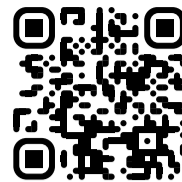


На 1,6% увеличился по стране показатель средней рыночной стоимости одного «квадрата» **с. 2**

С какими препятствиями сегодня сталкиваются регионы при реализации проектов КРТ **с. 6-7**

Эксперты «СГ» рассказывают о новых стандартах человеко-ориентированного города **с. 15**



Издаётся  
с апреля 1924

98 99 100 лет  
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№43 (10771) 17 ноября 2023



## Рекорду БЫТЬ

Показатели ввода жилья  
в этом году будут выше  
прошлых годов

Сергей ВЕРШИНИН

На этой неделе президент России Владимир Путин провел рабочую встречу с министром строительства и ЖКХ РФ Иреком Файзуллиным. Обсуждались ситуация в сфере жилищного строительства, расселение «аварийки», программа капремонта, благоустройство территорий, а также восстановление объектов в новых регионах страны.

В ходе своего доклада глава Минстроя России обозначил ключевые итоги отрасли с начала года. В частности, на текущий момент свои жилищные условия улучшили почти 7 млн человек — это примерно 3,2 млн семей. По данным Ирека Файзулина, в стране уже сдано в эксплуатацию 83,6 млн квадратных метров нового жилья, из них 49,7 млн «квадратов» приходится на индивидуальное жилье, а 33,9 млн — на многоквартирные дома (это порядка 600 тыс. квартир и 347 тыс. частных домов). В целом в 2023 году прогнозируется ввод на уровне 104-105 млн «квадратов», что превысит результаты 2022-го (102,7 млн кв. м), ставшего абсолютным рекордом в истории отечественного жилищного строительства. При этом благодаря господдержке отрасли подготовлены территории с градостроительным потенциалом в 421 млн «квадратов».

Большая работа ведется и по «аварийке»: в 2023-м расселено почти 2 млн кв. м аварийного фонда, где проживали 104,4 тыс. человек. Еще на 93 млн «квадратов» проведен капитальный ремонт.

В ходе беседы глава государства назвал хорошей практикой вовлеченность жителей в благоустройство городской среды, отметив: это гарантия того, что будет сделано все, нужное людям. По словам Ирека Файзулина, только в этом году во всероссийском онлайн-голосовании по выбору приоритетных объектов благоустройства приняли участие 14,2 млн россиян, что почти на 2 млн больше планового показателя.

Обсуждалась на встрече и отдельная задача министерства по координации работы в новых регионах, где на сегодняшний день восстановлено почти 8,4 тыс. объектов, среди которых МКД и соцучреждения.

# Опережающими темпами

Юрий Гордеев о финансировании  
и досрочном вводе объектов КГП «Строительство»



Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Минстрой России является ответственным исполнителем по государственным программам (ГП): «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» и «Социально-экономическое развитие Республики Крым и Севастополя», а также комплексной госпрограммы (КГП) «Строительство», запущенной в стране с января этого года. В ее основу положена федеральная адресная инвестиционная программа (ФАИП). Такой подход подразумевает переход к среднесрочному — пятилетнему — горизонту планирования государственных инвестиций в строительство объектов недвижимости. О реализации КГП редакция «Стройгазеты» побеседовала с заместителем министра строительства и ЖКХ РФ Юрием ГОРДЕЕВЫМ.

Юрий Сергеевич, поздравляю с наступившим 10-летием Минстроя России! И

перед тем, как мы поговорим про КГП, расскажите о самых важных достижениях министерства за эти годы.

10 лет — это новая история Минстроя России, которая началась с указа президента РФ №819 от 1 ноября 2013 года. Самое главное, что изменилось за это время, — подход. Сегодня все вопросы рассматриваются комплексно во взаимосвязи с действующими программами и работой других ведомств.

Одним из важных событий стала передача Минстрою с 1 мая 2022 года функций и полномочий по формированию и реализации ФАИП. С тех пор совместно с главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС) и регионами нами проведена значительная работа по формированию и внедрению новых подходов к управлению государственными капитальными вложениями. Министерством была разработана КГП «Строительство». Основной упор сделан на систематизацию, сокращение строительного цикла, уменьшение ко-



Юрий ГОРДЕЕВ,  
заместитель главы Минстроя России

Программа охватывает  
практически все отрасли.  
Это объекты культуры,  
образования, науки,  
здравоохранения и многое  
другое

личества объектов незавершенного строительства и максимально быстрый ввод всех начатых объектов в эксплуатацию.

с. 4-5



Специальный проект «Стройгазеты»:  
«ФАСАДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И СИСТЕМЫ» **с. 10-11**



КОРОТКО

ОСНОВА СТРОЙКИ

Минприроды РФ внесло в правительство изменения в закон «О недрах», согласно которым сроки на проведение аукционов на участки недр местного значения сокращаются с 45 дней до 10. Документ разработан по поручению главы государства и касается месторождений общераспространенных полезных ископаемых. «Щебень, песок, глина — это основа для стройки», — прокомментировал инициативу своего ведомства глава Минприроды РФ Александр Козлов. — Ускоренное лицензирование таких месторождений позволит быстрее запустить проекты по строительству жилья, инженерной и социальной инфраструктур».

ОТКЛОНЕНИЕ В ПОКАЗАТЕЛЕ

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) провело мониторинг утвержденного Минстроем России (приказ №619 от 29.08.2023) показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ на IV квартал текущего года и сравнивает его с реальными ценами. По результатам анализа наблюдается незначительное — в целом по стране на 1,6% — увеличение официального показателя относительно предыдущего периода. При этом в ряде субъектов стоимость на рынке жилья оказалась значительно выше, чем утвержденный показатель — 34 региона с отклонением в диапазоне от 20% до 40% и 12 регионов свыше 40%. Так, например, цены на рынке выше «министерского норматива»: в Москве на 78%; в Кабардино-Балкарской Республике на 74%; в Карачаево-Черкесской Республике на 58%.

МЕТАЛЛ В ЦЕНЕ

Сентябрь-октябрь 2023 года ознаменовались существенным ростом цен на строительные материалы, свидетельствуют данные мониторинга НОСТРОЙ цен на основные стройресурсы, занимающие наибольшую долю в себестоимости строительства. Драйвером роста в очередной раз оказался металл. На примере индикативного материального ресурса (сталь арматурная 16 мм) рост цен составил в среднем 22% в зависимости от региона. В отдельных городах, таких как Москва, Екатеринбург, Казань, Санкт-Петербург, Ростов-на-Дону, Самара, Новосибирск, Калининград, цена за этот период выросла на 21-28%.

ПОЗДРАВЛЯЕМ КОЛЛЕГУ

17 ноября у собора «СГ» по ЦФО Татьяны Торгашовой юбилей. Свою журналистскую карьеру выпускница журфака Казахского государственного университета начинала с заводской многотиражки в Рубцовске. Затем трудилась в газете «Хлебороб Алтая», в ярославской «районке» «Знамя труда», в областных изданиях «Северный край» и «Губернские вести». В июне 2001 года Татьяна Сергеевна пришла в «Строительную газету» на должность собственного корреспондента. С тех пор большая часть ее трудового пути связана с нашим изданием. От лица редакции «СГ» желаем ей здоровья и творческого долголетия!



Нам по пути!

Когда транспортная инфраструктура становится драйвером развития территорий

Антон МАСТРЕНКОВ

В России ведется самое масштабное за всю ее историю строительство транспортной инфраструктуры: формируются два транснациональных автомобильных коридора, модернизируются свыше 30 аэропортов, несколько десятков речных и морских гаваней, небывалыми темпами расширяется сеть железных дорог. Перспективы улучшения доступности отдаленных регионов и внедрения современных видов транспорта обсудили в рамках XVII Международного форума и выставки «Транспорт России». Посетителями ключевого отраслевого события, открывшегося на днях в столичном Гостином дворе, стали более 10 тыс. человек.

Главной темой мероприятия в этом году стало долгосрочное влияние транспортно-экономического развития на экономику всей страны. Участники деловой программы обратили внимание на актуальные вызовы, стоящие перед отраслью: механизмы реализации стратегии устойчивого роста транспортной отрасли, логистику новых направлений внешней торговли; обеспечение технологического суверенитета и отраслевой независимости от других стран. По словам профильного вице-преьера РФ Марата Хуснуллина, сегодня транспорт служит драйвером развития территорий. «Как только улучшается транспортная доступность того или иного района, там непременно появляются полноценная жизнь, территория заселяется; а это в свою очередь генерирует поток инвестиций в новое инфраструктурное строительство», — пояснил он.

По мнению участников форума, достижение показателей, заложенных в тематические национальные проекты, может «перезапустить» жизнь в отдельных регионах. Сюда входит развитие всех видов транспорта и сопутствующей инфраструктуры: это и



АРТУР НОВОСЫЛЬСКИЙ / АГН - МОСКВА

трасса «Европа—Западный Китай», и ЦКАД, и развитие всего Московского транспортного узла, и реконструкции БАМа и Транссиба, и ряд других.

Большой интерес вызвала дискуссия, посвященная вопросам взаимодействия научной сферы и реальных отраслей экономики, включая транспортный комплекс. Успешное развитие именно в этом направлении позволит реализовать планы по созданию «умных» городов, повышению экологичности транспорта, внедрению беспилотников и других инноваций.

Всего в рамках круглых столов, конференций и дискуссионных выступлений более 300 экспертов, причем стоит отметить высокий и представительный уровень спикеров: помимо Марата Хуснуллина свои доклады сделали первый заместитель председателя правительства РФ Андрей Белоусов, помощник президента России Игорь Левитин, министр транспорта РФ Виталий Савельев, председатель правления госкомпания «Автодор» Вячеслав Петушенко и ряд других авторитетных представителей строительной и транспортной сферы.

Живой интерес гостей форума вызвала выставка, где свои проекты и разработки представили порядка 100 экспонентов. Особый акцент был сделан ими на иннова-

ционные разработки в области транспорта и инфраструктуры, а центральное место экспозиции занял стенд приоритетных проектов.

Подробнее о мероприятии «СГ» расскажет в следующем номере



СЕРГЕЙ КИСЕЛЬСКИЙ / АГН - МОСКВА



ПРИ СЛУЖБЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Особый статус

Оздоровительный комплекс на берегу Волги вошел в перечень стратегических проектов Самарской области

Сергей ВЕРШИНИН

В рамках ноябрьского заседания Совета по улучшению инвестиционного климата в Самарской области компания «Уральская марка» (ГК «Первостройтел», Екатеринбург) представила губернатору региона Дмитрию Азарову инвестиционный план реализации проекта по созданию на территории Ставро-

польского района многофункционального рекреационно-оздоровительного комплекса (МРОК) с функцией длительного пребывания с блоком водной реабилитации, гидротерапии и восстановления.

Достигнутые в ходе презентации договоренности позволят включить новый объект в перечень стратегических проектов Самарской области. «Получая статус одного из

приоритетных проектов в области, мы надеемся, что это позволит сократить сроки его согласования и реализации, особенно на начальных этапах», — отмечает директор ГК «Первостройтел» Виктор Иванисенко.

Напомним, впервые о реализации крупнейшего в Поволжье МРОК было заявлено летом 2023 года, когда на площадке Санкт-Петербургского международного экономического форума делегатор подписал соглашение с правительством Самарской области. Круглогодичный комплекс появится в 36 км от международного аэропорта Курумоч и будет включать медицинский центр, рассчитанный на одновременное обслуживание порядка 300 человек, гостиницу на 300 номеров, зону водной активности, банный комплекс, рекреационную зону с пляжем, набережной, пирсами и террасами на берегу, зону барбекю и площадки для йоги.

«Развитию туризма сегодня уделяется огромное внимание и на уровне региона, и на уровне страны в целом», — подчеркивает врио министра экономического развития и инвестиций Самарской области Дмитрий Богданов. — В нашем регионе есть все, чтобы стать одним из центров российского туризма: Волга, заповедники и национальные парки, уникальная по своей красоте природа и развитая инфраструктура. Мы продолжим активно привлекать бизнес с проектами в сфере туризма, и нам есть что предложить потенциальным инвесторам».

Как стало известно «СГ», компания «Первостройтел» планирует начать строительство до конца 2024 года. В настоящий момент разрабатывается мастер-план проекта. Первые объекты МРОК намечены к вводу в эксплуатацию в 2026 году.

Сергей ВЕРШИНИН

В Пекине состоялось третье заседание Российско-Китайской подкомиссии по строительству и городскому развитию. В рамках мероприятия были подведены предварительные итоги работы в 2023 году, протокольно утвержден план деятельности на следующий год и подписан ряд знаковых соглашений о сотрудничестве.

«Российско-китайские отношения отличает зрелый и стабильный характер, на регулярной основе и на всех уровнях ведется конструктивный диалог, позволяющий предметно обсуждать и эффективно решать практические вопросы», — отметил возглавлявший российскую делегацию заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Сташин. — Задачи России и Китая схожи по многим направлениям реализации жилищной политики и инновационного развития строительного сектора. Наши государства обладают уникальным опытом в области интеграции цифровых технологий в строительстве, создания безопасной и комфортной городской среды, реновации жилого фонда, применения модульных технологий, управления инженерными затратами, а также профессиональной подготовки специалистов».

В рамках работы подкомиссии проводится обмен опытом между экспертами двух стран по широкому кругу профильных вопросов в онлайн- и офлайн-форматах, создана площадка для экспертного взаимодействия в области строительства и реконструкции тоннелей, проводятся семинары по стандартам и системам профессиональной квалификации инженеров и архитекторов, идет проработка совместных мероприятий и цельюю популяризации профессии строителя. В частности, уже налажено взаимодействие между ФАУ «Единый институт пространственного планирования РФ» и Китайской академией городского планирования и дизайна, а также между Российской академией архитектуры и строительных наук и Китайской академией строительных исследований.



ИРИСТЕР

Дружить стройками

Россия и Китай проявляют взаимную заинтересованность в отраслевом развитии

Сотрудничество между странами по линии профильных научно-исследовательских институтов, обществ и ассоциаций расширяется. Так, в ходе заседания подкомиссии было подписано соглашение о сотрудничестве между Китайской ассоциацией управления стоимостью строительных работ и Главгосэкспертизой России. Стороны закрепили намерения проводить совместные исследования в области ценообразования и сметного нормирования, стоимостного инжиниринга и экспертно-консалтинга. Документ также включает совместную разработку методических рекомендаций, обмен опытом в части инновационных технологий и другие виды взаимодействия экспертных организаций двух государств.

«Особую благодарность хочу выразить нашим китайским коллегам за конструктивный подход и плодотворную работу в ходе подго-

товки соглашения», — подчеркнул начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньков. — Уверен, что оно будет успешным и будет содействовать достижению целей в рамках плана развития ключевых направлений Российско-Китайской комиссии по инвестиционному сотрудничеству, в том числе по повышению эффективности в проектировании и строительстве».

Свои подписи еще под одним соглашением о сотрудничестве поставили председатель Китайского общества гражданско-строительного строительства И Цюнь и президент Национального объединения строителей Антон Глушков. Оно основано на взаимной заинтересованности сторон в развитии дружеских отношений между студентами и молодыми специалистами строительной отрасли. В рамках реализации соглашения стороны будут ежегодно на-

правлять друг к другу делегации, членами которых преимущественно будут обучающиеся в профильных образовательных организациях. Во время таких визитов в качестве пунктов программы посещения будут организованы консультации, тематические семинары, посещение крупных объектов промышленности, посещение объектов гражданского строительства, инженерных сооружений и городских пространств.

В целом по планам на 2024 год Россия и Китай договорились в Пекине прилагать постоянные совместные усилия для раскрытия потенциала профильного сотрудничества и содействия устойчивому и динамичному развитию строительного сектора, городского развития в обеих государствах, а также продолжать предоставлять свои площадки для взаимодействия и обмена опытом специалистов. Например, поддерживать организацию таких мероприятий, как форум для молодых ученых в области геотехники и подземного строительства, конкурс проектов для студентов строительных университетов, а также российско-китайские образовательные сходы по городскому строительству.

Большой проект в маленьком городе

В Кировской Белой Холунице завершено благоустройство масштабного общественного пространства

Татьяна ТОРГАШОВА

Полное название реализованного в Кировской области проекта — «Блокчейн. Сады Белой Холуницы». Он стал одним из победителей Всероссийского конкурса на лучший проект благоустройства в малых городах и исторических поселениях.

Хотя Белая Холуница невелика — население около 10 тыс. жителей, — названный проект вошел в число крупнейших в регионе. Дело в том, что он ввел в себя благоустройство «Сада металлистов» и создание «Белохолуницкого Арбата», преобразование площади перед Домом культуры (ДК) и благоустройство набережной местного пруда. На каждой из этих территорий появились торговые павильоны, детские площадки, места отдыха для жителей всех возрастов.



УНИТАКАРОВА/УГ

МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:

в ДНР 261 школа и 212 детских садов

в ЛНР 173 общеобразовательных и 73 дошкольных учреждения

в Запорожской и Херсонской областях 48 школ и 37 детсадов

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

Юрий ГОРДЕЕВ,  
заместитель главы Минстроя России

Основной упор в КПП «Строительство» сделан на систематизацию, сокращение строительного цикла, уменьшение объектов «незавершенки» и максимально быстрый ввод всех начатых объектов в эксплуатацию



# Опережающими темпами

с.1 → А как в этом году проходило формирование ФАИП?

Как и в прошлом году при рассмотрении предложений ГРБС для включения объектов в ФАИП, мы руководствовались следующими критериями: завершение переходящих объектов, снижение объемов незавершенного строительства, строительство новых объектов по поручениям президента и председателя правительства.

В рамках КПП Минстроем подготовлен проект ФАИП на 2024-2026 годы (со справочным распределением бюджетных ассигнований на 2027 и 2028 годы). В нем участвуют 47 главных распорядителей, реализующих инвестиционные проекты по 34 ГП и непрограммным направлениям, а также 12 национальным проектам. Окончательно ФАИП будет сформирована по итогам принятия бюджета на 2024-2026 годы (в конце октября документ уже прошел первое чтение в Госдуме РФ — «СГ»).

Всего в ближайшие три года планируется реализовать 6,5 тыс. проектов, из них около 700 — в 2024-м. Речь идет о всех мероприятиях, указанных в программе как адресно, так и укрупненно.

Стоит отметить, что в этом году формирование проекта ФАИП впервые осуществлялось с применением нового компонента государственной интегрированной информационной системы (ГИИС) управления общественными финансами «Электронный бюджет». Все заявки для включения объектов ГРБС направляли через специально разрабатываемый компонент управления капитальными вложениями. В настоящее время мы с коллегами из Минфина России дорабатываем его функционал, чтобы данные по объектам вводились однократно. Это позволит концентрировать и актуализировать всю информацию по основным параметрам каждого объекта капитального строительства, а также проводить мониторинг объектов, которые реализуются в ФАИП и финансируются из федерального бюджета.

Кроме того, на основании мониторинга появятся так называемые дашборды, на которых будет отображаться текущий статус по каждому объекту.

Удалось ли сегодня обеспечить финансированием объекты в рамках ФАИП?

Сегодня все переходящие, то есть уже начатые объекты, включенные в федеральную адресную инвестиционную программу, обеспечены финансированием. Это стало возможным благодаря принятым мерам по балансировке программы. Данную системную работу мы начали еще в прошлом году при составлении бюджета и в этом году ее продолжаем.

Кроме этого, по решению правительства в текущем финансовом году появилась возможность обеспечения досрочной сдачи объектов путем предоставления регионам

бюджетных кредитов за счет лимитов следующего года, что позволяет опережающими темпами финансировать и досрочно вводить объекты в эксплуатацию.

Какие объекты реализуются по программе сейчас?

ФАИП охватывает практически все отрасли. Это, например, объекты культуры — строительство нового корпуса Третьяковской галереи в Москве, реконструкция основного здания Консерватории имени Н. А. Римского-Корсакова в Санкт-Петербурге, строительство нового корпуса Музея Мирового океана в Калининграде и др. А также объекты образования, науки, медицинские учреждения и другие социальные объекты. Входят в программу и реконструкция (строительство) объектов оросительных систем, портовой инфраструктуры, аэропортов и дорог, мероприятия по реализации проектов комплексного развития сельских территорий и многое другое.

В КПП «Строительство» предусмотрено в том числе снижение до 2027 года объемов незавершенного строительства в два раза. Что именно было сделано за этот год и есть ли в проекте бюджета объекты «незавершенки»?

После передачи в 2022 году Минстрою России полномочий по сокращению недостроев, министерство приступило к реализации «дорожной карты», разработанной правительством РФ.

В прошлом году нами были разработаны новые подходы к управлению незавершенными объектами капитального строительства, которые предусматривают разработку и утверждение нормативной правовой базы, регулирующей механизмы снижения объемов «незавершенки».

По итогам работы утверждено два федеральных закона, пять постановлений правительства РФ, шесть приказов федеральных органов исполнительной власти.

Кроме этого, с прошлого года министерством ведется формирование федерального реестра капитальных объектов незавершенного строительства. По решениям Межведомственной комиссии 441 объект уже включен в реестр. На данный момент в отношении 368 из них приняты следующие управленческие решения: 78 объектов снести, 194 — достроить, 96 — приватизировать. Сведения по 73 объектам дополнительно прорабатываются нами с заинтересованными ведомствами.

Работа по формированию реестра и принятию управленческих решений ведется в цифровом формате на базе ГИИС «Электронный бюджет». Минфином России совместно с Минстроем России под данные задачи был разработан отдельный модуль. Проведенная работа уже позволила включить в проект ФАИП до 2028 года 20 объектов из реестра с целью их достройки.

## Некоторые объекты КПП «Строительство», реализуемые ППК «Единый заказчик в сфере строительства»

Общежитие Ярославского государственного театрального института (Ярославль)

Строительная готовность — 100%  
Разрешение на ввод получено 10 октября 2023 года

Студенческое общежитие на улице Звездной во Фрунзенском районе Ярославля рассчитано на 202 места. Там предусмотрены тренажерный зал и помещение для танцев, благодаря чему студенты смогут заниматься творчеством и спортом. Также обустроены комнаты для самостоятельных занятий и отдыха. Помимо этого, в здании оборудованы буфет с обеденным залом и кабинет медицинского обслуживания. Помещения общежития доступны также для мало-мобильных групп населения.



ППК «ЕДИННЫЙ ЗАКАЗЧИК В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА»

Новый корпус Государственной Третьяковской галереи (Москва)

Строительная готовность — 90%  
Планируемая дата ввода — 2024 год

В здании площадью более 35 тыс. кв. м будут располагаться экспозиционные и выставочные пространства, реставрационные мастерские живописи, графики, скульптуры, а также научный фотоархив.

Фасад объекта украшен репродукциями картин Ивана Шишкина, Алексея Саврасова, Ивана Крамского, Михаила Врубеля и других известных русских художников. Всего размещено 34 произведения живописи, обрамленных широкими рамами из белого камня.

В здании установлено 15 лифтов, среди которых шесть панорамных. Они предназначены для более комфортного передвижения посетителей комплекса и способны выдерживать свыше 1000 кг, вмещая до 13 пассажиров. Из лифта гостям музея будет открываться панорамный вид на Кадашевскую набережную через светопрозрачный зенитный фонарь.

Новый корпус музейного пространства соединит с историческим зданием Третьяковской галереи 57-метровым стеклянным переходом. Он будет оборудован современными системами освещения, вентиляции, кондиционирования, отопления и пожаротушения. В первую очередь мост будет предназначен для транспортировки экспонатов, картин и оборудования музея, но после открытия корпуса им смогут пользоваться и посетители для перемещения из одного здания в другое.



МТН-МОСКВА

## РЕГУЛИРОВАНИЕ



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ

Новый корпус Музея Мирового океана (Калининград)

Строительная готовность — 65%  
Планируемая дата ввода — 2024 год

Здание общей площадью более 9 тыс. «квадратов» имеет вытянутую с запада на восток композицию, состоящую из трех блоков. Визитная карточка музея — остекленный блок здания «Шар».

В новом корпусе разместят залы с экспозициями, лаборатории, предназначенные для проведения образовательной и

просветительной работы, а также лекционную аудиторию. Кроме того, здесь откроется образовательный центр «ОКЕАНИЙ» для детей.

В здании-шаре будет 29 аквариумов с морской водой объемом более 1,1 тыс. куб. м, два из них, на 706,4 и 224,6 «кубов», самые крупные. Один из них имеет глубину более 8 м, сквозь другой проходит тоннель, изготовленный из специального акрилового стекла.

Зона главного входа музея накрыта стеклянным навесом и стилизована конструкцией «Волна». В настоящее время все стеклопакеты навеса смонтированы.



ППК «ЕДИННЫЙ ЗАКАЗЧИК В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА»

Федеральный детский реабилитационный центр (Евпатория)

Строительная готовность — 60%  
Планируемая дата ввода — 2024 год (1-й этап)

Объект общей площадью около 100 тыс. кв. м строится на объединенной территории грязелечебницы «Мойнаки» и санатория «Родина». Комплекс будет состоять из здания стационара для детских отделений, консультативно-диагностического корпуса, а также административного здания.

Крымский реабилитационный центр создается как «умная» клиника. Он станет многопрофильным центром для детей с заболеваниями нервной системы, опорно-двигательного аппарата, соматическими и иными заболеваниями.



ППК «ЕДИННЫЙ ЗАКАЗЧИК В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА»



ППК «ЕДИННЫЙ ЗАКАЗЧИК В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА»

В консультативно-диагностическом корпусе появятся приемные отделения, отделения лучевой, ультразвуковой и функциональной диагностики, стационар круглосуточного пребывания, а также детское ортопедическое, соматическое и офтальмологическое реабилитационные отделения.



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ

Консерватория им. Н. А. Римского-Корсакова (Санкт-Петербург)

Строительная готовность — 65%  
Планируемая дата ввода — 2024 год

Специально для здания консерватории были изготовлены и доставлены два уникальных алюминиевых купола. Благодаря современным светопрозрачным фонарям полезная площадь здания увеличится на 600 «квадратов», что позволит открыть в консерватории новые общественные пространства.

В апреле этого года строители выполнили один из самых технологически сложных этапов по реконструкции объекта — завершили монтаж стальных ферм и балок на ее кровле. Эти новые стальные конструкции планируется использовать для подвеса механизмов и приборов освещения в знаменитом зале им. Рубинштейна, который оснастит современными технологиями переменной акустики.

На фасадах консерватории отреставрировано более двух тысяч элементов лепного декора. Также усилена и отреставрирована кирпичная кладка и оштукатурены стены здания площадью 8 тыс. кв. м.

Во время реконструкции реставраторы восстановили первоначальный светло-бежевый цвет здания времен его постройки (1896 год). После изучения архивных материалов и расчистки стен эксперты Комитета по охране памятников Санкт-Петербурга определили, каким был цвет легендарного здания вплоть до капитального ремонта 1963 года.

Сейчас продолжается реставрация внутренних помещений консерватории, а также картин, скульптур, исторических музыкальных инструментов, мебели в мастерских города.



ППК «ЕДИННЫЙ ЗАКАЗЧИК В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА»

Московский государственный академический детский музыкальный театр имени Наталии Сац (Москва)

Строительная готовность — 40%  
Планируемая дата ввода — 2024 год (1-й этап)

Сейчас в театре продолжаются работы по реконструкции зрительного зала и устройству инженерных систем. Модернизация затронет и главную сцену театра: на ней заменят технологическое, акустическое оборудование и световой комплекс, что позволит разнообразить постановочные решения и сделать спектакли более зрелищными. После окончания работ площадь оркестровой ямы увеличится почти на 60 «квадратов».

Обновят также мастерские, вестибюли и фасад здания. В результате появится обновленный театр, отстроенный по современным технологиям. Стоит отметить, что реконструкция выполняется без прекращения творческой деятельности театра.



ППК «ЕДИННЫЙ ЗАКАЗЧИК В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА»

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Александр РУСИНОВ

Сегодня в стране набран довольно высокий темп в формировании площадок для комплексного развития территорий (КРТ). По данным директора департамента КРТ Минстроя России Мари Синичич, на начало осени субъектами РФ под КРТ уже заявлено 25 тыс. гектаров. Подготовлено и принято 428 решений о КРТ, из них примерно 30% — это проекты по инициативе правообладателей. В активной стадии реализации (с уже выданными разрешениями на строительство) находится 8,7 тыс. гектаров площадок КРТ с потенциалом жилищного строительства 60 млн квадратных метров. С помощью региональных экспертов «Стройгазета» изучила специфику внедрения механизма КРТ «на местах».

## Комплексная половина проблем

По сведениям заместителя министра строительства Новосибирской области **Дмитрия Тимонова**, на данный момент в регионе на разных стадиях проработки находится 26 проектов КРТ общей площадью 564,8 гектара. Их реализация позволит расселить 130 тыс. «квадратов» аварийного жилья и построить 5,6 млн кв. м новых площадей. «В перспективе половина вводимого в области жилья будет возводиться на площадках КРТ», — уверен чиновник, правда, рассказывая при этом и о проблемах, выявленных в ходе накопления опыта КРТ. Среди них — изначальная нерентабельность проектов КРТ на сельских территориях из-за низкой инфраструктурной обеспеченности и слабой платежеспособности местного населения: там проекты КРТ можно реализовать только при наличии государственной и муниципальной поддержки. Существенными являются проблемы с изменением вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду публичным образованием, проблема с возможностью участия в договоре о КРТ более одного органа публичной власти.

Как отмечает Дмитрий Тимонов, сохраняется противоречие, заключающееся в том, что права по заключению договоров КРТ отданы в руки органов местного самоуправления, у которых (особенно в сельских поселениях) отсутствует практика реализации договоров КРТ, а главное — нет полномочий и бюджетных средств на строительство инфраструктурных объектов, без которых реализация КРТ невозможна.

Акцент — на реновацию

В свою очередь, координатор Национального объединения строителей в Сибирском федеральном округе, вице-президент Российского союза строителей **Максим Федорченко** озвучивает два важных предложения. Первое связано с большим объемом обязательств по строительству на площадках КРТ, которые в своих меморандамах задекларировали регионы по предписанию федерального Минстроя. Представителя профсообщества тревожит структура этого «портфеля»: он опасается, что, стремясь отчитаться перед министерством об исполнении зафиксированных планов, региональные руководители будут реализовывать преимущественно КРТ незастроенных территорий и КРТ нежилой застройки (старых промзон и пр.). Не отрицая важности этой работы, вместе с тем, Максим Федорченко предлагает сосредоточить усилия на стимулировании проектов КРТ застроенных территорий жилой застройки. Именно это направление позволяет в полной мере реализовать реновационный потенциал механизма КРТ, добившись качественно нового уровня жилищной среды, замещения ветхого и аварийного жилья новыми домами с комфортным благоустройством, обеспеченными всей необходимой инфраструктурой. Да, такие проекты нуждаются в поддержке государства, ибо ставка исключительно на использование частных инвестиций порой не позволяет обеспечить

## Когда есть почва для развития

Своим региональным КРТ-кейсом делится и заместитель министра жилищной политики Московской области **Ольга Иванникова** (2 октября назначена заместителем председателя правительства Приморского края). На счету Подмосквы сейчас 83 комплексных проекта суммарной площадью 2,5 тыс. гектаров с общим объемом расселения ветхого и аварийного фонда 1,3 млн кв. м (из него должны быть переселены в новое жилье 57 тыс. человек), с градостроительным потенциалом 16,6 млн «квадратов». Вместе с тем, представитель местного кабинета напоминает, что в области имеется 27 малых городов, и в их число входят четыре наукограда (Дубна, Фрязино, Серпухов и Черноголовка) с общим населением 212 тыс. человек и суммарной непригодной для проживания жилфонда 1,1 млн кв. м. Из общего количества сформированных проектов КРТ на долю малых городов Подмосквы приходится только 17%, что обусловлено, по мнению Ольги Иванниковой, теми причинами, о которых уже говорил ранее Дмитрий Тимонов: низкой доходностью проектов либо



## КРТ в регионах: кто не рискует — тот не развивается

вопрос их «отрицательной экономикой», которые, в свою очередь, являются неизбежным следствием низкой платежеспособности местного населения.

Переломить эту неблагоприятную ситуацию можно только с помощью господдержки, которую следует оказывать по разным направлениям. Одним из направлений может быть финансирование за бюджетный счет создания объектов социнфраструктуры, другим — финансирование благоустройства, третьим — непосредственное субсидирование граждан при покупке жилья, четвертым — поддержка при расселении и сносе и т. д.

Именно у государства с его более широкими (в отличие от предпринимателей) горизонтами планирования есть возможность «выйти за пределы» отдельных территорий КРТ и расставить акценты развития на каждой площадке так, чтобы в комплексе они сформировали единую, гармоничную, привлекательную для жизни и для инвестиций среду в общем масштабе малого города.

## Акцент — на реновацию

Директор корпоративного бизнеса Сибирского регионального центра «Банка ДОМ.РФ» **Евгений Штихлинг** также отмечает привлекательные черты механизма КРТ для всех его участников, но указывает, вместе с тем, на высокие риски при вхождении банков в проекты КРТ жилой застройки. Данные проекты изначально предполагают большой срок возврата инвестиций. При этом застройщик не может предоставить банку практически никакого обеспечения, кроме залога долей в организации — специализированном застройщике, но по факту такое обеспечение не покрывает реальных рисков банка при входе в сделку (уступка права аренды земельного участка, передача прав и обязанностей по договору КРТ третьим лицам запрещены).

Кроме того, договор о КРТ содержит много условий, при невыполнении которых он может быть в одностороннем порядке расторгнут публичной стороной — после чего вся сделка «рассыплется». Одним из таких трудновполнимых условий является жесткое ограничение срока расселения ветхих и аварийных домов, не учитывающий того, как это расселение происходит на практике. Евгений Штихлинг полагает, что подходы к установлению указанного срока следует сделать гибче.

даже минимальную прибыльность, и это значит, что соответствующую поддержку проектам нужно дать.

Максим Федорченко подчеркивает: мощь должна быть системной и методичкой выстроенной на федеральном уровне, чтобы предприниматели четко понимали, какими госпрограммами они могут воспользоваться, заходя в комплексные проекты развития застроенных жилых территорий, а местные власти помогли им получить поддержку, третьим — непосредственное субсидирование граждан при покупке жилья, четвертым — поддержка при расселении и сносе и т. д.

Второе предложение — учитывать при подготовке и реализации решений по КРТ многообразие существующей жилзастройки во всей его полноте. Максим Федорченко напоминает, что и по сей день действующая схема нормативного регулирования КРТ не позволяет собственникам домов ИЖС принимать решения о вхождении в проект КРТ на основании резолюции общего собрания — по аналогии с собственниками квартир в многоквартирном доме. Этот дисбаланс необходимо убрать.

## Банки любят твердое обеспечение

Представителя профсообщества тревожит структура этого «портфеля»: он опасается, что, стремясь отчитаться перед министерством об исполнении зафиксированных планов, региональные руководители будут реализовывать преимущественно КРТ незастроенных территорий и КРТ нежилой застройки (старых промзон и пр.). Не отрицая важности этой работы, вместе с тем, Максим Федорченко предлагает сосредоточить усилия на стимулировании проектов КРТ застроенных территорий жилой застройки. Именно это направление позволяет в полной мере реализовать реновационный потенциал механизма КРТ, добившись качественно нового уровня жилищной среды, замещения ветхого и аварийного жилья новыми домами с комфортным благоустройством, обеспеченными всей необходимой инфраструктурой. Да, такие проекты нуждаются в поддержке государства, ибо ставка исключительно на использование частных инвестиций порой не позволяет обеспечить

По словам банкира, несмотря на риски, «ДОМ.РФ» осуществляет проектное финансирование КРТ. В головном офисе кредитного учреждения даже создан специальный отдел для решения связанных с этой работой проблемных вопросов в рамках действующих нормативно-правовых условий. В масштабах России текущие одобренные проекты «ДОМ.РФ» имеют общий объем запланированного финансирования 230 млрд рублей, их суммарный градпотенциал — 2,4 млн жилых «квадратов».

## Необходимо систематизировать пространство

Подробностями о проблемах формирования к концу 2030 года национальной системы пространственных данных (в соответствии с постановлением правительства РФ №2148), без которой трудно обеспечить полноценное КРТ, делится руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области **Светлана Рягузова**. Ее экспертиза в этом вопросе не случайна: Новосибирская область является пилотным регионом, который должен на своем уровне справиться с поставленными задачами по созданию Единой платформы геопространственных данных с получением полного реестра недвижимости и интеграцией данных федеральных и региональных органов власти в общую среду быстрее всех остальных — до 1 января 2024 года.

В частности, в числе уже выявленных проблем наполнения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Светлана Рягузова назвала нередко встречающиеся пересечения границ территориальных зон, муниципальных образований и т. п., а также отсутствие законодательно установленных сроков подготовки документов для внесения сведений в ЕГРН о границах (для исполнительной работ), отсутствие иерархии при внесении в реестр сведений о границах.

Часть проблем, по ее оценке, будет решена федеральным законом от 4 августа 2023 года №438-ФЗ (вступает в силу 1 января 2024 года), который исключает препятствия для внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон в случае их пересечения с границами земельных участков, разрешает вносить в ЕГРН сведения о границах населенных пунктов и территориальных зон одновременно с их установлением по границам земельных участков. Кроме того, что немаловажно, указанный закон исключает (из комплекса упомянутых работ) проведение общественных обсуждений или публичных слушаний.

Однако установление и исполнителем работ сроков подготовки документов и введение иерархии при внесении в ЕГРН сведений о границах (МО, населенный пункт, территориальная зона) — законодателям еще предстоит.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



Максим БОЖКО, председатель коллегии адвокатов «Русский Домь права», кандидат юридических наук

В проекте столичного бюджета на 2024-2026 годы немалая часть отведена продолжению комплексного развития территорий (КРТ). Сегодня это касается не только промышленных зон, механизм затрагивает и другие городские локации. Давайте разберемся, как минимизировать возможные риски для собственников и арендаторов участков и объектов.

Задача КРТ — благоустроить город, эффективно используя территории, привести к единообразию городской облик. Сейчас комплексной «сеткой» накрыто примерно 80% Москвы. Выбрав участки под развитие, муниципальные власти вносят изменения в «Правила землепользования и застройки» (ПЗЗ). Для каждой зоны публикуется проект КРТ. Затем правообладатели участка, подпадающего под покрытие КРТ, получают предложение заключить договор о КРТ. И наконец, финальная стадия — сама реализация плана КРТ, в ходе которого могутноситься старые объекты и возводиться новые.

План КРТ может быть «синим» (когда конфигурация КРТ еще находится в стадии согласования) и «красным» (когда решение о КРТ уже принято). И если из «синей» зоны еще можно исключить и сохранить свой объект в неприкосновенности (в этой стадии город принимает точечные решения), то из «красной» зоны КРТ уйти очень трудно.

В зону КРТ могут попасть участки, вид разрешенного использования (ВРИ) которых не совпадает с тем, что установлено в ПЗЗ, аварийные, ветхие объекты недвижимости, а также строения, которые в судебном порядке признаны самостроем. Но даже если ваш объект не подпадает под эти критерии, он все равно может оказаться в границах КРТ: комплексный план обычно «накрывает» весь район или квартал, если там есть хотя бы один объект или участок, подходящий под указанные критерии. Если территория попала под КРТ, будет невозможно получить градостроительный план и вести здесь новое строительство, разрабатывать планировку, менять ВРИ. Землю или объекты недвижимости, попавшие в зону КРТ, власти могут выкупить у собственников, однако нередко город предлагает выкуп по заниженной цене, хотя цену можно и оспорить. Что касается арендаторов, то они могут лишиться площадей, опять же по решению суда.



## Преимущество первого хода

### Как перевернуть ситуацию вокруг комплексного развития территорий в свою пользу

После получения уведомления о включении в зону КРТ у собственников объектов есть лишь 45 дней на принятие решения о заключении договора КРТ с городом. Можно и не ждать уведомления, а самим выяснить, не попал ли ваш объект в зону КРТ. Для этого нужно «пробить» его адрес (или кадастровый номер) через Государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ГИС ОИД), а также изучить данные раздела «Справочник о КРТ» на сайте столичного правительства (здесь публикуются проекты решения о КРТ).

Если правообладатели потеряют время и не заключат договор, проект КРТ будет выставлен на торги. Значит, он будет реализован другими юридическими лицами, инвесторами или же городским оператором. Вот почему важна инициатива бизнеса, попавшего под «раскраску» КРТ или заинтересованного в том, чтобы реализовать потенциал какой-

либо площадки: это дает возможность действовать на опережение. Собственники или арендаторы могут сами предложить городу реализовать проект реконструкции объекта или территории. Для этого еще на стадии «синего» КРТ можно обратиться с инициативой о разработке проекта реализации КРТ, утверждения проекта планировки территории (ППТ) и уже самому реализовать потенциал этой территории. Тогда можно успеть зафиксировать в документах интересующие их ВРИ и технико-экономические показатели (ТЭП).

Вот пара примеров. На Пресненском Валу находится гаражно-строительный кооператив (ГСК) «Малый театр», земля в аренде у города. Рядом строятся апартаменты. У ГСК была возможность еще до утверждения зоны «красного» КРТ оформить земельно-правовые отношения и реализовать проект реновации территории. Но дело захлебнулось: слишком много собственников. И на сегодняшний день

уже выпущен распорядительный акт правительства Москвы. Вскоре ГСК будет снесен в связи с реализацией проекта КРТ.

Другой случай: наш клиент владеет 1,8 гектара земли на территории бывшей промзоны рядом с Даниловским монастырем и заинтересован сделать на них жилую застройку. Ведущий девелопер проявил интерес, представил инвестиционный проект, однако переговоры с собственником земли шли слишком долго. Такое промедление может привести к тому, что объект тем временем попадет под действие плана КРТ.

На ситуации с КРТ вполне можно сыграть в свою пользу. В нашей практике есть подобные кейсы. Например, у вас удачный объект в собственности, а вокруг промзона, вы хотите ее освоить — в этом случае можно попросить город включить эту территорию в КРТ, привлечь свои силы в освоении территории. Ведь государственно-частное партнерство у нас вполне успешно реализуется. Или, допустим, мы покупаем офисное здание, в котором нельзя размещать объекты торговли. И нам было бы интересно «посадить» на первом этаже ретейлера и/или повысить этажность приобретаемого объекта. При этом выясняется, что здание попадает в зону КРТ, и среди прочего в ПЗЗ заложены ВРИ под торговые объекты, а также предусмотрена определенная плотность застройки. В этом случае можно получить для себя дополнительные ВРИ и согласовать изменение ТЭП здания, уже заложены в ПЗЗ в зоне приобретаемого здания.

Вывод прост: надо активно включаться в диалог с властью, при этом перехватывать инициативу у города. Для реализации своих прав собственника объекта стоит обратиться с проектом договора КРТ в Департамент городского имущества Москвы, а в Москомархитектуру — за согласованием проекта планировки территории. Это два ключевых ведомства, которые реализуют в столице работу по КРТ.

Сысье

# 7.7

млн «квадратов»

различной недвижимости планируется возвести в Москве в рамках 26 проектов КРТ на площади 313,8 га, постановление о реализации которых принято столичными властями с начала 2023 года



Москва, ул. Вавилова, д. 7Б  
uslugi@rossetimr.ru  
8 800 220 0 220 #6

## ОПЕРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ

Передайте свои сети нам в обслуживание, и мы выполним весь комплекс необходимых мероприятий для их надёжной и безопасной работы:

- Контроль и поддержание работоспособного состояния сети
- Выявление на ранних стадиях имеющихся дефектов и предпосылок к ним
- Регулирование напряжения трансформаторов
- Оперативное реагирование при авариях и устранение дефектов
- Производство плановых и внеплановых переключений и другое

Обслуживает

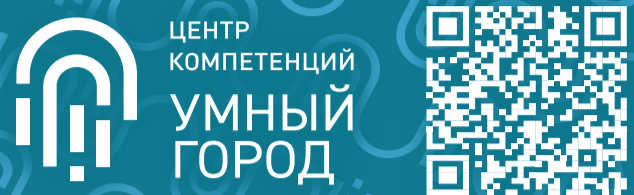
**47**  
тысяч подстанций

**170**  
тысяч км ЛЭП

**0,4–220 кВ**  
классом напряжения

**РОССЕТИ**  
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

## ТЕХНОЛОГИИ



## ИИ неизбежен

Нейросети будут делать города комфортными и безопасными

Алексей ВОЛОДИН

Решение «Контроль объектов дорожного хозяйства и благоустройства городской среды» компании Softlogic получило сертификат соответствия от Центра компетенций (ЦК) «Умный город» и включено в программу «Рекомендовано к внедрению».

Продукт на базе искусственного интеллекта (ИИ) представляет собой автономный мобильный комплекс, оснащенный нейросетевыми технологиями для своевременного обнаружения и точного определения различных нарушений в городской среде и передачи соответствующей информации муниципалитетам. Установленные на автомобили комплексы ИИ-наблюдения автоматически определяют более 50 видов событий: состояние улично-дорожной сети, качество уборки дорог и прилегающей территории, нарушения правил обращения с коммунальными отходами, правил парковки и многое другое. При этом финальная оценка остается за человеком: нейросети помогают инспекторам, предоставляя исчерпывающую информационную базу для принятия решений.

Сертификат цифровой эффективности подтверждает высокое качество и эффективность решения, что делает его привлекательным для широкого круга пользователей. В заключении экспертного совета отмечается, что цифровое решение Softlogic имеет огромный потенциал для дальнейшего развития и кросс-платформенного использования в различных сферах городского хозяйства. Оно может быть востребовано администрациями городов, органами местного самоуправления и отраслевыми организациями в сфере городской инфраструктуры, ЖКХ, транспорта и в других смежных областях.

«В России взят вектор на цифровизацию, ИИ неизбежно придет ко всем, и это прекрасно», — отмечают в компании — производителе решения. — Мы помогаем перейти к практическому применению нейросетей и создавать комфортный город для людей уже сейчас».

Технология стремительно набирает обороты: она уже активно используется в Санкт-Петербурге, Южно-Сахалинске, Туле, городах Московской области. На стадии ознакомления и внедрения технологии в настоящий момент находится более 40 регионов. К примеру, пилотное тестирование продукта от Softlogic ведется в Уфе с мая этого года. Мэр города Ратмир Мавлиев уже высоко оценил результаты проекта и потенциал практического применения нейросетей. По его словам, применение ИИ ускоряет работу инспекторов, отвечающих за контроль содержания дорог и городских территорий, устраняя человеческий фактор и повышая эффективность работы городских служб в 20 раз. Оперативное реагирование на нарушения и лучшее поддержание чистоты города незамедлительно замечают жители: количество обращений и жалоб заметно снижается. «В будущем планируем интегрировать решение с другими нашими информационными системами для организации эффективного взаимодействия», — пообещал градоначальник, добавив, в частности, что комплекс будет объединен с системой контроля и планирования работ в области дорожной инфраструктуры».

## Справочно

«Умный город» — ведомственный проект Министра России в сфере цифровизации городского хозяйства, реализуемый с 2018 года в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» и национальной программы «Цифровая экономика РФ». Собственным экспертным органом проекта является Центр компетенций «Умный город», созданный в сентябре 2022 года в формате АНО. Его главные задачи — выявление, популяризация и сопровождение внедрения в регионах страны лучших цифровых решений.



## Покажите это немедленно!

Визуализация и digital-инструменты помогут продавать на нестабильном рынке



Олег КЕЛЬНИК, основатель и генеральный директор интерактивного агентства Kelnik

Текущие условия приобретения недвижимости, скорее всего, изменятся к началу зимы: ипотека продолжает дорожать. Уже сегодня коммерческие ставки кредитования начинаются от 16%. Спрос на новостройки снизится, поскольку не все покупатели имеют доступ к пока еще действующим льготным ипотечным программам. Также очевидно, что платежеспособной аудитории на рынке не станет больше. В таких условиях выигрывает тот застройщик, который сможет больше продать. Впереди будет тот, кто лучше покажет все преимущества своего продукта — не только планировки, но и общие пространства, детские площадки, паркинги, окружение. В том числе с помощью визуализации и digital-инструментов.

## Настраиваем поиск на сайте

Первое знакомство с застройщиком и его проектами сегодня происходит онлайн, через сайт. Наш опыт показывает: какой бы у вас ни был красивый и замечательный проект, дорогой с точки зрения дизайна сайт не принесет существенной пользы. А вот что действительно будет полезно — это настройка удобного поиска, который с первого взгляда даст понять, где находится дом, куда выходит окна, какой будет двор, и позволит выбрать квартиру по определенным параметрам.

## Показываем товар лицом

Итак, система выдала потенциальному покупателю варианты, и он изучает карточки квартир, которые в компактной форме включают в себя краткое описание и планировку, а кроме того могут содержать спецификацию, панорамный тур и/или перспективный вид сверху.

Следующая задача — повысить вовлеченность клиента. Для этого существует очень убедительный способ — показать клиенту квартиру во всех деталях. Сегодня люди, особенно молодое поколение, плохо воспринимают «плоские» изображения. В прошлом году мы провели исследование 169 проектов российских застройщиков, запущенных в 2021-2022 годах. В итоговую выборку вошли сайты жилых комплексов (ЖК), где помимо обычной 2D-планировки при помощи виджетов можно было посмотреть трехмерную графику, совершить панорамный 3D-тур с возможностью вращения, а также был в наличии VR-формат для просмотра квартиры в смартфоне или планшете. В итоге выяснилось, что 85,9% пользователей изучали потенциальное жилье в 3D.

## Нажимаем одну кнопку

Идеальный вариант — создать цифрового двойника с 3D-планировками квартир, холлов и других общественных

пространств, придомовой территории ЖК. Красиво показывая объект со всех сторон, вы вовлекаете человека в процесс его изучения и тем самым увеличиваете вероятность положительного решения о покупке. По нашим наблюдениям за реализованными проектами, среднее время принятия решения с новыми технологиями может сократиться почти вдвое.

Несмотря на явные плюсы, такие решения до сих пор мало используются девелоперами в России, в отличие, например, от Китая, где интерактивные туры по недвижимости — обязательный элемент при ее продаже.

Тем не менее, на отечественном рынке уже сегодня присутствует довольно обширный список компаний, которые делают виртуальные туры по квартирам и ЖК с помощью десятка различных программ. У нас есть и своя разработка, в которой автоматизирован процесс создания «трекмерок» — наша платформа может создавать объемные изображения из 2D, достаточно нажать одну кнопку. Кроме того, она позволяет генерировать VR-туры для офисов продаж.

## Устроим прогулку по квартире

Digital-инструменты должны использоваться на всех этапах коммуникации с клиентом. Нельзя сделать крутой, с 3D-моделями сайт, а офис оборудовать по старинке. Когда потенциальный покупатель делает следующий шаг — приходит в офис застройщика, то менеджер по продажам должен показать ему тот же самый виртуальный ЖК, те же 3D-экскурсии. А для этого девелопер должен обеспечить такую возможность — использовать интерактив в продажах, создать не просто шоурум, а digital-шоурум с touch-столами, VR-зонами.

Самый распространенный вопрос покупателей в соцсетях: «Могу ли я попасть в свою квартиру до сдачи дома?» Клиенты пока не готовы покупать квартиру, опираясь только на ту информацию, которая есть на сайте. Они идут в офис продаж и задают менеджеру самые разные вопросы, начиная с того, какие будут виды из окон, и заканчивая тем, встанет ли в спальне двуспальная кровать. На большинство таких вопросов может ответить виртуальная прогулка по квартире.

Компании-партнеры приводят такую статистику: в офисе продаж 6 из 10 клиентов отправляются на VR-экскурсию. По статистике, каждый третий клиент, надевший VR-очки или шлем, делает выбор в пользу покупки.

Сегодня очень важно включать digital-инструменты в долгосрочные стратегии продаж — на высококонкурентном рынке они помогут обеспечить стабильность спроса. Важно, чтобы digital использовался на всех этапах цепочки онлайн и офлайн — при первом соприкосновении с объектом, его визуальном изучении и, конечно, уже в офисах продаж.

Также опыт девелоперов, которые используют современные инструменты, позволяет уверенно говорить, что меняется не только подход к продажам, но и имидж застройщика в целом — создается образ реальной инновационной компании, что выгодно выделяет на фоне конкурентов.

## МАТЕРИАЛЫ

Анна КРАСИЛЬНИКОВА

На площадке Мариупольского строительного профильного колледжа (МСПК) состоялся семинар-совещание на тему «Современное состояние и перспективы развития производства строительных материалов на территории Донецкой Народной Республики (ДНР)», организованный ФАУ «РосКапСтрой» при поддержке правительства ДНР и содействии НЦ «ЖилСтройКонтроль». Инфоартнером заседания выступила «Стройгазета».

В мероприятии приняли участие представители органов местной власти, руководители профильных министерств и ведомств, эксперты строительной отрасли, поставщики и производители строительных материалов из разных регионов России, включая ДНР, а также строительные компании, работающие в республике. Собранные в МСПК обсудили актуальные вопросы развития локального выпуска строительных материалов для обеспечения масштабных строительных-восстановительных работ в ДНР.

«Производство строительных материалов — это база, основа восстановления ДНР», — заявил, открывая семинар-совещание, председатель правительства ДНР Евгений Солнцев.

В настоящее время строительная отрасль является основным драйвером развития экономики республики. По словам первого заместителя министра строительства ДНР Юлии Мервазовой, на данный момент в регионе восстановлено 12 091 объект, построено с нуля — 53, а до конца года планируется завершить работы еще на 1 303 объектах. В этом помощь Донбассу оказывают 26 субъектов РФ. Растущие объемы жилищного строительства обеспечивают устойчивую потребность в строительных материалах, большая часть которых завозится на территорию ДНР. Очевидно, что развитие местного производства строительных материалов не только положительно отразится на темпах и стоимости строительства, но также позволит придать дополнительный импульс эконо-

## Производить на месте

Как наладить выпуск стройматериалов в ДНР, обсудили в Мариуполе



мике ДНР, обеспечивая новые рабочие места и налоговые поступления в местный бюджет.

Председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ Ефим Басин отметил важность развития предпринимательства в сфере строительства. Уже сейчас правительство ДНР совместно с ГК «Корпорация развития Донбасса» («КРД») осуществляют целый комплекс мероприятий по поддержке локального производства.

Впервые в семинаре-совещании приняли участие (онлайн) представители дружественных иностранных государств. Особый интерес у них вызвали выступления членов экономического блока республиканского кабинета, включая министра экономического развития

ДНР Владимира Зверкова, советника министра промышленности и торговли ДНР Сергея Голошапова и заместителя председателя правления ГК «КРД» Андрея Шадрина, рассказавших о развитии промышленности в ДНР, о комплексе мероприятий, направленных на привлечение инвестиций, а также об особенностях работы в Свободной экономической зоне, действующей на территории ДНР.

В свою очередь, директор ФАУ «РосКапСтрой» Юлия Максимова поделилась опытом учреждения по организации доставки в новые субъекты РФ строительных материалов для восстановительных работ и анонсировала создание многофункционального логистического центра в Мариуполе

## Кстати

В рамках семинара-совещания в МСПК председатель правительства ДНР Евгений Солнцев вручил директору ФАУ «РосКапСтрой» Юлии Максимовой ведомственную награду Минпромторга ДНР — нагрудный знак «Почетный работник торговли», за активную работу по восстановлению территорий республики и наполнение потребительского рынка ДНР строительными материалами. А управляющий партнер ГК «Свой Дом» Виолетта Басина, которая руководит восстановлением Мариупольского комбината доломитного производства, получила почетную грамоту «За вклад в реализацию специального инфраструктурного проекта».

Среди множества обсуждавшихся вопросов особое внимание участников мероприятия привлекло выступление представительницы компании «Сантакс», посвященное технологии переработки отходов металлургического гиганта «Азовсталь», накопившихся за долгие годы работы этого предприятия и размещенных в огромных шламохранилищах на берегу Азовского моря. Предложенное бизнесом решение не только поможет улучшить экологическую обстановку, но также позволит использовать продукты переработки в производстве строительных материалов и организовать более 150 новых рабочих мест.

Еще один интересный доклад представила компания «Геокем», посвященный технологии гидрозащиты грунтов при строительных работах и, в частности, об отечественном тампонажном продукте, успешно заменяющем аналогичную импортную продукцию.

**ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНГРЕСС**  
по комплексному развитию территорий

22 ноября 2023 года

**I Всероссийский конгресс**  
по комплексному развитию территорий

г. Москва, ул. Покровка, 47  
Цифровое деловое пространство

Регистрация на сайте Конгресса:

**БИОТ 2023**

5-8 декабря

**БЕЗОПАСНОСТЬ И ОХРАНА ТРУДА**

27-я Международная выставка и форум

БИОТ-EXPO.RU  
МОСКВА

## СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

Алексей ЩЕГЛОВ

Многие сложности и противоречия, которые характеризуют развитие отечественного рынка наружных фасадных систем (НФС), смягчаются тем обстоятельством, что выпуск и реализация готовой продукции уже не первый год находится в «зеленой» зоне. А значит, у российских фасадчиков имеются неплохие возможности по реализации накопленного ими производственного потенциала и удовлетворению потребностей заказчиков. О том, какие тенденции преобладают в этом сегменте сегодня, «Стройгазете» рассказали игроки и эксперты рынка.

**В масштабе страны**

В прошлом году в России были введены рекордные 102,7 млн (+11% в сравнении с 2021-м) квадратных метров жилья, а также более 30 млн «квадратов» в зданиях нежилого, промышленного и прочих назначений. 2023 год, судя по последним данным, обещает стать еще более успешным, так как ввод жилья в январе-сентябре уже достиг 79,7 млн кв. м, прибавив за год 0,7%. При этом набранные строителями темпы позитивно отразились на объемах производства широкого спектра строительных материалов и повысили уровень спроса на инженерные, инфраструктурные, отделочные и другие системы. Не осталась в стороне от этих процессов и фасадная индустрия. В 2022 году совокупный объем фасадного рынка страны вырос на 1,5%, составив 56,5 млн кв. м. Учитывая, что динамика в фасадной отрасли в целом традиционно следует за объемами стройки, имеется достаточно оснований рассчитывать, что и по итогам текущего года спрос на фасадные системы и решения также окажется в плюсовой зоне.

В настоящее время у ведущих компаний — производителей НФС имеется необходимый производственный и технологический потенциал, чтобы удовлетворить растущие запросы клиентов в отношении объема и качества продукции. Так, по словам руководителя технической службы общего центра обслуживания корпоративных продаж компании «Технониколь» Юрия Гасанова, среди наиболее востребованных вариантов в сегменте промышленно-гражданского строительства продолжают превалировать вентилируемые, штукатурные фасады, слоистые (трехслойные) кладки, а также сэндвич-панели. Правда, эксперт уточняет, что в некоторых случаях нужно учитывать климатические особенности. Так, короткий строительный сезон значительно сокращает возможности для монтажных работ со штукатурными составами. По этой причине в регионах с холодным климатом популярны навесные вентилируемые фасады (НВФ).

Вместе с тем, штукатурные фасады менее распространены в восточной части нашей страны. Это связано с тем, что основные производственные мощности расположены в центральной России, доставка же в восточные регионы значительно повышает стоимость решения в целом.

Юрий Гасанов также указывает, что львиная доля общественных, административных, культурно-досуговых зданий строится с НВФ. В ходе строительства жилых объектов эконом-класса чаще применяются слоистые кладки, в этом сегменте востребованы технологии крупнопанельного домостроения с сердечником из эффективного теплоизоляционного материала. В жилом строительстве более высокого уровня востребованы вентилируемые фасады, тогда как промышленное строительство ведется с использованием сэндвич-панелей независимо от региона.

Об этой же тенденции говорит и руководитель проектов НВФ Деленевского завода металлоизделий (ДЗМ) Иван Трушков. По его словам, в регионах (особенно в недавно присоединенных) сейчас активно строятся жилые комплексы (ЖК) и социальные объекты. В связи с этим заметно вырос спрос на современные виды замкнутой фасад. «В 2023 году запрос на фасадные панели вырос минимум в два раза в сравнении с предыдущим



SHUTTERSTOCK/ЛОТОВОД

# Все разнообразие палитры

## Особенности применения фасадных решений в разных регионах России

годом», — заявил эксперт, уточнив, что резкий рост спроса связан с тем, что НВФ более долговечны — служат более 20 лет. И если в регионе есть бюджетные средства, которые можно выделить на его развитие, то практически каждый новый объект, реконструкция и прочее будут завязаны на фасадные системы. «Я думаю, что тренд на использование фасадных панелей будет развиваться», — полагает представитель ДЗМ. — «Возможно, материал фасада изменится, но принцип останется тот же».

Вопреки этому главный архитектор компании «Главстрой Регионы» Виталий Волохин констатирует, что предпочтения покупателей в части используемых при строительстве материалов не меняются десятилетиями. Всем нравятся традиционные материалы — камень, кирпич, и все любят стены потеплее. Но тенденции сейчас формируют не потребители, а застройщики. «Фасадные решения — это в некотором смысле отражение уровня сегодняшнего развития стройотрасли», — полагает он. — «Мало что так технологически видоизменилось в строительстве последнего времени, как фасады».

**Специфика места**

Одновременно эксперты единодушны в том, что региональный фактор играет важную роль в запросах потребителей и влияет на выбор предпочтительных решений и технологий самими компаниями. «Потребности заказчиков различаются в зависимости от региона, и для успешного внедрения фасадных решений проектные и строительные компании вынуждены учитывать эту специфику», — убежден генеральный директор проектно-строительной компании (ПСК) «Стадия-П» Виктор Лаврентьев. Например, в Москве, где большое количество типовой застройки, существует актив-

ный запрос на уникальные и авторские фасадные решения, что позволяет архитекторам и проектировщикам проявить креативность и выделиться на фоне монотонности. В других регионах, особенно в тех, где сохраняется историческая застройка, можно отметить больший интерес к реставрации и сохранению исторического облика зданий. А в более суровых климатических условиях потребители могут предпочитать более практичные и функциональные решения для фасадов, которые обеспечивают дополнительную теплоизоляцию.

«В целом, выбор материалов и технологий — это всегда комплексное решение, учитывающее множество факторов, от природных условий до социально-экономической ситуации», — считает производитель. Что касается последнего обстоятельства, то в некоторых местах, например, на Крайнем Севере, просто непрактично использовать дорогие материалы из-за высокой стоимости их доставки и монтажа. И конечно, не стоит забывать о традициях. Так, кое-где, особенно на Северном Кавказе, до сих пор ценятся старые методы строительства.

А на первое место сегодня зачастую выходит логистика. Как напоминает директор по продукту архитектурно-брендинговой компании Devison Валентина Волокитина, из-за близости Дальнего Востока к Китаю оттуда легче и быстрее поставлять китайские керамогранит, плитку, композит и остальные недорогие отделочные материалы. Тогда как Центральная Россия соседствует с Москвой, рядом заводы Подмосковья и Ленинградской области, поэтому там другие цены и подход к фасадам. И так как в столицу привлекают иностранных архитекторов, а у застройщиков есть доступ к дорогим строительным материалам, то Москве много ЖК бизнес- и элит-классов с качественно други-

ми фасадами. «Центр страны в первую очередь смотрит на Москву, Санкт-Петербург и старается им соответствовать», — считает она. — «Хотя это непростое, так как уровень жизни и покупательная способность в таких городах ниже, чем в столицах».

При этом запросы потребителей в разных регионах могут быть схожи. Так, и в Тюмени, и в Пензе, и в Екатеринбурге просят одно: чтобы фасады первых этажей были из антивандальных, долговечных и эстетичных материалов. Например, керамогранита или композита. «Но местную специфику тоже стоит учитывать», — настаивает Валентина Волокитина. — «В Краснодаре работают кирпичные заводы, и местные девелоперы могут позволить себе фасады из силикатного или керамического кирпича. А в Пензе не могут, потому что в городе дефицит каменщиков».

Конечно, многое зависит от средней температуры за окном и других климатических параметров места применения материала. «Северные регионы характеризуются суровыми зимами и необходимостью защиты от мороза, в то время как в южных районах часто сталкиваются с проблемой высокой влажности», — добавляет Виктор Лаврентьев из ПСК «Стадия-П». — «Эти климатические особенности требуют использования устойчивых к внешним воздействиям материалов».

А вот Иван Трушков сомневается в существовании какой-то особой разницы при применении материалов и технологий в зависимости от географии. Но, тем не менее, предлагает деление регионов на два типа: города средней полосы и города прибрежной зоны, где влажный воздух и близость к соленой воде. В последних используются материалы должны быть более защищенными, поскольку они больше подвержены повреждению, причиняемым окружающей средой. И поэтому там необходимо дополнительно обрабатывать элементы фасадных панелей.

Например, подсистема может быть обработана горячим цинкованием, покрыта дополнительными слоями специальных

## «ФАСАДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И СИСТЕМЫ»

износостойких красок. «Производство панелей в данном случае окажется чуть дороже, — предупреждает специалист ДМЗ. — Но зато они будут гораздо более износостойкими, в отличие от стандартных вентфасадов, которые используются в городах средней полосы».

По мнению Виталия Волохина, важным критерием является также и сейсмичность региона. Например, в условном Южно-Сахалинске разумно делать монолитным не только каркас здания, но и наружные стены. Что в свою очередь приводит к логичному использованию того же вентфасада.

Влияет климат и на цветовые решения фасадов. «В южных субъектах РФ на них чаще преобладают светлые цвета, что уменьшает их нагрев и исключает быстрое выгорание поверхности на солнце», — поясняет главный архитектор «Главстрой Регионов». — «В северных районах чаще преобладают темные цвета, что уменьшает их нагрев и исключает быстрое выгорание поверхности на солнце», — поясняет главный архитектор «Главстрой Регионов». — «В северных районах чаще преобладают темные цвета, что уменьшает их нагрев и исключает быстрое выгорание поверхности на солнце», — поясняет главный архитектор «Главстрой Регионов».

**Стандарт vs. индивидуальность**

Вышеизложенные размышления заставляют экспертов признать отсутствие на рынке НФС однотипных решений, приземленных для всей страны. По словам Виктора Лаврентьева, при выборе облицовочных материалов для строительства в России нужно понимать, что она настолько огромна и разнообразна, что универсального фасада просто не существует. Например, из-за климатических различий то, что отлично работает в Сибири, может быть совершенно неподходящим на юге, в Краснодаре. Поэтому, по его словам, специалистам компании при использовании в облицовке камня для северных районов выбирают те его типы, которые соответствуют ГОСТ 30629 по морозостойкости. А в регионах с промышленным загрязнением, скажем, в Челябинске, где облицовка подвергается агрессивному воздействию воздуха, насыщенного вредными веществами, это тоже задает определенные требования к выбору материалов.

**158 млрд рублей**

составил по итогам прошлого года российский рынок наружных систем теплоизоляции фасадов

Но зато в чем эксперты единодушны, так это в том, что индивидуальность и следование стандарту при реализации фасадных решений могут прекрасно сочетаться друг с другом. По мнению руководителя ПСК «Стадия-П», в современном строительстве России можно наблюдать тренд на смешение стандартных и индивидуальных решений. И если сильная сторона стандартных решений в том, что они протестированы временем, многократно использовались в различных проектах и, как правило, быстрее и дешевле в реализации, то индивидуальные решения полностью адаптируются под конкретные нужды и условия. Их отличает эстетическая привлекательность, но одновременно они дороже, требуют больше времени на разработку и могут не оправдать ожиданий или иметь неожиданные проблемы в эксплуатации, так как на индивидуальные компоненты может быть сложнее найти замену или специалистов для ремонта.

«Выбор между стандартными и индивидуальными решениями зависит от конкретных целей проекта, бюджета, а также желаний заказчика», — подчеркивает Виктор Лаврентьев. — «Главное —

правильно сочетать их, чтобы получить оптимальный результат».

Но мода на индивидуальность, конечно, пробивает себе дорогу на рынке. Как констатирует директор по маркетингу девелопера Sense Диана Гайнуллина, безусловно, на сегодняшний день довольно востребованным, особенно на премиальном и элитном рынках, остается запрос на нестандартные архитектурные решения — ведь внешний облик здания был и остается его визитной карточкой. И в целом, анализируя современный рынок недвижимости, можно увидеть, что понятие эстетики комплексное сегодня получило переосмысление — многим нравится и простая архитектура, демонстрирующая максимально комфортное пространство для жизни наравне с эмоциональностью, красотой и функциональностью.

Более того, очень важно следовать современным трендам, используя при строительстве экологичные материалы, позволяющие тратить гораздо меньшее количество энергоресурсов. Например, все большую популярность набирает увеличенное остекление, которое выпускает в дом максимальное количество естественного света. Управляющий директор Modern Glass Антон Войцехович напоминает, что массовое применение зеркального стекла в архитектуре началось еще в 60-х годах прошлого века. И сейчас большие города невозможно представить без фасадов в стиле хай-тек, и эта тенденция сохраняется и набирает обороты. Даже в зданиях, возведенных из камня и бетона, наблюдается увеличение площади остекления. Стабильный рост средней площади окна прослеживается и в индивидуальном жилищном строительстве. Так, по его словам, сегодня в этом сегменте фасадного рынка наблюдается два основных многолетних глобальных тренда, которые применимы ко всем регионам России. Первый — одновременное увеличение площади остекления — стремится в своих проектах совмещать функциональное остекление и красивые оптические свойства здания. Такие потребности актуальны для регионов, где строительный рынок насыщен инвестициями. И второй — применение электрообогреваемых стеклопакетов в холодных климатических зонах.

Вместе с тем, основатель, управляющий партнер компании Opnition Илья Валовик справедливо указывает, что нетиповой красивый фасад — это дорого, и создавать его выгодно только на высоких зданиях либо на ключевых городских проектах. Поэтому зданий с интересными и сложными с инженерной и строительной точки зрения фасадными решениями вдали от крупных центров здесь очень мало: обычно не больше двух-трех проектов в городе. А раз так, то стандартные решения всегда были, есть и будут в России самыми популярными. К тому же, индивидуальные решения, обладающие исключительными свойствами, сделанные из натурального камня, имеющие НВФ интересной сложной формы, с большой площадью остекления, требующей создания сложной системы кондиционирования (как, например, в «Москве-Сити»), в регионах построить очень сложно: нет ни специалистов, ни особого спроса. Наконец, совсем новые для страны архитектурные решения для фасадов застройщик не может просто взять и применить. К примеру, за рубежом есть много красивых фасадов из фибробетона, из архитектурного бетона, но, чтобы внедрить такое решение в российский город, нужно сначала согласовать архитектуру здания, проанализировать, как оно будет вписываться в облик города, квартала.

Но высказанное не означает, что эти преграды непреодолимы.

# Акцент на фасадах

## Когда предложение отвечает на спрос



Записала Вероника МОРОЗОВА

По прогнозам аналитиков Sherpa Group, объем строительства по России в 2023 году может увеличиться на 7-11% по сравнению с 2022-м. Причем наибольший рост предполагается в регионах. И все чаще «на местах» проявляют интерес к навесным вентилируемым фасадам (НВФ). Актуальной информацией на этот счет со «Стройгазетой» поделился один из ведущих производителей навесных фасадных систем (НФС), генеральный директор ООО «Симплекс Фасад» Эдуард ПОЗДНЯКОВ.

**Поход на восток**

Судя по фасадной отрасли, а конкретно по сегменту НВФ, активности в регионах со стороны строительного бизнеса стало в разы больше. Если в прошлом году это был в основном мониторинг и сравнение стоимости с «мокрыми» фасадами, то сейчас это уже реальный спрос. В 2023 году появились десятки новых зданий с НВФ, куда мы поставляем или уже поставили подсистему Simplex Fasad. Причем наблюдается даже некая закономерность: на юге России, в Поволжье и в центральной части страны преобладают единичные объекты или небольшие комплексы с навесными вентфасадами; в то время как на Урале, Дальнем Востоке и в Сибири с ними возводятся уже целые кварталы.

Вместе с тем, объем зданий с НВФ напрямую зависит от компании-застройщика. Например, «Симплекс Фасад» тесно сотрудничает с группой компаний ПИК. Совместно мы выработали массовое решение НВФ на клинкерной бетонной плитке и керамограните для жилых комплексов, муниципальных объектов и малоэтажного домостроения в Московской области. Сейчас это решение активно транслируется застройщиком в восточные регионы страны.

**Работа вдолгую**

Индивидуальные проекты всегда были и будут, особенно в столицах федеральных округов. Участие в них очень значимо для любого производителя стройматериалов, так как они подразумевают что-то нетипичное, новое как в самом облике здания, так и в используемых решениях, материалах.

Для Москвы характерны сложные проекты именитых архитекторов, где мы как проектировщик и производитель НФС предлагаем новые нестандартные узлы крепления — в основном тяжелой облицовки на больших выносах. Общая тенденция облицовки для навесных фасадов подобных проектов — это плиты стеклофибробетона, сложные литые каменные элементы, широкоформатный керамогранит. Работа над такими объектами долгая и кропотливая. Но мы не боимся брать на себя ответственность: перепроверяем все по несколько раз, как техническими расчетами, так и натурными испытаниями. Однако предложение.

остается другой вопрос — по качеству монтажа этих решений и облицовок. К сожалению, на сегодняшний день существует дефицит квалифицированных специалистов на стройке, в том числе в фасадной отрасли. Мы можем разработать, спроектировать и произвести нестандартные фасадные элементы; производители облицовки, со своей стороны, делают и поставляют сложные формы облицовки; а вот смогут ли монтажники собрать все водно — правильно и с первого раза — большой вопрос. Эксклюзивные проекты всегда требуют авторского надзора со стороны всех участников процесса.

Индивидуальные проекты в регионах имеют свои нюансы. Например, возводится дом с оригинальным архитектурным решением, а вентфасад монтируется на самой распространенной и доступной облицовке — композитных касетках. А наш взгляд, это ложный вариант экономии бюджета. Подобные решения визуально привлекают и удешевляют объект, а значит, и его ценность в глазах потенциальных покупателей.

**Типовые — не обязательно одинаковые**

Типовые проекты с НВФ существуют на равных и в мегаполисах, и в небольших городах. Их реализация выгодна застройщикам с точки зрения экономики бюджета и времени по нескольким направлениям: проектирование, выбор и утверждение поставщиков стройматериалов, количество ошибок на стадии строительства и монтажа навесного вентфасада. Возведение нескольких одинаковых зданий позволяет выработать эталонное решение, которое в дальнейшем берется за основу для возведения кварталов в 50 и более домов. Более того, эти же решения дублируются и на муниципальных объектах: детские сады, школы, административные здания.

Популярное решение для вентфасада на типовых объектах Москвы и Московской области — это бетонная плитка под клинкер. Для регионов также характерны простые формы, но с более бюджетным НВФ, как в части НФС, так и облицовки.

**С высоты опыта**

Если говорить о тенденциях строящихся объектов в Москве, то здесь нужно отметить рост количества зданий с вентфасадами высотой от 150 до 200 метров. Чаще всего на таких объектах применяется комбинация облицовки из камня и керамогранита. Общее количество подобных высотных объектов с вентфасадами по стране — несколько десятков. Мы, в принципе, как и все держатели НФС, заходим на такие объекты с большой осторожностью, так как привычные и типичные решения здесь уже не подходят. Нам необходимо больше времени на погружение в «необычный проект», несмотря на огромный опыт в таком проектировании и хороший технический бэкграунд нашей команды конструкторов. В любом случае, «Симплекс Фасад» всегда готов к взаимодействию и поиску совместного эффективного решения с заказчиками. Если есть спрос — значит, сделаем предложение.

АРХИТЕКТУРА

Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве подвели итоги VII Российского смотра-конкурса с иностранным участием Build School Project. Награждение победителей стало квинтэссенцией работы VII Международной выставки Build School, главной темой которой была выбрана «Образовательная среда будущего». Оба мероприятия являются единственными в стране профильными событиями, где комплексно рассматриваются вопросы проектирования, строительства, модернизации и оборудования школьных и дошкольных образовательных объектов.

В частности, задачей Build School является выявление наиболее эффективных и эстетичных решений создания комфортной среды для обучения, развития и досуга подрастающего поколения и формирование инклюзивного учебного пространства школ и детских садов нового формата. А участие в Build School Project — это хорошая возможность получить практический опыт для всех, кто создает и развивает качественную инфраструктуру для детей. Так, к примеру, в этом году на смотр-конкурс было представлено 88 работ по семи номинациям — от объектов нового строительства и реконструкции действующих учебных заведений до разработки школьных интерьеров и благоустройства территорий. За победу боролись архитектурные коллективы из 23 регионов и городов России, а также три зарубежные компании из Австрии, Нидерландов и Ирландии. Многие из конкурсантов принимали участие в соревнованиях в первый раз (список лауреатов представлен в таблице).

Как посетители, так и экспоненты выставки, а также участники смотра-конкурса считают эти мероприятия одним из самых важных в жизни отрасли. «За последние годы архитектура в России довольно сильно шагнула вперед, — подчеркивает партнер архитектурного бюро Syntaxis Александр Стариков. — Но за коммерческим и жилым строительством стоит не менее важный пласт — создание социальной инфраструктуры. Так, необходимость пересмотра устаревших рецептов возведения детских садов и школ назрела давно, и сейчас эти процессы активно набирают ход. Внутри бюро мы несколько лет занимались генерацией идей качественного обновления образовательных типовологий и внедрения их на практике. И вот нам выдалась идеальная возможность кратко анонсировать наши наработки в публичном формате на специальном воркшопе «Больше чем школа», прошедшем в рамках Build School 2023. Образовательная среда будущего во многом начинается именно с таких обсуждений».



**Александр СТАРИКОВ,** партнер архитектурного бюро Syntaxis: «Сегодня проектирование образовательных учреждений — один из главных векторов развития городской архитектуры. Поэтому мы и ищем новые идеи, которые можно воплотить в жизнь, сделав учебу максимально открытой и гибкой»

В кулуарах выставки «Стройгазета» попросила архитектора подробнее поделиться своим видением развития «школьного девелопмента»:

«Учебные заведения занимают важнейшее место в структуре городской застройки и формировании образа жилой среды. В советский период типичная образовательная единица представляла собой довольно лаконичный и утилитарный объект, где учебный процесс «уложен» в строгие формальные рамки. И форма идеально повторяла функцию: лаконичная, простая, с жесткой планировочной структурой. Было разработано несколько типовых схем зданий от двух до пяти этажей. Для того исторического периода это были передовые решения, но сегодня мы отчетли-



СОФИА АРХИТЕКТУРА (РОССИЯ)

## Больше чем школа

### В рамках Build School 2023 показали образовательную среду будущего

во понимаем, что настало время двигаться дальше.

Сегодня образовательные программы активно меняются, а в процессы обучения включаются новые технологии и методики. В их числе: игровая, использование онлайн-платформ, альтернативные системы оценивания и другие практики XXI века. Все чаще в школах и детских садах используется набор из нескольких технологий обучения и воспитания, каждая из которых требует соответствующего архитектурного воплощения.

Учебные программы во многом отходят от модели «школа знаний» с фронтальным преподаванием. В больших городах появляется все больше учебных заведений «моделью компетенций», где во главу угла ставится умение искать ответы на вопросы. В первом, класси-

ческом формате источник знаний в виде педагога находится в центре, а все остальные являются пассивными слушателями. Во втором случае схема заменяется на командную работу с возможностью трансформировать классное пространство под требуемую задачу. Кроме того, появилась новая система «школы создания», где ученики сами ставят вопросы и находят на них новые решения, а педагог является мягким куратором и диспетчером процесса. В подобных школах нелинейность сценариев использования пространства, его максимальная гибкость является основой обучения. Такая архитектура и структура планировки — важное условие для вывода человека из привычных мыслительных шаблонов.

Пространство школы может и должно в нужный момент помогать сосредотачиваться

на определенных задачах, а в другое время способствовать зрительному и эмоциональному отдыху. Социальное поведение школьников стало куда сложнее, на что должна реагировать и среда. Монотонные коридоры, одинаковые формы и приглушенные оттенки не слишком подходят для современного ребенка. Школы крайне важно наполнять качественным и выразительным дизайном, наглядно демонстрировать многообразие форм через оборудование, мебель, интерьеры, окружение в целом. Здание само по себе может превратиться в отличное учебное пособие для воспитания креативной личности. Так, структура сооружения, текстуры поверхностей, инженерия, цветовая картина наглядно передают знания об эстетике, технологиях, материалах, геометрии.

Современные школы и детсады — это уникальный штучный товар, где методика обучения еще на этапе составления технологического задания. Данная памятка ложится в основу функциональной программы школы, на базе которой формируются архитектурно-пространственная композиция здания.

В целом можно выделить семь главных трендов проектирования образовательных пространств новой волны. Первое — ставка на трансформируемость и гибкость, когда вместо статичных прямоугольных классов появляются адаптивные пространства, способные принимать нужную форму в зависимости от потребностей рабочей группы. Проще всего достигнуть такого эффекта при помощи перегородок, ширм, нестационарной мебели.

Далее следует прозрачность и просматриваемость классов из внутренних коридоров и во двор. Обеспечение безопасности и прозрачности всех учебных процессов достигается с помощью внутренних окон и витражей, светопрозрачных конструкций.

Третий пункт предполагает связь благоустроенным участком школы или детского сада. В идеальных условиях ученик во время перемены должен получить возможность ментально выйти из класса на улицу, подышать свежим воздухом.

Сердце любой современной школы — большое центральное пространство с максимальными возможностями по быстрой переориентации функций. Это своеобразная «соборная площадь», где происходит значимые собрания, выступления, мероприятия или просто повседневный досуг.

Важно и отсутствие жесткого размежевания локаций, когда различные зоны плавно перетекают из одной в другую, а их границы могут изменяться в зависимости от потребностей. Внешнее пространство перетекает во внутреннее, создавая единую среду — коммуникационный интерфейс с другими участниками.

Еще одна важная деталь — универсальность дизайна среды! Это определение подразумевает ее доступность для всех, гибкость в использовании, легко воспринимаемую информацию и навигацию, минимизацию рисков, оптимальную размерность.

Если говорить не только об учебном процессе, но и о типологии в целом, то сегодня школа способна стать чем-то большим, чем просто место проведения уроков и факультативов. Ее потенциал можно раскрыть в качестве полифункционального общественного пространства. Многие урбанисты сегодня прорабатывают идеи о том, чтобы превратить школы в важные центры жизни района. Например, спортивными залами могут в то или иное время пользоваться жители для занятий физкультурой, а активный способен стать площадкой для выступлений творческих коллективов. Многофункциональный формат прекрасно поддерживает идею максимальной самодостаточности локальных районов внутри городской ткани. Разумеется, здесь есть много вопросов, которые необходимо решить и один из первостепенных — безопасность: важно обеспечить контроль доступа пользователей, установить кто будет нести ответственность за организацию мероприятий и т. д.».

АРХИТЕКТУРА

Оксана САМБОРСКАЯ

Новый аэропорт Геленджика получил «Хрустального Дедала» — главный приз XXI Международного фестиваля «Зодчество». Гран-при из рук президента Союза архитекторов России Николая Шумакова принял директор по развитию технического заказчика проекта — компании DBC Consultants — Владимир Харитонов.

Разрешение на ввод в эксплуатацию этот терминал получил в феврале прошлого года. При этом строительство столь крупного инфраструктурного объекта, способного обслуживать более миллиона пассажиров в год, заняло рекордные для российской практики 18 месяцев. Конструкция здания возведена по каркасно-стенной схеме и практически полностью выполнена без использования деформационных швов, что особенно важно для Геленджика, находящегося в зоне повышенной сейсмической активности. В зависимости от объемно-планировочных решений аэровокзалных павильонов часть из них построена из железобетонных конструкций, а часть из металлических.

Проект здания нового аэропорта был отобран на конкурсной основе. Победу в нем одержало итальянское архитектурное бюро Fuksas, специалисты которого не только создали архитектурную концепцию аэропорта, но также разработали дизайн интерьера, транспортную развязку и благоустройство прилегающей территории.

При создании образа новой воздушной гавани архитекторы вдохновлялись динамичным и изящным полетом птицы, а в форме здания отразили особый момент, в который она меняет направление своего движения в воздухе, за счет чего при взгляде на терминал возникает чувство текучести и изменчивости материи. Фигурная кровля будто парит над землей. Такой эффект достигается благодаря невесомому криволинейному фасаду, который полностью состоит из свето-

# Птица над морем

## Аэропорт Геленджика отметили на «Зодчестве»



прозрачных элементов, представляя собой единую стеклянную конструкцию. Изогнутые участки отделаны моллированными стеклопакетами, каждый из которых обладает собственной уникальной геометрической формой. Технология изготовления таких светопрозрачных конструкций достаточно сложна и требует специального оборудования, поэтому за изготовление был готов взяться лишь один российский завод, расположенный в подмосковном Клину. Суммарно для геленджикского аэропорта предприятием было создано около 5,5 тыс. квадратных метров стеклопакетов.

Интерьер терминала выступает логичным продолжением экстерьера. Во внутренней отделке использована разработанная специальная плитка с графичным дизайном и высокими эксплуатационными характеристиками, а также уникальные перфорированные панели цвета «шампань» из анодированного алюминия, способствующие шумопоглощению. Навигационные элементы,

таблички и указатели органично интегрированы в общий концепт внутреннего убранства, размещены на удобном для восприятия уровне, имеют яркий и четкий шрифт.

При создании эксклюзивной концепции мебели для аэропорта дизайнеры вдохновлялись южной природой — скалами, деревьями и морем. Предметы мебели обладают плавной обтекаемой формой, перекликающейся с конфигурацией потолка, и целой системой динамической подсветки. Внутреннее освещение потолка воплощает идею переменчивого неба, имитируя разнообразные оттенки, в которые оно может окрашиваться. Смена цветных световых потоков в сочетании с естественным освещением подчеркивает сложную архитектуру потолка. Создается ощущение, что сквозь перфорированные панели виден настоящий небосвод.

Наружная подсветка в темное время суток превращает геометричные колонны на улице в настоящие инсталляции, акцентируя их сложную форму.

Благодаря светопрозрачным витражам здания нового терминала является энергоэффективным. Экономия электроэнергии достигается путем естественного освещения и установки умных приборов учета, что позволяет снизить нагрузку на окружающую среду и делает обслуживание терминала более экологичным. Кроме того, стеклопакеты обладают высокой степенью защиты от солнца и теплозащитой: летом в терминале будет прохладно, а зимой стекла не будут выпускать тепло из здания.

Что касается экологии, при благоустройстве привокзальной площади практически в первозданном виде был сохранен уникальный ландшафт местности, укреплена скалистый склон из мергеля и разбит парк площадью 1 гектар. Он поделен на несколько зон, связанных пешеходными дорожками. На его территории высажено более 6 тыс. растений. Получившийся ландшафтный парк интегрирует здание аэропорта в местный природный контекст и подчеркивает его архитектурный образ.

05/12

16+

# ОФИСНЫЙ ФОРМАТ

ИТОГИ ГОДА

**BIM** ФОРУМ

'23 ЗИМА

**VII** МЕЖДУНАРОДНЫЙ BIM-ФОРУМ

12-13 ДЕКАБРЯ 2023

Всё о диджитализации и BIM-технологиях в строительной отрасли

РЕКЛАМА WWW.EEVENTS.RU

ОРГАНИЗАТОР: E.EVENTS

СООРГАНИЗАТОР: АХП ОБЪЕДИНЕНИЕ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: НАЭК АССОЦИАЦИЯ КОМПАНИЙ НЕКОММЕРЧЕСКОГО И КОММЕРЧЕСКОГО СЕКТОРА

ПРЕМИА-ПАРТНЕР: WORKPLACE AWARDS

**AMBER PLAZA**

МОСКВА, КРАСНОПРОЛЕТАРСКАЯ УЛИЦА, 36

**BIMFORUM.PRO**

РЕКЛАМА 18+

## БЛАГОУСТРОЙСТВО



Антонина БОЛОТИНА,  
основатель компании  
«Территория  
ландшафта»

Сегодня в моде опрятная природность. Поэтому городские парки выполняются естественно, как будто рука человека их практически не касалась. Они проектируются в моноцвете, а их натуральность подчеркивается естественной неяркой цветовой гаммой. Пестрота и эффект «дорогобогато» — антитренд. А чтобы в результате парк стал стильным и востребованным общественным пространством, ему понадобятся точки притяжения, умные инженерные решения и качественный посадочный материал.

### Экономьте не на идеях, а на ресурсах

Чтобы получился классный парк, уже недостаточно проложить дорожки, посадить деревья и уложить газон. Люди не пойдут сюда просто смотреть на красивые деревья. Обязательно нужны «изюминки» — то, ради чего потянутся посетители. Это могут быть интересные, небанальные детские площадки; места отдыха, выходящие за рамки традиционных лавочек — гамаки, лежаки, пуфы, беседки, настилы; места для работы с ноутбуком и зарядными станциями для телефонов; фонтаны, арт-объекты и другие малые архитектурные формы. В таких местах людям захочется провести время с конкретной целью — погулять с детьми, поработать, помедитировать. Современные парки начинаются с идеи точек притяжения и выстраиваются вокруг нее; при реконструкции старых парков точки притяжения создаются вновь. Зоны тяготения — визитная карточка парка.

В парках нового поколения должно быть уютно, красиво и несучко в любое время года и суток. При проектировании особое внимание уделяют деталям, как парк будет выглядеть в межсезонье и зимой, в темное время суток. Выбирают деревья и кустарники, которые декоративны круглый год: хвойные породы и те, которые обладают красивыми цветом и формой ветвей и выглядят эффектно в безлистный сезон. Обязательно предусматривается подсветка основных зон, дорожек, знаков растений. Это решает вопросы безопасности и эстетики. При этом системы освещения настраиваются по ежедневным данным о восходе и закате. Для экономии электричества используются светодиодные лампы.

В свою очередь, инженерные коммуникации с автоматизированным управлением, всевозможными датчиками и возможностью получить данные из интернета облегчают уход за парком и экономят ресурсы. Так, к примеру, «умные» системы автополива оснащены датчиками дождя, что существенно экономит воду, — полив не включается, когда влаги достаточно. Можно установить индивидуальный график полива для каждой культуры. Газон, например, нужно поливать ежедневно; розы — через два-три дня теплой водой, деревья требуют полива реже, но он должен быть обильным — под одно дерево требуется 80 литров воды.

### Забудьте про «бабушкин сад»

Деревья, кустарники, газон, цветники наряду с точками притяжения становятся индикатором класности парка, его уровня. Озеленение — одна из самых сложных составляющих благоустройства парков. Существует ряд разноплановых причин, ограничивающих выбор посадочного материала.

Сейчас проектируются сады малого ухода. В дендроплан попадают исключительно неприхотливые растения: буквально кинуть росточек, и он сам вырастет. Часто присутствуют спиреи, дерены, кизильник, пузыреплодник, боярышники. Южные растения, которые зимой могут подмерзать и требуют специального ухода и укрытия, исключаются. В стоп-листе розы (кроме шиповников),



## Эстетика природности

### Три ключевых момента при создании современного городского парка



миндаль, скумпия форзиция и прочие «неженки».

В тренде естественность и натуральность, как будто растения сами выросли. Поэтому часто высаживают злаковые, ковники, шалфей. Когда-то они считались сорняками, а сейчас украшают клумбы самых модных садов. А вот пионы, клематисы, астильбы, хосты и другие садовые растения, попахивающие нафталином и напоминающие «бабушкин сад», не используются.

Подбирают деревья и кустарники, которые стабильно декоративны круглый год. Стали чаще использоваться голубые и обычные ели, сосны. Ассортимент хвойных растений мог бы быть гораздо шире, если бы было больше предложений от отечественных питомников. Из пород лиственных деревьев вне конкуренции и эпох остается липа. Ее крона хорошо структурирована и отлично поддается стрижке в форме шаров и кубов, поэтому липовые аллеи будут радовать в любой сезон. Очень красивое круглогодичное растение — ирга Ламарка. Она выглядит идеально в зонтичной форме.

Привычный остролистый клен, часто использованный в парках советского периода, вышел из шорт-листа, так как его листья осенью покрываются черными точками и выглядят некрасиво. Его место занял клен красный, не подверженный этой неприятности. Ушли в прошлое дуб черешчатый и каштаны. Лет 20 назад из Европы в Россию были завезены мучнистая роса, которая оставляет на листьях дуба некрасивые белые пятна, и каштановая минирующая моль, из-за которой листья каштана рьяют со второй половины лета. Теперь предпочтительнее отдаются дубу красному, который не поражается заболеванием и красиво желтеет.

Наконец, не сажают маленькие деревца, чтобы следующие 20 лет ждать, пока они вырастут. Высаживают подростные деревья нужного размера. Парки делают, чтобы наслаждаться ими сразу после открытия.

### Ограничьте полет фантазии (вынужденно)

В городских бюджетах заложены нормативные расценки на стоимость растений и де-

ревьев. Система нацелена на реализацию проектов с минимально возможными затратами. Если есть деревья дешевле, то почему бы не закупить дешевле? Действительно, разница стоимости дерева с одними и теми же параметрами (порода, высота, обхват ствола) может отличаться в разы. Цена зависит от качества посадочного материала. Плохо сформированная корневая система чревата риском слабой приживаемости; некрасивая крона не даст нужной эстетической эффект. Если использовать посадочный материал низкого качества, получится средненький, ничем не примечательный. Часть неприжившихся растений придется удалять и заменять после первой зимовки. Нам удается объяснять разницу стоимости растений частным заказчикам, но хотелось бы взаимопонимания и с городскими администрациями.

И система горказака, и сложившаяся геополитическая ситуация ведут к тому, что предпочтение отдается посадочному материалу из отечественных питомников. Но здесь тоже есть нюансы. Чтобы вырастить дерево хорошего размера, требуется 15-20 лет, питомники — это бизнес с очень длинным циклом окупаемости. В условиях российских реалий это слишком рискованная история для предпринимателей. Поэтому питомников мало, а производящих качественный материал еще меньше. Отбирать приходится по крупницам. Для становления отрасли требуется господдержка, но ее пока нет.

Раньше посадочный материал завозили из Европы, часто — из Германии. Там питомниководство — устойчивая отрасль, производящая качественную продукцию. Импортные саженцы доступны и сейчас, но по совершенно иной стоимости. Сама цена растений в евро не изменилась, но вырос курс, и сильно подорожала логистика. Стоимость привозных позиций может доходить до 800 тыс. рублей — в 4-8 раз дороже отечественных, но уступающих по качеству аналогов. Импортный посадочный материал сейчас используется в парках по особым случаям.

Ландшафтными архитекторам теперь приходится работать в тесной связке со снабженцами и сильно ограничивать полет фантазии. Любая задумка проверяется на реалистичность исполнения и только потом вносится в проект. Раньше мы легко могли спроектировать кленовую аллею. Теперь не рискуем: найти 30 одинаковых подростных деревьев в российских питомниках будет очень затруднительно.

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА



## Во главе угла — горожанин

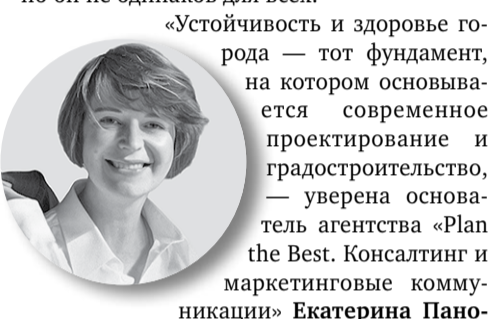
### Из чего формируется каркас человеко-ориентированного мегаполиса

Наталья КОРЯКОВСКАЯ

Жизнь в большом городе — непростая задача. Наряду с преимуществами, которые дают современные города, это и экологические, и социальные риски, возрастающие вместе с урбанизацией. Как мегаполисы борются с ними и какие стратегии выбирают, чтобы быть более здоровыми?

### Устойчивый фундамент

Сегодня для более чем половины населения планеты жизненная среда — это урбанизированная среда, и процент городских жителей в мире по прогнозам достигнет 70% к 2050 году. При этом в «каменных джунглях» наилучшие условия могут сосуществовать с наихудшими. В мегаполисах всегда есть потенциал и ресурсы, например, доступ к образованию, рабочим местам, медицинскому обслуживанию, хорошему транспорту, но он не одинаков для всех.



«Устойчивость и здоровье города — тот фундамент, на котором основывается современное проектирование и градостроительство, — уверена основатель агентства «Plan the Best. Консалтинг и маркетинговые коммуникации» **Екатерина Панова**. — Такой запрос вызван тремя глобальными трендами, с которыми живет человечество. Первый — это эмерджентность (от англ. emergent — «неожиданно появившийся»), кажущийся хаос, который ведет к построению новой системы, сейчас мы как раз находимся внутри него. Второй — это экологические проблемы, с которыми столкнулся мир, переход от антропоцена к симбиозу (от доминирования людей над окружающей средой к симбиозу и реинтеграции), осознание того, что человек является частью природы. И третий — урбанизация, огромный вызов для всех».

### Нормативы старые, а жители нет

Многие российские города спроектированы по нормативам советского времени — с зелеными каркасами, системой общественного транспорта и социальной инфраструктурой у дома. Однако современным жителям, особенно спальных районов, где плотность социальной и культурной функций всегда ниже, чем в центре, этого уже недостаточно, чтобы чувствовать себя комфортно.



«Нужна сбалансированность — способность безболезненно перейти от парадигмы устойчивого развития в советском смысле к современному пониманию, но чтобы этот переход обошелся без потерь завоеваний прошлого, — подчеркивает директор по развитию городской среды финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» **Антон Финюгов**. — Нужно понимать, что советский градостроительный опыт имеет колоссальные преимущества по сравнению с теми городами, которые принято считать развитыми. Это отсутствие острой социальной и социальной сегрегации. У нас нет откровенных гетто или суперэлитных районов, тогда как в наиболее богатых городах тенденция к сегрегации идет более активно. Великим достижением является то, что советские нормативы создали среду высокого разнообразия — социального и имущественного, во многом это является крайней сложностидостижимой для развитых городов. Но новая сложность заключается в том, что жизнь не стоит на месте. И если нормативы советские, то жители совсем не советские — они требуют гораздо большего. Например, люди серебряного возраста



уже не находятся в логике, которая отведена нормативами СССР, что достаточно лавочки у дома или поликлиники в пешей доступности. Требования гораздо шире, и такие новые запросы мы видим по каждой возрастной группе».

### Неразрывное сосуществование

Каркас человеко-ориентированного города составляют три категории, формирующие основу современного планирования: они связаны со здоровьем людей, с их достатком (они должны чувствовать себя обеспеченными) и возможностью самореализации.



«Как город может обеспечить потребности современного человека? — задается вопросом директор Института Генплана Москвы **Татьяна Гук**. — В нашей практике всегда есть шесть стандартных блоков, они связаны с экологией, транспортом, экологией, культурой, жилищной и социальной инфраструктурой. Мы как проектировщики работаем с городским пространством, в центре которого находится человек, в котором он живет, работает, отдыхает, учится. И когда мы планируем развитие города, будь то большие градостроительные изменения или локальное благоустройство, мы всегда задаемся вопросом: что же на самом деле волнует горожанина?»

Однако перед большинством российских регионов сейчас стоит не только вопрос, как перейти от советского нормирования к новому современному и постиндустриальному городу. В отличие от Москвы здесь актуальна проблема строительства вообще какого-либо нового жилья, вопрос обеспечения школами, детскими садами и дорогами и даже зачастую инженерной инфраструктурой.

«В такой ситуации эту дуальность помогают решать институты развития, — добавляет Антон Финюгов. — Есть стандарт комплексного развития территорий, который показывает, как заниматься формированием городов. Есть Индекс качества городской среды, который дает мотивацию

для муниципалитетов и регионов при планировании бюджета выделить приоритеты не только в эксплуатационной логике. И есть инфраструктурные облигации, которые дают финансовый инструмент для реализации таких проектов».

### Парадигма движения

Транспорт — важная составляющая каркаса здорового города, потому что на его долю приходится значительный процент выбросов, но не только: сюда входят и повышение безопасности на дорогах (снижение травматизма), и доступности общественного транспорта, и развитие активной мобильности как неперенной части здорового образа жизни.

Как показывает практика мировых столиц, единственно эффективной парадигмой развития транспортной системы в здоровом городе является приоритет общественного транспорта и меры по сокращению пользования личными авто.



«В постсоветских городах мы часто сталкиваемся с отсутствием каркаса общественного городского транспорта, удобных транспортно-пересадочных узлов, неэффективными выделенными полосами, неудобной маршрутной сетью и заторами на дорогах, — отмечает управляющий партнер компании «STEP. Транспортные решения» **Алина Бисмбаева**. — Отсутствует механизм согласования решений, и есть несистемный подход к развитию безопасной среды для пешеходов и средств индивидуальной мобильности. Сюда же добавляются отсутствие парковочных мест, нормальных логистических центров, грузовики, которые пыхают во дворах. Рынок такси и каршеринга тоже не везде управляется городом и представляет из себя некий хаос».

Между тем, одна из самых насущных транспортных проблем — это уменьшение времени на дорогу до работы. И здесь важно помнить, что организация инфраструктуры общественного транспорта существенно влияет на его привлекательность: если он станет удобнее и быстрее, чем лич-

ный автомобиль, люди, конечно, выберут его. Это положительно отразится на экологии, а повышение доступности мест приложения труда — на экономике.

«Чтобы общественный транспорт был эффективным, нужны скоростные коридоры, — считает эксперт. — В Москве они представлены метрополитеном и автобусной сетью «Магистраль», новыми ж/д решениями, но во многих городах этого нет. Выбор приоритетных магистральных направлений — это основа современного общественного транспорта. На все это накладывается качественная маршрутная сеть и реорганизация сети с учетом пассажиропотока. На его популярность влияют и такие вещи, как удобные павильоны наземного транспорта, близость остановок от мест проживания и пешеходных переходов, что также повышает комфорт».

### Благополучие на первом месте

Жить в мегаполисе — достаточно сложная задача, это постоянный поиск баланса между самореализацией и последствиями антропогенной среды. Именно поэтому так важно сделать благополучие приоритетом — как на уровне отдельной взятой личности, так и на уровне городской политики.







## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Смогут ли депутаты заставить застройщиков выполнять все рекламные обещания?

Антон МАСТРЕНКОВ

На протяжении долгих лет после распада СССР в бывших союзных республиках было не до объектов культуры, тем более их возведения. Но сегодня такие проекты привлекают внимание не только местных властей, но и частных инвесторов, которые, кстати, не скупятся на расходы. Более того, для проектирования культурных центров привлекаются лучшие международные компании, воплощающие самые смелые и оригинальные концепции.

Музей современного искусства в Алматы — это частный проект, запущенный бизнесменом и меценатом Нурланом Смагуловым. По предварительным оценкам, стоимость проекта составляет 100 млн долларов США — строительство обойдется в 30 млн, а внутренняя отделка, оснащение сложными инженерными системами и сами экспонаты — еще в 70 млн.

Этот объект станет уникальным не только для Казахстана, но и для всего Центральноазиатского региона. Учитывая такую значимость, проект с самого



# Оазис культуры

## Первый в Казахстане Музей современного искусства построят в 2024 году

В соответствии с проектом предусматривается также создание реставрационной мастерской, в которой специалисты получат возможность заниматься сохранением произведений искусства и их реставрацией на самом современном уровне. Учтены также и интересы подрастающего поколения и детей: в здании музея оборудуют детские мастерские и досуговые площадки.

Особое внимание в проекте уделено отделке. Так, часть музея, символизирующая горы, будет отделана известняком юрского периода, который образовался более 100 миллионов лет назад и добывается только на юге Германии, в Баварии. Другой корпус, «городской», будет покрыт анодированным алюминием — сверхпрочным материалом, который используется в производстве самолетов, кораблей и бронемашин. Третий облицовочный материал — атмосферостойкая сталь. Ее особенность в том, что ржавчина, образуемая со временем в процессе коррозии, защищает сталь, и при этом меняет цвет в зависимости от погоды и освещения.

В настоящее время на объекте развернуты активные строительные работы, а завершить возведение уникального комплекса планируется в следующем году.

### Кстати

■ Коллекция Нурлана Смагулова, которая будет передана музею, насчитывает более 1000 произведений не только казахстанских, но и других зарубежных художников. Здесь будут представлены работы таких мастеров, как Александр Калдер (Alexander Calder), Ансельм Кифер (Anselm Kiefer), Фернан Леже (Fernand Leger), Жауме Пленса (Jaume Plensa), Яеи Кусамы (Yayoi Kusama), Алисия Кваде (Alicja Kwade), Йинки Шонибаре (Yinka Shonibare) и других.



начала был продуман до мелочей. Даже место для комплекса выбрано не случайно: он строится на пересечении крупнейших алма-атинских проспектов — Аль-Фараби и Назарбаева. Площадка будущего музея находится на юго-западе бывшей республиканской столицы, на возвышении. Благодаря такому его расположению с северного фасада открывается панорама на город, а сам комплекс будет возведен на фоне гор.

«Музей разделен на два пересекающихся объема, один из которых символизирует горы, а второй — город, — рассказала «СГ» заместитель генерального директора архитектурной компании СТ Architects Алина Ефимович. — В месте пересечения они образуют «Улицу искусства», где расположены художественные галереи и другие объекты».

По ее словам, около 40% всех площадей будет отдано под различные экспозиции, причем значительную по площади галерею займут работы современных казахстанских художников. Кроме того, внутреннее пространство комплекса, как и окружающая его территория, наполнены различными видами активности.

Стоит отметить, что здание изначально планировалось не только как экспозиционный центр, но и как городское общественное пространство. На территории комплекса предусмотрены места для отдыха и прогулочные зоны, а в самом здании появятся кафе, медиапространство,



площадка для проведения мероприятий и другие помещения. Также в музее будет зал-трансформер, рассчитанный на 100 зрителей и оснащенный современным светозвуковым и видеооборудованием. При необходимости он может выполнять функции концертной или театральной площадки, кинотеатра, лектория или места для проведения мастер-классов.

