

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕРМИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№25 (10898) 24 июля 2026

Новая реальность ИЖС

**Загородный рынок переходит
от стихийной стройки
к структурной зрелости**

Оксана САМБОРСКАЯ

Индивидуальное жилищное строительство в России перестает быть делом энтузиастов и стихийных застройщиков. За последние десять лет оно прошло путь от хаотичной нарезки участков до полноценного сектора экономики с четкими правилами, финансовыми инструментами и системными вызовами. На прошедшей в Подмосковье выставке-фестивале Open Village 2026 («Строительная газета» — главный отраслевой информационный партнер) эксперты отрасли — представители Минстроя России, «ДОМ.РФ», Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Ассоциации малоэтажного жилищного строительства (МЖС), профильных комитетов и крупнейших девелоперов — обсуждали не только текущую динамику, но и долгосрочные тренды, которые определяют лицо загородной России на годы вперед.

Ключевой вектор обсуждения задал председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере строительства и руководитель Комиссии Общественного совета при Минстрое России по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала Ефим Басин. Открывая пленарное заседание, он отметил, что отрасль показывает уверенный качественный рост, несмотря на общее охлаждение экономики. За I полугодие 2026 года объем ввода жилья в стране сократился на 18% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, однако доля малоэтажного строительства остается преобладающей», — подчеркнул Ефим Басин.

По его словам, развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС) сегодня — это задача не только строительная, а в полном смысле демографическая. Возможность жить в собственном доме с участком напрямую влияет на решение семей о рождении детей, и это должно учитываться в государственной политике. При этом Ефим Басин обратил внимание на сужение льготных ипотечных программ, в частности, семейной ипотеки, что делает необходимым внедрение альтернативных механизмов стимулирования спроса. Среди таких механизмов он назвал возрождение жилищно-строительных кооперативов — формы, которая в советское время обеспечивала доступное жилье для миллионов семей и может получить новую жизнь в современных условиях.



Деловой разговор

**Глава Минстроя РФ посетил НОСТРОЙ
и провел рабочее совещание**

Анна ШАБАЛИНА, Александр ШИШЛО

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин 21 июля посетил Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), где прошло всероссийское совещание по вопросам текущего состояния строительного комплекса и развития системы саморегулирования в строительстве. В совещании приняли участие заместители главы Минстроя России Юрий Муценек и Константин Михайлик, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, член Совета Федерации Александр Волошин, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев, председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства Торгово-промышленной палаты РФ, почетный президент НОСТРОЙ Ефим Басин, директор Правового департамента Минстроя России Олег Сперанский, координаторы НОСТРОЙ, представители экспертного сообщества.

Открывая заседание, Ирек Файзуллин отметил, что стройотрасль сохраняет устойчивость и демонстрирует положительную динамику, а все ключевые государственные за-

дачи выполняются; Минстрой в тесном взаимодействии с партией «Единая Россия» и при активном участии НОСТРОЙ продолжает системную работу по повышению качества строительства и обеспечению условий для создания комфортной и безопасной среды. На первый план выходят повышение производительности труда, точный учет занятых в отрасли и дальнейшее укрепление кадрового потенциала. «Важнейшая задача сейчас — выстроить систему, при которой самые сложные проекты будут реализовывать именно те компании, которые обладают необходимыми компетенциями и ресурсами. Это напрямую связано с повышением ответственности всех участников рынка», — подчеркнул министр.

В свою очередь, Антон Глушков ознакомил участников совещания с показателями финансово-экономического состояния строительных компаний — членов объединения саморегулируемых организаций (СРО) по итогам 2025 года, констатируя сохранение положительной динамики в сегменте крупного бизнеса и отметив значимость повышения показателей у малых и в особенности микропредприятий, которые составляют аб-

солютное большинство подрядных и субподрядных организаций. Глава нацобъединения заявил о необходимости дальнейшего усиления механизмов контроля за деятельностью членов СРО, повышения требований к финансовой дисциплине и системе управления рисками; для достижения этих целей НОСТРОЙ ведет разработку правил саморегулирования.

В своем выступлении он обратил внимание на три чувствительных для отрасли аспекта. Первый касается динамики объемов производства в сегменте базовых стройматериалов, где Росстат фиксирует некоторое снижение, однако с помощью Национального реестра добросовестных производителей и поставщиков строительных материалов (НРДП), который НОСТРОЙ ведет совместно с Минстроем и Минпромторгом, есть возможность не столько повлиять на количественные показатели, сколько поддержать предприятия, выпускающие качественную конкурентоспособную продукцию в соответствии с государственными стандартами и готовые к публичному аудиту.

Основы международного сотрудничества

НОСТРОЙ **выстраивает мост** между рынками труда России и Индии

Денис КАЕХТИН, Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Строительный сектор России продолжает искать системные решения проблемы кадрового дефицита. Один из перспективных векторов — организованное привлечение квалифицированных специалистов из дружественных стран. В фокусе внимания — Индия, обладающая огромным ресурсом рабочих кадров и растущим уровнем их профессиональной подготовки. Ключевую роль в налаживании этого канала играет Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), которое выводит сотрудничество на качественно новый уровень с прозрачной, стандартизированной системой отбора и подтверждения квалификации.

От переговоров к меморандуму

Работа над механизмом привлечения индийских специалистов началась весной 2025 года. Отправной точкой стала встреча делегации НОСТРОЙ во главе с вице-президентом нацобъединения Антоном Морозом с министром труда и занятости Индии Мансухом Л. Мандавией (Mansukh Laxmanbhai Mandaviya), на которой стороны обсудили ключевые параметры будущего сотрудничества: требования к квалификации, механизм централизованного отбора и трудоустройства, процедуру подтверждения профессиональных навыков, а также условия труда, оплаты и социальные гарантии.

В июне 2026 года и. о. руководителя аппарата НОСТРОЙ Даниил Кирилкин и управляющий директор компании Mahtech International Private Limited Манджунатх Ганешан (Manjunath Ganeshan) подписали меморандум о сотрудничестве между НОСТРОЙ и индийской компанией, закрепивший намерения сторон



создать системную основу для подготовки и оценки квалификации иностранных кадров.

Июльский визит в Индию президента НОСТРОЙ Антона Глушкова перевел диалог на новый уровень. В Министерстве иностранных дел Республики Индии прошла встреча при участии представителей органов власти, отвечающих за миграционную политику и профессиональное образование: ответственного секретаря отдела эмиграционной политики и благосостояния МИД Индии Джини Ойки, генерального менеджера по делам эмиграции и зарубежной занятости МИД Индии Джона Мая, а также сотрудников Министерства профессионального образования. Главной темой встречи стала презентация проекта по привлечению квалифицированных иностранных работников из Индии.

Пилотный проект

Пилотный проект был запущен и апробирован на базе компании-партнера осенью 2025 года. Его суть заключается в предварительной проверке квалификации специалистов еще до их приезда в Россию. НОСТРОЙ разработал пакет заданий, охватывающих как теоретические знания, так и практические навыки, необходимые для работы на российских стройплощадках. Все материалы полностью соответствуют действующим российским строительным стандартам.

Тестирование проводится компанией-партнером на территории Индии по заявкам российских строительных компаний. При успешном прохождении полного цикла испытаний специалист получает официальное подтверждение квалификации. Такой подход позволяет исключить ситуацию, когда работодатель тратит ресурсы на привоз, обучение и

последующую отправку работника обратно из-за несоответствия требованиям.

Выгоды для всех

Как отметил Антон Глушков, главная ценность такого алгоритма работы — в его экономической эффективности для российского бизнеса: «Мы создаем прозрачную систему, где российский работодатель получает не просто обещание, а документально подтвержденного профессионала. Главное преимущество этой схемы заключается в существенной экономии ресурсов для российского бизнеса. Компании больше не несут расходы на то, чтобы сначала привести специалиста в Россию, обучить его на месте, а затем возвращать обратно в случае несоответствия требованиям. Российский рынок труда получает готового специалиста, чья квалификация проверена заранее».

Для индийских специалистов участие в проекте также несет ряд преимуществ: официальное трудоустройство в соответствии с трудовым законодательством РФ, комфортное проживание и достойная заработная плата. При этом НОСТРОЙ выступает гарантом соблюдения всех договоренностей, что повышает доверие к программе и снижает риски для обеих сторон.

Масштабирование и перспективы

Сегодня НОСТРОЙ активно прорабатывает механизмы масштабирования пилотного опыта для создания устойчивого канала поставки квалифицированных кадров, полностью исключив приток неквалифицированной рабочей силы, в том числе на стратегически важные стройки страны.

Такой подход не только помогает решать текущие кадровые проблемы отрасли, но и закладывает основу для долгосрочного сотрудничества, основанного на единых стандартах качества и взаимном доверии. В перспективе модель, отработанная с Индией, может быть распространена и на другие страны, обладающие значительным кадровым потенциалом.

коммунальной инфраструктуры, формирования комфортной городской среды и цифровизации», — заявил Никита Сташишин.

В предстоящее десятилетие основные усилия России будут направлены на повышение доступности жилья, обновление жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, комплексное развитие территорий, а также на повышение устойчивости городов к природным и техногенным рискам. По словам замминистра, климатическую проблематику следует рассматривать с учетом национальных особенностей и обязательств государств в рамках профильных международных процессов: «Новая городская повестка не должна превращаться в самостоятельный климатический режим или дублировать действующие международные механизмы».

Никита Сташишин обратил внимание участников совещания на негативное влияние на устойчивое развитие городов нелегитимных односторонних принудительных мер: такие ограничения затрудняют доступ государства к финансированию, технологиям, оборудованию, строительным материалам и программному обеспечению. «В конечном счете от ограничений страдают обычные жители городов. Финансовые инструменты городского развития должны применяться добровольно и не создавать дополнительной долговой нагрузки или новых условий для развивающихся государств», — подчеркнул он.

Замминистра отметил также, что Россия наращивает присутствие в части профильного межправительственного сотрудничества в формате «Программы ООН по населенным пунктам» (ООН-Хабитат). За последнее время уровень взаимодействия вышел на качественно новый уровень, организация может стать универсальной платформой для обмена экспертными, проектными и технологическими решениями и последующего привлечения российского представительства в качестве консультанта по развитию проектов программы ООН-Хабитат.

Дополнительную и оперативную информацию смотрите

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

с.1

Второй аспект касается полного исполнения регионами постановления правительства РФ №416, дающего возможность менять существенные условия госконтрактов, заключенных до 1 января 2026 года, в связи с изменениями налогового законодательства. Подзаконные нормативные акты приняли только восемь субъектов, а норма действует до сентября, поэтому важно совместно ускорить этот процесс.

«И еще один момент, также связанный с ценообразованием, — расхождение данных по стоимости топлива, заложенных в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, и реальной рыночной картины в каждом конкретном субъекте. НОСТРОЙ провел сравнительный анализ, и мы видим разницу», — констатировал Антон Глушков, предложив для системного решения этого вопроса инициировать выработку постановления, аналогичного пп-1315, но с учетом региональной специфики: это позволит более гибко пересчитывать стоимость контрактов, чтобы не допустить дополнительной нагрузки на микробизнес.

Говоря о кадровой ситуации в строительной отрасли, президент НОСТРОЙ отдельно остановился на подготовке кадров в системе среднего профессионального образования (СПО) и изменении приоритетов абитуриентов, которые все чаще выбирают строительные специальности. Значимую роль в формировании системы практико-ориентированной подготовки кадров играют отраслевой Консорциум СПО, созданный три года назад на базе НОСТРОЙ, и конкурс профессионального мастерства «Строймастер» и аналогичное соревнование для инженерно-технических работников, которые ежегодно проводятся при поддержке Минстроя.

Антон Глушков поблагодарил Ирека Файзуллина за поддержку инициативы по проведению 1-3 декабря на ВДНХ Международной выставки строительных материалов и технологий QUBE Expo, в которой примут участие производители из Белоруссии, Индии, Казахстана, Китая и других дружественных государств. Президент НОСТРОЙ предложил рассмотреть возможность отметить в рамках выставки эффективную работу и достижения регионов в строительной сфере, главных распределителей бюджетных средств, проектировщиков и строителей, разработав при поддержке Минстроя концепцию соответствующей премии.

По полному циклу

Российский лифтовый комплекс входит в этап изменения архитектуры рынка

Алексей ЩЕГЛОВ

В середине июля на площадке одного из старейших лифтостроительных производств АО «МЭЛ» состоялось выездное заседание Российского лифтового объединения (РЛЮ), в котором приняли участие директора крупнейших отечественных заводов по производству подъемного оборудования (Карачаровский механический завод (КМЗ), METEOR Lift, ООО ПО «ТверьЛифтМаш», Серпуховский лифтостроительный завод (СЛЗ), Щербинский лифтостроительный завод (ЩЛЗ) и др.), менеджеры сервисных компаний, представители НИУ МГСУ и Торгово-промышленной палаты РФ, отраслевые специалисты.

Темой обсуждения стало рассмотрение ключевых вопросов дальнейшего развития лифтостроения. Как констатировал президент Национального лифтового союза (НЛС) Виктор Тишин, в настоящее время идет активная трансформация отрасли, и суть этого процесса заключается в передаче основных функций, касающихся послеоперационной эксплуатации и обслуживания лифтов, от различных сторонних организаций непосредственно к самим производителям.



Деловой разговор

Директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова рассказала о проведении Всероссийского конкурса «Строймастер» и представила результаты его региональных этапов. В 2026 году география конкурса расширилась до 76 субъектов России, вырос и масштаб — в конкурсе приняли участие более 2,3 тыс. профессионалов и начинающих специалистов более чем из 200 колледжей. Кроме этого, впервые в истории «Строймастера» при проведении регионального этапа для объективной оценки качества выполненных работ были применены технологии искусственного интеллекта и произведены замеры производительности труда. Финал конкурса состоится в августе в Москве и будет приурочен к 70-летию празднования Дня строителя.

Заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Валерий Карпов представил участникам совещания работу системы оценки опыта и деловой репутации подрядных организаций, которую нацобъединение разработало и внедрило в 2025 году в соответствии со «Стратегией развития строительной отрасли до 2030 года». В ее основе — Единый реестр членов НОСТРОЙ и Национальный реестр специалистов. На сегодняшний день через систему рей-

тингования проведены все компании — члены СРО. С 1 марта система расширена с государственных на все строительные контракты, заключенные членами СРО, что делает ее уникальной за счет полного отраслевого наполнения. В целях обеспечения единого и объективного подхода в оценке осуществляется интеграция АИС «Система оценки опыта и деловой репутации подрядных организаций» с Единой информационной системой в сфере закупок, данными Федеральной налоговой службы, Федеральной службы судебных приставов и другими государственными информационными системами.

Валерий Карпов продемонстрировал личный кабинет, необходимые разделы и саму работу системы, усовершенствованной с учетом вступления в силу федерального закона № 309-ФЗ. В дальнейшем использование АИС планируется при присвоении уровней ответственности членам СРО, что уже заложено в проекты правил саморегулирования. Таким образом, формируется прозрачная система, где допуск к работам на прямую связан с опытом, кадровым потенциалом и деловой репутацией компаний.

В завершение совещания его участники рассмотрели несколько проектов правил саморегулирования. И. о. заместителя руководителя ап-

тата НОСТРОЙ Виктория Панарина отметила, что правила, разработку которых ведет объединение, после утверждения в установленном порядке станут обязательными для всех строительных СРО. Основная идея — переход от минимальных требований Градостроительного кодекса РФ к дифференцированной системе: дополнительные требования к кадрам, оборудованию, рейтингу члена СРО устанавливаются в зависимости от его уровня ответственности. Такая система создается в целях недопущения ненадежных подрядчиков, предупреждения и снижения рисков срыва государственных и муниципальных контрактов, а также для формирования открытого и верифицированного профиля каждой компании — члена СРО. Правилами предложено введение дополнительных оснований для отказа в приеме и прекращения членства в СРО, что также будет способствовать недопуску недобросовестных компаний на строительный рынок. Внедрение единых правил для членов СРО направлено на повышение прозрачности системы саморегулирования и делает строительный рынок более надежным.

Заслушав доклады, Ирек Файзуллин поблагодарил НОСТРОЙ за проделанную работу, поздравил участников совещания с наступающим профессиональным праздником и пригласил принять участие в торжественных мероприятиях, посвященных празднованию 70-летия Дня строителя.

В завершение совещания его участники рассмотрели несколько проектов правил саморегулирования. И. о. заместителя руководителя ап-

тата НОСТРОЙ Виктория Панарина отметила, что правила, разработку которых ведет объединение, после утверждения в установленном порядке станут обязательными для всех строительных СРО. Основная идея — переход от минимальных требований Градостроительного кодекса РФ к дифференцированной системе: дополнительные требования к кадрам, оборудованию, рейтингу члена СРО устанавливаются в зависимости от его уровня ответственности. Такая система создается в целях недопущения ненадежных подрядчиков, предупреждения и снижения рисков срыва государственных и муниципальных контрактов, а также для формирования открытого и верифицированного профиля каждой компании — члена СРО. Правилами предложено введение дополнительных оснований для отказа в приеме и прекращения членства в СРО, что также будет способствовать недопуску недобросовестных компаний на строительный рынок. Внедрение единых правил для членов СРО направлено на повышение прозрачности системы саморегулирования и делает строительный рынок более надежным.

Заслушав доклады, Ирек Файзуллин поблагодарил НОСТРОЙ за проделанную работу, поздравил участников совещания с наступающим профессиональным праздником и пригласил принять участие в торжественных мероприятиях, посвященных празднованию 70-летия Дня строителя.

В завершение совещания его участники рассмотрели несколько проектов правил саморегулирования. И. о. заместителя руководителя ап-

тата НОСТРОЙ Виктория Панарина отметила, что правила, разработку которых ведет объединение, после утверждения в установленном порядке станут обязательными для всех строительных СРО. Основная идея — переход от минимальных требований Градостроительного кодекса РФ к дифференцированной системе: дополнительные требования к кадрам, оборудованию, рейтингу члена СРО устанавливаются в зависимости от его уровня ответственности. Такая система создается в целях недопущения ненадежных подрядчиков, предупреждения и снижения рисков срыва государственных и муниципальных контрактов, а также для формирования открытого и верифицированного профиля каждой компании — члена СРО. Правилами предложено введение дополнительных оснований для отказа в приеме и прекращения членства в СРО, что также будет способствовать недопуску недобросовестных компаний на строительный рынок. Внедрение единых правил для членов СРО направлено на повышение прозрачности системы саморегулирования и делает строительный рынок более надежным.

ИНФРАСТРУКТУРА

От изменений — к кардинальным переменам

Парламентарии совершенствуют законодательство в сфере водоснабжения и водоотведения



Алексей ТОРБА

На встрече с журналистами председатель Комитета Совета Федерации (СФ) по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко подвел итоги работы комитета в весеннюю сессию 2026 года. Значительное место в деятельности парламентариев заняло законодотворчество, направленное на развитие отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Изменения в ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» — не панацея

В числе принятых важных отраслевых законов Андрей Шевченко назвал федеральный закон от 26.06.2026 №209 «О внесении изменений в федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении», который вступит в силу с 1 марта 2027 года. Закон наделяет правительство РФ полномочиями по утверждению порядка расследования причин аварийных ситуаций, возникающих в системах водоснабжения и водоотведения. В соответствии с законом исполнительные органы субъектов РФ будут участвовать в расследовании причин аварий. Андрей Шевченко напомнил, что в некоторых регионах к участию в расследовании причин аварий не были допущены не только органы местного самоуправления, но и власти регионов, в результате чего эти причины выявлялись очень долго. По мнению сенатора, реализация нового закона позволит не просто изучать причины аварий, но — самое главное — сделать так, чтобы их не было.

Сенатор не стал углубляться в историю принятия федерального закона №209-ФЗ, которая, однако, показывает: не все парламентарии полагают, что он позволит существенно уменьшить число аварий в системах водоснабжения и водоотведения. Об этом свидетельствует дискуссия в Государственной Думе при рассмотрении проекта данного закона в третьем чтении. Как заявил первый заместитель руководителя фракции ЛДПР Владимир Сысоев, вопрос актуальности и своевременности законопроекта не вызывает сомнений, поскольку ежегодно количество аварий на сетях увеличивается, и только прошлой зимой было зафиксировано

более 200 крупных коммунальных аварий. Так, в Алтайском крае в результате аварий на сетях водоснабжения и водоотведения без холодной воды осталось 50 домов, а в Томске — около 600, в том числе детские сады, школы и больницы. Так что необходимость в принятии нового закона, который позволит регионам более системно работать с коммунальщиками, чтобы не было отключений, а подача воды была регулярной, по мнению депутата, очевидна. Но он сомневается, что участие органов исполнительной власти субъектов РФ в расследовании причин аварий — износ инфраструктуры. По данным Счетной палаты России, накопленный износ сетей на начало 2025 года достиг 75%, полностью изношено около 20% основных фондов в системах забора, очистки и распределения воды. При этом утечки и неучтенный расход воды составляют порядка 23% от ее потребления. Общий износ коммунальных сетей и теплосетей колеблется от 40 до 80% в зависимости от региона. Ежегодно устаревает около 3% коммунальных сетей, при этом темпы их замены крайне низки — всего около 1%. «Без ускорения темпов замены сетей аварий будет от года к году становиться больше, а это будет требовать все больших вложений. Сегодня основной инструмент улучшения ситуации — реализация мероприятий в рамках национальных проектов. До 2025 года реализовывался федеральный проект «Чистая вода», к моменту его завершения около 119 объектов в 56 регионах страны оставались недостроенными, а многие до сих пор используются с мощностями ниже проектной, и все это оплачивает потребитель», — заявил Владимир Сысоев. Он также отметил, что с 2025 года модернизация системы водоснабжения продолжается в рамках нового федерального проекта «Модернизация коммунальной инфраструктуры», но результаты его реализации крайне плачевны — качество водоснабжения продолжает ухудшаться во многих регионах, а доля населения, обеспеченного питьевой водой, сокращается. По информации Минстроя России, до 2030 года на обновление коммунальной инфраструктуры планируется направить до 4,5 трлн рублей, однако, как отметил Владимир Сысоев,

очевидно, что структурные проблемы, включая неэффективность управления и коррупционные риски, ставят под сомнение достижение результата даже при увеличении столь значимого федерального финансирования.

С мнением представителя фракции ЛДПР о ситуации с аварийностью в сфере водоснабжения и водоотведения не согласился представительный законопроект член фракции «Единой России» Дмитрий Аверов. По имеющимся у него данным, с 2021 по 2025 год количество аварий на сетях водоснабжения стабильно снижается — с 10 825 аварий в 2021 году до 6 692 в 2025-м. «Системная работа, как раз связанная с развитием, с восстановлением коммунальной сферы, ведется, и принимаемый законопроект — один из элементов. Это не панацея, но он позволит, по крайней мере, проводить качественный анализ возникающих аварийных ситуаций, принимать дальнейшие меры к их устранению», — констатировал депутат.



Андрей ШЕВЧЕНКО, председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера:

Наша задача — сделать концессионные соглашения более массовыми и, самое главное, тиражировать хороший опыт

Упор на концессии

По мнению Владимира Сысоева, в настоящее время основным инструментом привлечения частного капитала в сферу ЖКХ являются концессионные соглашения, одна-

ко концессия как инструмент привлечения частного капитала непрозрачна и несет высокую долю риска для всех участников, в том числе из-за несинхронизированности экологических требований и инвестиционных программ. Об этом свидетельствует, например, ситуация на озере Байкал — очистные сооружения до сих пор не построены, информацией в полной мере никто не владеет.

Именно реализации механизма концессионных соглашений как инструмента привлечения инвестиций в сферу ЖКХ было посвящено проведенное в весеннюю сессию очередное заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совфеде, возглавляемого первым заместителем председателя верхней палаты Госдумы Владимиром Якушевым. «Этот вопрос не нов. Мы к нему обращались не только в эту весеннюю сессию, а давно работаем», — заметил, раскисывая об этом заседании, Андрей Шевченко.

Он напомнил, что указом президента России от 7 мая 2024 года №309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» определены целевые показатели и задачи, касающиеся достижения национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», реализации программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшения качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн человек к 2030 году.

«Одно из направлений, очень важных в развитии ЖКХ, — как раз концессионные соглашения. Они рассматриваются в качестве одного из основных источников и механизмов привлечения внебюджетных средств, в том числе для обновления коммунальной инфраструктуры», — отметил Андрей Шевченко. Он сообщил также, что, по информации Минстроя России, на апрель 2026 года в сферах тепло-, водоснабжения и водоотведения действуют 2 408 концессионных соглашений, а объем инвестиций по ним составляет порядка 1,5 трлн рублей, из которых 90% — средства частных инвесторов.

На первый взгляд, цифры хорошие. Но, как рассказал Андрей Шевченко, проведенный сенаторами мониторинг применения субъектами механизма концессионных соглашений в сфере ЖКХ позволил выявить ряд проблем, препятствующих массовому использованию таких соглашений. Этому мешает, прежде всего, экономическая непривлекательность для потенциальных концессионеров объектов ЖКХ в населенных пунктах с очень низкой плотностью населения — ввиду малого объема потребления коммунальных услуг, а соответственно, и платежей, и очень высокой степени износа таких объектов. Длительные же сроки окупаемости обязательно учитываются бизнесом, подчеркнул сенатор.

Другой важный момент, отмеченный Андреем Шевченко, — ограниченность бюджетных возможностей подавляющего большинства муниципальных образований в части их потенциального участия в финансировании таких проектов. Кроме того, не решены проблемы привлечения концессионерами заемных средств из-за высокой процентной ставки и длительности процедур заключения концессионных соглашений.

На заседании Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совфеде обсуждался и вопрос нехватки квалифицированных кадров, необходимых для реализации концессионных соглашений. Как сообщил Андрей Шевченко, по итогам мероприятия правительство, Минстрою и Минэкономразвития РФ даны соответствующие рекомендации.



Новый код Дальнего Востока

В Якутске назовут лучшие проекты макрорегиона

Оксана САМБОРСКАЯ

Дальний Восток сегодня — это не только логистика, ресурсы и «дальневосточный гектар». Это еще и про то, как люди будут жить здесь через десять, пятнадцать, двадцать лет. Если раньше города на востоке страны часто воспринимались как временные пункты, куда приезжают «на заработки» или «по распределению», то сейчас ситуация меняется: появляются не просто новые дома, а новая философия городской среды.

Мастер-планы 25 городов Дальнего Востока уже утверждены. В Корпорации развития Дальнего Востока и Арктики приводят цифры: более 200 объектов построено, еще почти 400 — в активной фазе строительства. Такой объем требует не только строительных мощностей, а внятной архитектурной стратегии. Именно в этом контексте родилась первая Национальная дальневосточная архитектурная премия «ДальАрх».

Заявки на участие в ней уже принимают, последний день — 11 сентября. В жюри — представители Министрства по разви-

тию Дальнего Востока и Арктики, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, КРДВ, «ДОМ.РФ», Агентства стратегических инициатив. Итоги подведут в начале декабря в Якутске, который на несколько дней станет главной архитектурной площадкой макрорегиона.

Премия как инструмент, а не праздник

У премии «ДальАрх» девять номинаций: от мастер-планов городов до дизайна общественных пространств, от жилой и коммерческой недвижимости до инфраструктурных объектов. Гран-при достанется не архитектурному бюро и не девелоперу, а целому субъекту федерации — региону, на территории которого окажется больше всего отмеченных проектов. Это необычное решение превращает премию в соревнование территорий, в борьбу за качество среды между регионами.

Для жителей дальневосточных городов это продуманные набережные, удобные дворы без машин, современные школы, общественные центры — то, с чем человек сталки-

вается каждый день. «ДальАрх» должна помочь таким проектам становиться системой.

Почему финал в Якутске

Место проведения финала выбрано не случайно. Глава Республики Саха (Якутии) Айсен Николаев на пресс-конференции говорил о том, что архитектура на Севере — это не фасады и эстетика, это вызов: нужно одновременно решать задачи энергоэффективности, комфорта, сохранения национальной идентичности и работы в экстремальных климатических условиях. «Для Якутии это особенно актуально, — отметил он. — Мы развиваем города и населенные пункты в условиях Крайнего Севера, где необходимо сочетать современные технологии, энергоэффективность, комфорт и сохранение национальной идентичности». Именно этот опыт, по словам Айсена Николаева, лег в основу премии. Если архитектор научился работать в вечной мерзлоте, при экстремальных перепадах температур, с учетом локальных культурных кодов, он может работать где угодно. Якутск в этом смысле — идеальный полигон.

ПРЕМИЯ

Заместитель генерального директора КРДВ по социальному развитию Гасан Гасанбалаев на пресс-конференции подчеркнул: макрорегион переживает один из самых интенсивных периодов своего развития. Меняется не только облик населенных пунктов — меняются качество городской среды и жизни людей. Поэтому Дальнему Востоку потребовалась собственная архитектурная премия. Она призвана стать профессиональной площадкой для признания лучших проектов, позволит сформировать каталог успешных решений для их дальнейшего тиражирования и продемонстрирует потенциал макрорегиона как территории, где создаются современные общественные пространства, жилые кварталы и социальные объекты. Гасан Гасанбалаев особо отметил, что на Дальнем Востоке работают сильные архитекторы, урбанисты и девелоперы, чьи проекты задают новые стандарты не только в регионе, но и в масштабе всей страны.

Взгляд на премию как на лабораторию

Соучредитель Агентства стратегического развития «ЦЕНТР» Сергей Георгиевский предложил более широкий взгляд на значение премии. Он напомнил, что Дальний Восток сегодня становится своего рода лабораторией для всей России: именно здесь создаются новые смыслы, технологии, архитектурные решения и эстетика, которые позже будут распространяться на другие регионы. «Это мост между европейской Россией и глобальным Югом», — обозначил он стратегическую роль Дальневосточного федерального округа. В регионе уже внедряются новые инструменты архитектурно-градостроительного планирования, и премия, как считает Сергей Георгиевский, призвана показать уровень технологического лидерства в архитектуре и масштаб происходящих перемен.

СТРОИТЕЛИ БУДУЩЕГО

В АВГУСТА · МОСКВА · ЖЛЕБОЗАВОД № 9

www.ds-fest.ru

Крупнейший фестиваль строительной отрасли России отмечает 70 лет национальному празднику день строителя

В день 70-летия профессионального праздника на одной площадке встретятся более 3000 строителей, мастеров, дизайнеров, лидеров мнений предпринимателей, производителей, и технологических компаний со всей России. Фестиваль покажет, как изменилась строительная отрасль за последние десятилетия и кто сегодня создает пространство для жизни, бизнеса и развития страны.

Строительные профессии становятся технологичнее, квалификация специалистов дорожает, а дефицит профессиональных кадров уже влияет на темпы, стоимость и качество строительства. Одна из главных задач фестиваля — сформировать современный образ строителя: востребованного специалиста, предпринимателя и эксперта, который работает с новыми материалами, цифровыми платформами, автоматизирует и искусственным интеллектом.

ПРОФЕССИИ, НА КОТОРЫХ ДЕРЖАТСЯ ГОРОДА «Строители Будущего» — это возможность увидеть отрасль не через официальные отчеты, а через людей, которые каждый день создают дома, дороги, предприятия, социальные объекты и современную городскую инфраструктуру.

В ПРОГРАММЕ Более 20 спикеров, деловые дискуссии, практические мастер-классы, профессиональные соревнования, бренд-зоны крупнейших компаний, организованный нетворкинг, дизайн-трек, бизнес-сцена, направление IT и AI, детская зона и вечерняя программа. На фестивале встретятся крупный бизнес и частные мастера, производители и дизайнеры, цифровые сервисы и профессиональные сообщества, опытные эксперты и новое поколение специалистов.

24 СЕНТЯБРЯ 2026
The Carlton Moscow

CREE- AWARDS 2026

35 лет
РЫНКУ ДЕВЕЛОПМЕНТА РОССИИ

РЕКЛАМА 16+ ООО "ХЕА КОММУНИКЕЙШН" ИНН: 7726431962

cree-awards.ru

ТЕХНОЛОГИИ



Ксения ТРОФИМОВА

Еще несколько лет назад искусственный интеллект (ИИ) в архитектурной среде воспринимался как инструмент для создания эффектных визуализаций, сегодня же нейросети встраиваются в управленческие процессы, маркетинг и финансовое планирование бюро. На набилк-токе «Бизнес и архитектура: точки опоры», прошедшем в клубе «Конструктив» архбюро BOHAN studio, представители отрасли попытались понять, где проходит граница между автоматизацией и авторским замыслом.

Технология как фактор конкурентоспособности

Главный вызов для архитектурных бюро — скорость обработки информации: клиенты ждут быстрых проработок и множества вариантов — традиционные методы не успевают за рыночным ритмом, и в этой логике ИИ перестает быть опцией, становясь вопросом эффективности.



Генеральный директор архбюро MAD Architects Мария Николаева перевела этот тезис в практическую плоскость: работа с нейросетями в бюро охватывает не только творческие, но и управленческие отделы. «Я собираю всех топов. У каждого на ноутбуке загружены программы. Мы сидим, вайбодим. Если сейчас мы это не сделаем, мы проиграли», — отметила она. В условиях, когда конкуренты автоматизируют рутину, задержка с внедрением оборачивается потерей ресурсов. Основным барьером оказался человеческий фактор: сотрудники сопротивлялись, но постепенно привыкли и сейчас не представляют работу без ИИ.

Расширение границ применения

В общественном сознании нейросети в архитектуре ассоциируются с генерацией фасадов, однако реальная ценность ИИ сегодня — в

Архитектор и алгоритм

Автоматизация без потери идентичности

ранее отнимавшей непропорционально много времени обработке больших объемов информации.

Мария Николаева привела примеры: нейросеть составляет выжимки из совещаний и готовит протоколы, а раньше на эти задачи нужен был отдельный сотрудник. ИИ применяется и для поиска заказчиков, по заданным параметрам в секунду составляя список потенциально важных клиентов, иногда даже с контактами. Это меняет логику работы с рынком: вместо пассивного ожидания тендеров бюро проактивно формирует воронку проектов.

Технологии затрагивают фундаментальные бизнес-процессы — от подготовки коммерческих предложений до координации проектных менеджеров, высвобождая ресурсы для концептуальной разработки и контроля качества.

Управленческая зрелость как необходимое условие

Технологическая трансформация требует пересмотра управленческих моделей. Архитектурные компании традиционно создаются как творческие мастерские, где финансовые вопросы остаются на втором плане. На турбулентном рынке такая модель перестает работать.

Основатель и партнер архитектурного бюро Syntaxis Александр Стариков поделился тем, как устроена его фирма: бюро руководят шесть партнеров, а всего работают около ста сотрудников, ключевое условие устойчивости — раннее оформление соглашений с фиксацией порядка выхода из бизнеса. «Партнеры — это не только те, кто делит прибыль. Они еще должны делить убытки. Это важный момент», — отметил Александр Стариков.

Граница между автоматизацией и авторством

Эксперты отдельно отметили, что ИИ не должен быть автором идеи. При обилии генеративных инструментов возникает соблазн делегировать машине концептуальные решения, но это ведет к потере идентичности проекта.

Ценность ИИ — в скорости перебора вариантов, но не в рождении смысла. «Идею все равно нужно самому придумать: все, что придумывает ИИ, — неживое», — прозвучало в ходе дискуссии. Архитектор, в отличие от алгоритма, учитывает культурный контекст и долгосрочные сценарии использования здания. Генеративные модели не способны на критическое осмысление запроса, поэтому финальное решение остается за человеком.

Баланс как новая норма

Участники дискуссии пришли к выводу: ИИ уже стал практическим средством для автоматизации и анализа рынка. При этом самое важное — идея и качество — остается за человеком.

По словам основателя и руководителя BOHAN studio Дарьи Туркиной, устойчивость бизнеса держится на трех составляющих — команда, диверсификация и новые инструменты. ИИ берет на себя рутину, оставляя пространство для стратегии и творчества. Однако внедрение требует параллельного пересмотра управленческих моделей. Бюро, которые выстраивают этот баланс, окажутся в более устойчивом положении; те же, кто игнорирует ИИ или полностью полагается на него, рискуют потерять либо конкурентоспособность, либо идентичность.

ВЫСТАВКА OPEN VILLAGE



Open Village 2026

Как выглядит будущее загородного жилья



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В Подмосковье заработала Open Village 2026 — крупнейшая в России площадка, где индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) показывают не в виде рендеров и каталогов, а как реальную, «живую» среду. Выставка развернулась в коттеджном поселке «Грин Лаундж» в 58 км от МКАД и задала новый стандарт презентации загородных домов: здесь технологии не просто описывают — их можно потрогать, обойти, сравнить и примерить на себя.

Работа выставки стартовала с традиционного парада ИЖС, который открыл почетный президент Национального объединения строителей, Герой Социалистического Труда, заслуженный строитель РФ Ефим Басин. Он обратил внимание участников на важную статистику: при общем сокращении объема ввода жилья в стране в 2026 году доля малоэтажного строительства составила 62%: «ИЖС, которое мы пропагандируем, живет и развивается. 62% — это уже наша победа, а будет еще лучше! Именно такие мероприятия позволяют нам надеяться, что наши люди будут жить в качественных условиях, с участком земли, для того, чтобы рожать детей и улучшать демографию нашей страны».

Даже в условиях охлаждения экономики спрос на загородную жизнь остается устойчивым, и Open Village становится не просто выставкой, а инструментом формирования стандартов качества и прозрачности рынка ИЖС. Как рассказал основатель бизнес-экосистемы Open Village Владислав Копица, выставка будет работать на площадке два года: в первый год компании возводят дома и делают ландшафт, а во второй — показывают все объекты «под ключ». Между двумя летними фестивалями каждые два месяца проходят выставочные мероприятия под условным названием «Времена года». Такой формат позволяет демонстрировать загородные дома не только в идеальных условиях, но и в разные сезоны, при разных погодных нагрузках — то есть в максимально приближенной к реальности эксплуатации.

Вызывает уважение масштаб трансформации территории: из пустого участка — в полноценную экспозицию, где каждый дом не макет, а реальный объект с инженерными системами, отделкой и ландшафтом. «Здесь были холм, трава и проселочные дороги. 232 дня понадобилось для того, чтобы на этой горе с нуля сделать то, что вы сейчас видите», — рассказал Владислав Копица.

На территории представлено 25 реализованных проектов коттеджей и таунхаусов — от компактных домов для сезонного проживания до просторных резиденций для круглогодичной жизни. Экспозиция выстроена так, чтобы посетитель мог последовательно сравнить разные подходы: пройти из каркасного дома в дом из керамических блоков, затем в дом из клееного бруса, оценить качество исполнения, планировочные решения и понять, какой формат ближе именно ему.

По словам Владислава Копицы, на Open Village собраны практически все актуальные технологии возведения домов. Одна из самых популярных — каркасная: быстро, энергоэффективно и гибко в планировках.

Если нужен акцент на экологичности и натуральную древесину, тогда стоит ознакомиться с домами из клееного бруса. Керамические блоки подходят тем, кто делает упор

на отличную теплоизоляцию и комфорт. ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции) и CLT (клееные деревянные панели) — более современные и технологичные решения для быстрого возведения.

Отдельный блок экспозиции посвящен созданию комфортного и энергоэффективного микроклимата, а также комплексным решениям для управления инженерными системами. Кроме того, посетители могут ознакомиться с отделочными и фасадными решениями: широкоформатным и панорамным остеклением (включая моллированные), мансардными окнами, алюминиевыми профильными системами, деревянной черепицей и керамической плиткой для фасадов.

Среди интересных экспонатов — «Дом Один», пример современной загородной архитектуры в скандинавском стиле от компании «Балтийский зодчий». Это одноэтажное каркасное решение, где акцент сделан на функциональность, естественность и гармонию с окружением. Особенности планировки и концепции — вытянутая прямоугольная форма работает на зонирование: в одном крыле размещена дневная зона (кухня, столовая, гостиная), в другом — ночная (спальни, детские, кабинет). Это позволяет избежать сквозных проходов через личные пространства.

Три спальни и три санузла. Фундамент — утепленная шведская плита. Материал стен — сухая строганная доска. Фасад выполнен из тонкопиленной доски. В отделке активно используются натуральные материалы — дерево, камень, лен, хлопок, что создает атмосферу уюта и спокойствия. Для комфортного использования открытого пространства предусмотрена комбинация закрытой террасы и открытого патио с очагом — это дает возможность отдыхать на свежем воздухе в разную погоду.

Здание оснащено системой «умный дом», позволяющей управлять освещением, климатом и безопасностью, при этом интерфейс сделан простым и ненавязчивым — технологии служат удобству, а не доминируют в пространстве.

Еще один интересный экспонат — дом «Сердце Дракона», проект архитектурно-строительной лаборатории Totem Arch Lab, чья главная идея в том, чтобы архитектура не противостояла природе, а следовала за ней. Яркий пример: дом возвели на участке с перепадом высот около четырех метров; вместо того, чтобы выравнивать склон, архитекторы использовали его как часть композиции. Здание ступенями спускается по рельефу, а низкая крыша повторяет линии холма, создавая ощущение, что дом органично «лежит» на земле. Общая площадь — 290 кв. м, площадь террас, навесов и балконов — около 105 «квадратов», материал стен — керамические блоки, перегородки — кирпичные, крыша — гибкая черепица, фундамент — плитный.

«Дом спроектирован с учетом принципов фэншуй. Мы работали не только с формой и материалами, но и с потоками энергии, светом, направлениями и ощущениями. В результате пространство поддерживает человека — в делах, в отдыхе, в состоянии устойчивости и внутренней силы», — рассказала «Стройгазете» ведущий архитектор и сооснователь архитектурно-строительной лаборатории Totem Arch Lab Александра Железна.

Open Village — это не только демонстрация домов, но и полноценная деловая площадка. В программе — сессии и дискуссии с участием девелоперов, архитекторов, проектировщиков и представителей профильных ведомств. Ключевые темы: тенденции рынка ИЖС, ипотечные программы и меры господдержки, стандарты качества строительства, энергоэффективность и применение новых материалов.

Владислав Копица поделился своим видением развития отрасли на ближайшие 10 лет: если сегодня 90% заказчиков в ИЖС — это конечные потребители, то в будущем они будут покупать уже готовое жилье, а основной заказ для 95% строителей станет иным — генеральный подряд на развитие масштабных загородных территорий.

«Несмотря на то, что сейчас наблюдается некоторый спад, многие компании фиксируют рост заказов. Безусловно, на рынке происходят колебания, и так будет всегда — то подъем, то спад. Но мы продолжаем работать, потому что популярность жизни в собственном загородном доме растет, и еще очень многим людям нужно дать возможность осуществить эту свою мечту», — резюмировал основатель Open Village.



100+
TECHNO
BUILD

XIII Международный
строительный форум
и Выставка

29.09-02.10
МВЦ «ЕКАТЕРИНБУРГ-ЭКСПО»

СТАТЬ ЭКСПОНАТОМ
forum-100.ru

Организатор

ЗАБРОНИРУЙТЕ
СТЕНД
climateexpo.ru

РЕКЛАМА

МИР
КЛИМАТА

10-13 ноября 2026
МОСКВА, КРОКУС ЭКСПО

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

ВЕНТИЛЯЦИЯ
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ
ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ
ОТОПЛЕНИЕ

Организатор

ЕВРОЭКСПО

РЕКЛАМА ТН «ЕВРОЭКСПО»

ВЫСТАВКА OPEN VILLAGE

с.1 **КРТ для ИЖС**
Одной из главных тем дискуссии стал переход к комплексному развитию территорий (КРТ) в сегменте ИЖС. Московская область, традиционно задающая тренды для всей страны, с 1 января ввела новые стандарты застройки, требующие заключения договора на КРТ для создания коттеджных поселков площадью от трех гектаров. Этот шаг призван положить конец хаотичной застройке, когда участки продавались без дорог, воды, газа и канализации, а жители годами ждали подключения к сетям.

Как отметила заместитель руководителя Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области Ольга Яшкова, ключевая идея новых правил — чтобы поселок приходил к людям сразу со всеми коммуникациями и инфраструктурой: «Люди не должны ждать этого годами». В своей презентации Ольга Яшкова привела красноречивую статистику: 50% всех жалоб жителей коттеджных поселков связано с состоянием дорог, массовые отключения электроэнергии стали следствием дефицита мощностей, а бесконтрольные скважины и отсутствие канализации наносят ущерб экологии и создают антисанитарные условия. Ответом на эти системные проблемы становится механизм КРТ с обязательными требованиями к ИЖС: единый план застройки, опережающее строительство инфраструктуры и жесткий контроль исполнения обязательств.

Ольга Яшкова развеяла также несколько устойчивых мифов, связанных с КРТ. Многие девелоперы опасались, что механизм приемлем только для многоэтажной застройки, однако на практике он применяется в любой жилой застройке, включая ИЖС. Еще одно заблуждение касалось социальной нагрузки: вопреки опасениям, застройщик ИЖС не обязан строить школы и детские сады, а лишь должен сформировать участки под них и безвозмездно передать муниципалитету при наличии подтвержденной потребности. По словам Ольги Яшковой, такой подход исключает появление незгруженных объектов, содержание которых ложилось бы тяжелым бременем на бюджет.

Важным элементом новых правил стала поэтапная выдача участков в рамках проекта межевания территории (ПМТ): на первом этапе образуется до 70% участков при территории до 100 гектаров и до 30% — при территории свыше 100 гектаров. Остальные участки передаются по мере исполнения обязательств по инженерной инфраструктуре. Это стимулирует девелоперов не откладывать строительство сетей на потом, а вести его опережающими темпами.

Финансы и прозрачность

Финансовая составляющая остается одним из ключевых факторов развития рынка. По данным «ДОМ.РФ», за I полугодие 2026 года на цели ИЖС выдано почти вдвое больше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период прошлого года. При этом, как отметил директор подразделения развития жилищной сферы «ДОМ.РФ» Евгений Квасенков, доля ипотеки в общем объеме строительства снизилась с 40% в 2024 году до примерно 10% в I полугодии 2026-го. Львиная доля кредитов в последние полтора года выдается в рамках льготных программ, прежде всего семейной ипотеки, которая остается основным инструментом улучшения жилищных условий для семей с детьми.

«На сегодняшний день заключено уже порядка 50 тысяч кредитных договоров на строительство ИЖС в рамках ипотечных программ, и это практически 5 миллионов квадратных метров жилья», — сообщил Евгений Квасенков. При этом он обратил внимание на важность проектного финансирования для подрядчиков. Общий объем портфеля банков по кредитованию подрядчиков в сегменте ИЖС составляет около 27 млрд рублей, средняя ставка по портфелю — порядка 6% годовых.



Новая реальность ИЖС



Серьезным шагом вперед стало распространение механизма эскроу-счетов на ИЖС. Как напомнила председатель Комитета по проектному финансированию Ассоциации МЖС Елена Незванова, с 1 марта 2025 года вступил в силу федеральный закон №186-ФЗ, регулирующий использование счетов эскроу при строительстве индивидуальных жилых домов на участках граждан. В Оренбургской и Самарской областях уже реализуются пилотные проекты с проектным финансированием по закону №214-ФЗ, где процентная ставка при правильном структурировании сделки доходит до 0,01%. «Это значит, что вы пользуетесь довольно дешевыми деньгами, эти деньги выдаются банком порциями на реализацию конкретного проекта», — объяснила Елена Незванова. Для конечного покупателя эскроу-счета гарантируют сохранность средств до ввода дома в эксплуатацию, защищая от долго-строения и банкротства застройщика; для застройщика — открывают доступ к льготному кредитованию и обеспечивают дисциплину целевого использования средств; для государства — сокращают число обманутых дольщиков и поддерживают высокие темпы ввода жилья.

Однако, как отметила Елена Незванова, на муниципальном уровне процесс запуска проектов часто тормозится. Типичные сценарии — необоснованные отказы по формальным поводам, бесконечные отписки без сроков и конкретики, недоступность чиновников и требование лишней экспертизы «на всякий случай». Решение этих проблем — одна из задач отраслевого сообщества.

Цифровизация как инструмент доверия
Цифровые сервисы становятся важным элементом новой экосистемы ИЖС. Евгений Квасенков рассказал о запуске на портале «Строим.дом.рф» конструктора договора подряда — инструмента, позволяющего оперативно сформировать юридически корректный документ, минимизируя правовые риски и экономия время. «Автоматическая адаптация под условия сделки, автоматически заполненные поля, снижение риска ошибочного заполнения данных — это серьезный шаг вперед», — отметил он.

Кроме того, на портале заработала «витрина опыта строительства», где в открытом доступе представлена статистика деятельности подрядчиков: плановые и фактические площади домов, средние сроки строительства, соблюдение договорных обязательств. Это помогает заказчикам принимать взвешенные решения и мотивирует подрядчиков своевременно выполнять обязательства.

Кадровый голод как общий вызов

Одной из важных системных проблем, прозвучавших на мероприятии, остается кадровый голод. Директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова привела статистику: при сохраняющемся дефиците в 200 тыс. человек средний возраст рабочего на стройке — 45-48 лет, доля молодежи до 30 лет не превышает 20%. «Вы можете купить землю, получить градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), подключить сети, открыть эскроу-счет, но вам некому качественно положить кирпич. Именно кадры, а не деньги сегодня

являются главным ограничителем роста», — констатировала она.

Проблема усугубляется разрывом между потребностями рынка и системой образования. Проректор Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ) Татьяна Кузьмина обозначила диспропорцию: ежегодный выпуск строительных специальностей в вузах — порядка 35 тыс. человек, в системе среднего профессионального образования (СПО) — чуть больше 100 тыс. При этом потребность отрасли оценивается от 700 тыс. до полутора миллионов работников. Механическое увеличение приема абитуриентов проблему не решит — необходим пересмотр всей архитектуры кадрового обеспечения.

НОСТРОЙ развивает систему подготовки через отраслевой Консорциум СПО, привлекая бизнес к управлению образованием, и проводит конкурсы профессионального мастерства — в «Строймастере-2026» приняли участие 2 300 человек из 76 регионов. В НИУ МГСУ в этом году впервые открыто направление «Девелопмент в градостроительстве», созданы корпоративные кафедры и образовательные пространства по деревенному домостроению. «Образование на протяжении всей профессиональной траектории становится необходимым условием поддержания профессиональной состоятельности специалиста», — резюмировала Татьяна Кузьмина.

Крупные девелоперы и устаревшие нормы
Рынок индивидуального строительства все больше осваивают системные застройщики, привыкшие работать в формате комплексного освоения территорий, однако их приход обнажил серьезное противоречие: действующая градостроительная документация ориентирована на многоквартирную застройку, а нормы не учитывают особенности малоэтажных форматов. Генеральный директор федеральной строительной компании Family Максим Белов привел конкретный пример: норма о контейнерной площадке для твердых бытовых отходов в 100 метрах от подъезда, логичная для 22-этажного дома, для таунхаусов оборачивается излишней «сеткой» мусорных площадок, между которыми нужно уместить дома. Аналогичная ситуация с требованиями к парковкам, школам и поликлиникам: нормативы, рассчитанные на высокую плотность населения, не работают в малоэтажных форматах, где плотность застройкикратно ниже.

Максим Белов призвал ввести дифференциацию норм по типам застройки — многоквартирные дома, таунхаусы, индивидуальные дома, комплексные проекты — и разра-

ботать специальные критерии для каждого формата. Его компания, построившая более 3 000 таунхаусов и обладающая портфелем проектов свыше 2 млн кв. м, уже на практике сталкивается с тем, что единые требования ко всем типам жилья приводят к неэффективным и иногда абсурдным решениям. По его словам, для комплексных проектов нужны обоснованные исключения при наличии качественной инфраструктуры, а методы реализации должны включать пилотные проекты, пересмотр критериев благоустройства и активное вовлечение профильных экспертов.

Законодательство и саморегулирование

Развитие ИЖС требует не только новых финансовых инструментов, но и постоянной настройки законодательства. Председатель правления Ассоциации участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства Валерий Казейкин назвал ключевые проблемы, тормозящие развитие отрасли. Одна из главных — несовершенство правил землепользования и застройки. В Московской области, например, муниципалитеты, опасаясь процедуры КРТ, массово накрывают перспективные территории зоной СХ-1 (особо ценные сельскохозяйственные угодья), что фактически ставит крест на их использовании под жилищное строительство. При этом срок приведения генеральных планов в соответствие с новыми стандартами истекает 31 декабря — и времени на исправление ситуации остается все меньше.

По словам Валерия Казейкина, Ассоциация МЖС ведет системную работу по движению законодательных инициатив. При ее участии обсуждались и передавались в профильные комитеты Госдумы поправки по КРТ, проектному финансированию в МЖС, строительству домов с использованием эскроу-счетов, а также предложения об отмене НДС с домокомплектов. Ассоциация активно взаимодействует с крупнейшими производителями строительных материалов — ПАО Seguezha Group, ПАО «Северсталь», Корпорацией «Технониколь» — и добилась соглашения с торговой сетью «Петрович» о скидках для членов ассоциации до 30%, что позволяет существенно снизить стоимость строительства.

Валерий Казейкин подчеркнул: задача профессионального сообщества — не просто реагировать на уже принятые нормы, а формировать повестку на опережение. В рамках ассоциации созданы проектный офис и рабочая группа по альтернативным источникам финансирования проектов КРТ, куда приглашаются эксперты, юристы, финансисты, девелоперы и инвесторы. Цель — не только снизить нагрузку на застройщиков, но и наполнить проекты теми смыслами, которые будут востребованы конечным потребителем.

Индивидуальное жилищное строительство перестало быть маргинальным сегментом и превратилось в полноценную часть национальной жилищной политики. Вопрос уже не в том, строить или не строить, а в том, как строить качественно, прозрачно и с долгосрочным горизонтом. Комплексное развитие территорий, проектное финансирование через эскроу, цифровые сервисы, подготовка кадров — все это формирует каркас нового рынка.

Вызовы остаются: избыточные нормативы, бюрократические барьеры, кадровый дефицит. Однако отрасль движется от стихийной застройки к продуманным поселкам с инфраструктурой, от рискованных схем к банковской защите, от «сарафанного радио» к открытой статистике. Обновление правил происходит не в ущерб девелоперам и не в угоду бюрократии, а ради конечного потребителя — семьи, которая выбирает дом для жизни, работы и воспитания детей. И от того, насколько успешно рынок ответит на эти вызовы, зависит не только строительный сектор, но и демографическое будущее страны.

Золотой фонд стройки

Почему средние оценки в школе не мешают карьере в строительстве

Ксения ТРОФИМОВА

Кадровый голод в строительстве — тема не новая. В многоквартирном сегменте о нем говорят давно: не хватает инженеров, рабочих рук, молодых специалистов. Но в индивидуальном жилищном строительстве эта проблема стоит не менее остро, а в некоторых аспектах — даже острее. Дело не только в цифрах, но и в том, как устроен сам процесс: кто контролирует качество, кто принимает работу, кто несет риски.

Директор по развитию — руководитель Проектного офиса Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Елена Парикова на пленарном заседании Open Village 2026 привела статистику, иллюстрирующую парадокс текущего рынка труда. Спрос на персонал в строительстве в I квартале 2026 года сократился на 13% с прогнозом минус 25% до конца года. Индекс hh.ru, отражающий количество резюме на одну вакансию, в июне достиг 9,8. Казалось бы, людей на рынке достаточно. Но это иллюзия.

«Реальный дефицит в строительстве сохраняется. Коэффициент рождаемости в стране — 1,37 при норме 2,1. Мы просто не воспроизводим сами себя», — констатировала Елена Парикова. Для застройщика многоквартирного дома это означает нехватку бригад, срыв сроков и рост стоимости работ. Но у застройщика есть ресурсы: централизованный подбор кадров, проверенные субподрядчики, собственные службы контроля качества. В индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС) ситуация принципиально иная.

Особенная уязвимость индивидуального строительства

В ИЖС заказчик — частное лицо, строящее дом для себя. У него нет опыта в строительном контроле, нет штата инженеров и юристов; именно он принимает работы. Это принципиальное отличие от многоквартирного строительства, где заказником выступает профессиональный девелопер, а приемка ведется с участием технадзора и строительного контроля.

В ИЖС цепочка иная. Заказчик нанимает подрядчика — часто по рекомендации, через «сарафанное радио» или по объявлению. Качество работ оценивает непрофессионал. Сроки, технологии, соблюдение норм — все на совести подрядчика. Контроль — в лучшем случае периодические выезды на объект, в худшем — доверие обещаниям.

В многоквартирном строительстве контроль качества встроен в процесс: Госстройнадзор, экспертиза проектной документации, технический заказчик. В ИЖС эти механизмы либо отсутствуют, либо действуют в усеченном виде. Заказчик остается один на один с подрядчиком, и качество строительства напрямую зависит от добросовестности и квалификации исполнителя. А квалифицированных исполнителей на рынке катастрофически не хватает.

Кадровый дефицит как системный риск

Для сегмента ИЖС кадровый голод оборачивается не просто удорожанием работ или срывом сроков — он влияет на доверие к рынку в целом. Слыша истории о некачественно построенных домах, заказчик откладывает решение о строительстве или пытается строить своими силами, что только усугубляет ситуацию.

Между тем механизм эскроу-счетов, внедряемый в ИЖС, требует участия профессиональных подрядчиков. Федеральный закон №186-ФЗ предполагает строитель-



ство по договору подряда с использованием эскроу. Подрядчик должен иметь не только допуски, но и реальную способность выполнить работу качественно и в срок. А где взять таких подрядчиков, если отрасль теряет кадры, а новые не приходят?

Елена Парикова обратила внимание на важность профориентации: «Формировать любовь к профессии нужно не просто со студенческой скамьи, но уже со школьной и даже младшей школьной». НОСТРОЙ совместно с Минстроем реализует проект «Я — строитель будущего» по популяризации строительных профессий среди школьников. Серьезным подспорьем становится проект «Профессионалитет», позволяющий привлекать ресурсы бизнеса в систему среднего профессионального образования (СПО). Инвестиционный налоговый вычет (№430-ФЗ «О внесении изменений в статью 286.1 части второй Налогового кодекса Российской Федерации») дает работодателям возможность возвращать средства, вложенные в целевое обучение. Это прямой финансовый стимул для бизнеса — участвовать в подготовке кадров.

Троечники и эксперимент с ОГЭ

Отдельного внимания заслуживает подход к тем, кто традиционно остается вне основных образовательных траекторий. Елена Парикова назвала троечников важным ресурсом: «Троечники — это самый что ни на есть наш золотой фонд». Для них в 12 регионах запущен эксперимент «2 ОГЭ»: школьники, не идущие в 10-й класс, могут сдавать только два обязательных экзамена — русский язык и математику — и поступать в колледжи по спешковоте. А федеральный закон №441-ФЗ, вступивший в силу с 1 января 2026 года, дает выпускникам 9-х классов, не сдавшим ОГЭ, право на бесплатное профессиональное обучение по рабочим профессиям. Вместо потери года на пересдачу они могут получить профессию за год.

«Это дополнительный приток молодых людей в систему СПО и очень классный инструмент профориентации. Я, например, горжусь тем, что я штукатур-маляр», — сказала Елена Парикова.

Конкурсы как мотивация и отбор

Конкурс «Строймастер» в 2026 году собрал 2 300 участников из 76 регионов и 200 кол-

леджей — абсолютный рекорд. За каждым участником стоят реальные фамилии, все попадают в «золотой фонд», публикуемый в «Строительной газете», — топ-100 студентов и топ-50 колледжей.

В этом году финал «Строймастера» пройдет 7 августа в Москве, в нем примут участие студенты, профессионалы и победители трех последних лет, которые будут бороться за звание лучшего из лучших. Конкурсы не только выявляют таланты, но и показывают молодым людям, что рабочая профессия может быть престижной.

Что это значит для ИЖС

Для рынка индивидуального жилищного строительства кадровая проблема — вопрос выживания. Пока в сегменте работают подрядчики сомнительной квалификации, пока заказчики остаются без профессиональной защиты, пока система подготовки кадров не синхронизирована с потребностями рынка, доверие к ИЖС как к цивилизованному способу улучшения жилищных условий остается низким.

НОСТРОЙ выстраивает экосистему, охватывающую весь жизненный цикл специалиста: отраслевой Консорциум СПО объединяет усилия бизнеса и системы образования, позволяет работодателям согласованно влиять и дает возможность первым воздействовать на подготовку кадров, Национальный реестр специалистов служит фильтром качества, программно-аппаратный комплекс «Мигранты» верифицирует компетенции иностранных рабочих. Но все эти инструменты работают только при активном включении рынка. «Именно работодатели должны перевести сырой прогноз Минтруда на язык конкретных специальностей. Без нашей экспертизы государство не сможет правильно оценить, кого надо готовить», — резюмировала Елена Парикова.

Главный вывод: в ИЖС, как и в многоквартирном строительстве, кадры решают все. Но в индивидуальном строительстве дефицит кадров, а профессиональная защита заказчика — ниже. От того, насколько быстро отрасль восполнит кадровый дефицит и повысит квалификацию подрядчиков, зависит, станет ли ИЖС массовым и доступным способом улучшения жилищных условий или останется полем для экспериментов с высокими рисками.

НАСЛЕДИЕ



SHUTTERSTOCK/PHOTO.COM

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

Фундамент, обеспечивающий боеспособность любой армии, — ее материальная и строительная база. В ее формировании огромную роль играют военные строители. О том, какие задачи и проблемы приходилось решать советским военным строителям, «Строительной газете» рассказали два заслуженных ветерана — генерал-полковник Леонид ШУМИЛОВ и генерал-лейтенант Алексей МАКАРЫЧЕВ.

Леонид Вениаминович, расскажите о начале своей трудовой деятельности.

После окончания в 1957 году Высшего инженерного училища я пошел на Северный флот, и мне как начальнику участка были поручены два подземных хранилища: одно для хранения торпед, а второе для хранения корабельных ракет.

Это было время Карибского кризиса. Как раз тогда было принято решение построить на границе Советского Союза подземные защищенные шахты для ракет. В целях выполнения этой задачи министр обороны Р. Я. Малиновский собрал представителей всех округов и поручил строительным организациям округов реализовать эту задачу. В большинстве округов существовала проблема — не хватало специалистов по проходке вертикальных стволов. На Северном флоте начальником Северовоенморстроя был полковник Б. Л. Лившиц, он доложил, что Северовоенморстрой имеет своих специалистов-проходчиков, получил благодарность от министра обороны, а когда вернулся на флот, вызвал меня и поручил заняться этим вопросом.

Проходка вертикальных шахт имеет свою специфику по сравнению с горизонтальными проходками. Я попросил разрешения на неделю слетать в Кузбасс в командировку, изучил специфику проходки вертикальных стволов и начал работу.

Борис Лившиц приезжал ко мне на объект каждую неделю, жестко контролировал ход работ. Мы были в числе первых, кто закончил строительство шахт. Борис Лазаревич получил звание генерал-майора, а меня он направил на новый объект — строительство системы по предупреждению о ракетном нападении. Это был первый объект такого назначения в СССР, генеральным конструктором системы был академик Александр Льво-

Труд особого значения

Военному строительству пора вернуть былой престиж



СЕРГЕЙ ЗЕЛЕНЦОВ

вич. Мы построили здание, где он жил вместе с помощниками более двух лет и принимал своих коллег по другим объектам.

На объект, где я был начальником строительства, прибыл лейтенант Алексей Макарычев (сегодня генерал-лейтенант, Герой Социалистического Труда), с которым мы с тех пор работаем вместе 63 года, а на этом объекте побывали, когда отмечалось 60 лет завершения его строительства. Нам доложили, что объект за все 60 лет ни разу не

отклонялся и находится на постоянном дежурстве.

В звании майора меня назначили начальником Спецстроя-700 на полигоне ядерных испытаний на Новой Земле — там кроме ядерных испытаний был большой объем социального строительства. Зона вечной мерзлоты на Новой Земле — 450 метров, поэтому строительство жилых домов и других сооружений велось с отрывом зданий от земли на высоту человеческого роста, на

столбах, уходящих в землю на 2,5 метра. Но если под этими столбами льдистость превышала 7%, то приходилось копать до тех уровней, где льдистость не превышала это порог. Глубина котлованов под столбы (1х1,5 метра) иногда получалась 4 метра и более. Из-за этого строительство только фундаментов велось более года. С большим трудом мне удалось перевести строительство зданий на вмораживаемые сваи, что позволило кратно сократить сроки стро-

НАСЛЕДИЕ

ительства. Построенные нами на Новой Земле здания и сооружения стоят более 50 лет, никаких нарушений с ними нет.

На Новой Земле я отработал три года, после чего был приглашен на должность главного инженера Северовоенморстроя — самой крупной в Минобороны строительной организации с численностью личного состава 56 тысяч человек, а через полгода я ее возглавил.

Далее меня назначили заместителем командующего Черноморским флотом, где я получил первое генеральское звание. А через три года маршал Н. Ф. Шестопалов назначил меня начальником Главного управления строительной промышленности.

В то время наши войска находились в Афганистане. Помню момент, когда маршал Советского Союза С. Л. Соколов поручил мне и заместителю начальника Медицинского управления Московской области И. А. Юрову решить задачу резкого сокращения гибели наших войск от инфекционных заболеваний: от них они гибли больше, чем от боевых действий.

Мы с И. А. Юровым в Афганистане посетили места базирования наших войск, все пункты снабжения. Было выявлено, что местом распространения инфекций и высокой заболеваемости были туалеты в палаточных городках. Тогда нами было принято решение сделать скважину для воды и канализационную станцию для сброса канализационных отходов в пустыню.

Когда на заводе в Домодедове изготовили станцию перекачки канализационных сбросов из двух труб диаметром около двух метров, испытали ее на чистой воде и везли по Афганистану, душманы подумали, что это какое-то оружие и обстреляли его. Но станцию успешно запустили в работу — проблема была решена. Благодаря этому в 2,5 раза удалось сократить потери наших военнослужащих от инфекций.

А какой из проектов запомнился вам больше всего?

Мне довелось участвовать в очень многих проектах, нужных для страны, но самым запоминающимся был объект космической системы «Энергия-Буран». Когда в 1986 году я был назначен первым заместителем маршала Н. Ф. Шестопалова (замминистра обороны), то одновременно решением ЦК КПСС меня назначили руководителем оперативной группы по созданию наземного комплекса «Буран-Энергия», в нее входили космонавт №2 Г. С. Титов, первый заместитель министра монтажных и специальных работ В. А. Миненков, руководящие работники всех участвовавших в создании этой системы министерств и организаций.

«Буран» являлся орбитальным кораблем, который должен был выйти за пределы атмосферы и вернуться обратно в автоматическом режиме как крылатая машина-беспилотник.

Надо сказать, возникало очень много проблем и новых вопросов, которые не бы-

ли включены в первоначальный проект системы. Однажды ко мне обратились генеральный конструктор системы академик В. П. Бармин и сообщил, что американцы при запуске раздавили свою ракету звуком, а их ракета должна была вынести в космос 80 тонн, тогда как наш «Буран» весил 104 тонны — получалось, надо отсекал звук при запуске ракеты. Было рассчитано, что для этого требуется подать воду объемом 40 кубометров в секунду (для сравнения: потребление Москвы — 20 кубометров в секунду), правда, на протяжении всего 52 секунд. Времени на решение этой задачи оставалось два месяца, но мы с ней справились. В этих целях мы сделали 15 пятидесятилитонных емкостей — водовоздушных баков и заизолировали их теплоизоляцией, так как они должны были работать и зимой, и летом. Также был построен крупнейший в Европе завод холода, который обеспечивал хранение водорода в хранилище и его подачу на старт. Но заправленная ракета не всегда запускалась, возникали поправки, неувязки, и заправленная ракета оставалась на старте минуты, часы, а иногда и сутки.

Поэтому, чтобы сохранить водород в жидком состоянии, потребовалось построить самый крупный в Европе азотно-кислородный завод, который подавал за оболочку ракеты азот для ее теплоизоляции. Особенно сложной задачей представлялась его посадка. Космический аппарат должен был пережить полет и пройти самый опасный участок на обратном пути. При входе в атмосферу корпус корабля сильно нагревался, скорость постепенно падает. Затем аппарат переходит к планированию, то есть снижению без работы основных двигателей, и должен точно выйти к посадочной полосе. При посадке «Буран» мог сильно раскачаться, удариться о посадочную полосу и отскочить от нее куда угодно. Поэтому посадочную полосу надо было идеально выровнять, что было непростой задачей.

В поисках ее решения я приехал в аэропорт «Шереметьево», где как раз в то время шло строительство второй взлетно-посадочной полосы. У работавших там специалистов спросил, есть ли у них приспособления для выравнивания аэродромных покрытий. Но выяснилось, что их техника могла ровнять бетон прочностью только до 350-й марки, нам же для строительства посадочной полосы для «Бурана» было необходимо отполировать поверхность из бетона 600-й марки.

Поэтому нами было найдено другое решение: на наших заводах мы самостоятельно изготовили три самоходные тележки, оборудованные осями с прикрепленными к ним алмазными кругами, и почти два года шлифовали ими полосу до идеального состояния.

Когда министр обороны СССР маршал Д. Т. Язов приехал на взлетную полосу, то мы как раз закончили на ней работы. При осмо-

ле маршалом взлетной полосы конструктор начал ему докладывать, что сдача задерживается. Но я выступил и сказал, что задержки нет, так как все работы были закончены нами накануне, и даже удалось проверить качество поверхности полосы. Для этого на капот автомобиля я поставил стакан, до краев наполненный водой, медленно набрал скорость в 60 км/час и проехал 4,5 км. За все время поездки ни одной капли воды не распылилось, поверхность полосы была идеально гладкой.

Конечно, когда «Буран» садился, было все равно тревожно, так как у него очень крутая глиссада спуска. Но посадка прошла в штатном режиме. «Буран» четко пролетел над полосой, автоматически развернулся по кругу, выровнялся и безукоризненно сел.

Поэтому можно сказать, что наши инженерно-строительные решения полностью себя оправдали. А вообще во время строительства наземного комплекса и подготовки стартов «Энергия-Буран» нами было внедрено в общей сложности 702 новшества, которые и сейчас используются при запуске ракет других типов.

Алексей Алексеевич, а как складывался ваш трудовой путь?

Я после окончания Московского инженерно-строительного института был призван в ряды Вооруженных сил и направлен на Краснознаменный Северный флот, где моим первым объектом стала первая в СССР станция предупреждения о ракетном нападении. Там моим первым командиром, учителем и наставником стал Леонид Вениаминович Шумилов (ныне генерал-полковник).

В первый же день воинской службы он мне определил ее ритм: понеделник-пятница — полный рабочий день, а суббота — до обеда, если в этот день работа не по скользящему графику. Впоследствии вся моя служба шла по такому расписанию.

Генерал Шумилов доверял мне, и в звании старшего лейтенанта я был назначен коман-

диром воинской части Управления начальника работ (УНР), затем возглавил УНР в Североморске, в звании майора стал главным инженером Северовоенморстроя — коллектива, который осуществлял строительство на Колском полуострове, в Архангельской области, в том числе в Северодвинске (Беломорская военно-морская база, на Новой Земле), затем был назначен начальником Северовоенморстроя.

Это был период бурного развития Северного флота. Создавались новые города, базы военно-морского флота, строились аэродромы. Благодаря энергии генерала Шумилова у нас была высокая механооборуженность, экскаваторы с объемом ковша 6,5 кубометра, КраЗы, БелАЗы, горнопроходческая техника, плавкраны. Кроме общестроительных УНРов, были и гидротехнические, сантехнические управления, собственные плавсредства, промышленные предприятия.

За пятилетку 1981-1985 годов Северовоенморстрой завоевал переходящее Красное знамя ЦК КПСС, ЦК профсоюзов, ЦК ВЛКСМ (всего было три знамени на весь СССР) — настолько хорошо работал наш замечательный коллектив!

В январе 1986 года мне позвонил генерал Шумилов и сообщил о моем назначении начальником ГСВСУ на Байконуре (то есть начальником строительства космодрома). Тогда командующий Северным флотом адмирал И. М. Капитанец собрал Военный совет флота и защитил приказ: «Службу полковника А. А. Макарычева ставлю в пример флоту!». С этим приказом я убыл на Байконур.

Ритм работы военных строителей космодрома я почувствовал в первые минуты прибытия на Байконур. У трапа самолета меня ждала телеграмма от министра обороны: «Приемку дел можете отложить, к утру разгрузите 900 вагонов». В 1985 году план строительно-монтажных работ был 25,5 миллиона рублей, а в 1986 году — уже 255 миллионов.

Под руководством генерал-полковника Л. В. Шумилова и генерал-полковника Г. С. Титова военные строители космодрома Байконур выполнили все поставленные задачи, орбитальный корабль «Буран» совершил два витка вокруг Земли и успешно приземлился.

Алексей Алексеевич, вы ведь и сегодня в строю?

В настоящее время мы с генерал-полковником Шумиловым продолжаем заниматься общественной работой по воспитанию молодежи, возглавляем президиум Межгосударственного Союза городов-героев. 2 мая 2023 года В. Л. Шумилов на Поклонной горе в Москве вместе с руководством Юнармии и «Движения первых» объявили об основании движения «Мы — наследники Великой Победы».

Но жизнь заставила пересмотреть этот лозунг, и теперь движение называется «Мы — наследники Великих Побед Отечества».

Сейчас мы работаем со многими городами, занимаемся патриотическим воспитанием молодежи. Для подрастающей смены нами разработан комплект документов с рассказами о героях Великой Отечественной войны. С опорой на эти материалы в школах, в кадетских и нахимовских училищах проводятся уроки мужества. Есть планы по развитию среди учащихся водного поло, которое очень нужно тем ребятам, которые поступают в военно-морские училища и собираются служить на флоте. Эта задумка уже поддержана главкомом ВМФ.



SHUTTERSTOCK/PHOTO.COM

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Анастасия БАРТЕНЬЕВА

Москва — мегаполис амбиций, возможностей и контрастов, куда каждый год приезжают тысячи людей — за карьерой, образованием, новой жизнью. Однако для жителей столицы в инвалидных креслах город остается пространством с высокими барьерами: поездки в метро, походы в магазин или поликлинику по-прежнему требуют от человека постоянной адаптации и поиска обходных путей. Вопрос доступности города перестал быть локальной проблемой, превратившись в системный вызов: насколько столица действительно готова к улучшению жизни людей с ограниченными возможностями (ОВЗ). О том, как устроена доступная среда в столице и что мешает ей стать по-настоящему инклюзивной, «Стройгазете» рассказала основательница проекта «Инвазор» и приложения «Точка доступа» Анастасия Анпилогова, экспертный взгляд которой сформировался благодаря личному опыту адаптации к жизни в мегаполисе после тяжелой травмы позвоночника.

«Мне довелось жить две жизни: одну на ногах, другую в инвалидном кресле. До этого момента жизнь была стремительным взлетом: приехала из Курска и с почти 400 баллами ЕГЭ поступила в московский вуз, с первого курса работала, строила карьеру, планировала покупку квартиры. Затем автокатастрофа. Первые годы после травмы — безвылазные реабилитации по 14 часов в день. Прогнозы врачей были неутешительными», — рассказала Анастасия Анпилогова.

Вернувшись в обычную московскую «однушку» в Марьино, она впервые столкнулась с тем, что ее собственный дом стал тюрьмой: узкие дверные проемы, высокие пороги, отсутствие пандуса и подъемных платформ. Чтобы просто выйти на улицу, нужна была физическая помощь близких. Так личная трагедия вскрыла системную проблему: недоступность среды — это не случайный недостаток, а результат устаревших подходов к проектированию и отсутствию диалога с теми, для кого эта среда должна быть удобной.

Сегодня Анастасия оценивает приспособленность Москвы для людей с инвалидностью на 7 баллов из 10. На первый взгляд — не плохой результат для динамично развивающегося мегаполиса. В городе действительно много элементов доступной среды: сотни пандусов, тактильная плитка на тротуарах, лифты на новых станциях метро. Но зачастую эти сооружения создаются для галочки. Формальное соблюдение устаревших ГОСТов и сводов правил (СП) приводит к тому, что на практике инфраструктура не работает или даже представляет опасность.

«Если Москва — а это столица — плохо приспособлена, то что говорить о регионах», — говорит Анастасия Анпилогова. Главная претензия профессионального сообщества сегодня направлена именно на нормативную базу. Старые стандарты проектирования безнадежно отстали от реальности — инфраструктура проектируется по устаревшим нормативам: ГОСТы и своды правил учитывают минимальные габариты, но не учитывают реальную динамику движения человека на коляске — радиусы разворота, безопасные углы наклона, нюансы, которые определяют, сможет ли человек передвигаться самостоятельно или окажется в ловушке.

Яркий пример такой «доступности для галочки» — подъемные платформы в подземках. Для стороннего наблюдателя они выглядят как проявление заботы, но для пользователя инвалидного кресла нередко становятся источником стресса и даже опасности: электроника дает сбой, механизмы застревают на полу — и человек оказывается заблокированным в металлической коробке. Вместо помощи платформа превращается в угрозу — и это не исключение, а распространенная проблема.

Не менее серьезный барьер — информационный разрыв. Человек с инвалидностью хочет вести активный образ жизни: ходить в кафе, посещать выставки, останавливаться в отелях. Но каждый выход из дома — утомительный квест. Достаточно позвонить в ресторан и спросить о ширине дверного проема и высоте поро-



Город для всех

Москва учится быть доступной



га — и на другом конце провода повисает неловая пауза. Сотрудники, проработавшие в заведении много лет, теряются: никто не учил их замечать такие детали. Понятие «широко» субъективно: для обычного человека 70 сантиметров — просторный проход, а для спортивной коляски шириной 59 сантиметров — настоящая стена, особенно если дверь открывается внутрь и «съедает» еще десяток сантиметров.

Тем не менее ситуация постепенно меняется. Бизнес начинает осознавать ценность инклюзивности — и появляются по-настоящему работающие решения. Один из показательных примеров — сотрудничество с сетью отелей. Раньше номера для маломобильных гостей были чем-то вроде «санитарных боксов» на первом этаже с кнопкой вызова персонала: без видов, без выбора. Сегодня в некоторых гостиницах доступно до 14 адаптированных номеров, причем они расположены не только на первом этаже — чтобы гости с инвалидностью могли наслаждаться теми же панорамными видами, что и остальные постояльцы.

Однако технические решения — лишь половина дела. Лучший способ сделать среду по-настоящему доступной — обучить персонал

правильной помощи. Люди без инвалидности часто не знают, как помочь, и боятся выглядеть глупо или обидеть неуместным сочувствием. В таких ситуациях Анастасия Анпилогова ломает этот лед одной простой фразой: «Помогите, пожалуйста, я расскажу, как». В этот момент страх сменяется готовностью действовать — и именно диалог становится основой настоящей доступности.

Показательная история произошла в Музее криптографии. С технической точки зрения объект идеален: электронные двери, специально оборудованный санузел. Но главная деталь — подъемная платформа у входа, годами стоявшая мертвым грузом: охранник боялся нажимать на кнопки, опасаясь увольнения за поломку дорогостоящего оборудования. Стоило Анастасии позвонить ему и спокойно объяснить алгоритм действий, как многолетняя проблема решилась за две минуты. Можно было раздуть скандал, вызвать администрацию и прокуратуру. Но люди уже осознают: доступной среды нет, потому что колясочники туда не ходят, а колясочники не ходят, потому что среды нет. Разорвать этот круг помогает только диалог.

На вопрос, что бы она сказала архитекторам и проектировщикам перед началом стройки, Анастасия Анпилогова посоветовала обращаться за консультацией к конечному пользователю: нельзя строить для инвалидов без самих инвалидов. Кроме того, нужно приходить за советом к тем, кто реально живет в этой среде и знает, какой угол съезда убьет трансмиссию коляски, а какая высота приведет к вывиху плеча. Также нужно перестать опираться на старые стандарты — ГОСТы необходимо менять, какими бы бюрократически сложными ни казались эти процессы.

Реалии старого жилого фонда остаются пугающими. Для пятиэтажек и девятиэтажек спальных районов, где проживает большинство людей с инвалидностью, единственное решение пока — человеческий фактор. Никакой бюджет города не позволит одномоментно оснастить каждый советский подъезд бесшумным и надежным лифтом-подъемником. Чтобы как-то исправить ситуацию, нужно обучить консьержей, социальных работников, соседей-волонтеров, локальные комьюнити. Именно живое участие людей компенсирует провалы бетона и торчащую арматуру там, где капитальный ремонт запланирован лишь через десятилетия.

Анастасия Анпилогова видит два сценария дальнейшего развития событий. Первый — постепенное эволюционное улучшение. Исторические особняки в центре Москвы физически невозможно переделать под нормы XXI века без разрушения их культурного кода. Значит, ставку нужно делать на обученный персонал, аудиогиды для незрячих и мобильные приложения. Тогда старый фонд найдет свои решения через тот самый человеческий фактор и точечную цифровизацию. Зато все новое жилье должно строиться доступным изначально.

Второй вариант граничит с научной фантастикой — речь идет об аэротранспорте. По мнению Анастасии Анпилоговой, эра аэротакси и аэромобилей наступит уже на нашем веку. В условиях московских расстояний и вечных пробок такая технология пригодится всем, но для людей с ОВЗ станет абсолютным социальным лифтом, стирающим любые физические границы.

Москва далека от идеала. Любой пользователь коляски расскажет десятки историй о внезапно закончившемся тротуаре, о подземном переходе, перекрытом слагабаумом, о снежной каше, в которой вязнут маленькие колеса инвалидных кресел. Город меняется медленно, рывками, иногда натываясь на снежные сугробы, которые коммунальщики забыли вовремя убрать. Но он меняется — и меняется во многом благодаря людям, которые не сидят и не жалуются, а берут и делают. История Анастасии Анпилоговой — не просто история преодоления, это история о том, как один человек может изменить систему, не дожидаясь, пока государство или бизнес решат все проблемы.

ИНТЕРЬЕР

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Просторный холл, стойка ресепшен, несколько кресел, дорогая отделка больше не способны «работать» как качественное лобби: интерьер, который приятно изучать только на рендерах и пропускать в реальности, не удовлетворяет потребности покупателей. Поэтому современные общественные пространства все чаще становятся одним из главных полигонов для архитектурных экспериментов: со светом, тактильностью, масштабом и способностью одного помещения исполнять сразу несколько функций.



О том, как изменился архитектурный подход к дизайну общественных зон, «Строительная газета» рассказал партнер и главный архитектор бюро MORS ARCHITECTS Дмитрий МАКЕЕНОК.

Дмитрий Сергеевич, сейчас девелоперы действительно закладывают под лобби гораздо большие площади?

Главное изменение последних лет заключается в том, что под места общего пользования (МОП) девелоперы начинают закладывать все большие объемы. Тренд на клубную инфраструктуру в жилом комплексе распространяется за пределы премиального и элитного классов, поэтому каждая новая функция требует своего пространства. По статистическим данным, площадь инфраструктурных пространств в некоторых современных жилых проектах достигает 1 000–1 500 кв. м, тогда как раньше работа чаще велась с лобби до 200 кв. м. Поэтому одним из самых удачных решений становится организация самостоятельного гранд-лобби на сотнях квадратных метров и вынос транзитного функционала в небольшие лобби корпусов с ресепшеном, почтовыми и сервисными помещениями.

Однако увеличение площади само по себе ничего не гарантирует: пространство может быть дорогим, масштабным и при этом пустовать, если его сценарий не связан с реальными интересами жителей. Чтобы общественная зона стала востребованной, она должна давать то, что сложно или нерационально организовывать дома: например, в стиличных проектах это может быть переговорная с профессиональным оборудованием, помещение для групповых занятий спортом, большая игровая для детей или пространство для праздника. Закрытые «английские» библиотеки и сигарные комнаты, долгое время считавшиеся атрибутами статусного дома, уступают место общественным гостиним, коворкингам и переговорным. Тренажерный зал дополняется студиями для йоги и пилатеса. Вместо дорогостоящих бассейнов и настоящих каминов, сложных в строительстве и эксплуатации, появляются более лаконичные, но активно используемые пространства.

Получается, что функции больше не закреплены строго за типом здания? Мы видим, как офисное проникает в жилье, а гостиничное — в городскую среду...

Еще один заметный тренд — постепенное стирание границ между жильем, офисом, гостиницей и ретейлом. Теперь функции свободно перемещаются между типологиями. Пока в жилых комплексах появляются переговорные, комнаты для видеозвонков и места для тихой работы, в бизнес-центрах проектируют игровые зоны и общественные гостиницы. Гостиничные лобби открываются городу и начинают работать как кафе, клубы и пространства для встреч, а рестораны при отелях получают отдельные входы и витринное остекление, чтобы быть заметными не только гостям, но и горожанам.

Причина этого сближения заключается в изменении образа жизни. Дом больше не является исключительно местом отдыха, а офис — исключительно местом работы.



Больше, чем функция

Изменения мест общего пользования в жилых и деловых кварталах, и с чем сегодня работают архитекторы

Гибридная занятость заставила жителей искать нейтральные пространства между квартирой и корпоративным рабочим местом. При этом человеку не всегда нужна полноценная аренда коворкинга: иногда достаточно кабинета для конференц-колла, небольшого кабинета или общего стола с хорошим светом и устойчивым интернетом.

В перспективе мобильность рабочих мест будет только возрастать, поэтому коворкинги и уединенные рабочие зоны становятся частью не только жилых комплексов, но и городских общественных пространств. Однако простое копирование офисных решений в жилое лобби редко дает убедительный результат: для того, чтобы пространство стало востребованным, в нем должны быть мягкая акустика, камерный свет, отсутствие прямого контакта с основным потоком гостей и жителей комплекса. В деловом комплексе задача иная: общественный функционал располагается в местах максимального пересечения потоков, что позволяет увеличить его востребованность, «арендуемость», если функция платная, и делает его визитной карточкой проекта.

Раньше роскошь в лобби измеряли стоимостью отделки. Сейчас понятие статуса изменилось? На что обращают внимание в первую очередь?

Долгое время натуральный камень, латунь, шпон, сложный орнамент и дизайнерская мебель должны были прямо сообщать посетителю о статусе здания. Эти инструменты никуда не исчезли, особенно в высоком ценовом сегменте, однако понятие роскоши стало значительно шире: статус гораздо лучше считывается через высоту потолков, качество естественного света, вид из окна, акустику. Высота лобби в премиальных проектах может достигать 5–7 метров, и ее необходимо грамотно использовать: применять второй свет, подчеркивать с помощью вертикальных элементов и зонирования — например, в «Доме на Зорге» мы подчеркнули высокие потолки силуэтами «березовой рощи». Все чаще у нас как архитекторов воз-

никает необходимость проектировать индивидуальные композиции, использовать верхний и боковой свет, заполнять объем крупными арт-объектами или озеленением. Панорамное остекление становится не просто способом добавить дневного света, но и инструментом связи интерьера с двором и ландшафтом.

Это меняет и подход к бюджету. Сейчас мы видим, что дорогостоящие и сложные в эксплуатации материалы целесообразно концентрировать в точках контакта человека с поверхностью: например, на стойке ресепшен, в центральной композиции и зоне ожидания, в дверных порталах и на акцентных стенах. Второстепенные поверхности могут быть нейтральнее и проще, если они поддерживают общую концепцию и выдерживают эксплуатацию.

Стоит отметить, что для общественных зон выбор материалов дополнительно ограничивают требования пожарной безопасности. В результате основой часто становятся керамогранит, стекло и металл. Однако даже внутри этого набора остается пространство для развития: крупноформатные плиты увеличиваются в размере, позволяя уменьшить количество швов и создать более цельную поверхность; используется осветленное стекло без характерного зеленоватого оттенка, а металл получает покрытие, на которых меньше заметны отпечатки.

Как сегодня решается проблема идентичности? Ведь удачные приемы быстро тиражируются и пространства начинают выглядеть одинаково...

При всем росте функциональности места общего пользования остаются важнейшим инструментом идентичности проекта. Но проблема заключается в том, что появившееся в одном проекте решение через несколько лет становится стандартом для десятков объектов и, копируясь, утрачивает свой стиль. Так случилось с темными библиотеками, латунными порталами, биокаминами, крупными люстрами и стенами с рисунком светлого камня, которые встречаются в

7 проектах из 10 и уже не говорят ни о классе здания, ни о его общей стилистике и концепции.

Поэтому архитекторы все чаще отказываются от идеи создать просто «статусный» интерьер и ищут тему, связанную с конкретным местом. Ею может стать история района, природное окружение, архитектура фасада или образ, заложенный в названии проекта. В одном из проектов мест общего пользования для жилого квартала на территории Северного речного порта, например, связь с экстерьером мы выстроили через сочетание фактурного камня и патинированного металла. Для проекта «Дом на Зорге» выбрали темой березовую рощу и отразили ее в фактурах, материалах и цветах всего интерьера.

Но и здесь важно избежать прямолинейности: цвет фасада, многократно повторенный на стенах и мебели, быстро утомляет. Гораздо эффективнее работать с общей геометрией, паттернами и отдельными акцентами, которые считаются как часть общей истории.

Каким вы видите идеальное общественное пространство в ближайшие годы? По каким критериям мы будем оценивать, удалось оно или нет?

В ближайшие годы главным критерием удачного и сложившегося лобби, скорее всего, станет его функциональность и соответствие контексту места. Пространствам придется не просто «быть», а отвечать на вопросы: может ли житель провести здесь видеозвонок, пока ребенок играет рядом? Есть ли место для короткой встречи или официальной беседы? Понятно ли гостю без посторонней помощи, куда идти? Можно ли пользоваться инфраструктурой вечером, и не конфликтуют ли друг с другом шумные и тихие сценарии? Сохранит ли мебель актуальный вид через несколько лет?

Поэтому современное место общего пользования требует от архитектора мыслить сценариями, работать с поведением людей и формировать интерьеры, поддерживающие образ жизни и способные задать его всему проекту.



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин посетил редакцию «Строительной газеты»



Реконструкция Апраксина двора

Работы начались с исторических корпусов, выходящих на Садовую улицу



Светлана СМЕРНОВА

Государственная административно-техническая инспекция Санкт-Петербурга выдала ордер для обеспечения работ по сохранению двух корпусов зданий Апраксина двора — №№37 и 38 по Садовой улице, дом 28-30. Эти исторические здания находятся в аварийном состоянии, долгие годы простояв без окон и дверей.

В перспективе здесь будет открыт торговый центр. В Комитете по инвестициям Санкт-Петербурга сообщили, что проект реставрации предусматривает демонтаж поздних диссонирующих пристроек, раскрытие исторических проемов в кирпичных стенах подвального и первого этажей, а также восстановление пассажа — центрального многосветного прохода между корпусами. Планируется также воссоздать металлические навесы на чугунных колоннах по фасадам комплекса, а на тротуарах вблизи здания будет восстановлено покрытие из гранитной брусчатки.

Инвестором проекта выступает один из собственников Апраксина двора — крупный девелопер северо-запада России концерн «Питер», готовый вложить в проект 60 млн рублей. Срок окончания работ — 2027 год. Реконструкция исторических корпусов стала началом масштабного проекта, в рамках которого многострадальный Апраксин двор че-

рез десятилетия должен превратиться в современное общественное пространство.

Параллельно идут ремонт и реставрация корпуса №5 Апраксина двора. На объекте уже выполнены работы по усилению и гидроизоляции фундаментов, устройству перекрытий, лестниц и кровли, ведется ремонт кирпичной кладки. В части фасадов выполнены расчистка, вычинка и раскрытие ранее заложенных исторических оконных проемов, производятся работы по реставрации штукатурной отделки.

По окончании работ, согласно планировочным решениям, в подвале, на первом и втором этажах будут располагаться складские и торговые помещения, а на третьем и четвертом — номера мини-отеля. Кроме того, на территории Апраксина двора ведутся научно-исследовательские и изыскательские работы на корпусе №7 — проблемном объекте, о необходимости реставрации которого говорят уже почти 20 лет. Инвесторы пока не называют сумму, которую придется потратить на приведение комплекса в порядок, но четыре года назад она составляла 50 млрд рублей.

Непростой объект

Попытки преобразовать Апраксин двор, в котором около 50 корпусов городской и смешанной собственности, предпринимались городскими властями с 2007 года, но до ре-

ализации дело не доходило. В 2003 году шведская инвестиционно-девелоперская компания Ruric AB планировала вложить 40 млн долларов в восстановление двух зданий на Садовой улице в обмен на получение в собственность 18 тыс. кв. м офисных помещений на «Апрашке». Однако в заявленные сроки инвестор уложиться не смог, и договор был расторгнут.

Другой проект реконструкции Апраксина двора разработал в 2008 году по заказу компании «Главстрой СПб» известный британский архитектор Норман Фостер (Norman Robert Foster). Его замысел предполагал радикальные преобразования — вплоть до появления стеклянной крыши — и оценивался в 40 млрд рублей, но тоже не был реализован.

Еще одну концепцию для Апраксина двора по заказу города в 2013 году разработало Архитектурное бюро Тимура Башкаева, планировавшее сохранить исторический облик фасадов, не осваивая подземное пространство, — проект так и остался на бумаге.

Четвертый проект по заказу компании Glorax Development выполнило Архитектурное бюро «Студия 44» Никиты Явейна, однако архитектурный замысел не понравился правительству Санкт-Петербурга и тоже был положен в стол. В 2017 году «Студия 44» предприняла еще одну попытку обновить Апраксин двор, став единственным победи-

телем очередного архитектурного конкурса. На этот раз Никита Явейн предложил сохранить линейную планировочную структуру старого Апраксина двора, а всю территорию разделить на 10 отдельных кварталов со своей спецификой — с зоной кафе, ресторанов и торговли, а также жилой зоной, которую займут коворкинги, студии и художественные мастерские. Также на территории рынка должны по задумке архитекторов появиться музеи, развлекательные центры, учреждения культуры и собственный гостиничный комплекс. Это предложение получило одобрение Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Санкт-Петербурга, но дальше дело так и не пошло. И вот теперь о нем вспомнили и взялись за реализацию.

По мнению исполнительного директора НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» Елены Бодровой, в истории нет примеров, когда для одного объекта проводилось бы так много архитектурных конкурсов и разрабатывалось так много проектов, в итоге так и оставшихся на бумаге. Причина этого в том, что Апраксин двор — непростой объект: на его территории расположено 68 зданий, из которых 51 — объекты культурного наследия, которые нельзя сносить или перестраивать, а сам архитектурный комплекс имеет сложную правовую структуру — более 20 зданий принадлежат городу, еще около 20 находятся в частной собственности, остальные — в смешанной.

В правительстве Санкт-Петербурга уверены, что на этот раз Апраксин двор получит новую жизнь и станет новым общественным пространством города. Сегодня здесь ведутся не только реставрационные работы, но и утверждены новые границы комплекса с режимом использования территории объекта культурного наследия: территория памятника увеличилась с 10,5 до 10,8 гектаров.

Планируется, что в обновленном виде Апраксин двор предстанет уже в 2029 году. Работа по его восстановлению и вовлечению в культурный и деловой оборот ведется правительством Санкт-Петербурга в рамках приоритетного проекта «Сохранение исторического наследия и поддержка культуры».

Официальное название комплекса — «Апраксин двор и Марининский рынок (Шукин двор)» происходит от фамилий первых владельцев земельных участков — графа Фёдора Апраксина и купца Ивана Шукина. Здания, которые дошли до нашего времени, появились в основном между 1860-ми годами и началом XX века. Главные корпуса, выходящие на Садовую улицу, построены по проектам архитекторов Иеронима Корсини (Александровская линия, ближе к Апраксину переулку) и Александра Кракау (Марининская линия, ближе к улице Ломоносова).