторов заседания — генеральный директор Консорциума «Кодекс», председатель проектного технического комитета по стандартизации «Умные (SMART) стандарты» (ПТК 711) Сергей Тихомиров, представивший доклад об онтолого-семантических подходах к машинопониманию требований нормативных документов.

Стандарты на стандарты

Сергей Тихомиров пояснил, что если обычный документ предстает перед пользователем в виде единого текста, то «умный» документ состоит из различных смысловых сущностей. Задача в том, чтобы научиться выделять эти сущности и потом их обрабатывать. К ним могут относиться кусочки текста, таблицы, формулы или, например, программный код. ПТК 711 разрабатывает стандарты на «умные» стандарты о том, как нужно структурировать нормативные документы. Им разработано уже два таких стандарта, которые применялись в реализации ряда проектов.

Самой важной сущностью «умного» документа является требование. Простое требование, изложенное человеческим языком, может выглядеть, например, так: «Давление в трубопроводе не должно превышать 10 МПа». Чтобы превратить его в машинопонимаемый запрос, каждому слову в нем надо придать цифровое значение. Это позволит, например, автоматически находить точные смысловые связи между требованиями, сравнивать их между собой, выявлять противоречия между ними и проверять цифровые модели, в частности, документацию. Благодаря машинопонимаемым требованиям можно также проводить эффективную проверку продукции, например, в сфере сертификации. В результате обработки требований, содержащихся в нормативных документах, а также создания семантического классификатора, сейчас создается онтологическая сеть, позволяющая делать нормативные документы машинопонимаемыми.

с. 11



SHUTTERSTOCK/ЛОТОДОМ

Владимир ТЕН

Вопрос восстановления госконтроля за качеством строительных материалов давно считается злободневным в отрасли. И прошедшее на днях совместное заседание Общественного совета при Минстрое России и Общественного совета при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии показало всю актуальность темы, ставшей главной на мероприятии. Сразу три пункта повестки в той или иной степени касались данного вопроса: качество строительных материалов, восстановление государственного контроля за соблюдением обязательных требований всех технических регламентов Евразийского Союза и предложения по разработке ТР ЕАЭС.

Открывая заседание, председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин особо отметил, что тема контроля за качеством строительных материалов и изделий переживала разные метаморфозы — от жесткого еще в Советском Союзе до ослабленного, когда было принято решение о том, что не следует давить на бизнес и контролировать, по крайней мере, сферу производства стройматериалов. Как следствие, возникла серьезная проблема

Безопасность прежде всего

Восстановление госконтроля
за качеством стройматериалов —
в центре внимания отрасли

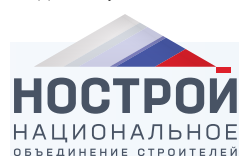
распространения фальсификата на рынке стройматериалов.

После неоднократных обращений со стороны Минстроя РФ и других ведомств было принято решение о проведении эксперимента, по которому Росстандарт мог бы все-таки контролировать ряд видов строительных материалов — это цемент, сухие строительные смеси, кабельная продукция, батареи отопления и так далее.

«Тема, ставшая центральной на мероприятии, напрямую связана с реализацией национального проекта «Инфраструктура для жизни», — в свою очередь отметил министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин.

Минстроем России принимается ряд мер, в том числе и параллельный импорт из дружественных государств, расширение и модернизация действующих производств, локализация производства, а также исследования, направленные на разработку новых стройматериалов. Также для обеспечения технологического суверенитета в России ведется работа, нацеленная на повышение качества стройматериалов, от которых напрямую зависят безопасность строительных объектов, срок эксплуатации, а также энергетическая эффективность зданий и сооружений.

с. 4



В Самаре НОСТРОЙ принял участие
в обсуждении кадрового дефицита в строительной отрасли с. 3

Альтернативное основание

**Золошлаки будут шире
использоваться при формировании
дорожной одежды сибирских
магистралей**

Алексей ЩЕГЛОВ

На днях представители публично-правовой компании «Российский экологический оператор» (РЭО) и ООО «Сибирская генерирующая компания» (СГК) подписали соглашение о развитии применения золошлаков в строительстве и промышленности. В России ежегодно образуется 19 млн тонн золошлаковых отходов, и СГК является их крупнейшим производителем. Однако львиная доля таких материалов формирует опасные для экологии скопления, а утилизируется только малая их часть.

«Наше сотрудничество позволит превратить золошлаковые отходы в источник стабильных поставок техногенного грунта для дорожной отрасли и производителей стройматериалов», — заявила гендиректор РЭО Ирина Тарасова.

Подписанное соглашение полностью соответствует целям федерального проекта «Экономика замкнутого цикла», а также отраслевым программам «Применение вторичных ресурсов и вторичного сырья из отходов в промышленном производстве» и «Применение вторичных ресурсов, вторичного сырья из отходов в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства на 2022-2030 годы».

Предполагается, что в рамках совместной работы компании будут стремиться максимально повысить долю утилизируемых золошлаков. Одновременно стороны намерены вести поиск эффективных технологических решений по дальнейшему использованию таких отходов в строительной индустрии.

Задача это непростая, и инвестиционная привлекательность таких проектов пока для бизнеса не слишком высока. Но если РЭО и СГК удастся наладить коммерчески успешную переработку золошлаков, то это станет хорошим примером для других игроков рынка.

Золошлаки вполне успешно применяются в качестве альтернативного топлива для цементной отрасли, а также в дорожном и прочем строительстве. Так, в прошлом году в России использовали почти 5,5 млн тонн вторичного сырья из отходов при строительстве автомобильных дорог, и значительная часть из этого объема пришлась на золошлаковые смеси. Использование золошлаковых материалов, в частности, уместно при производстве комплексных минеральных и геополимерных вяжущих, при отсыпке и укреплении земляного полотна. «Дорожная отрасль очень перспективна для применения вторичных ресурсов, особенно учитывая масштабы строительства в этой сфере. В 2024 году в России построили почти 9 тысяч километров дорог с применением вторсырья. Покрытием для дорог становятся золошлаковые смеси, резиновая крошка, полученная из шин, и другое сырье из отходов», — отметила Ирина Тарасова.

В будущем масштаб использования таких отходов должен существенно возрасти. Этому, в частности, будет способствовать применение недавно разработанной РЭО совместно с Росавтодором и Росийским дорожным научно-исследовательским институтом (ФАН «РОСДОРНИИ») методики по учету вторичных ресурсов в дорожной отрасли. Она уже апробирована на практике и показала хорошие результаты, с ее помощью потенциал вторресурсов получится задействовать полнее, причем как при новом строительстве, так и при реконструкции и ремонте трасс.



SHUTTERSTOCK, FOTOKOM



SHUTTERSTOCK, FOTOKOM

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно в Совете Федерации под председательством первого заместителя председателя верхней палаты парламента Владимира Якушева состоялись парламентские слушания на тему «Вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов».

В своем вступительном слове с собравшимися на мероприятии законодателям и представителям исполнительной власти Владимир Якушев напомнил, что в целях реализации постановления Конституционного Суда (КС) РФ и совершенствования законодательства правительства разработан законопроект №155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах». Он призван урегулировать правоотношения в таких поселениях и создать основы для их эффективного управления, а также установить гарантии защиты прав, законных интересов и имущества проживающих в них собственников.



**Министр
строительства
и ЖК РФ
Ирек ФАЙЗУЛЛИН:**
«Все поселки,
построенные после
принятия закона
и в случае
единогласного принятия
решения собственниками,
могут также перейти
в соответствующую правовую
форму, а если такого решения нет,
то переход будет возможен
в судебном порядке»

Длительное время законопроект не получал поддержки, но он нужен, так как его принятие снимет массу проблем и конфликтов, устранив множество коллизий, мешающих жителям таких поселков. Кроме того, Владимир Якушев отметил, что есть позиция КС по ключевым принципам и положениям в этой сфере. В частности, суд не исключил возможности нахождения имущества общего пользования в таких комплексах в собственности третьих лиц. И в таких ситуациях, по мнению высшего судебного органа конституционного контроля страны, является обязательным установление законодателем правового режима и критериев определения такого имущества, порядка и условий взимания платы за его содержание, а также критериев, на основе которых будут определяться состав и размер такой платы.

Выступивший следом председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко заявил, что в целом в регионах законопроект поддерживают, есть заинтересованность в его принятии. Однако в тексте законопроек-

Конституция для коттеджей

**Принятие закона о МЖК устранил помехи, затрудняющие
строительство и управление такими поселками**

та не в полной мере учтена зависимость собственников долевого имущества в малоэтажных жилых комплексах (МЖК) от частных собственников имущества, предназначенного для удовлетворения общих потребностей. «Необходимо закрепить в законопроекте конкретный перечень такого частного имущества, наличие которого допускается в рамках жилого комплекса, и порядок передачи части имущества в долевую собственность. Также следует определить размеры расходов долевым собственникам, подлежащих возмещению частными собственниками», — считает сенатор.

Одновременно он предложил проработать вопрос об установлении требований к управляющим организациям. Сделать это, по его мнению, целесообразно по аналогии с управлением многоквартирными домами (МКД).

В своем докладе председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖК Сергей Пахомов заявил, что в законопроекте есть ряд важных моментов, которые необходимо проработать.

Во-первых, четче определиться с тем, что подразумевается под территорией, и с видами разрешенного использования земельных участков, на которых допустимо создавать коттеджные поселки. Во-вторых, установить цели создания коттеджного поселка в зависимости от того, новая это застройка или часть уже сложившейся. Далее, общее имущество хотя и объединено территорией таких поселков, но не всегда связано фактически или технологически, как в многоквартирных домах. Поэтому следует определить имущество, которое предполагается для удовлетворения общих потребностей собственников. «Состав общего имущества в коттеджном поселке должен быть определен непосредственно законом, а его перечень должен быть поименован в договорах купли-продажи при приобретении земельных участков в составе коттеджных поселков», — считает Сергей Пахомов.

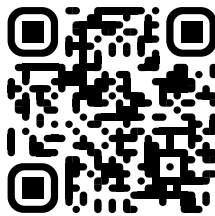
По его мнению, очевидно, что граждане, приобретающие такой участок, должны будут содержать общее имущество в обязательном порядке. Речь, в первую очередь, о проездах, проходах, пожарных водоемах. Но иное имущество также может приобрести статус общего имущества, а для этого необходимо в законе прописать конкретные случаи.

Министр строительства и ЖК Ирек Файзуллин заявил, что ключевая задача закона о МЖК состоит в том, чтобы обеспечить прозрачность и справедли-

Кстати

■ По данным Министра России, в апреле этого года на территории страны осуществлялось строительство 13 малоэтажных жилых комплексов в 10 субъектах.

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



Консолидация усилий

В Самаре обсудили решения по преодолению кадрового дефицита в строительной отрасли

Владимир ТЕН

В Самаре прошел круглый стол, посвященный подготовке квалифицированных кадров для строительства, на котором выступил президент НОСТРОЙ Антон Глушков.



В своем выступлении он отметил, что объемы вложенных в стройку, в том числе и из бюджета, по понятным причинам снижаются. И это должно было положительно отразиться на проблеме кадрового потенциала.

Но количество вакансий на сайтах рекрутинговых агентств не снижается, так как не сокращается и число соискателей. Меняется уровень предложения по зарплате. А это работа механизма оптимизации затрат за счет фонда оплаты труда. Хотя, по мнению руководителя НОСТРОЙ, единственным приемлемым механизмом, который бы позволял экономить на заработной плате, могут быть методы автоматизации, механизации, оптимизация управленческих решений и так далее.

Социальный эффект

Размышляя о том, почему из 40 тыс. выпускников сезонов через четыре года только 12 тыс. остается в стройке, Антон Глушков отметил, что выпускники нередко не вовлечены в деятельность трудовых коллективов, нет профессионального единения со строителями. И очень сложно, например, после службы в армии идти на стройку, когда появляются и другие возможности. Поэтому основная задача — научиться интегрировать выпускников колледжей непосредственно в трудовые коллективы.

Антон Глушков призвал силами саморегулируемых организаций «взять ручное шестфто над каждым учащимся в сузах». В рамках СРО есть возможность сделать это по каждому выпуску из суза (это 200-250 человек). И как раз конкурс «Строймастер» может сыграть в этом заметную роль.

«Еще пару слов скажу о развитии нашего важного проекта «ПА3/Л». Пока к нему подключилось не так много субъектов РФ — Санкт-Петербург, Мурманск, Архангельск, Калининград, Красноярск, Великий Новгород и Вологда», — отметил Антон Глушков. По его словам, речь идет о профориентации среди выпускников детских домов. Проект направлен на формирование профессиональных навыков в строительной сфере и популяризацию

строительных профессий среди молодежи, призван социализировать и адаптировать воспитанников детских домов, познакомить детей с разными профессиями в строительной сфере.

«За три года существования этого проекта мы поняли, что более благоприятной среды мы не найдем. Во-первых, мы получаем специалистов для отрасли, а во-вторых, формируем сознание и слаживаем весь негатив, который может сопровождать молодого человека после того, как он входит в самостоятельную жизнь», — отметил Антон Глушков.

Этот проект, по мнению руководителя НОСТРОЙ, не требует сейчас больших затрат, но при этом может дать очень хороший социальный эффект. Возможно, этот ресурс стоит задействовать и в конкурсе «Строймастер». По его словам, общение с воспитанниками детских домов, ставшими участниками проекта НОСТРОЙ, оставляет позитивное впечатление. И, судя по статистике за два года, можно говорить о том, что 80-90% этих молодых людей по окончании программ поступают в учебное заведение по строительной специальности.

Теория и практика

Директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова выступила на круглом столе с докладом «Интеграция потребностей работодателей в образовательный процесс: практика НОСТРОЙ (Консорциум среднего профессионального образования)».

Она рассказала, что Консорциум СПО в сфере строительства функционирует на базе НОСТРОЙ с 2023 года, координируя и консолидируя усилия участников из сферы бизнеса и образования. Сегодня в Консорциум входит свыше 140 ведущих профильных колледжей и техникумов, профессиональных объединений, предприятий строительной отрасли из 64 регионов РФ. Активно участвуют в работе Консорциума крупные строительные объединения и ассоциации, такие как НАКС, СРО «Атомстрой», Национальный кровельный союз, Лифтовой саммит, Российские студенческие отряды, АРСС и другие.

Среди основных направлений деятельности Консорциума на 2025 год заявлены: участие в реализации плана мероприятий по выполнению Концепции подготовки

кадров для строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2035 года, анализ методики формирования контрольных цифр приема в системе СПО, участие в разработке программ повышения квалификации для представителей СПО, консультационная поддержка предприятий строительной отрасли и образовательных организаций СПО по проекту «Профессионалитет».

«Инициативы Консорциума лежат в сфере подготовки кадров, привлечения молодых специалистов в отрасль, — отметила руководитель Проектного офиса. — Мы стремимся вовлечь строительные предприятия в образовательный процесс, а также в крупные государственные и региональные проекты и программы, направленные на развитие кадрового потенциала и цифровизации стройотрасли».

Кроме того, Консорциум СПО и НОСТРОЙ являются исполнителями по ряду пунктов инициативного проекта общественного совета при Минстрое России «Я — строитель будущего!», направленного на организацию и расширение профориентационных мероприятий среди школьников и студентов, в том числе проводимых совместно с предприятиями стройотрасли.

В целях реализации федеральных проектов и программ в сфере профессионального образования, направленных на повышение эффективности подготовки кадров в области строительства, в том числе взаимодействия в рамках развития лабораторий федеральных технопарков профессионального образования в Калуге и Нижнем Новгороде, было подписано соглашение о сотрудничестве между НОСТРОЙ и ФГБОУ ДПО ИРПО.

Елена Парикова в рамках реализации проекта «Профессионалитет» рассказала, что Консорциум проводит разъяснительную работу среди профильных колледжей и предприятий стройотрасли с целью их привлечения к участию в данном проекте. С организациями СПО, входящими в состав Консорциума, идет активная работа по проверке заявок, ответов на вопросы и размещения актуальной информации.

Кроме того, в Самаре в эти дни состоялся технический отбор Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер», проходящего по инициативе НОСТРОЙ. В четырех номинациях на площадке, предоставленной ТАПОУ «СЭК имени П. Манчева», соревновались сварщики, штукатуры, каменщики и монтажники каркасно-обшивных конструкций. Победители примут участие в финале конкурса «Строймастер», который состоится осенью в Санкт-Петербурге.



НОСТРОЙ

«Качество, безопасность, партнерство»

**НОСТРОЙ договорился
с китайскими партнерами
о проведении Международной
выставки стройматериалов**

Сергей ВЕРШИНИН

В Москве состоялась встреча между представителями Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Союза Русско-Гуандунских предпринимателей, в ходе которой стороны договорились о совместной организации первой Международной выставки строительных материалов и технологий в России в 2026 году. Мероприятие, получившее название «Качество, Безопасность, Партнерство», станет площадкой для демонстрации инновационных решений в строительстве, обмена опытом и заключения новых контрактов между российскими и зарубежными компаниями.

Подписание Меморандума о сотрудничестве между главой НОСТРОЙ Антоном Глушковым и президентом Союза Русско-Гуандунских предпринимателей Ян Дянь состоялась 8 июля 2025 года. В документе закреплены обязательства сторон по ежегодному проведению выставки, которая объединит производителей стройматериалов, поставщиков оборудования, разработчиков энергоэффективных технологий и специалистов в области цифрового проектирования (ТИМ). В рамках деловой программы запланированы пленарные заседания, круглые столы, семинары и подписание соглашений.

Особое внимание на встрече уделили развитию российско-китайского партнерства в строительной отрасли. Уже в октябре 2025 года делегация НОСТРОЙ отправится в Гуанчжоу для участия в 138-й Кантонской ярмарке, где намечены переговоры с ведущими китайскими строительными корпорациями. Это продолжение успешного сотрудничества: в 2024 году аналогичная бизнес-миссия позволила осуществить ряд соглашений, в том числе по включению китайских компаний в Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции (НРДП).

«Китайские партнеры подтвердили готовность адаптировать свои производственные процессы под российские стандарты качества, а мы, со своей стороны, окажем содействие в их интеграции в НРДП», — отметил Антон Глушков.

Одним из практических результатов прошлого визита стало трехстороннее соглашение между НОСТРОЙ, Национальным объединением строителей инженерной инфраструктуры (НОТЭК) и китайской компанией IFE Elevators CO., LTD, специализирующейся на лифтовом оборудовании.

Инициатива проведения выставки уже получила поддержку Министра России. Ожидается, что мероприятие станет важным шагом в развитии международного сотрудничества, привлечении инвестиций и внедрении передовых технологий в строительный сектор двух стран.



СЖИМ П. МАНЧЕВА/НОСТРОЙ

РЕГУЛИРОВАНИЕ

с.1 Вопрос национальной безопасности

Заместитель председателя Общественного совета при Росстандарте, заместитель председателя Комитета РСПП по техническому регулированию Андрей Лоцманов отметил, что сегодня в России контроль за качеством товаров, в частности, в сфере строительства фактически отсутствует. По словам спикера, также нет надзора за техническим регламентом по электрооборудованию. По данным МЧС, в прошлом году только в жилом секторе произошла 31 тысяча пожаров, погибли 2 000 человек, экономический убыток составил миллиарды рублей. Произошло это из-за использования фальсифицированного кабеля. Получается, что на одной чаше весов — свобода бизнеса от контроля, на другой — 2 000 погибших...

Из-за отсутствия госконтроля за газовым оборудованием в быту за 2024 год — 942 инцидента. Каждый день три квартиры взрываются или горели. Есть погибшие, есть семьи, лишившиеся крова. Примерно такая же ситуация на рынке радиаторов отопления. По мнению Андрея Лоцманова, необходимо введение федерального государственного контроля за соблюдением требований технических регламентов.

Как бороться с фальсификатом?

«Ассоциацией разработано несколько десятков стандартов, направленных на повышение качества продукции. Мы эволюционно подошли к тому, чтобы обеспечить обязательное подтверждение соответствия качества сухих строительных смесей через контроль со стороны государства и через техническое регулирование и активно включились в процесс стандартизации», — подчеркнул Роман Борисов, эксперт Комиссии по вопросам индустрии строительных материалов, технологий и промышленному строительству Общественного совета при Минстрое России, управляющий ассоциации «Союз производителей сухих строительных смесей». По его словам, ассоциацией разработано более 20 проектов стандартов. Есть стандарты на все сухие строительные смеси. Количество фальсифицированной и контрафактной продукции все эти годы стабильно снижалось, но после 2021 года



Безопасность прежде всего

начался рост. Сейчас у добросовестных производителей нет инструментов борьбы с фальсифицированной и контрафактной продукцией. Поэтому эксперимент Минпромторга РФ, уже показавший свою эффективность, — это актуальный инструмент по установлению порядка на рынке строительных материалов. Свою позицию высказал президент Национальной ассоциации строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков: «Три года назад строительные организации, которые являются членами СРО, поняли необходимость наведения порядка на рынке строительных материалов и предложили сформировать реестр стройматериалов, который бы гарантировал подрядной организации и физическому лицу качество приобретаемых строительных материалов». Глава НОСТРОЙ говорил о создании при поддержке Минстроя и Минпромторга России Реестре импортозамещения строительных материалов, который позже трансформировался в Каталог добросовестных производителей. Принципиальное его отличие от подобных списков — лабораторный контроль материалов, которые используют строители.

«Мы видим, что примерно 70% той продукции, которая попадает под контроль аккредитованных лабораторий, действительно не соответствует государственным стандартам», — отметил Антон Глушков. Этот ресурс, по его словам, позволяет не только гарантировать качество приобретаемого строительного материала, но и формировать лучшее предложение на рынке.

Пользование каталогом, естественно, совершенно бесплатное, поскольку именно НОСТРОЙ является оператором данной программы. Антон Глушков также сказал о том, что необходимо определить перечень тех строительных материалов, которые должны производиться только в соответствии с государственными стандартами. Поскольку большая часть того, что даже попадает в каталог НОСТРОЙ, выпускается в соответствии с так называемыми техническими условиями производства, а не с государственными стандартами, это не дает возможности правильного их использования при проектировании объектов недвижимости.

«Строительными материалами и их производством занимается Минпромторг РФ, ну, а соответственно, все, что касается стройки, — это прерогатива Минстроя России», — отметил Антон Глушков. По его мнению, пришло время рассмотреть возможность передачи контроля за производством строительных материалов Министерству строительства и ЖКХ России.

Позиция Минстроя России

Заместитель министра строительства и ЖКХ России Сергей Музыченко доложил о разработке Технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий» и стандартах для обеспечения доказательной базы Техрегламента и формах обязательного подтверждения соответствия строительных материалов и изделий.

В 1922 году было принято решение о разработке этого регламента, и Минстрой России как заказчик продукции отмечал, что для ведомства важно качество применяемых стройматериалов.

«Мы поддерживаем любые действия, направленные на повышение качества продукции, которая поставляется на строительные площадки, — сказал заместитель министра строительства и ЖКХ. — В 2022 году мы начали разрабатывать Технический регламент совместно с Росстандартом и Минпромторгом России, профессиональными объединениями. Это один из тяжелых технических регламентов, которые на сегодня существуют в рамках ЕАЭС. Он обеспечивает огромное количество аспектов безопасности, таких как пожарная безопасность, механические и физические характеристики материалов».

В настоящий момент документ на стадии внутриведомственного согласования. Возникшие разногласия с Росстандартом, Роспотребнадзором и Минпромторгом России были успешно урегулированы в рамках согласительных процедур. Но Техрегламент — это не полностью рабочий документ, даже после его принятия предстоит огромная работа по доработке межгосударственных стандартов. По некоторым оценкам, это порядка 700 стандартов, которые придется переработать, чтобы они имели общее действие на территории союзных стран, и это станет доказательной базой Технического регламента.

По словам Сергея Музыченко, Россия — единственная страна в ЕАЭС, которая не имеет своего внутреннего государственного регулирования, в частности, в отношении строительных материалов. Все остальные страны соответствующие требования уже ввели.

Были заявлены два предложения в итоговую резолюцию заседания: одобрить позицию Минстроя России по единому требованию к строительным материалам и изделиям, включая пожарную безопасность, и, во-вторых, рекомендовать членам подкомиссии по техническому регулированию применение ветеринарных и санитарных мер правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции.



Проекты «ПОД КЛЮЧ»

Участники конференции ТИМИ 2025 рассказали об успешном внедрении отечественного ПО на своих предприятиях

Василиса БЕЛОВА

ВМИА «Россия сегодня» недавно прошла традиционная ежегодная конференция «Технологии информационного моделирования и инжиниринга» (ТИМИ), организованная ГК «СиСофт». Мероприятие посвящено использованию отечественного программного обеспечения на предприятиях, работающих в разных отраслях. Участие в событии принимали руководители крупных компаний, представители авиационной, нефтедобывающей, строительной отраслей и топливного комплекса, IT-сообщества, МСП и индивидуальные предприниматели. Все они прибыли, чтобы поделиться инновационными разработками и опытом внедрения отечественного ПО на своих производствах, найти новых партнеров и обозначить пути дальнейшего развития.

Многokратный рост, успешные модели

Открыли конференцию руководитель направления ТИМ АО «СиСофт Девелопмент» Александр Коростылев и глава департамента внедрения и технического сопровождения программного обеспечения ГК «СиСофт» Степан Воробьев. Он, в частности, привел данные, озвученные на конференции ЦИПР (Цифровая индустрия промышленной России) в Нижнем Новгороде премьер-министром РФ Михаилом Мишустиним, согласно которым доля использования отечественного ПО в области проектирования и моделирования сегодня превысила 50%.

Степан Воробьев напомнил, что, согласно требованиям законодательства, все госструктуры и частные организации до конца 2025 года должны перейти на отечественное программное обеспечение. И ГК «СиСофт» прикладывает огромные усилия, чтобы помочь в этом компаниям. Так, по данным Воробьева, сегодня продукцией компании пользуются порядка 35 тыс. предприятий. А за последние пять лет компания показала впечатляющую динамику. «Компания выросла больше, чем в шесть раз», — озвучил статистические данные Степан Воробьев.

«В начале июня 2025 года Model Studio CS успешно прошла совместные испытания с отечественной операционной системой специального назначения Astra Linux Special Edition (v. 1.7. 1.8), а также с универсальной системой управления базами данных (СУБД) Tantor Special Edition (Tantor SE). Модели абсолютно совместимы».

Помимо промышленных и других предприятий, компания успешно сотрудничает с образовательными организациями. По сло-

вам Степана Воробьева, уже сотни вузов, вузов либо перешли на Model Studio CS, включили ее в свою учебную программу, либо находятся в процессе перехода. Активно сотрудничает ГК «СиСофт» с различными профессиональными сообществами, предлагая те программы, которые нужны конкретному под нужды той или иной отрасли. «Всего же за 35 лет работы компания разработала 114 различных продуктов в области САПР, геоинформационных систем и систем документооборота», — добавил Степан Воробьев.

Партнерские отношения

Заместитель генерального директора по информационным технологиям ООО «Газпром проектирование» Вячеслав Гурьянов во время своего выступления отметил, что компания озадачилась переходом на полностью отечественный софт в 2021 году и составила «дорожные карты»: «С 1 июля 2023 года все площадные объекты компании проектируются исключительно на базе ПО от ГК «СиСофт» и «Нанософт».

Чтобы решить задачи, которые ставит перед отраслью государство, был создан координационный центр развития программных продуктов ГК «СиСофт», куда помимо ПАО «Газпром» вошли такие крупные компании, как «Роснефть», «Росатом», СИБУР. «И, соответственно, мы теперь общими усилиями пытаемся создавать единые требования к развитию программы продуктов», — отметил Вячеслав Гурьянов. Он добавил, что специалисты ПАО «Газпром» создали сквозной интегрированный код, позволяющий эффективно управлять всеми этапами жизненного цикла объектов капитального строительства. А совместно с командой ГК «СиСофт» был разработан механизм оперативного усовершенствования ПО, что позволяет решить более 80% текущих требований на доработки САПР.

Высокая готовность бизнеса

Директор дирекции по управлению инженерными данными ООО «ЕвразИнжиниринг» Вадим Сухарев отметил, что внедрение отечественного ТИМ-проектирования на предприятии также идет полным ходом. По ряду проектов и проектных дисциплин уже системно применяется трехмерное проектирование в соответствии с ТИМ-стандартом ЕАЭС.

Заместитель руководителя департамента развития и внедрения ГК «СиСофт» Александр Белкин, в свою очередь, подчеркнул, что Model Studio CS признана надежным инструментом, применяемым в масштабных проектах отечественной промышленности. «Наш опыт показывает высокую готовность бизнеса к дальнейшим преобразованиям в сторону полного замещения иностранных программных продуктов», — заявил он.

В рамках конференции во время параллельных секций, которые проходили в нескольких залах, представители компании обсудили различные вопросы, касающиеся внедрения отечественного ПО в производственные процессы, поделились советами, как лучше применить на практике то или иное решение, обменялись мнениями, а некоторые даже нашли партнеров для развития совместных проектов.

Награды для лучших

Также в рамках события состоялось награждение победителей конкурса работ по информационному моделированию. Лучшие проекты определили участники конференции путем электронного голосования, а также члены компетентного жюри, состоящего из представителей профессионального сообщества.

Зрители выбрали победителей в трех номинациях: «Информационная модель до 25 тысяч элементов», «Информационная модель до 100 тысяч элементов» и «Великая информационная модель». В первой победил ООО «МЖК Сочи» с проектом «Индивидуальный жилой дом с подпорными стенами и зарегулированием пересыхающего ручья в коллектор». Эта модель создана для использования при строительстве двухэтажного дома и закупке материалов для работ, чтобы контролировать подрядчиков и сроки строительства.

Во второй категории победил ТКЗ «Красный котельщик». При помощи технологий Model Studio CS компания создала 3D-модель котла-утилизатора с дымовой трубой, разными видами газоходов, трубопроводом, металлоконструкциями и площадками для обслуживания, а также котельно-вспомогательным оборудованием. Всего специалисты создали больше 61 тысячи объектов.

Приз в третьей категории достался ООО ПИ «Красаэропроект» за цифровую информационную модель аэровокзального комплекса и грузового терминала для внутренних и международных рейсов площадью 25 тыс. кв. метров и пропускной способностью 600 пассажиров в час на внутренних линиях и 400 пассажиров в час — на международных. Награды победителям — памятный диплом и статуетку с логотипом ТИМИ 2025 — вручал Александр Коростылев, который поблагодарил компанию за участие. Далее статуетки и дипломы из рук Степана Воробьева получили предприятия, которые высоко оценили члены жюри. За лучший проект комплексной модели реконструированного объекта, выполненного на основе технологий Model Studio CS, наградили АО «ВМЗ», за лучший проект комплексной модели объекта гражданской инфраструктуры — ООО ПИ «Красаэропроект». А ООО «Газпром проектирование» получило приз за лучший проект комплексного промышленного объекта, выполненного с комплексным использованием отечественного ПО, где применялось прямое моделирование технологий Model Studio CS на основе САПР-платформы nanoCAD, управление и документооборот осуществлялось на основе системы TDMS. ООО «НК «Роснефть»-НТЦ» получило диплом за лучший проект комплексной модели промышленного объекта, выполненного на основе чистой технологии Model Studio CS, где применялся прямое моделирование, совместная работа инженеров и работа с заказчиком на основе технологий Model Studio CS5. ООО «СамараНИПИнефть» признано победителем в категории «Лучший проект комплексной модели промышленного объекта, выполненной на основе технологий Model Studio CS с разработкой сценариев применения 3D-модели на этапе строительно-монтажных работ».

«Я своими глазами вижу, что в нашем программном обеспечении разрабатывают и создают потрясающие объекты. Всем спасибо за это!», — обратился к победителям Степан Воробьев.

2-я международная выставка жилищно-коммунального хозяйства и строительного комплекса

11–14 ноября 2025

МВЦ «Крокус Экспо», 2 павильон

Главное событие в сфере ЖКХ и строительной индустрии

В рамках

МЕГАПОЛИС ЭКСПО:

технологии и решения для современных городов

utilicon.ru

Организатор

При поддержке

МИНИСТРОЙ РОССИИ

Мир Климата ОСЕНЬ 2025

Спецпроект международной выставки систем кондиционирования, вентиляции, отопления и холодоснабжения

11–14 ноября 2025

Москва, МВЦ «Крокус Экспо», павильон 2

ЗАБРОНИРУЙТЕ СТЕНД НА ВЫСТАВКИ

climatexpo.ru

Мир Климата 2026

21-я международная выставка систем кондиционирования, вентиляции, отопления и холодоснабжения

16–19 февраля 2026

Москва, УВК «Тимирязев Центр»

СОБЫТИЕ



Валентина ЕГАРМИНА

30 мая ежегодная международная премия «Рекорды рынка недвижимости 2025» определила лучшие объекты и компании, получившие заветный «Оскар» и статус «№1 на рынке недвижимости». 16 лет подряд первая и самая знаковая премия в индустрии девелопмента не только награждает своих победителей, но и ставит рекорды по количеству номинантов, гостей и масштабно расширяет свою географию и рекламную кампанию. Высокий уровень премии поддерживает ее организатор — Московский Бизнес Клуб. Премию много лет ведет кандидатка в президенты, известная журналистка и телеведущая Ксения Собчак.

В конкурсе приняли участие более 350 номинантов не только из Москвы и Подмосковья, но и из других регионов России: от Крыма до Новосибирска. Кроме того, в премии участвуют международные проекты. Особое внимание уделяется популяризации лучших объектов и компаний на рынке недвижимости среди потенциальных покупателей, для этого сразу после премии стартует масштабная рекламная кампания на радио, билбордах и медиафасадах, в СМИ и соцсетях, используется индор-реклама и реклама на такси, а также другие инструменты продвижения. Информационным партнером премии традиционно выступила «Стройгазета».

Заветными статуэтками были отмечены проекты всех сфер и классов девелоперской отрасли: от жилой недвижимости комфорт-класса до элитного и премиального сегментов. Также были оценены результаты в коммерческой и загородной недвижимости.

Элитный сегмент

Эксперты отмечают повышенный спрос на объекты высокочастотной недвижимости — «премиум» и «элитного» сегментов. При этом объем качественного предложения заметно сокращается, в связи с чем премиальные и элитные проекты, которые высоко оценило жюри премии «Рекорды рынка недвижимости 2025», становятся наиболее привлекательными и интересными для покупателей.

Клубный дом «ИМПЕРИУМ» от компании Vesta Development покорил новую вершину: он был удостоен высшей награды междуна-

И «Оскар» получает...

Премия «Рекорды рынка недвижимости» назвала лучшие проекты 2025 года



родной премии «Рекорды рынка недвижимости 2025» — Grand Prix. Это признание стало символом безупречного качества и утонченного стиля: изысканно неоклассической архитектуры, эксклюзивные квартиры и панорамные пентхаусы с террасами, авторский дизайн лобби, совершенное инженерное оснащение, надежные системы безопасности, двухуровневый подземный паркинг с ультра-современной автоматикой, а также расположение в престижном районе исторического центра, в шаговой доступности от храма Христа Спасителя — все для самых взыскательных ценителей премиальной недвижимости.

«Жилым кварталом Москвы премиум-класса №1» стал «Дом 56» от ГК «Галс-Девелопмент», который возводится в Басман-

ном районе столицы. Три башни высотой от 20 до 27 этажей футуристической архитектуры словно вращаются вокруг своей оси. В проекте 510 квартир, лоты с премиальной отделкой представлены в первом корпусе квартала. На территории закрытого двора расположатся лаунж-зона, детские площадки, воркаут-пространство. В комплексе будет игровой клуб только для резидентов.

ЖК «Ренессанс» от компании «494 UPR» победил в номинации «Новостройка Москвы премиум-класса №1». Роскошные лобби с отделкой натуральным мрамором украшают фонтаны, скульптуры и итальянские люстры с подвесками из хрусталя и муранского стекла. Двор-сад с ландшафтным дизайном, богатой коллекцией растений, бельведером, детскими площадками и фонтаном

красиво подсвечивается в вечернее время. Семейный фитнес-центр с бассейнами для детей и взрослых. Квартиры с чистовой отделкой или без отделки, свободной планировки.

Элитный комплекс «Монблан» от ГК «Галс-Девелопмент» на Шлюзовой набережной победил в номинации «Выбор покупателя». В нем 341 квартира, в том числе 5 пентхаусов площадью до 228 кв. м. Архитектура разработана бюро «СПИЧ». Доминантой станет кристаллическая башня в 27 этажей. Остальные пять среднетажных корпусов выполнены в неоклассическом стиле. Во дворе будет приватный парк в стиле альпийской долины с игровыми площадками, амфитеатром, зонами для отдыха и спорта. В ЖК обустроят клубхаус и детский клуб только для резидентов.

Многопрофильный комплекс премиум-класса STROGINO (PARADE Development) стал победителем в номинации «Объект 5 звезд». Экосистема STROGINO на 89 гектарах предназначена для динамичной жизни и продуктивной работы. К услугам резидентов клиника, отель, спа, зоны отдыха, спорт-площадки и охраняемый паркинг. STROGINO — выбор для профессионалов, ценящих комфорт и баланс.

В номинации «Архитектура объекта №1» победила «Высотка на Жукова» от концерна «КРОСТ». Это здание воплощает дух подлинной Москвы и сочетает величественность архитектуры московского ренессанса, расположенное в лесу, современные инженерные решения и премиальный сервис. Автор проекта — почетный архитектор России Марк Фельдман — продолжил архитектурные традиции столицы и воссоздал тот самый неповторимый силуэт, который делает Москву узнаваемой во всем мире. Помимо архитектуры, «Высотка на Жукова» отличается уникальным распо-

СОБЫТИЕ

ложением в самом сердце лесного массива «Октябрьское поле» площадью 21 гектар, где вскоре появится «Парк Союза» с современными игровыми площадками и зонами отдыха.

В премии «Рекорды рынка недвижимости 2025» были представлены уникальные локации и интересные форматы, которые по достоинству оценило жюри премии.

Новый проект «Рождественка 8» от ГК «Галс-Девелопмент» на Кузнецком Мосту стал «Лучшим комплексом клубных домов класса de luxe». Он объединит семь клубных домов высотой от двух до десяти этажей на 115 квартир, среди которых есть редкие даже по меркам столицы форматы — пентхаусы на четыре стороны света, трехуровневые таунхаусы с личным входом и лифтом, а также мезонеты. Архитектура проекта разработана бюро «Цимайло Ляшенко и партнеры», а дизайн интерьеров квартир — бюро Олега Клодта.



Победителем в номинации «Масштабный премиальный проект №1» был признан «Папушево Парк» («ТД Просвет») — уникальный проект нового формата с масштабной инфраструктурой, продуманной до мелочей и ориентированной на каждого резидента: ресторан Remy Kitchen Bakery, многофункциональный центр с фитнесом Encore и спа Mandata Spa, детская академия, два парка общей площадью 80 гектаров — ландшафтный парк с живописными водоемами, пляжем и экотропами, а также парк активного отдыха с рестораном у воды, аптекарским огородом и более чем 15 площадками для различных видов спорта. Поселок воплощает идеи единения: закрытая охраняемая территория, продуманная архитектура, приватные пространства для отдыха и прогулок — и все это всего в 35 минутах от «Москвы-Сити».

Новые концептуальные проекты

Не секрет, что современный покупатель при выборе недвижимости хочет получить не просто квадратные метры, ему важны комфорт и качественная составляющая, поэтому особое внимание уделяется концепции в сочетании с наполнением и архитектурой проекта.

Победителем в номинации «Лучшая концепция проекта» стал жилой проект бизнес-класса Solos от компании Dar Development. Проект, расположенный в двух минутах от парка «Сокольники», будет реализован в концепции sense-centric — когда среда создает возможности для созерцания, размышления, тихого отдыха, взаимодействия с природой. Лаконичная архитектура башен обеспечивает впечатляющие виды на город и природу, а «созерцательное» благоустройство в биофильном дизайне включает ресторан-оранжерею и инфраструктуру для отдыха.

Семейный квартал «Адмирал» от ГК «Галс-Девелопмент» в Печатниках стал

победителем в номинации «Жилой комплекс бизнес-класса №1». Он объединит три жилых квартала из 12 корпусов на 4 700 квартир. В первом квартале будет 1 489 квартир от 28 до 99 кв. м. На территории ЖК построят школу, детский сад и бизнес-центр. В закрытом дворе первого квартала разместится многофункциональная «палуба» с игровыми зонами, амфитеатром, качелями и скалодромом. Между кварталами планируется создать зеленый прогулочный бульвар площадью почти в 3 гектара.

ЖК «СВЕТ» от компании Dominanta одержал победу в номинации Next Generation Living №1. В нем соединились футуристичная архитектура, технологичное лобби с экраном на потолке, световые арт-объекты, сквош во дворе. Вместе с квартирой будущие

жители получают готовый дизайн-проект от Студии Артемия Лебедева, а также доступ к клубной инфраструктуре SocialHUB — для работы, отдыха, занятий спортом. Есть даже гейминг-рум и студия для создания контента. При этом жители не платят за SocialHUB за счет «умной» системы управления.

Компании — победители премии

Важно отметить, что награды премии получили не только компании из Московского региона, но и застройщики федерального масштаба.

Группа компаний «Таврида Девелопмент» стала победителем в номинации «Девелопер элитной курортной недвижимости России №1». Девелопер активно развивает проекты на Южном берегу Крыма (ЮБК), включая коммерческую недвижимость, благоустройство собственных пляжей до мировых стандартов с променадами, ресторанами, трансфером для резидентов комплексов «Таврида Девелопмент», регулярными ивентами и премиальным обслуживанием, управляющие компании с комплексом сервисных услуг и доверительного управления недвижимостью. В настоящее время ведется строительство трех курортных премиальных проектов общей площадью 198 392 кв. м, благоустраивается береговая пляжная сеть протяженностью более 1,9 км. Земельный банк компании на ЮБК составляет 38,6 гектара.

Компания VSN Group в пятый раз признана «Риэлтором №1». Основанная в 2010 году компания сотрудничает с ведущими девело-

перами и крупнейшими банками. В портфеле VSN Group свыше 2,5 млн кв. м недвижимости на разных стадиях реализации. Ключевые направления компании — новостройки Москвы и Московской области, вторичная, загородная и коммерческая недвижимость, а также ипотечное кредитование.

В номинации «Девелопер №1» победила SEZAR GROUP, продемонстрировавшая за год рост проектного портфеля более чем втрое и выход в сегменты офисной и производственной недвижимости. Также жюри отметило старт масштабного проекта комплексного освоения территорий в «Большом Сити». На 20 гектарах бывшей овощебазы «Красная Пресня» компания ведет строительство жилого комплекса бизнес-класса SEZAR CITY и готовит к реализации жилой комплекс премиум-класса SEZAR FUTURE. На 3-м Силикатном проезде ожидается премьера премиального проекта SEZAR SILICA с архитектурой в стиле emo-tech.

В этом году ежегодная международная премия «Рекорды рынка недвижимости» отпраздновала свое 16-летие и провела мощный ребрендинг, сохранив преемственность и статус «№1 на рынке недвижимости», вдохновившись Кремлем и его рубиновыми звездами с золотым пьедесталом. Каждый победитель помимо главного символа — награды — получает стильный диплом и знак качества в виде обменной наклейки для офиса компании, офиса продаж либо фасада здания. Оргкомитет премии уже открыл прием заявок на 2026 год.



ПРЕМИЯ

Проекты-победители

Офисная классика будущего
Главный архитектор бюро «Алекс» Елена Струговец получила награду за бизнес-центр «Шелепиха» по адресу: ул. 2-я Магистральная, д. 7а/1. Ее проект стал образцом современного делового пространства.

- Жилье нового поколения**
В этой номинации отметили три проекта:
- ЖК с подземным паркингом на Малой Сухаревской площади (участок 6) от Антона Бондаренко (главный архитектор «Алекс») и Василисы Резаповой (главный архитектор проекта).
 - Многофункциональный комплекс на Боровском шоссе в Ново-Переделкине работы Филиппа Никандрова (главный архитектор Городского проектного института жилых и общественных зданий).
 - Многофункциональный жилой комплекс на улице Автозаводской, вл. 22 от дуэта Дениса Вдовина и Софьи Немировской из бюро «Алекс».

- Образовательные пространства**
Три проекта переосмыслили подход к обучению:
- Реконструкция Центральной музыкальной школы (Малый Косковский пер., вл. 4) — работа директора института проектирования, архитектуры и дизайна Виктора Сальникова и ведущего архитектора ООО «Специализированный проектировщик» Анны Золотиной.
 - Новый кампус МГТУ имени Баумана (Бригадирский пер., вл. 13) — авторы: руководитель управления проектами ООО «ТПО «Прайд» Елизавета Берестенко, руководитель архитектурно-проектной мастерской департамента проектирования ООО «ТПО «Прайд» Екатерина Лазарева, заместитель технического директора ООО «ТИС» Николай Гордошин.
 - Инновационная школа на 800 мест (Дмитровское шоссе, уч. 107, корп. 1) — авторы: заместитель генерального директора по проектированию ООО «Вельбай» Инна Халитова, ведущий архитектор ООО «Вельбай» Мухир Нурмаммедова и главный архитектор проекта ООО «АБ «Клен» Денис Туркеев.

- Реновация с авторским подходом**
В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение многоквартирного жилого дома по программе реновации» победителями стали работники ООО «Стройпроект»: главный архитектор дирекции по проектированию Борис Чёрный, главный архитектор проекта Надежда Арефьева, главный архитектор отдела проектно-исследовательских работ Алексей Дмитриев.
- Они получили награду за архитектурно-градостроительное решение жилого дома с подземной автостоянкой, инженерными сетями и благоустройством территории по адресу: улица Говорова, земельный участок № 16/1.

- Подземные шедевры**
В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение станции метрополитена» награду получили:
- Работники АО «Метрогипротранс»: главный архитектор аппарата исполнительной дирекции Леонид Борзенков, главный архитектор проекта архитектурного отдела Тамара Нагиева и главный архитектор проекта архитектурного отдела Сергей Костилов — за архитектурно-градостроительное решение станции «Авиамоторная», которая сегодня работает в составе Большой кольцевой линии метро.



СЛАВА ЗАМБАСОВ

Лайк этому дому!

Выбраны лучшие проекты Москвы-2025



СЛАВА ЗАМБАСОВ

Оксана САМБОРСКАЯ

Недавно в столице состоялось знаковое событие для архитектурного сообщества — церемония вручения Архитектурной премии Москвы. Мэр Сергей Собянин лично поздравил лауреатов, подчеркнув их роль в стремительном преобразовании облика мегаполиса.

«Москва обновляется с невероятной скоростью — каждые 10 лет на четверть. Это уникальный случай в мировой практике, и за этим стоят ваши талант, труд и ответственность», — отметил мэр. Он напомнил, что за последние три года в городе построено более 40 млн кв. метров недвижимости, а конкурс на премию в этом году был рекордным: из 130 заявок жюри отобрало 50 финалистов, и в итоге награды получили 27 архитекторов — авторы 12 проектов в семи номинациях.

Стать номинантом престижной городской премии может проект, получивший согласованные архитектурно-градостроительные решения в прошлом году. Заявки принимаются от архитектурных бюро, проектных институтов, творческих союзов и отдельных авторов — правда, коллектив не должен превышать трех человек. Все документы направляются напрямую в Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы.

Рассмотрением проектов на конкурсе традиционно занимается авторитетный экспертный совет под руководством главного архитектора столицы Сергея Кузнецова. В состав жюри входят признанные мэтры архитектуры, руководители ведущих проектных бюро, градостроители и даже представители профильных СМИ. Именно этим многопрофильным составом и объясняется всесторонний подход к оценке работ.



СЛАВА ЗАМБАСОВ

Премия, учрежденная в 2017 году, за восемь лет стала значимым событием в профессиональной среде. Всего за это время ее получили 108 специалистов, чьи работы определяют лицо столицы.

Церемония 2025 года подтвердила, что московская архитектура — это синтез смелых идей, европейских традиций и восточного динамизма. А главное — она создается талантливыми людьми, для которых город является не просто рабочим полем, а пространством для творчества.

Работники Института по изысканиям и проектированию транспортных и инженерных сооружений «Мосинжпроект»: заместитель начальника управления по архитектуре Владимир Бутурлинец, заместитель начальника отдела архитектуры подземных сооружений Александр Вигдоров и главный архитектор проекта отдела архитектуры подземных сооружений Сергей Каретников — за архитектурно-градостроительное решение станции метро «Генерала Тюленева» с пристанционными сооружениями.

Спорт как искусство
В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта спортивной инфраструктуры» победу одержал директор специализации технического заказчика и объектов культурного наследия ООО «Спектр-холдинг» Егор Донцов. Награда присуждена за эффективный спортивный комплекс в Раменках — современное пространство на Минской улице, которое уже стало новым центром притяжения для жителей района.

Индустрия в деталях
В номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение технопарка, склада, объекта инженерной инфраструктуры» победа досталась команде профессионалов — главному архитектору проектов ООО «А-Проект.к» Валерию Гусарову, главному специалисту архитектурного отдела ООО «А-Проект.к» Светлане Морозовой, руководителю отдела архитектурной концепции ООО «Проекс» Михаилу Кричевцову.

Их работа — производственное здание с административно-бытовым корпусом на Шоссейном проезде — доказательство того, что даже промышленные объекты могут быть эстетичными и гармонично вписываться в городскую среду.

Архитектура в медиа
Не оставили без внимания и журналистов, которым вручили премии Архсовета Москвы в области СМИ и медиа. Сергей Кузнецов подчеркнул, что «продвижение — неотъемлемая часть нашей работы, и без профессиональных журналистов многие проекты остались бы незамеченными».

Журналист года — Олеся Кулинчик (ТАСС) — была отмечена за глубокий анализ архитектурных тенденций. Журнал «Интерьер+Дизайн» получил награду за популяризацию архитектуры в «Глянце», а «Техинсайдер» — за освещение нового стиля эмотек. Отдельно жюри выделило архитектора Сергея Труханова, чей Telegram-канал стал площадкой для живого обсуждения профессии.

ЭКСПЕРТИЗА

Алексей ТОРБА

Большой интерес журналистов вызвала состоявшаяся на днях пресс-конференция заместителя председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Александра Высокинского, посвященная законодательным аспектам в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Сенатор обстоятельно ответил на заданные ему вопросы, большинство из которых касалось ЖКХ.

Все начинается с кадров
Отвечая на вопрос о мерах по повышению привлекательности работы в сфере ЖКХ, Александр Высокинский начал с того, что эта сфера обладает двумя очень важными характеристиками, о которых обычно мало говорят. С одной стороны, она обеспечивает качество жизни граждан. В этой связи сенатор напомнил, что в соответствии с задачами, которые ставит президент страны, главный критерий эффективности работы всех органов государственной власти — это повышение качества жизни, а в параметры качества жизни, естественно, входят параметры мест проживания. С другой стороны, эта сфера находится под полным государственным регулированием.

Сейчас, когда все осознали значимость строителей и представителей других специальностей, в сфере ЖКХ образовался дефицит кадров. Если он сохранится, то на прежнем уровне останется и качество обслуживания, которое не во всем соответствует необходимым параметрам. И не удивительно, ведь далеко не все граждане сегодня в состоянии платить по 180 рублей за обслуживание одного квадратного метра, как это происходит в дорогих жилищных комплексах.

Найти решение вопроса непросто. Когда мы приходим домой, нам кажется, что предоставление коммунальных услуг происходит само собой: нажал на выключатель — свет появился, открыл кран — вода полилась. А что за нее платить? Она же и так льется! В том, что это далеко не так, убеждает анализ, который сделали сенаторы. Оказалось, что на сегодня один кубометр воды в ЖКХ стоит ровно столько, сколько один литр питьевой воды в магазине. То есть тонна очищенной и доставленной в квартиру потребителю воды стоит столько же, сколько один литр питьевой воды в емкости, которую он может приобрести в торговой сети. Однако, как считает сенатор, вода из-под крана не должна быть дороже, потому что платежеспособность населения ограничена. Все это влияет на фонд заработной платы организаций в сфере ЖКХ и на возможность управляющих организаций устанавливать те или иные льготы.

Александр Высокинский напомнил, что в Советском Союзе решением кадровых проблем в ЖКХ занималось отдельное министерство, а подготовкой кадров — профильные вузы. Тем, кто приходил в тот период времени в сферу ЖКХ, предоставлялась квартира: отработал 15 лет — и она твоя. Сейчас такой практики уже нет, и сенатор считает, что необходимо разработать комплекс эффективных мер, которые будут стимулировать приход квалифицированных кадров в эту сферу.

Индивидуальный подход
Не менее острым оказался и вопрос об очередной индексации тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Журналисты поинтересовались, будет ли ФАС следить за аппетитами региональных чиновников, и как это законодательно будет регулироваться?

В связи с этим Александр Высокинский прежде всего отметил, что те или иные ставки на территории субъектов РФ устанавливают региональные энергетические комиссии. Федеральная антимонопольная служба регулирует методологию всей этой работы с тем, чтобы коллеги из регионов не выходили за рамки установленных правил. Безусловно, ФАС будет осуществлять этот контроль и впредь.



SHUTTERSTOCK/PHOTOM

Сфера особого внимания

Проблемы ЖКХ должны решаться на постоянной основе

Затем сенатор подчеркнул, что несмотря на то, что система ЖКХ находится под государственным регулированием, она работает в рыночной экономике. Поэтому затраты на содержание того или иного дома и выработку тепла, проблема неплатежей, когда граждане по тем или иным причинам либо не платят вообще, либо платят не вовремя, приводят к дисбалансу.

Особо сенатор остановился на ситуации, сложившейся в регионах, в которых своевременно тарифы не регулируются или регулируются ниже тех ставок, которые необходимы в связи с инфляцией. Когда продолжать это делать уже невозможно, потому что в экономике сферы ЖКХ образуется большой дисбаланс, регион должен либо компенсировать образовавшуюся разницу своими деньгами, либо увеличивать тарифы. Этим и объясняется их резкий, иногда лавинообразный рост. И с каждым из этих случаев, по словам сенатора, надо разбираться.

Александр Высокинский также отметил, что у каждого региона нашей страны есть своя специфика. В одних регионах отопительный сезон начинается в августе, а в большинстве других в конце сентября, и продолжается он у кого-то до 1 мая, а где-то до 15 июня. Эту специфику, конечно, надо учитывать, но при этом очень четко отслеживать следующий момент: субсидии, которые предоставляются на ЖКХ, должны быть адресными. По мнению сенатора, не нужно бояться абсолютного роста тарифов, а надо



Александр ВЫСОКИНСКИЙ, заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера:

Сфера ЖКХ — это та сфера, которая обеспечивает качество жизни

больше работать над тем, чтобы те граждане, которым эти тарифы не по карману, получали адресные субсидии. Он считает неправильной практикой, когда регион компенсирует эти затраты за всех граждан, и вместо того, чтобы строить дороги, школы и другие объекты социальной сферы, отдает деньги на общую субсидию для всех. По мнению Александра Высокинского, надо увеличить количество индивидуальных субсидий и сделать этот процесс менее бюрократизированным.

Главное — система
Ни для кого не секрет, что для многих граждан остро стоит вопрос о том, как добраться до своей квартиры с первого на верхний этаж, поэтому теме эксплуатации лифтов участники пресс-конференции уделили особое внимание. Александр Высокинский подчеркнул, что лифт — это очень сложный подъемно-транспортный механизм, который всю свою жизнь работает без оператора. В кабинках подъемных кранов на стройках сидят машинисты, за работой подъемников в больницах следят операторы, а лифт всегда трудится сам по себе. Однако тариф за обслуживание этого механизма, от надежности эксплуатации которого напрямую зависит жизнь граждан, невелик.

Кроме того, большое количество лифтов на сегодня выработало свой 25-летний ресурс, и они должны быть заменены в ближайшие пять лет. Эту работу затрудняет отсутствие системы в поставке, установке и последующем гарантийном обслуживании лифтов. Для наглядности сенатор привел в пример автомобильный рынок. Будущие автопроизводители покупают автомобиль не на заводе, а у официального представителя завода, который обеспечивает им гарантийное обслуживание и постгарантийное обслуживание, доставку запчастей. Причем это будут делать специалисты, сертифицированные заводом. В то же время, заводы, производящие лифты, дают на них гарантию всего на один год, а в конкурсах на установку лифтов участвуют организации, которые формально не являются официальными представителями завода. Александр Высокинский отметил, что в конкурсах должны принимать участие авторизованные представители заводов, причем их должно быть несколько, чтобы они конкурировали между собой. Кроме того, сенатор считает, что при замене лифтов не стоит менять без необходимости направляющие в лифтовых шахтах, что имеет место при недобросовестной конкуренции.

Александр Высокинский также подчеркнул, что ситуация с заменой лифтов находится на постоянном контроле сенаторов. При этом он обратил внимание, что в соответствующих региональных программах, рассчитанных на пять лет, из-за нехватки средств основное выполнение работ нередко откладывается на последние два года. При таком подходе участники программ будут загружены неравномерно и могут не справиться с поставленными перед ними задачами.



SHUTTERSTOCK/PHOTOM

РАЗВИТИЕ

Оксана САМБОРСКАЯ

В День России, 12 июня 2025 года, в Калининграде масштабной выставкой «Пять веков русского искусства» открылся филиал Государственной Третьяковской галереи.

Филиал Третьяковки на острове Октябрьский является частью культурно-образовательного комплекса. Строительство культурно-образовательных комплексов является одним из самых масштабных культурных проектов современности. Задача формирования четырех новых культурных центров (Владивосток, Калининград, Кемерово, Севастополь) была поставлена президентом Владимиром Путиным в Послании Федеральному Собранию в 2018 году и конкретизирована в Указе «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Выставка «Пять веков русского искусства» — один из самых масштабных выставочных проектов галереи в регионах. В экспозиции представлено более 300 произведений из коллекции Третьяковки: древнерусское искусство, шедевры эпохи Просвещения, яркие образцы авангарда, соцреализма и работы современных художников. Выставка встроена в хронологическом порядке и раскрывает ключевые стили и тенденции в развитии русского искусства.

Кроме выставки «Пять веков русского искусства» гости галереи могут посетить две постоянные экспозиции музея: Зал истории Третьяковской галереи, который знакомит посетителей с историей создания музея национального искусства России, и Детский музей с экспозицией «Море возможностей».

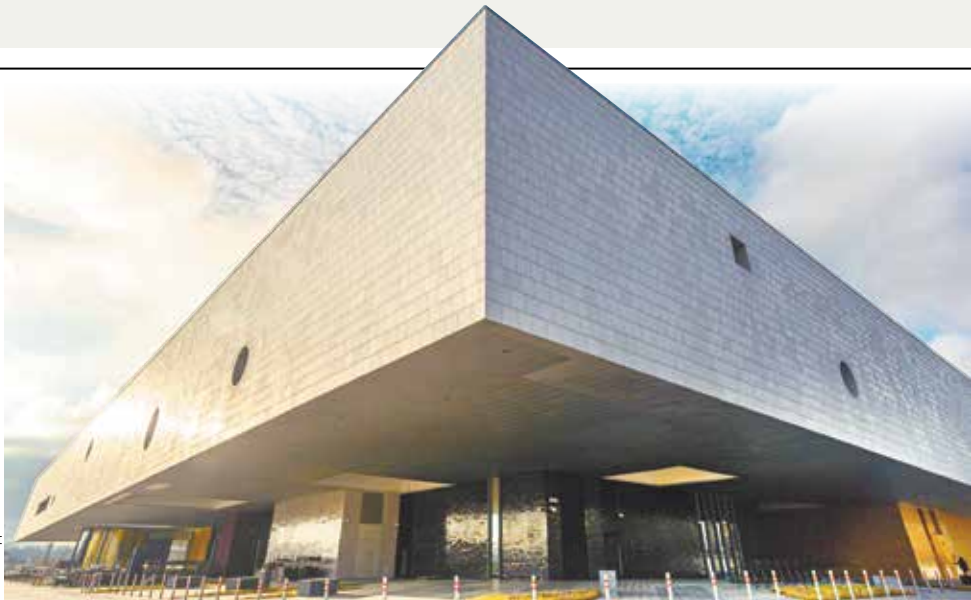
Одним из основных направлений работы Калининградского филиала станут культурно-просветительские проекты. В музее уже работают творческие мастерские для детей и взрослых: студии живописи и графики, столярная и гончарная мастерские, а также медиастудия. Пространства оборудованы современной техникой — инструментами для 3D-моделирования, трафаретной печати, линогравюры, скетчинга, лепки, обжига керамики и многого другого. Посетители могут заниматься в профессиональных мастерских как в рамках разовых мастер-классов, так и по абонементам, включающим в себя цикл занятий.

Первый из четырех

Калининградский филиал Третьяковской галереи открылся первым из числа музеев, которые входят в состав президентских культурно-образовательных центров. Красное здание Третьяковки в Калининграде и масштабная экспозиция — результат пятилетней работы.

Возведение кластера в начале 2019 году. Строительство здания, спроектированного архитектурным бюро «МЕГАНОМ», закончили в декабре 2023 года, когда начался запуск инженерных систем. Общая площадь возведенного комплекса — 17 600 кв. метров, площадь выставочных залов — 4 500 кв. метров. По архитектурной задумке здание галереи визуально парит в воздухе. Такой эффект создается благодаря нависающей 15-метровой консоли и остеклению первого этажа. Архитектурная доминанта здания — 50-метровая административная башня, внешнее оформление которой представляет собой витражное остекление общей площадью 2,4 тыс. кв. метров. Основное пространство первого этажа здания занимают холл, зал для кинопоказов и лекций на 276 мест, парадная лестница, большое кафе, библиотека, иные помещения. Высота парадной лестницы музейного комплекса — более 7 метров, ширина — чуть менее 20 метров. На третьем этаже, площадь которого составляет 4,4 тыс. кв. метров, располагаются выставочные залы. Здесь также предусмотрены пространства для творческих мастерских.

Особенность музейного комплекса — уникальное сочетание дневного и искусственного света в помещениях. В залах и галереях предусмотрено верхнее освещение, которое может быть закрыто светонепроницаемыми или полупрозрачными рулонными шторами,



СТ-ЗАПАД

От Калининграда до Владивостока

Чем удивит филиал Третьяковки в самой западной точке страны



СТ-ЗАПАД

рассеивающими свет по требованию куратора или при климатической необходимости. Для организации естественного освещения выставочных залов на основной крыше смонтировано 126 зенитных фонарей. Масштабные конструкции имеют различную геометрическую форму: круглые диаметром от 1,2 до 3,6 метра, квадратные и прямоугольные с длиной сторон от 1,2 до 39,5 метра.

Для музея спроектированы сложные инженерные решения, которые позволят подстраивать оборудование и системы безопасности под требования различных выставок. Также организована система для создания музейного микроклимата. Строительство филиала вела ГК «Стройтрансгаз» по заказу Фонда проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие» (учредители Фонда: Мариинский театр, Государственный Эрмитаж, Государственная Третьяковская галерея, Государственный Академический Большой театр), генеральный подрядчик — Группа компаний «Стройтрансгаз».

Большой на западных рубежах

«На 60% уже готово и еще одно уникальное сооружение — здание филиала Большого театра — самого сложного и технологически насыщенного объекта всего кластера. Подрядчик строительства — компания «СТГ-Запад» (подразделение генподрядчика — компании «Стройтрансгаз») — приступил к финальному этапу на строительстве филиала Большого театра в Калининграде», — рассказал журналистам генеральный директор «СТГ-Запад» Дмитрий Ржаниников.

Новый Театр оперы и балета в Калининграде станет не просто культурной площадкой, а архитектурным символом города. Его проект, разработанный на основе концепции

международного бюро Snohetta и адаптированный российским бюро «Горка», впечатляет не только масштабами, но и необычным визуальным решением, вдохновленным балетным искусством. Главной инженерной особенностью театра станет его гигантская консоль длиной 80 метров, которая будет буквально парить над землей на высоте 50 метров. Подобные решения редки даже в мировой архитектуре — например, будапештский Музей Людвиг также использует консоль, но там она опирается на дополнительную конструкцию. Проектировщикам удалось обойтись без опор, сделав здание еще более эффектным. Благодаря этому театр войдет в число самых современных и технологичных объектов страны.

Строительство на участке с высоким уровнем подготовки потребовало нестандартных решений — сделать традиционный подвальный этаж, где обычно размещают театральные механизмы, оказалось невозможно, поэтому сцену и партер пришлось поднять на отметку +12 метров. В связи с этим потребовалось решать новую задачу: как быстро и комфортно поднять почти тысячу зрителей на высоту четырехэтажного дома, не превратив театр в безликое общественное пространство? Архитекторы нашли выход, спроектировав многоуровневое фойе с парадными лестницами и эскалаторами, сохранив при этом торжественную атмосферу.

Сердце театра — два зрительных зала. Большой зал, рассчитанный на 950 мест, повторяет геометрию исторической сцены московского Большого театра, что особенно важно для акустики. Здесь предусмотрены партер, амфитеатр, балконы и VIP-ложи, а каждый ряд спроектирован с максимальным комфортом для зрителей. Особое внимание уделено звуку — акустические параметры соответствуют лучшим мировым стандартам. «Применение современных технологий моделирования позволило детально исследовать акустические характеристики Большого зала и заранее определить, как звук будет распространяться и отражаться в пространстве», — рассказал Дмитрий Ржаниников.

Еще одной изюминкой станет трансформируемая люстра из сотен светящихся элементов, которая скрывается в потолке во время спектаклей.

Малый зал на 300 мест задуман как камерное пространство с возможностью трансформации, что позволит экспериментировать с постановками. А из буфета на уровне партера откроется панорамный вид на реку Прегелю.

Театр в Калининграде — это не просто здание, а многофункциональный комплекс с продуманной инфраструктурой. Его кровля плавно переходит в амфитеатр под открытым небом, который станет новым общественным пространством для мероприятий.

Учиться — всегда пригодится

Еще одна знаковая веха в строительстве культурного кластера в Калининграде — полная готовность здания филиала Российского государственного института сценических искусств (РГИСИ) — Балтийской высшей школы музыкального и театрального искусства, которая станет первым в Калининградской области вузом, где можно освоить азы творческих профессий по десяти направлениям. Образовательное учреждение рассчитано на обучение 150 студентов. Также в этом здании разместят Школу креативных индустрий для молодежи — площадку двухгодичного дополнительного образования для школьников 5-11 классов.

В учебном заведении оборудованы современный трансформирующийся театр, медиа-тека, коворкинг-зона и места для отдыха. Здание стало первым в Калининграде, фасад которого полностью выполнен из кортеновской стали и стекла. В мае ГК «Стройтрансгаз» получила разрешение на ввод здания в эксплуатацию.

В 2024-2025 учебном году состоялся первый набор. Образовательный процесс проходил на арендуемой площадке. Теперь учебная будет идти в новом полностью оборудованном здании.



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

граммный код, другие являются специалистами по нормативной документации, третьи сравнивают нормы между собой и с проектной моделью, четвертые работают с онтологиями и т. д. По словам Дениса Насонова, такая мультиагентная система уже не фантастика, и до ее создания осталось не больше года.

Горизонты генеративного ИИ

В том, что появление автономных ИИ-агентов, способных полностью закрыть типовые операции, — интересная история, и ее развитие набирает сейчас хороший ход, с Денисом Насоновым согласился и следующий докладчик — директор по исследованиям и разработке ООО «ДОМ.РФ Технологии» Григорий Грязнов. Среди других перспектив в развитии генеративного ИИ от пилота к промышленному использованию он также выделил увеличение количества модальностей, с которыми работает генеративный ИИ, и внедрение ИИ-сервисов в цифровые продукты.

Григорий Грязнов сообщил, что, согласно недавно опубликованным результатам совместного исследования «ДОМ.РФ» и Фонда «Сколково», уже 17% цифровых решений в строительстве разработаны на основе ИИ. Докладчик отметил, что генеративное проектирование получает все большее распространение при планировании застройки. Генеративно-состязательные нейросети (house-gap) позволяют улучшить планировку квартир, а обработка изображений с помощью диффузионных моделей (Stable Diffusion) помогает генерировать рендеры при визуализации мастер-планов. Неплохие результаты показывают также предиктивный анализ и машинное обучение, благодаря которым более точно оцениваются сроки прохождения различных этапов строительства.

Искусственный интеллект облегчает такую работу с документацией. С его помощью осуществляются перевод текстовых данных в машиночитаемый вид и обработка естественного языка, включающая извлечение именованных сущностей из текстовых данных и классификацию. Кроме того, ИИ используется при мониторинге строительства.

с.1

В автоматическом режиме

Тему, поднятую Сергеем Тихомировым, кандидат технических наук Денис Насонов, рассказавший о том, как искусственный интеллект превращает нормативы в архитектуру знаний. Он напомнил участникам конференции, что регуляторные документы, в том числе своды правил (СП), определяют механизмы и правила выполнения определенных процессов, превращают общие требования Техрегламента №384-ФЗ «О безопасности зданий и сооружений» в конкретные, проверяемые нормы, создают единые «правила игры» — устанавливают одинаковые методики расчета, терминологию, формируют единое юридическое и финансовое пространство.

В то же время регуляторные документы имеют ряд недостатков, к которым Денис Насонов отнес их устареваемость — некоторые из них обновляются очень редко и не успевают за текущими тенденциями развития. Более того, если они и обновляются, то не все новые технологии присутствуют в обновленных документах. Кроме того, среди них сложно ориентироваться, и в них имеются перекрестные противоречия, когда одну и ту же ситуацию разные СП регламентируют по-разному, а формулы дают с различными результатами. Например, согласно СП 20.13330.2016 коэффициент по надежности для снеговой нагрузки следует принимать равным 1,4, тогда как в СП 63.13330.2018 этот же коэффициент имеет значение 1,0.

Однако с помощью ИИ в предстоящие пять лет, по мнению Дениса Насонова, произойдут полная стандартизация и цифровизация всех нормативов, что позволит автоматически проводить прогноз-комплаенс, подбирать альтернативные типовые узлы. Кроме того, эксперт считает, что надо попробовать автоматизировать процесс разработки системы стандартов. В течение ближайшего года Денис Насонов хотел бы получить инструмент, позволяющий решить проблему оптимизированной формы машиночитаемых требований СП. Этот инструмент поможет решить ряд важных задач. Прежде всего, по мнению спикера, необходимо сконцентрироваться на автоматизации норм под ТИМ-модели, попробовать отслеживать в существующих нормативных документах противоречия/дубликаты и создать гиб-

По сути дела

Денис Насонов отметил, что проблемы регуляторных документов сейчас «лечат» с помощью параллельных стандартов. Так, крупные застройщики фиксируют инновационные решения, разрабатывая собственные корпоративные стандарты, для нишевых технологий создают стандарты организаций. Кроме того, вырывают цифровые библиотеки СП. И все-таки, по мнению докладчика, консервативность и фрагментарность СП по-прежнему тормозят внедрение инноваций, создают риски ошибок из-за противоречий и устаревших данных и увеличивают бюрократические издержки.

Однако с помощью ИИ в предстоящие пять лет, по мнению Дениса Насонова, произойдут полная стандартизация и цифровизация всех нормативов, что позволит автоматически проводить прогноз-комплаенс, подбирать альтернативные типовые узлы. Кроме того, эксперт считает, что надо попробовать автоматизировать процесс разработки системы стандартов.

В течение ближайшего года Денис Насонов хотел бы получить инструмент, позволяющий решить проблему оптимизированной формы машиночитаемых требований СП. Этот инструмент поможет решить ряд важных задач. Прежде всего, по мнению спикера, необходимо сконцентрироваться на автоматизации норм под ТИМ-модели, попробовать отслеживать в существующих нормативных документах противоречия/дубликаты и создать гиб-

10-12
СЕНТЯБРЯ
2025
СИМФЕРОПОЛЬ
ТЕРМИНАЛ В

СТРОЙ
ЭКСПО
КРЫМ

XV СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА
«СТРОЙЭКСПОКРЫМ»

🏗️ Строительство и проектирование

🏠 Стройматериалы для домостроения

🔧 Стройматериалы и оборудование

🌳 Деревянное строительство

🏡 Фасады, кровля и изоляция

🌀 Системы вентиляции, отопления

🔌 Альтернативные источники энергии

🌡️ Климатические технологии

🚪 Двери, окна, автоматика

💡 Интерьер, декор, свет

РЕКЛАМА 16+

ЭКСПОКРЫМ

КРЫМ
УРБАН
ФОРУМ

+7 (978) 900-90-90
info@expocrimea.com
expocrimea.com

ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ

www.y-expo.ru
Санкт-Петербург
Экспофорум

Всё о недвижимости
на одной площадке!

городская недвижимость • инвестиции в недвижимость • загородная недвижимость • зарубежная и курортная недвижимость • интерьер и дизайн

выставка

семинары

биржа поставщиков

5 - 7
сентября
2025

ПИТЕР FM
100.9

Коммерсантъ
деловой партнер

РЕКЛАМА

ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Вадим ПАВЛОВ,
директор по продукту
и архитектуре
BMS Development Group

В условиях растущей конкуренции на рынке недвижимости благоустройство территорий жилых комплексов становится важным фактором, влияющим на решение о покупке, наряду с ценой, локацией, транспортной доступностью и инфраструктурой. Придомовые парки и места для спорта и рекреации, многоуровневый рельеф и продуманный светодизайн — эти ставшие обязательными опции помогают девелоперам превращать свои проекты в настоящие экополисы и выделяться на рынке.

Новый уровень и подход

За последнее десятилетие подход к благоустройству жилых комплексов значительно изменился. Дворы без машин, ранее ограниченные минимальным наполнением в рамках себестоимости проекта, трансформировались в полноценные дворы-парки с масштабными детскими площадками (плеяхабами). Сегодня выделение миллиардных бюджетов на реализацию таких проектов благоустройства стало обычной практикой и уже никого не удивляет. За это время архитекторы и девелоперы прошли значительный путь. В начале, когда возник тренд на комфортное благоустройство с использованием нестандартных индивидуальных решений, наблюдалось явное заимствование зарубежных образцов. Однако сегодня ситуация кардинально изменилась. Мы видим тенденцию к тщательной проработке проектов, которые учитывают особенности ландшафта, имеют продуманную дизайнерскую концепцию и расширенный функционал благоустройства. Растет компетентность российских производителей объектов благоустройства, способных реализовать такие замыслы, а также ландшафтных архитекторов, которые сами выходят на международный уровень.

Особенно сильно на смену курса повлиял период пандемии. Оказавшись ограниченными в пространстве своих квартир и жилых комплексов, люди стали остро ощущать важность комфортной и функциональной среды вокруг дома. Это привело к формированию новых требований покупателей недвижимости, для которых благоустройство стало одним из ключевых факторов выбора жилья. По данным исследования компании Garden Group, более половины россиян (54%) обращают внимание на наличие благоустроенного зеленого двора при выборе жилой недвижимо-

Конкуренция дворами

Как благоустройство повышает привлекательность проектов

мости. При этом 19% готовы заплатить больше за покупку или аренду жилья с благоустроенной территорией.

Самые продвинутые девелоперы давно начали обращать внимание, как выразительные проекты благоустройства, особенно с созданием рельефа и развитого функционала для спорта и отдыха могут повышать не только темпы продаж, но и стоимость квадратного метра в некоторых случаях на 15-20%. В последнее время девелопмент становится более ответственным по отношению к городской среде, все чаще учитывая влияние своих проектов на городскую инфраструктуру и экологию жилой среды. В компании BMS Development Group, например, выбрали стратегию интеграции проектов в природные парковые комплексы. Цель — в создании «экополисов», в которых природа и урбанистическая среда гармонично сосуществуют.

Выше стандартов

Благоустройство не должно ограничиваться простым набором отдельных элементов, а представлять собой продуманную среду, которая стимулирует разнообразные формы активности. Например, спортивная зона может включать в себя не только зону воркаута, но и маршруты с препятствиями, ступенями и горками. При проектировании общественных пространств необходимо тщательно учитывать расположение детских площадок и других активных зон относительно жилых зданий, минимизируя шум от игр детей. Для этого целесообразно предусмотреть тихие зоны досуга в качестве буферных пространств ближе к дому. Важно учитывать потребности подростков, для которых часто не хватает специально отведенных мест отдыха, что заставляет их искать развлечения за пределами жилого комплекса, также необходимо предусматривать вандалоустойчивость всего используемого оборудования, в том числе детского. Примером удачного решения может служить площадка «Салют» в Парке имени Горького. Днем здесь можно увидеть детей, играющих на площадке, а вечером — подростков. И это нормальное проявление жизни в городском пространстве.

Благоустройство должно создавать комфортную атмосферу в любое время года. Грамотное озеленение, включающее хвойные растения, позволит создать «зеленый каркас», который будет радовать глаз как летом, так и зимой. Также следует учитывать крупномерные деревья — в тренде территория, напоминающая лес. В современных тенденциях особое внимание уделяется водным элементам. Если раньше в проектах использовались только сухие фонтаны, то сегодня в них активно проектируются ручьи, пруды и озера. Помимо своей эстетической привлекательности и рельефности, они создают атмосферу спокойствия и умиротворения, а также положительно влияют на спрос и добавочную стоимость продаж.

Создание пространства с различными уровнями высоты позволяет сделать благоустройство более выразительным и спрятать инженерные сооружения без потери их функциональности. Например, в проекте ПТУ «Минская» одним из ключевых вызовов является сложный рельеф местности. Станция «Минская» расположена в пределах природного комплекса, характеризующегося неровным рельефом, с частыми перепадами высот. Этот район находится на северных склонах Воробьевых гор, где встречаются возвышенности и долины. С одной стороны, это представляет собой определенные сложности, например, стилобаты, на которых растения труднее приживаются. С другой стороны, перепады высот создают естественную природную выразительность, которую можно интересно обыграть в дизайне.

Нельзя забывать и о светодизайне, который может подчеркнуть индивидуальность объекта. Различные сценарии освещения — от яркого в часы пик до нюансного в ночное время — создают атмосферу уюта и безопасности. К сожалению, некоторые застройщики недооценивают его значение. Нередки случаи, когда грамотный светодизайн преображал коммерцию первых этажей, увеличивал трафик посетителей и, соответственно, прибыль. Световое оформление должно усиливать и подчеркивать элементы благоустройства.

Наконец, важным аспектом благоустройства является создание уникального элемента, характерного для данного комплекса. Это мо-

жет быть орнамент, интегрированный в мощение или ландшафт, брендинг комплекса, органично вписывающийся в дизайн территории. Такой подход способствует идентификации жителей с местом проживания и укреплению чувства общности.

Российский потенциал

В последние годы наблюдается значительное развитие отечественного производства в сфере благоустройства. Российские производители малых архитектурных форм не только удовлетворяют внутренние потребности, но и успешно выходят на рынки дружественных стран. На российском рынке появляются качественные детские игровые комплексы, которые соответствуют современным требованиям девелоперов. Эти комплексы изготавливаются с использованием природных материалов и сложных технологий, обладают легким и воздушным дизайном, обеспечивают безопасность и высокую игровую насыщенность.

Отечественные бренды также заняли лидирующие позиции в производстве покрытий, плиток и мощения. Однако в области озеленения ситуация остается сложной: многие саженцы по-прежнему привозят из европейских стран, где культура садоводства имеет многолетнюю историю. Нилулучший посадочный материал, как правило, поступает из Германии и Италии. Тем не менее, российские ботанические сады и производители активно увеличивают объемы производства в ответ на растущий спрос. В целом, процесс идет успешно, поскольку девелоперы проявляют активный интерес к отечественным товарам, что связано с необходимостью хеджирования международных рисков.

Таким образом, можно резюмировать, что девелоперы сегодня перешли от стандартных решений к более индивидуальным подходам в благоустройстве территорий. В сегменте жилья премиум-класса уже реализуются уникальные проекты от известных архитектурных бюро, создаются индивидуально изготовленные малые архитектурные формы, масштабные игровые зоны для детей и спортивные комплексы во дворах, появляются новые тренды в озеленении.

Оксана САМБОРСКАЯ

Красной ковровой дорожки не было, но площадка, где проходил уже третий по счету летний фестиваль «День архитектора», вполне могла быть местом съемки фильма и напоминала павильон киностудии... И не просто так — темой этого года стал «Город как сценарий», где архитекторы, урбанисты и девелоперы обсуждали города будущего через призму кинематографа.

«Когда ты смотришь кино, ты невольно замечаешь не только героев, но и места, где разворачивается действие, — начал дискуссию соорганизатор фестиваля основатель архитектурного бюро ARCHINFORM Тимур Абдуллаев. — Архитекторы — те же сценаристы: мы придумываем, где люди будут пить кофе, гулять, работать и влюбляться. Но почему-то кино все обсуждают с восторгом, а архитектура остается за кадром».



МИХАИЛ БЕЛЫЙ / АГН-МОСКВА

Этот тезис задал тон всей дискуссии. По мнению Тимура Абдуллаева, фестиваль должен был разрушить эту стену между профессиональным сообществом и обывателями: «Мы собрались на киностудии не случайно: здесь рождаются миры, которые потом воспринимаются как реальность. То же самое делает и архитектура, только ее декорации остаются с нами на десятилетия».

Этот тезис стал лейтмотивом всего мероприятия. Урбанист с двадцатилетним стажем, социолог, основатель и руководитель СМ International Пётр Кудрявцев развивал мысль, сравнив идеальный город с университетским кампусом. «Город должен давать новый опыт на каждом шагу, — говорил он, показывая слайды проекта Национального центра физики и математики под Саровом. — Здесь наука не прячется за стенами лабораторий — она становится частью городского пейзажа. Моя мечта — чтобы в 90 лет я сидел под сенью деревьев в этом кампусе, окруженный аспирантами, обсуждающими черные дыры».

Пётр Кудрявцев убежден, что современные города страдают от «синдрома дня сурка» — люди годами ходят одними и теми же маршрутами: «Наша задача — создавать среду, где каждый поворот будет открывать что-то новое. Мы тестируем это через рор-проект — временные инсталляции, которые показывают, как может измениться пространство».

Но может ли город существовать без четкого сценария? Основатель и руководитель архитектурного бюро «АБТБ» Тимур Башкаев уверен, что главный сюжет любого мегаполиса — жесткая конкуренция: «Все эти разговоры о комфорте — вторичны. Город возник не для удобства, а как платформа для конкуренции, коммуникации и встречи специалистов. Все разговоры о полицентризме — иллюзия. Москва была, есть и будет моноцентричной. Исторически крупные города концентрировали специалистов, способных вместе решать сложные задачи. Это и есть их ДНК».



Мегаполис как сценарий

Где заканчивается архитектура и начинается кино



Прогноз Тимура Башкаева звучал как сценарий фантастического блокбастера: «Через 20 лет мы будем строить на искусственных платформах над улицами. Правительство уже разрешило такие проекты — это не фантастика, а неизбежность: городское пространство закончилось, а потребность в коммуникациях растет».

Директор по продажам Capital Group Оксана Дивеева парировала, отметив, что «без эмоций любой городской сценарий рассыплется, как плохой фильм». Она показала кадры из документального фильма «Города и люди». «Когда мы строили парк вокруг ЖК «Бадаевский», многие спрашивали: зачем? Это же не принесет прибыли. Но теперь это 4 гектара новой жизни в центре Москвы. Настоящий сценарий пишется не девелоперами, а теми, кто будет здесь жить», — подчеркнула она.

Тему продолжила основатель бюро MASTER'S PLAN Юлия Зубарик, раскрыв детали грандиозного проекта — кинопарка «Москино». Это 1 500 гектаров природных декораций, где к 2035 году будут снимать 80% российского кино, а ежегодный поток туристов достигнет 10 млн человек. Проект включает кварталы, воссоздающие разные исторические эпохи, интерактивные музеи кинематографа и масштабные съемочные площадки.

«Представьте себе стацию метро «Москино», где вместо рекламы — афиши будущих фильмов. Все это не фантастика, а наш завтрашний день, — рассказала Юлия Зубарик. — Это не просто производственная зона — это город в городе. И он уже строится».

Архитектор проектного отдела «ДОМ.РФ» Владислав Понугаев говорил о системном подходе. «Мастер-план — это не техниче-

ский документ, а договор общества о будущем, — подчеркнул он, демонстрируя проекты по всей России. — В Кировской области мы превратили научный кластер в общественное пространство. Во Владикавказе — реконструировали трамвайное депо под арт-кластер».

Дискуссия завершилась неожиданным консенсусом: через 20 лет исчезнет грань между архитекторами, девелоперами и урбанистами. «Появится новая профессия — создатель городов, — предположил Пётр Кудрявцев. — Что-то между режиссером, сценаристом и продюсером».

Как в хорошем кино, осталось ощущение, что главное — только начинается. Ведь если город — действительно сценарий, то его финал еще не написан. И как заметил Тимур Башкаев, «лучшие реплики всегда импровизируют сами жители».

НЕДВИЖИМОСТЬ

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Российская гильдия риэлторов — это общественное профессиональное объединение, в задачи которого входит развитие профессии, рынка риэлторских услуг. РГР выходит с различными GR-инициативами, направленными на развитие рынка жилья в целом. Президент организации Артемий ШУРЫГИН рассказал «Стройгазете», как деятельность РГР влияет на отраслевой рынок и что ждет его в ближайшем будущем.



Артемий Юрьевич, почему выгодно вступить в РГР и какие преимущества это дает?

РГР создает дополнительные конкурентные преимущества для участников профессионального объединения, которые приносят непосредственную выгоду от членства в РГР, — это возможности отстройки от недобросовестных участников рынка с помощью процедуры сертификации, это различные дисконты и преференции от партнеров, это система партнерских продаж, это дополнительные возможности обучения, повышения квалификации и многое другое.

На рынке есть различные риэлторские объединения. Что отличает РГР от них?

На сегодня Российская гильдия риэлторов является единственным федеральным профессиональным объединением риэлторов, которое объединяет различных участников рынка недвижимости и с различными формами ведения бизнеса, а также не аффилировано с каким-то одним игроком рынка. РГР в этом году исполняется 33 года, она представлена в 77 регионах. В 54 регионах функционируют региональные ассоциации — гильдии, палаты, союзы риэлторов, которые являются коллективными членами РГР. Накоплен многолетний практический опыт добровольного саморегулирования рынка недвижимости через разработанный РГР и утвержденный государством национальный стандарт «Услуги брокерские на рынке недвижимости», с 2002 года функционирует единственная в России система сертификации компаний и аттестации специалистов на рынке недвижимости. Именно РГР разработан и внедрен Единый федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости, где потребитель может найти и проверить исполнителя риэлторской услуги.

Как стать риэлтором? Этому можно научиться или у человека должны быть врожденные качества?

Успешными риэлторами становятся люди из самых разных профессий в прошлом. Базовые знания можно получить на курсах или при трудоустройстве в агентство недвижимости. Для успешной работы необходимы определенные качества: коммуникабельность, эмоциональная устойчивость и мобильность. Однако эти навыки можно развить в процессе работы. Обычно для освоения азов профессии достаточно 2-3 месяцев обучения и практики под руководством наставника; чтобы стать высококвалифицированным специалистом, потребуется несколько лет практики.

Важный фактор успеха — постоянное самообразование и изучение рынка недвижимости, так как правила и условия сделок постоянно меняются.

Насколько широко используются в риэлторской деятельности искусственный интеллект, нейросети и т. п.?

Искусственный интеллект (ИИ) расширяет свое практическое применение, в том числе в риэлторской деятельности. Многие специалисты по недвижимости используют ИИ, прежде всего, для создания контента и взаимодействия с клиентами через переписку. Сильные компании идут дальше и используют ИИ для обучения и аналитики. Вместе с тем, риэлторы не рискуют остаться без

Когда капитал — репутация

Как проверить своего риэлтора и чем опасна рассрочка?



работы, так как ИИ не может заменить личное общение с клиентом, которого в риэлторской работе хватает. Выявление тонких предпочтений, психологическая поддержка при сделке, разрешение нестандартных ситуаций — все это возможно лишь при тесном человеческом контакте.

Прогноз по рынку недвижимости на ближайшую перспективу — когда возможно возвращение к полноценному спросу?

На текущий момент рынок недвижимости находится в состоянии адаптации к новым экономическим условиям, что проявляется в снижении покупательской активности и пересмотре цен продавцами. Ожидается, что к концу года мы увидим постепенное восстановление спроса благодаря снижению ипотечных ставок и стабилизации экономической ситуации. Наиболее вероятный период для возвращения к умеренно активному спросу — начало 2026 года, когда рынок адаптируется к новым условиям. В ближайшие месяцы рост спроса возможен в случае изменения или запуска новых программ господдержки (например, расширение семейной ипотеки на семьи с детьми до 14 лет, запуск ипотеки для участников СВО и др.).

Девелоперы из-за высокой ставки сокращают строительство или переключаются на премиальное жилье. Каков ваш прогноз по ситуации с недвижимостью в 2027-2028 годах?

В ближайшие годы мы увидим существенное изменение структуры рынка недвижимости: фокус девелоперов действительно сместится в сторону премиального сегмента, что приведет к дефициту доступного жилья. К 2027-2028 годам ожидается постепенное снижение ключевой ставки, что позволит девелоперам вернуться к массовому сегменту, однако цены уже не вернутся к прежним показателям. Рынок будет характеризоваться высокой сегментацией: рост предложения в комфорт- и бизнес-классах и дефицит жилья стандарт-класса. Государство будет стимулировать строительство социального жилья и развивать программы поддержки застройщиков, что поможет сбалансировать ситуацию. В результате сформируется новый формат рынка, где будут сосуществовать как элитные комплексы с полным набором сервисов, так и проекты доступного жилья с базовой инфраструктурой.

Что ждет потенциальных покупателей и продавцов квартир на вторичном рынке?

На вторичном рынке недвижимости в ближайшие месяцы сохранится тенденция к корректировке цен в сторону снижения из-за

низкого спроса и большого объема предложения. Продавцам рекомендуется быть готовыми к торгу и учитывать реальную рыночную стоимость при выставлении объекта на продажу. Покупателям стоит обратить внимание на период с конца лета до начала осени, когда традиционно наблюдается повышение активности на рынке и появляются выгодные предложения. В сегменте вторичного жилья сохранится высокая доля сделок с использованием альтернативных вариантов финансирования, включая обмены с ипотечным плечом, рассрочки от собственников. При этом важно понимать, что качественное жилье в хорошем районе и с правильной планировкой будет оставаться востребованным даже в условиях нестabilного рынка.

Недавно наблюдался бум в сфере коммерческой недвижимости (офисы, склады, light industrial), сейчас же инвесторы ушли в банки. Чем это закончится?

Текущая ситуация на рынке коммерческой недвижимости характеризуется высоким дефицитом качественных площадей: в Москве свободны всего 0,1% складских терминалов, а офисы категорий А и В+ практически распроданы. Несмотря на то, что инвесторы временно перорентировались на банковские инструменты, фундаментальный спрос на коммерческую недвижимость сохраняется, особенно на складскую и light industrial, где спрос значительно превышает предложение. В среднесрочной перспективе ожидается возвращение интереса к коммерческой недвижимости, так как банки, владеющие значительной долей активов, начнут постепенно выводить их на рынок для получения максимальной доходности. Наиболее перспективными остаются складские комплексы и объекты формата light industrial, где наблюдается наибольший дефицит площадей.

Какие альтернативные варианты — помимо льготной ипотеки — могли бы поддержать рынок?

Наиболее перспективным направлением мы считаем создание механизмов жилищных накопительных сбережений. Такая практика есть, например, в Башкирии, но система требует государственного стимулирования и регулирования. В этой связи мы, кстати, направляли свои предложения в правительство РФ.

Требует своего развития и институт арендного жилья с возможностью выкупа, где аренда постепенно формирует право собственности. Перспективным направлением являются жилищно-строительные кооперативы, позволяющие объединять средства участников для строительства по более низ-

ким ценам. Интересным решением может стать расширение практики trade-in с возможностью зачета старой недвижимости в счет новой; здесь требуется найти оптимальную модель процесса, пока же эта практика не получила широкого применения.

Рассрочка: драйвер спроса или зона риска?

На самом деле, рассрочки сейчас — это тренд, мощнейший инструмент поддержки продаж, и в условиях недоступной рыночной ставки и заградительных препонов для получения семейной ипотеки — едва ли не единственный. У некоторых застройщиков доля рассрочки уже существенно превышает 40%, но ее никак нельзя сравнить с адекватной ипотекой, тем более льготной.

Рассрочка предлагается на меньший срок, чем ипотека, соответственно, размеры платежей существенно выше. Право собственности остается у застройщика до выполнения всех финансовых обязательств покупателя. Если клиент не внесет очередной платеж, девелопер может потребовать досрочного погашения всей суммы либо увеличить цену объекта. Если покупатель не успеет выполнить условия договора, застройщик имеет право расторгнуть соглашение и потребовать освободить квартиру, что влечет потерю уже внесенных средств.

Важно рассчитать свои силы при выборе такой программы, как рассрочка. Как правило, большинство таких программ предлагает небольшой платеж сейчас, а через несколько месяцев необходимо внести существенные суммы.

Как не стать обманутым продавцом или покупателем квартиры?

Главный капитал риэлтора — его репутация и квалификация. Их и нужно проверять в первую очередь. Поскольку на сегодня риэлторская индустрия никак не регулируется государством, рынок саморегулируется изнутри с помощью профессионального сообщества. Наиболее простой способ — это проверить, состоит ли агентство недвижимости или специалист в профессиональном объединении, на федеральном уровне — это Российская гильдия риэлторов, на региональных уровнях — союзы, палаты, гильдии. В задачку профсообщества входит аттестация специалистов, контроль соблюдения стандартов, досудебное урегулирование. Существует публичный федеральный ресурс — Единый реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости, который как раз и помогает найти надежного специалиста в любом регионе страны и проверить своего риэлтора.

Город атомщиков благоустраивается

В Курчатове Курской области завершают обновление прибрежной зоны города

Татьяна ТОРГАСОВА

Курчатов — город молодой, ему еще нет 60 лет. Основан он был в связи со строительством Курской АЭС. Отсюда и его особенности: частного сектора нет совсем, а многоэтажки выстроились вдоль пруда-охладителя атомной станции, который еще называют Курским водохранилищем. Это обширный искусственный водоем, специально созданный для функционирования станции. Таким образом у городских микрорайонов появились свои набережные. С принятием в стране нацпроекта «Формирование комфортной городской среды» курчатовцы включились в него с идеями благоустройства именно этих набережных.

Те, что относятся ко 2-му и 3-му микрорайонам, назвали «Теплый берег-1», к 4-му и 5-му микрорайонам — «Теплый берег-2». Эти проекты один за другим стали победителями Всероссийского конкурса благоустройства малых городов и исторических поселений, и оба уже воплощены в жизнь.



В рамках первого проекта набережную разделили на несколько зон, соединили их велосипедными и пешеходными дорожками, проложили экотропу, отвели места под детские и спортивные площадки, яхт-клуб и кемпинги. В результате необорудованная территория возле водохранилища за год превратилась в комфортную зону отдыха.

Еще масштабнее стал проект «Теплый берег-2», при разработке которого основной акцент сделали на спорт и оздоровление. К тем же локациям, что и в предыдущем проекте, добавились скейт-парк, памп-трек, скалодром, веревочный парк, а зону отдыха украсили парк качелей и оригинальные беседки. Особую атмосферу «Теплому берегу-2» помогают создать расположенные рядом храм преподобного Серафима Саровского, парк птиц и березовая роща.

Важно рассчитать свои силы при выборе такой программы, как рассрочка. Как правило, большинство таких программ предлагает небольшой платеж сейчас, а через несколько месяцев необходимо внести существенные суммы.

Как не стать обманутым продавцом или покупателем квартиры?

Главный капитал риэлтора — его репутация и квалификация. Их и нужно проверять в первую очередь. Поскольку на сегодня риэлторская индустрия никак не регулируется государством, рынок саморегулируется изнутри с помощью профессионального сообщества. Наиболее простой способ — это проверить, состоит ли агентство недвижимости или специалист в профессиональном объединении, на федеральном уровне — это Российская гильдия риэлторов, на региональных уровнях — союзы, палаты, гильдии. В задачку профсообщества входит аттестация специалистов, контроль соблюдения стандартов, досудебное урегулирование. Существует публичный федеральный ресурс — Единый реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости, который как раз и помогает найти надежного специалиста в любом регионе страны и проверить своего риэлтора.

Реализация третьего проекта позволит завершить основное благоустройство городской черты вдоль водохранилища. По словам мэра Курчатова Игоря Корпункова, в результате жители и гости города получат комфортное общественное пространство для различных занятий и отдыха и смогут свободно прогуливаться вдоль воды на протяжении пяти километров.



«Полукамушки» — НОВАЯ ЖИЗНЬ

Идут работы по возрождению исторического квартала в Зеленодольске

Татьяна ТОРГАСОВА

Исторический квартал «Полукамушки» в Зеленодольске — это 26 компактно размещенных небольших домов идентичной архитектуры. Известно время его зарождения — 1898 год. Тогда франко-русское акционерное общество начало строить в этих местах сталелитейный завод и одновременно — дома для инженерно-технического персонала. Из-за экономического кризиса проект с заводом так и не реализовали, компания разорилась, а дома остались.

Первоначально они были одноэтажные кирпичные, а в начале 30-х годов прошлого века для решения квартирно-

го вопроса трудящихся над ними были надстроены вторые этажи из рубленых бревен. Отсюда и название квартала: наполовину каменные — вот и «Полукамушки».

С годами они совсем обветшали. Восемь домов, стоящих на первой линии, признали объектами культурного наследия местного значения и отремонтировали за счет бюджета Татарстана. Остальные 18 признали аварийными, и людей из них расселили. Годами здания стояли полуразрушенными — с выбитыми окнами, торчащими балками, сломанными крышами и следами пожаров. Казалось, еще немного и «Полукамушки» совсем разнесут... по камушкам.

Но нет. Немало нашлось людей, в том числе во власти, вставших на пути окончательного разрушения исторического квартала. Три дома были оставлены в муниципальной собственности для размещения в них местных организаций, остальные постепенно раскупили предприниматели и начали ремонт. А тут и федеральная программа «Формирование

Снова шедевр?

Началась реставрация тверского Дворца пионеров, построенного в стиле конструктивизма

Татьяна ТОРГАСОВА

Старый Дворец пионеров на улице Баррикадной в Твери — объект культурного наследия регионального значения — называют «уникальным», «манифестом конструктивизма», «забытым шедевром». Все это верно, хотя «забытость» местной власти была вызвана, главным образом, нехваткой средств в бюджете на восстановление здания. Наконец нашлись деньги на разработку проектно-сметной документации, а в этом году реставрационный процесс начал набирать ход.

Здание, о котором идет речь, начали строить в Твери в 20-х годах прошлого века как фабрику-кухню. Молодая советская власть тогда думала, что пролетарские семьи не захотят заниматься дома приготовлением еды — это мешанство, — а будут ходить в просторные и светлые столовые, посвящая освободившееся время спорту, творчеству, увлечениям.

Но с фабрикой-кухней дело не задавалось, и дом поначалу занимали разные организации. В 1937 году было решено перестроить его под Дворец пионеров, в тот период один из первых в стране. Трудно точно сказать, на каком этапе истории дома появляется имя известного архитектора, одного из лидеров конструктивизма Ивана Леонидова, уроженца Тверской губернии. Одни источники говорят, что он его спроектировал, другие, что он подключился к этому на стадии его перестройки, тогда и придал ему черты, превратившие его в «манифест конструктивизма». Третьи утверждают, что он принимал участие в разработке интерьеров. Как бы то ни было, связь дома с именем этого архитектора не-



сомненна, что для Тверской области особенно ценно.

Здание неправильной формы, в одной части двухэтажное, в другой — трехэтажное, с округленным фасадом и внутренним двориком вобрало в себя массу элементов конструктивизма. Это и лента окон на втором этаже над глухим фасадом первого этажа, и перепад высот здания, и чередование прямоугольных и круглых окон.

Внутри дворец поражал воображение детей из обычных рабочих семей своим убранством. Помимо спортзалов и кабинетов, где располагалось множество кружков, там были сказочный зал, расписанный художниками Палеха, своя картинная галерея, кукольный театр, зимний сад с певчими птичками, фонтан с фигурами цапель, которые под струями воды хлопали крыльями. В оформлении были использованы скульптурные композиции, красноармейские звездочки на колоннах, снежинки на потолке, яркие декоративные детали в стиле ар-деко.

Когда в 1970-х годах в Твери построили новый Дворец пионеров, старый перестроили в спортшколу. А затем он надолго оказался пустующим и заколоченным. Как сказано в документации заказчика реставрации, здание долгое время не

комфортной городской среды» подоспела — проект благоустройства квартала «Полукамушки» в Зеленодольске стал одним из победителей Всероссийского конкурса по созданию комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Федеральный грант на благоустройство территории составил 100 млн рублей.

Этой весной начался первый этап реализации проекта. Некоторые дома инвесторами уже восстановлены, в других кипит работа. Старинный кирпич первых этажей очищается и подвергается шпательной обработке. По словам мэра города Михаила Афанасьева, функции каждого дома будут согласованы с общей концепцией. Никакого жилья, продажи квартир, заборов вокруг домов. Все общественное пространство должно быть доступно жителям и гостям города. Приветствуется открытие магазинов, кафе, других общественно значимых заведений.

Территория квартала очищена, прокладываются новые коммуникации, на ней будут созданы прогулочные пешеходные дорожки, проведено озеленение, смонтировано освещение и видеонаблюдение. Появятся в общественном пространстве фонтан, скамейки, детские и спортивные площадки, плодовые сад, стена, семейный ресторан. Местоположение квартала удачно еще и тем, что в непосредственной близости от него находится парк, сквер и озеро. Это позволяет создать единый с «Полукамушками» прогулочный маршрут, насыщенный зонами отдыха и развлечений.

эксплуатировалось, не отапливалось, что привело к значительному разрушению и обветшанию. В целом внешние конструктивные элементы находятся в ограниченно работоспособном состоянии, но имеются аварийные участки.

Губернатор региона Игорь Руденя в совещании, посвященном ревизии здания, отметил, что в ходе ремонтных работ необходимо сохранить его особую стилистику, планировку, конструктивные и декоративные элементы. Сейчас на объекте проводятся противоаварийные мероприятия, а в план реставрационных работ включены обновление фасада, окон, кровли, стен и перекрытий, ремонт внутренних помещений, замена инженерных коммуникаций. Для обеспечения долговечности сооружения будут укреплены несущие стены, межэтажные перекрытия, проведено усиление фундамента. Внутренние помещения ждет комплексная реконструкция с восстановлением исторических деталей интерьера.

Важно, что примечательное строение будет не только восстановлено, но и приспособлено для современного использования. Известно, что в бывший Дворец пионеров переедет Тверской художественный колледж имени А. Г. Венецианова.



ИНФРАСТРУКТУРА

Читайте в следующем номере «СГ»:

Пожарная безопасность фасадов: требования, риски и нюансы выбора систем

Антон МАСТРЕНКОВ

Реки и водоемы, которые придают Москве особую красоту, одновременно создают естественные преграды для передвижения. На протяжении длительного времени в столице не хватало мостов, причем не только автомобильных и железнодорожных, но и пешеходных. В последние годы строительству переправ, объединяющих разные части мегаполиса, придается особое значение. Эти сооружения позволяют не просто связать отдельные районы, но и служат архитектурными доминантами, украшая город. Значение мостов и особенности их строительства обсудили участники круглого стола, организованного Институтом Генплана Москвы.

В этом контексте строительство мостов становится не просто инженерной необходимостью, а одним из важнейших факторов развития мегаполиса. Их возведение делает город более доступным и удобным для жизни: они помогают разгрузить основные магистрали, сокращают время в пути и уменьшают транспортные заторы, с которыми сталкиваются тысячи москвичей ежедневно.

Планы по строительству

Оценив транспортную ситуацию в контексте мостов в столице, власти города взяли за дело и начиная с 2011 года построили 33 автомобильных моста через Москву-реку, канал имени Москвы, Кожуховский затон и затон Новинки, а также мостовые переправы через реки Битцу, Десну, Лихоборку, Молодцы, Пахру, Пехорку, Сетунь, Сосенку, Сходню, Цыганку, Яузу.

Однако и на будущее планы не менее масштабны, заверил руководитель Департамента строительства транспортной и инженерной инфраструктуры города Василий Десятков: «В Адресную инвестиционную программу включено строительство шести автомобильных и четырех пешеходных мостов. В нынешнем году откроем три автомобильных моста, в 2026 году — два автомобильных и четыре пешеходных, в 2027-м — еще один автомобильный».

Среди новых сооружений, которые по задумке проектировщиков призваны стать архитектурным украшением города, можно назвать вантовый мост через Москву-реку между поселком Рублёво и застраиваемым на противоположном берегу микрорайоном Рублёво-Архангельское. Длина моста с двумя полосами движения в каждом направлении составит с подходами к нему 390 м, а ванты будут закреплены на пилоне кольцеобразной формы.

Как рассказал начальник Управления перспективных проектов Института Генплана Москвы Виталий Лутц, специалисты выявляют и просчитывают территории, где необходимы новые мосты. «Одна из сложностей, с которыми сталкиваются городские строители, — так называемые «красные линии», ограничивающие застройку и часто тормозящие развитие инфраструктуры. Институт Генплана берет на себя решение этих проблем, разрабатывая концепции мостов с учетом особенностей каждой территории», — пояснил он.

По мнению заместителя главного инженера по проектированию транспортной инфраструктуры Marks Group Евгения Астафьева, одним из заметных трендов последнего времени становится строительство пешеходных мостов, которые должны стать не просто переходами через реки или дороги, а полноценной частью городской среды: «Город уделяет большое внимание формированию качественной городской среды, многокилометровых пешеходных маршрутов и туристических связей внутри Москвы. Это требует особого отношения, в том числе и к проектированию мостов».



МАКСИМ МИШИН. ПРЕСС-СЛУЖБА МОРА И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ / АГН «МОСКВА»

Соединяя берега

Столица расширяет ареал строительства мостов



ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ / АГН «МОСКВА»

Переправа или украшение?

Вместе с увеличением количества проектов выросли и требования к мостам. Сегодня в Москве они перестают быть просто инженерными конструкциями, а превращаются в многофункциональные объекты, которые не только связывают берега, но и создают новые городские пространства, объединяют архитектуру и природу, делая город более удобным и красивым.

Кстати, целый ряд нестандартных архитектурных и планировочных решений был принят из-за особенностей мест их будущего строительства. «В том числе и из-за этого появля-



АГН «МОСКВА»

Около
500
автомобильных, пешеходных
и железнодорожных мостов
действует в Москве



АГН «МОСКВА»

ются необычные и выразительные формы — мосты-бумеранги, мосты-скрепки и даже мосты-пауки. Например, мост на Яузе возле Бауманского технического университета получил форму скрепки. Он оборудован трибуной, где горожане и студенты могут остановиться и провести время», — отметил Виталий Лутц. В качестве другого примера он привел мост через Нагатинскую пойму, по форме напоминающий бумеранг. Такая конструкция идеально вписалась в дорожную сеть района, обеспечив удобное транспортное сообщение и гармоничный ландшафт. «Мы не просто проектируем мосты, а создаем уникальные объекты, которые решают транспортные задачи и становятся частью городской культуры», — добавил представитель института.

В свою очередь, главный архитектор бюро Atrium Полина Явна рассказала о проекте пешеходных мостов, которые органично вписаны в парковую зону «Зеленая река» на территории одного из жилых комплексов. Благодаря разведению потоков автомобилей и пешеходов на разные уровни жители могут гулять, не опасаясь машин, а мосты становятся естественным продолжением зеленых территорий.

Многообразие функций

Не менее значимой частью дискуссии стал разговор о функциональном содержании мостов и перспективах их наполнения дополнительными помещениями. По мнению экспертов, превращению мостов в финансово привлекательный вид недвижимости мешает стоимость строительства: затраты на возведение инженерных конструкций столь высоки, а потенциальный объем площадей, пригодных для коммерции, настолько мал, что окупаемость проекта оставляет желать лучшего.

Выходом из положения, по мнению Полины Явны, может стать строительство на одном из берегов недвижимости, интегрированной с мостом: «Таков, например, проект моста на территории бывшего завода ЗИЛ, который визуально объединен с небоскребом бизнес-центра. Архитектурные детали сооружения повторяют элементы фасада здания, создавая эффект плавного перехода горизонтальных линий в вертикали высоты, усиленный продуманными цветовыми и световыми решениями. Кроме того, проект решает важную задачу — улучшает доступ к реке, что сегодня становится все более актуальным для развития городской среды».

Федеральный масштаб

Стоит отметить, что работа по повышению связанности территорий, в том числе и с помощью строительства мостов, ведется не только в столице, но и в масштабах всей страны. Так, по словам вице-премьера РФ Марата Хуснуллина, к 2030 году в объемах федеральной дорожной сети планируется построить более 100 мостов общей длиной 40 км.

«Строительство мостов и искусственных сооружений в регионах имеет колоссальное значение для миллионов людей. Мостостроение в стране заметно набирает обороты, становится площадкой для применения инновационных технологий, которые увеличивают срок службы одних из самых сложных элементов дорожного строительства. Только за последние годы дорожно-транспортный каркас страны пополнился несколькими выдающимися сооружениями», — рассказал вице-премьер, назвав в качестве примеров Керченский мост, вантовый мост через Оку на трассе М-12 «Восток» с его уникальным архитектурным обликом, железнодорожный мост через реку Ареду на Транссибе, Высокогорский мост через Енисей в Красноярском крае, Архангельский мост через Шексну, мосты через реки Свирь в Ленинградской области, Обь в Сургуте, Волгу на обходе Твери.

Всего же на федеральной дорожной сети, подведомственной Росавтодору, в процессе строительства и реконструкции находится свыше 250 искусственных сооружений.