

Издается  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№24 (10801) 28 июня 2024

## Дело в диалоге

Форум «Движение» вышел на уровень государственно-частного партнерства

Оксана САМБОРСКАЯ

Пятый форум недвижимости «Движение» прошел на курорте «Роза Хутор» в Сочи на прошлой неделе. В его работе приняли участие рекордные шесть тысяч представителей строительной отрасли. На протяжении четырех дней ключевые фигуры из мира девелопмента — застройщики, архитекторы, банкиры, риэлторы, производители стройматериалов и оборудования, а также представители госсектора — делились с коллегами практическим опытом и обсуждали насущные вопросы в области недвижимости.

По мнению основателя форума Ильи Пискулина, главный итог мероприятия — сложившийся диалог: «Если раньше участники выстраивали диалог в формате B2B, то на этот раз мы стали свидетелями государственно-частного партнерства. К церемонии открытия форума присоединились представители Госдумы и Минстроя. В тот момент, когда они вышли на сцену, в России появилось главное отраслевое событие в области девелопмента».

### Жилье должно быть доступным

Сегодня строительная отрасль решает множество разнонаправленных задач: как вести работу в условиях снижения покупательского спроса, как воспитывать и привлекать кадры, как строить инфраструктуру и другие. Но главная задача, которую решают все — чиновники, девелоперы, подрядчики и даже журналисты, пишущие о развитии рынка, — как сделать дома уютными, дороги гладкими и быстрыми, жизнь в стране комфортнее и интереснее, города такими, чтобы оттуда не хотелось уезжать, курорты такими, чтобы туда хотелось каждый год возвращаться. Этому и были посвящены все четыре дня работы форума, в течение которых на почти 20 площадках девелоперского и риэлторского кластеров проходили различные по формату дискуссии.

Хедлайнером от государственного пула участников стал заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин, напомнивший, что сегодня есть четкие установки по обеспеченности жильем на душу населения — к 2030 году этот показатель должен составить 33 кв. м на человека, к 2036-му — 38 кв. м на человека. К 2030 году должно обновиться 20% жилого фонда, появиться 2 тыс. «опорных» населенных пунктов для развития страны, будут созданы мастер-планы для 200 городов.

с. 8-9

## Диджитализация неизбежна

Эксперты обсудили готовность застройщиков к переходу на ТИМ



Артём КУЗНЕЦОВ

С 1 июля для застройщиков, работающих по 214-ФЗ, начнет действовать постановление правительства РФ от 5 марта 2021 года №331, согласно которому с этого дня девелоперы будут обязаны использовать технологии информационного моделирования (ТИМ) при реализации проектов долевого строительства. В преддверии этой даты Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) недавно провело в Красноярске круглый стол «Цифровизация процессов проектирования и строительства. Региональная практика».

В мероприятии приняли участие заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, руководитель Научно-консультативной комиссии, координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко, член Совета НОСТРОЙ, председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации

строительной отрасли Ирина Кузьма, министр строительства и ЖКХ Красноярского края Михаил Заскалько, руководитель по цифровизации жилищной сферы «ДОМ.РФ» Денис Давыдов, а также представители региональных министерств, застройщики, проектировщики и другие участники рынка недвижимости.

В своем вступительном слове Антон Глушков отметил, что круглый стол в первую очередь направлен на то, чтобы понять задачи подрядных и общественных организаций, органов исполнительной власти в свете перехода на ТИМ. «Данные изменения должны не просто формально соблюдаться, а приносить практическую пользу и давать реальный экономический эффект», — считает глава нацобъединения.

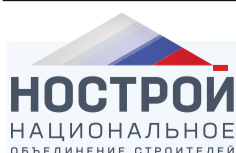
Он также обратил внимание на проблему «дублирования» электронной документации в бумажном формате. «Конечно, все госорганы и госзаказчики будут готовы принимать документы в электронном формате. Другое дело, что прикладной функции

за этим пока никакой не будет. Поэтому в первую очередь необходимо всем научиться работать в электронном формате, а уже потом мы сможем извлечь из этого прикладную пользу», — сказал Антон Глушков.

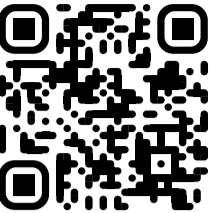
### Трансформация привычных процессов

Открывая круглый стол, Константин Михайлик отметил, что задача государства и Минстроя России в частности — создать задел, по которому бизнес, регионы и муниципалитеты смогут трансформировать свои внутренние процессы. Невозможно даже через самый продвинутый набор нормативно-правовых актов заставить всех работать единообразно. Нельзя учесть специфику всех регионов и всех людей, которые будут работать с ТИМ. «Задача Минстроя — создать «рамку», которую потом вместе с участниками рынка недвижимости мы будем постепенно заполнять недостающими элементами», — пояснил замминистра строительства и ЖКХ РФ.

с. 6



Представители НОСТРОЙ приняли участие в Международной промышленной выставке и бизнес-форуме Expo Eurasia Kazakhstan 2024 с. 4



КОРОТКО

МСЧ-РЕГИСТРАЦИЯ

На официальном сайте IV Международного строительного чемпионата до 31 августа включительно открыта регистрация участников. Финал МСЧ пройдет в Екатеринбурге 1-4 октября в рамках Международной строительной недели. Ежегодно в чемпионате принимают участие порядка 14 тыс. человек. Финалистами станут около 900 участников.

ДУМСКОЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Госдума РФ своим постановлением №647904-8 «О заместителях председателей некоторых комитетов Государственной Думы» избрала депутата Сергея Колунова заместителем председателя Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

ПРОГНОЗИРУЕТСЯ

СНИЖЕНИЕ

В преддверии завершения льготной ипотеки банки-партнеры SaaS-платформы ТУМУ получили в первой половине июня на 70% больше заявок на льготную ипотеку под 8%, чем в первые две недели апреля. Количество заявок на семейную ипотеку выросло на 30% на фоне спада интереса к обычной ипотеке. В июле и августе аналитики ТУМУ прогнозируют снижение количества ипотечных сделок на 20%.

ИСТОРИЯ  
МЕТРОСТРОЕНИЯ

Музей Москвы и «Мосмострой» подписали соглашение о сотрудничестве, предусматривающее организацию совместных выставочных проектов, рассказывающих об истории метрополитена, начиная с ввода в эксплуатацию первой линии столичного метрополитена в 1935 году. В Музее Москвы уже работает выставка «Москвичка. Женщины советской столицы 1920-1930-х», на которой можно увидеть, в частности, портреты участниц строительства столичного метрополитена.

ДИПЛОМИРОВАННЫЙ  
ИНФОПАРТНЕР

За активное участие в информационном освещении XIX Всероссийского Форума-выставки «ГОСЗАКАЗ» организаторы мероприятия наградили информационного партнера форума «Строительную газету» почетным дипломом.



Прогресс сближает

Молодое поколение стало охотнее общаться с представителями домовых организаций

Алексей ЩЕГЛОВ

Быстрое развитие информационных технологий и проникновение их в сферу жилищно-коммунального хозяйства позволяет «сократить дистанцию» между компаниями, предоставляющими услуги в этом секторе, и потребителями. Этот эффект недавно зафиксировали эксперты онлайн-платформы для автоматизации управления жилым фондом Doma.ai (компания-партнер Сбера).

В середине июня они провели очередной исследовательский опрос (было опрошено 2 500 респондентов) и выяснили, что за последний год резко подскочил процент граждан младшей возрастной группы (18-25 лет), которые обращались в организации по управлению многоквартирными домами (МКД) с какими-либо вопросами и проблемами. Так, если в 2023 году доля контактировавших с управляющими компаниями (УК) и товариществами собственников жилья (ТСЖ) составляла 16% (403 из 2 500 человек), то в 2024 году она увеличилась до 20% (491 из 2 500).

При этом одновременно уменьшилось количество жителей, испытывающих трудности при общении с персоналом УК и ТСЖ. Согласно данным опроса, таких стало меньше на 12% (622 в 2024 году), и соответственно процент жителей, которые в ходе коммуникации с работниками домовых организаций не добились положительных результатов или остались недовольны общением, составил 25%. Между тем в 2023 году

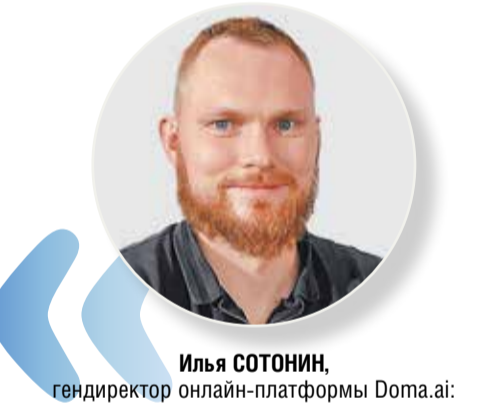
ни, а также голосует и участвует в работе общих собраний жильцов. Появление в ЖК цифровых сервисов — сайтов, приложений, чат-ботов — отчасти объясняет эту тенденцию», — комментирует результаты исследования гендиректор Doma.ai Илья Сотонин.

Отметим, что исследование фиксирует и те проблемные зоны ЖК, которые больше требуют внимания к себе со стороны управленческих компаний.

Так, в 2023 году подавляющее большинство респондентов указало три наиболее распространенные причины для обращения: водоснабжение (29%), ремонт дома (24%) и начисление коммунальных платежей (23%). Подобное соотношение наблюдается и в 2024 году: водоснабжение (27%), ремонт дома (23%) и начисление коммунальных платежей (25%). Такое соотношение подчеркивает ту программный минимум, на реализации которой должны сфокусироваться УК/ТСЖ и муниципальные власти, чтобы улучшить условия проживания граждан в многоквартирном жилом секторе.

И двигаться в этом направлении компаниям сектора управления МКД следует опять же с опорой на дальнейшую цифровизацию в сочетании с диджитализацией и автоматизацией всех организационных и производственных процессов.

«В небольших городах многие управляющие организации продолжают вести дела на бумаге. Дублировать информацию на аналоговых носителях — нормально, но совсем не использовать в работе цифровые инструменты — это как минимум несовременно», — полагает заместитель гендиректора УК «Эврика Комфорт» из Владимирской области Ирина Рудакова.



Илья СОТОНИН, гендиректор онлайн-платформы Doma.ai

Уже на протяжении пяти лет все больше представителей молодого поколения становятся самостоятельными жителями МКД. Это проявляется в большей их вовлеченности в дела ЖК

фортные условия для жильцов и продлить срок службы зданий. С начала этого года специалисты провели около 12 тыс. различных работ. Жилищные условия улучшились для 876 тыс. граждан», — сообщил гендиректор ФРТ Илья Шагхметов.

Согласно мониторингу института развития, программы капремонтов достаточно успешно реализуются во всех федеральных округах (ФО). А наибольший объем работ среди них выполнен в Центральном (отремонтировано 1 819 домов), Приволжском (935 домов) и Сибирском (874 дома) ФО.

При этом при проведении капремонтов есть ряд вопросов, требующих наибольшего внимания. Среди них такие, как параметры организации проведения технического обследования МКД, сложности с финансированием замены лифтов, а также поиск путей оптимизации технических решений при проведении капремонта и некоторые другие.

Одновременно ведется работа по совершенствованию нормативно-правовой базы в данной сфере. Как раз в настоящее время ко второму чтению в Госдуме готовится прави-



Светлана СМИРНОВА

С 1 июня минимальная допустимая площадь квартир в новостройках Ленинградской области увеличилась с 24 до 28 квадратных метров. Тем самым Ленобласть, по словам губернатора Александра Дрозденко, поддержала инициативу Москвы по улучшению параметров строящегося жилья.

В Петербурге пока решение об увеличении минимальной площади квартир не приняли, но девелоперы не исключают, что вскоре тоже могут установить аналогичные ограничения. Аналитики «ДОМ.РФ» подсчитали, что сегодня на студии площадью менее 25 кв. м приходится около 14% всех лотов на первичном рынке России, еще 30% — это квартиры площадью 25-35 «квадратов», то есть часть из них под новые критерии не подпадает (нижняя планка — 28 кв. м). Таким образом, по предварительным прогнозам, с рынка новостроек может уйти пятая часть предложения.

Объем предложений студий растет

По данным экспертов, в июне на первичном рынке недвижимости Петербурга и Ленинградской области в продаже была представлена 1 851 квартира-студия со сдачей в этом году. При этом 1 315 продается в городе, 536 в области. Отмечается также, что самая дешевая студия со сдачей в этом году в Петербурге оценивается в 3,86 млн рублей, а самая дорогая — в 11,6 млн. В Ленобласти самая дешевая студия продается за 3,34 млн рублей, самая дорогая за 5,7 млн.

Застройщики по-разному используют квартирографию новостроек: кто-то предпочитает возводить маленькие квартиры по минимуму, а кто-то, наоборот, строит жилье, состоящее в основном из «однушек» и студий. Так, например, у ГК «Полис» и ГК «Аквилон» однокомнатные квартиры занимают 90% всего объема строящихся квартир, у Setl Group — 87%, у ЦДС — 80%. По данным экспертов базы данных новостроек DataFlat, в Петербурге и Ленинградской области с марта 2023 года по март 2024-го доля студий и однокомнатных квартир в зарегистрированных сделках на первичном рынке выросла с 59% до 73%. Да и тренд строить квартиры меньшей площади в последнее время стал набирать обороты. Подсчитано, что средняя площадь квартир в Петербургской агломерации с апреля 2023 года по апрель 2024-го снизилась на 7%. «Сейчас у однокомнатной квартиры в новостройках она составляет 34 кв. м», — рассказал руководитель направления разработ-

«Однушки» становятся больше

Ленобласть отказывается от малогабаритных квартир



ки продукта ГК «А101» в Петербурге Булат Мирзаханов.

Квартиры для молодых и для «сбережений в бетоне»

В свою очередь, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (входит в Setl Group) Ольга Трошева отмечает, что сегодня в покупательском спросе основную долю занимают студии и однокомнатные квартиры как наиболее бюджетные варианты. Причина такой популярности проста — доступная цена. Чаще всего квартиры площадью 24-26 кв. м покупают молодые специалисты в качестве первого жилья, чтобы закрепиться на новом месте. Как только появятся семья и дети, они купят более просторные квартиры. Еще одна цель покупки студии — инвестиции с минимальной планкой входа в проект. Один из таких

инвесторов признался, что, когда строилась первая очередь ЖК «Живи в Курортном», он приобрел сразу несколько «однушек» и сегодня с выгодой для себя сдает их. Вот и эксперт «ЦИАН. Аналитика» Елена Лапшина полагает, что чаще всего целевой аудиторией однокомнатных квартир и студий являются инвесторы — те, кто решил сохранить свои сбережения «в бетоне», а также покупатели своей первой квартиры, которые хотя и имеют собственную жилплощадь, но пока не располагают достаточными средствами для покупки более просторного жилья.

При этом, по ее словам, для инвесторов запрет на строительство компактных студий не станет чем-то критичным: для них доплата стоимости 3-4 кв. м, как правило, — реализуемая задача. А вот для тех, кто покупает жилье для себя, новые условия покупки могут стать довольно болезненными. «Часть

несостоявшихся покупателей выйдет на рынок аренды», — заключила специалист.

Застройщики ждут перемен

По мнению застройщиков, запреты на квартиры меньше 28 кв. м могут изменить ситуацию на строительном рынке. Как отмечают эксперты, за 4 года число девелоперов в Петербурге сократилось на 20% (со 146 до 117), а общая возводимая ими площадь — на 44% (с 11,9 млн кв. м до 6,6 млн). С введением новых ограничений число застройщиков может сократиться еще больше. Эксперты также советуют посмотреть на ограничение по метражу с точки зрения покупателя: сможет ли тот позволить себе переплачивать за новые нормы. Подсчитано, что с учетом того, что средняя стоимость квадратного метра в Ленинградской области превышает 140 тыс. рублей, доплата «за комфорт» и дополнительные 4 квадратных метра может составить более полутора миллиона рублей. Не станет ли это поводом для покупателей искать квартиру на «вторичном» рынке, где предложения мини-студий будет в избытке? Депутат Заксобрания Дмитрий Панов, например, уверен, что перспектива нормативного ограничения минимальной площади может негативно сказаться на экономических параметрах жилищных проектов, особенно тех, которые сильно зависят от доли заемного проектного финансирования и наполнения эскроу-счетов. «В этой связи целесообразно подумать не столько над ограничением минимальной площади строящихся квартир, сколько над максимальной долей таких малогабаритных квартир в строящихся проектах, предусмотрев норму при проектировании и строительстве многоквартирных домов — например, не более 10% квартир площадью менее 28 кв. м от общего объема», — полагает он.

Участники строительного рынка также считают, что властям, прежде чем отказываться от малогабаритных квартир, стоит подумать об эффективных мерах обеспечения граждан жильем. Среди этих мер они называют меры государственной поддержки, направленные на повышение доступности покупки квартиры, а также на снижение себестоимости строительства (налоговые льготы застройщикам). Также ими могли бы стать снижение кредитной нагрузки на покупателей, улучшение условий и расширение программы льготной ипотеки при условии сохранения текущих цен на жилье от застройщиков. Помогло бы и общее снижение уровня ипотечных ставок.

**ОПЕРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ СЕТЕЙ КЛИЕНТА**

С НАМИ НАДЕЖНО!

РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Москва, ул. Вавилова, д. 75  
ustugi@rossetimr.ru  
8 800 220 0 220

Подробнее об услуге

## МЕЖДУНАРОДНОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО

Сергей ВЕРШИНИН

В Республике Казахстан в Алма-Ате прошла Международная промышленная выставка и бизнес-форум Expo Eurasia Kazakhstan 2024. В рамках мероприятия состоялось пленарное заседание «Строительство как драйвер развития экономик стран СНГ», в котором приняли участие представители Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) — заместитель руководителя аппарата Павел Малахов и директор по развитию — руководитель Проектного офиса Елена Парикова. Также форум посетили руководители саморегулируемых организаций — членов НОСТРОЙ.

Пленарное заседание было посвящено развитию взаимовыгодных отношений бизнеса, государства, инвесторов и институтов развития в странах СНГ. Участники обменялись лучшими практиками инфраструктурного строительства, девелопмента, обустройства городской среды, обсуждали форматы взаимодействия на пространстве Содружества в области новых материалов и техники.

Павел Малахов рассказал о продуктах, которые НОСТРОЙ предлагает строительному бизнесу и производителям строительных материалов, а также представил разработанный организацией каталог импортозамещения и созданный набор инструментов на его основе Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков строительных материалов и продукции (НРДП). «С чем мы столкнулись на российском рынке? Производитель заявляет определенные технические характеристики, проводит первичную сертификацию, говорит о параметрах своей продукции, но когда материал доходит до рынка, до строительной площадки, то, к сожалению, наблюдаются существенные отклонения. Поэтому мы сделали цифровой сервис, в рамках которого уже сегодня можно найти и выбрать ту продукцию для единого рынка, которая соответствует заявленным параметрам», — заявил Павел Малахов.

Он отметил, что входной контроль строительных материалов на стройплощадке становится дорогим с точки зрения денег и времени, поэтому НОСТРОЙ взял эту работу на

## От подготовки кадров до цифровых решений

НОСТРОЙ принял участие в бизнес-форуме Expo Eurasia Kazakhstan 2024



себя, создав Лабораторный кластер, — прилук лаборатории, которые с помощью видеохостинга подтверждают достоверность испытаний строительных материалов. Павел Малахов добавил, что через Лабораторный кластер производитель может заказать испытания, выбрать ближайшую лабораторию и наиболее комфортные срок и стоимость работ.

Замруководителя аппарата НОСТРОЙ также представил другие цифровые сервисы, входящие в единое информационное пространство НОСТРОЙ ID. В завершение своего выступления он пригласил предпринимателей из стран СНГ и ЕАЭС регистрироваться в НОСТРОЙ ID, получать доступ к цифровым ресурсам, а также активно включаться в НРДП. Кроме того, можно присоединяться к работе по формированию единого рынка строительных материалов через разрабатываемый сейчас Технический регламент ЕАЭС.

Елена Парикова представила участникам пленарного заседания комплексный подход НОСТРОЙ к развитию кадрового потенциала для строительной отрасли. Для решения вопроса кадрового дефицита и обеспечения отрасли необходимыми, самыми востребованными специалистами НОСТРОЙ разра-

ботал и реализует стратегию в образовательном секторе с акцентом на профориентацию, актуализацию образовательных программ, дополнительное образование. Организация помогает выстраивать стабильный канал связи между образовательным сектором и работодателями.

«Мы проводим консультации со строительными компаниями и мотивируем регионы увеличивать число образовательных мест в колледжах, активно участвуем в ревизии профильных федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования, чтобы уменьшить сроки образования, но при этом сохранить уровень подготовки. Кроме того, на территории России реализуется федеральный проект «Профессионалитет», главная цель которого — готовить рабочие кадры с учетом конкретных запросов от предприятий, и НОСТРОЙ проводит разъяснительную работу среди профильных колледжей, чтобы максимально вовлечь их в участие в этом проекте», — отметила Елена Парикова.

Она также рассказала о работе созданного в 2023 году на базе НОСТРОЙ Отраслевого консорциума среднего профессионального образования в строительной отрасли. Сегодня в

него уже входит 74 колледжа, и в настоящее время прорабатываются возможности интеграции системы рейтингования внутри консорциума в Национальный рейтинг образовательных организаций СПО.

Успешным проектом по созданию привлекательного образа строительной и повышению престижа строительных профессий являются Национальный конкурс профессионального мастерства «Строймастер» и конкурс для инженерно-технических работников, которые проводятся НОСТРОЙ при поддержке Минстроя России. Особый акцент последние два года делается на вовлечение в состязания будущих профессионалов — студентов колледжей.

«В прошлом году мы ввели новую категорию «Студенческая лига», а в 2024 году привлекли к конкурсу отраслевые колледжи в регионах и проводим практическую часть состязаний на базе итоговой аттестации студентов в колледже. Благодаря этому студенты получили дополнительную мотивацию проявить лучшие прикладные навыки при выпуске, а работодатели — отобрать лучших из лучших», — подчеркнула Елена Парикова, добавив, что в этом году в систему оценки «Строймастера» НОСТРОЙ интегрировал критерий оценки «Производительность труда» — еще одна важная задача, на которой работает нацобъединение.

На повышение производительности труда направлены и программы повышения квалификации, в том числе формирование очень востребованных сегодня компетенций в сфере технологий информационного моделирования. Помочь освоить ТИМ должен проект НОСТРОЙ «Школа подрядчика. Практики цифрового управления», уверена руководитель Проектного офиса.

В заключение Елена Парикова сообщила, что с учетом рекордно низкой безработицы в России строительной отрасли приходится искать альтернативные источники кадров (репатрианты, граждане новых регионов, работники, высвобождающиеся из смежных отраслей). Но для этого нужны функционирующие программы переподготовки — сейчас возможные формы сотрудничества в этом направлении прорабатываются с Минтруда России.

## 29 июня — День изобретателя и рационализатора

Андрей КРАСАВИН

Внеобходимости активизации изобретательской деятельности никто не сомневается. Эта работа актуальна как с точки зрения стимулирования научно-технического потенциала для создания новых продуктов и технологий, так и для расширения импортозамещения в условиях санкционного режима.

«Для создания новых прорывных технологий нам нужны собственные талантливые изобретатели и рационализаторы. Именно такие люди объединены под эгидой Всероссийского общества изобретателей и рационализаторов (ВОИР) — более 100 тысяч человек, находящихся на научной передовой», — заявил в апреле на съезде ВОИР в Москве зампред правительства РФ Дмитрий Чернышенко.

На съезде с участием 74 делегатов из многих регионов страны были определены основные направления развития общества, принята новая редакция его устава, ориентированная на стратегию научно-технологического развития России.

## Миссия ВОИР

«Летом 2023 года на первом заседании почетельского совета, — прокомментировал председатель Центрального совета ВОИР, заместитель председателя Комитета Госдумы по науке и высшему образованию Владимир Кононов, — мы определили миссию ВОИР как создание единой системы поддержки и вовлечения в изобретательскую деятельность детей, молодежи и взрослых». Эта миссия соответствует целям и задачам обновленной стратегии научно-технологического развития РФ, утвержденной указом президента.

Проводится работа по выявлению и воспитанию талантливой молодежи, повышения престижа профессии ученого и инженера и их достижений, организации системы трансфера технологий, развития опытно-конструкторских производств и студенческих конструкторских бюро, технологической культуры.

Важная тема, прозвучавшая на апрельском съезде ВОИР, — трансформация организации из общественной в общественно-государственную и более активное ее включение в решение вопросов достижения технологического суверенитета страны.

«Только в объединении с федеральной и региональной властями мы получим тот краткий импульс развития, о котором говорили в последние годы, — подчеркнул Владимир Кононов. — ВОИР должно оказывать экспертную поддержку изобретателям и выстраивать систему наставничества».

## Привести в движение

Как создавать качественно новые технологии?

Беседовал Владимир ЧЕРЕДНИК

Необъятный поток инновационных возможностей XXI века открывает широкие возможности для одаренных создателей. Однако в масштабах страны дело обстоит намного сложнее. В канун Дня изобретателя и рационализатора «Стройгазета» беседовала с генеральным директором ГК «ИНТЕРБЛОК» профессором Олегом БОГОМОЛОВЫМ.



**Олег Владимирович, каково ваше мнение о состоянии изобретательской деятельности в строительстве и смежных областях?**

Экономика страны испытывает острую потребность в повышении производительности труда за счет автоматизации и механизации



## Возвратить ВОИР былую силу

Российские изобретатели будут пробиваться на мировую арену

В прошлом году в России было выдано более 23 тыс. патентов на изобретения и почти 7 тыс. — на полезные модели. Начиная с предпринимателям необходима экспертная оценка их изобретений и последующее содействие. И в первую очередь требуется проведение дополнительных мер в части коммерциализации изобретений.

Значительная часть изобретений увидела свет благодаря молодым участникам. Руководство организации убеждено: ВОИР следует сопровождать изобретателей и рационализаторов с самого детства. Главное — не потерять таланты. Цель поддержки ВОИР на этапах школьного обучения — заинтересовать и ввести юного человека в изобретательскую деятельность, выявлять изобретательский потенциал в младшей школе, передавать профильные знания в средней и осуществлять совместную с вузами профориентацию в старших классах. ВОИР становится ключевым драйвером вовлечения школьников и студентов в изобретательскую и рационализаторскую деятельность.

По мнению руководства ВОИР, нужно продолжать поддержку молодых изобретателей в техникумах, вузах и научных организациях. Важно наладить возможность для студентов-изобретателей получать прикладной опыт — проходить практики и стажировки на предприятиях-партнерах. В каждом регионе страны должно быть минимум два-три предприятия — партнера ВОИР. И это работа руководителей региональных организаций.

Важнейший вопрос — господдержка ВОИР. У его членов должны появиться свои инструменты. В их числе льготы молодым изобретателям при поступлении в вузы, налоговые вычеты от изобретательской деятельности, дополнительные баллы в пенсионном начислении и другие.

Фонд поддержки изобретательской деятельности за счет бюджетных и внебюджетных средств должен помогать изобретателям патентовать, делать научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, внедрять инновации. Частью поддержки станут консультации по интеллектуальной соб-

## Справочно

Всероссийское общество изобретателей и рационализаторов — общественная организация федерального масштаба. Она обладает опытом в области развития технологий, объединяет техническую элиту страны, координирует деятельность предприятий и физических лиц, занимающихся изобретательством и рационализаторством. ВОИР участвует в решении поставленных президентом РФ приоритетных государственных задач по достижению научно-технологического суверенитета.

ственности, патентно-лицензионной работе, коммерциализации разработок.

## Какие задачи стоят перед ВОИР?

Это прежде всего внедрение новых технологий и разработок. Оно включает в себя создание Фонда российских изобретений, экспериментальных внедренческих бюро при вузах. Важную роль играет развитие потенциала российского изобретательства через образовательные программы на базе Академии ВОИР, создание обучающей платформы, издание учебно-методической литературы.

Необходимо дальнейшее развитие и совершенствование структуры ВОИР. «Нам следует навести порядок в нашей работе, — подчеркнул Владимир Кононов, — создать систему регистрации и учета членов ВОИР, провести перепись изобретателей и открыть региональные организации во всех субъектах страны».

Важное направление — популяризация изобретательской и рационализаторской деятельности, ежегодное проведение фестиваля ВОИР «Наука и изобретения для жизни». Фестиваль должен шагать по стране. Первостепенную роль играет защита интересов изобретателей в России и за рубежом, что требует создания при ВОИР собственного сильного юридического консультационного центра.

«Жизненно важной для ВОИР, — подчеркнул Владимир Кононов, — является организация взаимодействия с федеральными и региональными органами законодательной и исполнительной власти, отвечающими за научно-технологическое развитие страны. Нам нужно незамедлительно включиться в повестку по достижению технологического лидерства России на мировой арене. Так победим!»

производства, эффективное импортозамещение, освоение новых технологических рынков и устойчивое развитие предприятия. К наиболее значимым изобретениям относятся промышленные парогенераторы (патент №181138), способ тепловлажностной обработки ЖБИ (патент №2591217), способ получения теплоносителя для тепловлажностной обработки ЖБИ (патент №2598667), а также способ очистки льдин и снега от нефтяных загрязнений с ледоплавильным комплексом (патент №2643271). В настоящее время на стадии согласования заявки находятся комплекс очистки нефтяных цистерн от загрязнений и отопительные блочно-модульные котельные без дымовой трубы.

В канун профессионального праздника лучшие пожелания энтузиастам, рождающим на свет новые машины и совершенную технику, призванные улучшить жизнь людей. Благодаря вам прогресс не стоит на месте. Пусть ваши смелые идеи находят кратчайшие пути воплощения!

## Как активизировать исследовательскую работу?

Мировая практика свидетельствует: основной вклад в инновационное развитие технологий вносит университетская наука и малый бизнес. Изобретать — дело молодых дарований, но следует помнить: таланты не появляются по заявкам. Их надо искать и мотивировать. Российский малый производственный бизнес совместно с вузовской наукой обязаны активизировать научные прикладные исследования.

## Расскажите об изобретательской деятельности на вашем предприятии.

Уже более четверти века инновационные разработки Группы «ИНТЕРБЛОК» направлены на повышение энергоэффективности предприятий стройкомплекса, транспорта и ЖКХ. Экономический эффект исчисляется десятками миллиардов рублей. Научные исследования и изобретения обеспечили своевременную диверсификацию

123592, Москва, ул. Кулакова, д. 20, стр. 1Б, комн. 22  
+7 (495) 728-92-93, +7 (495) 149-87-81,  
+7 (472) 542-79-01  
info@interblock.ru, www.interblock.ru

100+ TECHNO BUILD

XI Международный строительный форум и выставка

1-4 октября 2024

Екатеринбург

forum-100.ru



Стать экспонентом

25 270 посетителей

505 экспонентов

900 спикеров

220 секций

25 стран

\*показатели 2023 года

МОСКВА | Ул. Тверская, 3 (Отель The Carlton)

1 ИЮЛЯ '24

СТРОИМ РОССИЮ!

организаторы



Форум призван стать площадкой, объединяющей представителей власти, бизнеса и общественности и демонстрирующей достижения строительного комплекса России, где в центре внимания основной вопрос — создание комфортных условий жизнедеятельности граждан.

СТРОИМРОССИЮ.ORG

## ТИМ

с.1 → Он добавил, что использование ТИМ только во исполнение законодательства приведет к отрицательной реакции и критике — это дорого, неудобно и пр. Информационная модель должна существовать для организации, а для этого компании следует пересмотреть свои бизнес-процессы. «Компании должны переходить на ТИМ не для того, чтобы Минстрой вас «погладил по голове» и сказал, какие вы хорошие. Любая новая технология приведет к тому, что кто-то отсечется. Если информационная модель станет полезным инструментом, которым вы пользуетесь, тогда вы сможете выжить в условиях конкуренции», — сказал Константин Михайлик.

В своем докладе он рассказал о постановлении правительства РФ от 17 мая 2024 года №614, которое установило новые правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, и обратил внимание, что в области ТИМ проектировщики и строители работают сообща, в то время как эксплуатанты «живут в другом мире». Документ устанавливает требования по ведению информационной модели для всего жизненного цикла объекта. «Важно, чтобы ТИМ применялись на всех трех этапах жизни объекта: при проектировании, строительстве и эксплуатации. Только в таком случае это позволит полностью цифровизировать стройку и даст максимальный экономический эффект», — отметил замминистра.

Он подчеркнул, что с 1 июля применение ТИМ в долевого строительстве станет обязательным. Кроме того, с 1 января 2025 года это требование также станет обязательным и для малоэтажных жилых комплексов ИЖС. «Я уверен, что 70-80% рынка до сих пор не верит, что им придется работать с ТИМ. Однако это уже факт. Никто не успеет перенести эту дату», — обратил внимание коллег Константин Михайлик.

## Законодательная база готова

В свою очередь, Максим Федорченко рассказал участникам мероприятия о результатах анализа всего законодательства, касающегося цифровизации строительства, проведенного рабочей группой Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ по ТИМ. Целью анализа было не просто обобщить всю документацию, связанную с ТИМ, а разобраться, какие обязанности возложены на застройщика, технического подрядчика и заказчика в сфере цифровизации и какую ответственность они несут.

## Комиссия сделала следующие обобщенные выводы:

- при возведении объекта капитального строительства должна формироваться и вестись его информационная модель;
  - в случаях, установленных законодательством РФ, эти процессы являются обязательными;
  - обеспечение формирования и ведения информационной модели возложено на застройщика, заказчика или лицо, обеспечивающее или осуществляющее подготовку обоснования инвестиций;
  - обязанность по формированию и ведению информационной модели может быть возложена на подрядчика условиями контракта с учетом отдельного финансирования;
  - расходы на информационную модель необходимо включать в начальную (максимальную) цену контракта (НМЦК);
  - госзаказчики обязаны обеспечить формирование и ведение исполнительной документации на этапе строительства исключительно в электронном виде с учетом отдельного финансирования. При этом состав, порядок ведения исполнительной документации в электронном виде, обязанности и права сторон по направлению исполнительной документации должны быть установлены контрактом.
- «Таким образом, законодательная база полностью сформирована, все требования существуют. У нас нет других вариантов, кроме как быстрее переходить на ТИМ, что»



## Диджитализация неизбежна

бы не нарушать требования контрактов и законодательства», — заключил Максим Федорченко.

## Хорошие примеры и не только

Ирина Кузьма в своем докладе рассказала о мониторинге использования ТИМ в госконтрактах. Она согласилась с тезисом Константина Михайлика о том, что информационная модель обязательно должна «продолжать жить» во время эксплуатации объекта. «Главная задача — чтобы до конечного пользователя, в данном случае это государство, доходила эксплуатационная модель», — пояснила она.

Мониторинг, который осуществляет НОСТРОЙ, показал, что, например, в Сибирском федеральном округе уже почти в половине контрактов, заключенных по 44-ФЗ, есть требования к ТИМ. В свою очередь, в 17% случаев требования не определены, а 35% контрактов заключено без применения ТИМ.

Председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли привела примеры госконтрактов, в которых проектирование осуществлялось с применением ТИМ, но дальнейшая судьба этих контрактов остается под вопросом. Так, по некоторым госконтрактам строительного-монтажные работы (СМР) так и не стартовали, некоторые — «потеряли» информационную модель при переходе на этап СМР. Есть и случаи, когда и при проектировании, и при строительстве объекта применялись ТИМ.

Ирина Кузьма также привела примеры судебной практики по ответственности подрядчиков за неиспользование ТИМ при возведении и эксплуатации объектов капитального строительства. В этой связи Антон Глушков обратил внимание на необходимость формирования верного правоприменения законодательства в области ТИМ.

На круглом столе также выступили заместитель министра строительства и ЖКХ Красноярского края Максим Говорушкин и министр строительства Иркутской области Александр Галкин, рассказавшие об успехах и ближайших задачах цифровой трансформации строительной отрасли своих регионов.

## Курс на отечественное

Учитывая присутствие на круглом столе представителей региональных строительных министерств, Антон Глушков предложил устроить «челлендж». «Кто готов посетить строящийся объект в своем регионе и посмотреть, как ТИМ реализуется в действии? Увидим проект, сделанный с применением ТИМ, увидим ведение исполнительной документации в электронном виде, поговорим с исполнителями этих работ», — выдвинул инициативу глава нацобъединения.

Министр строительства и ЖКХ Красноярского края Михаил Заскалько выразил уверенность, что регион может организовать такой визит: «Мы готовы поддержать такую инициативу. Нужно только в рабочем порядке с коллегами определиться по времени».

Для обсуждения более прикладных вопросов цифровизации стройотрасли Антон Глушков пригласил выступить начальника отдела ТИМ краевого «Центра цифрового развития строительной отрасли» (КГБУ «ЦПРСО») Никиту Ванева, который поделился опытом формирования требований государственных и муниципальных заказчиков для подрядчика по передаче исполнительной документации в электронном виде.

В свою очередь, руководитель коммерческого отдела «Гаскар Групп» Александр Дергачев рассказал о программном обеспечении (ПО) для автоматизированного управления жизненным циклом объекта капитального строительства. В этой связи Антон Глушков отметил, что работа застройщиков с несколькими программными продуктами одновременно очень трудоемка. «Нужно понимать, что работа с иностранным ПО возможна, но такие программы никогда не будут акцентированы для бюджетных заказчиков. Поэтому готовы ли проектные институты и ваши партнеры работать с несколькими ПО — вопрос довольно спорный. В этой части необходимо отладить формирование библиотек отечественного ПО, чтобы не возвращаться к иностранным продуктам», — подчеркнул президент НОСТРОЙ.

Подводя итоги круглого стола, Антон Глушков отметил, что тему цифровизации удалось осветить с разных сторон. «Цифровизация строительной отрасли неизбежна, нравится нам это или нет. Погружаясь в эту тему, всем нам придется набить некоторое количество шишек. При этом нынешних компетенций, которые есть в строительных организациях, недостаточно для перехода на ТИМ», — подытожил он.

## В начале пути

Руководитель по цифровизации жилищной сферы «ДОМ.РФ» Денис Давыдов представил

участникам круглого стола информацию об инструментах, разработанных институтом развития для перехода застройщиков на ТИМ. Он отметил, что на конец июня в среднем по России всего 20% застройщиков обладает компетенциями по ТИМ в жилищном строительстве. «Мы ожидаем, что в ближайшие полгода эта цифра будет значительно увеличиваться. Сейчас рост есть, но не такой активный, как хотелось бы», — заявил он, добавив, что, по оценкам «ДОМ.РФ», весь этап подготовки компании к переходу на ТИМ занимает от семи до десяти месяцев.

Опыт реализации проектов с применением ТИМ поделился генеральный директор «Строительной компании «СибЛидер» Игорь Шиманский, рассказавший о долгом и тернистом пути перехода застройщика на ТИМ. В заключение мероприятия выступила заместитель руководителя аппарата Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Надежда Прокопьева, рассказавшая о наработках нацобъединения в области подготовки кадров для ТИМ. В рамках ее выступления также был поднят вопрос изменения условий включения строителей и проектировщиков в национальный реестр специалистов (НРС).

Антон Глушков отметил, что в этой части предложено расширить перечень направлений подготовки специалистов: это позволит включать в НРС строителей и проектировщиков, которые не имеют профильного инженерно-строительного образования. «Пока позиция Минстроя России такова, что слово «строительство» в дипломе специалиста должно быть обязательно», — пояснил спикер. Он добавил, что сейчас есть большое количество вопросов к достоверности информации о специалистах, представленной в НРС. «После проведения независимой оценки квалификации и исключения специалистов из реестра мы пойдем реальной ситуацией с НРС. Вопрос о включении в реестр специалистов на основании диплома о переподготовке мы будем обсуждать с Минстроем России ближе к зиме», — сказал президент НОСТРОЙ.

Подводя итоги круглого стола, Антон Глушков отметил, что тему цифровизации удалось осветить с разных сторон. «Цифровизация строительной отрасли неизбежна, нравится нам это или нет. Погружаясь в эту тему, всем нам придется набить некоторое количество шишек. При этом нынешних компетенций, которые есть в строительных организациях, недостаточно для перехода на ТИМ», — подытожил он.

## ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно в Москве состоялась технологическая конференция «Сезд промышленников и строителей», на которой представили свои возможности разработчики российских информационных систем. На мероприятии выступили эксперты из ведущих компаний отрасли, таких как CS Group, «СиСофт Девелопмент», DPA, ТАИФ-НК, TWIZE, «Интелтех», ММК, УралТЭП и другие. Они поделились своим опытом внедрения цифровых технологий в процессы проектирования, строительства и эксплуатации объектов, моделирования технологических процессов и представили новые продукты для потребителей из разных отраслей экономики.

## Задачи поставлены и решаются

В начале мероприятия перед его участниками выступил заместитель директора Департамента цифровых технологий Минпромторга России Иван Кузьменко. Он отметил, что благодаря принятым руководством страны решениям сложились условия для реализации большого комплекса мер, которые позволяют осуществлять разработку и внедрение IT-продуктов. Усилия государства направлены на безусловную поддержку IT-компаний и разработчиков, и конечно, важную роль играет политика по техническому регулированию, позволяющая управлять цифровым сектором экономики.

«По итогам нашего анализа за 2023 год ситуации в нескольких ключевых отраслях экономики — в числе которых оборонный сектор, металлургия, химпром, добывающая, ракетно-космическая промышленность и некоторые другие, — мы выяснили, что применение отечественного программного инженерного обеспечения увеличилось почти до 59%. Это очень хороший показатель, так как еще недавно эта цифра составляла всего 23%», — сказал представитель Минпромторга.

Таким образом, на сегодня достигнут неплохой уровень использования отечественных продуктов, но, как отметил Иван Кузьменко, надо расти дальше с тем, чтобы к 2030 году доля обеспечения промышленности отечественными IT-решениями составила не менее 95%.

В целях реализации этой задачи в прошлом году было выпущено распоряжение правительства №3113-р, определяющее основные направления, которым необходимо следовать в целях достижения технологического суверенитета в цифровой сфере. В том числе этот документ стимулирует применение в промышленности технологий искусственного интеллекта, средств защиты информации, нейротехнологий, робототехники и математического моделирования.

В настоящее время в России имеется уже 17 индустриальных центров компетенций, объединяющих под своим крылом практически все секторы промышленности. На их базе осуществляется реализация большого количества проектов внедрения отечественного программного обеспечения. Сейчас сложилась ситуация, когда непосредственно сама промышленность формулирует требования и задачи, которым необходимо соответствовать отечественным разработчикам IT-решений.

«У нас имеется сильная математическая школа, обеспечивающая нужный задел в IT-сфере. И те разработки, которые предлагаются для промышленности, сделаны на высоком уровне», — сказал Иван Кузьменко.

Кроме того, Минпромторгом ведется большая работа по оценке имеющегося IT-ландшафта и выделению приоритетных направлений развития цифровой индустрии, а также выяснению того, какие требования предъявляет промышленность к разработчикам продуктов. И, наконец, государством подготовлен обширный пакет мер финансовой поддержки IT-сектора. В рамках этой политики реализуется порядка 60 проектов, направленных на замещение иностранных продуктов.



## Цифровая интеграция

### Отечественные диджитал-платформы позволяют управлять жизненным циклом выпускаемых продуктов

«Начиная с 2026 года, мы будем осуществлять новые меры поддержки IT-сектора. Благодаря им предприятия смогут компенсировать до 50% средств, затраченных на защиту информации, на обучение работников и на создание автоматизированных рабочих мест», — сообщил Иван Кузьменко.

## Комплексный подход

Политика ведущих отечественных компаний полностью соответствует этой стратегии. Как рассказал директор по работе с ключевыми заказчиками CS Group Вадим Антонов, компания активно продвигает современные инструменты и применяет продвинутую методологию интеграции IT-решений для бизнес-клиентов. А политика компании основывается на комплексном подходе к реализации проектов — от поставки решения до сервисного обслуживания. Сильная сторона CS Group — наличие адаптивных решений, которые могут быть настроены под конкретные потребности заказчиков.

«Ключевым направлением нашей деятельности является внедрение информационных систем различного класса, решающих конкретные задачи наших заказчиков», — сказал Вадим Антонов. И как свидетельствует опыт, наиболее эффективным является формирование у заказчиков единой среды на базе бесшовно интегрируемых программных платформ, в том числе с использованием и адаптацией лучших решений, проработанных в различных отраслях. Это дает значительный синергетический эффект именно для конкретного заказчика.

## Версия для будущего

Также в рамках мероприятия состоялась пресс-конференция, на которой выступил технический директор CS Group Борис Бабушкин, представивший PLM-решение для цифровизации всего жизненного цикла продукции на базе платформы TechnologiCS и

заостривший внимание слушателей на том, как с помощью применения этого программного продукта автоматизировать процессы и повысить эффективность производства.

Данная версия обладает более полным набором функций и развернутой архитектурой в сравнении с предыдущими вариантами продукта, ее использование позволяет построить полный жизненный цикл предприятия — от проектирования до эксплуатации — и осуществлять контроль показателей его деятельности на основании оперативной аналитики. Российское софтверное решение поддерживает работу до 10 тыс. пользователей и работает с большими данными стабильно и быстро. Для промышленных предприятий состав одного изделия может включать до 4 млн комплектующих, производственный план — до 400 млн партий.

«Интерфейс TechnologiCS сохранил свою десктопную версию и приобрел веб-лицо, расширив географию пользователей и заказчиков», — заявил Борис Бабушкин. Теперь архитектура этого продукта стала богаче — решение поддерживает OS Astra Linux, OS RedOS, добавлена поддержка СУБД PostgreSQL, Postgres Pro, СУБД Firebird SQL.

Важно, что разработчик расширил функционал платформы, представив нового планировщика, CAD-коммуникатора, автоматический расчет сменных заданий, средства поддержки принятых решений, планирования обеспечения производства, управления ТО и ремонтными работами, новый модуль ведения каталога и прайс-листа и расчет себестоимости.

Как рассказал Борис Бабушкин, TechnologiCS 8.0 умело эксплуатирует технологии искусственного интеллекта в механизмах планирования, а также при анализе дан-



**Вадим АНТОНОВ,**  
директор по работе с ключевыми заказчиками CS Group: «Конференция «Сезд промышленников и строителей» стала отличной площадкой для обмена опытом и знаниями в области цифровизации всех задач промышленных предприятий. На ней мы обсудили перспективы развития IT-индустрии, поделились своими успехами и достижениями, а также установили новые деловые контакты»

ных производственных процессов.

«Цель цифровой трансформации процесса — принятие взвешенного управленческого решения. Платформа позволяет получить абсолютные достоверные данные, актуальную техническую документацию без погрешности, исключить даже минимальную возможность утери инженерных или производственных данных, повысить общую эффективность оборудования до 85%, выработку в нормочасах и единицах продукции — до 30%, а также снизить время внеплановых простоев оборудования на 30-60%», — сообщил он. Средний период внедрения TechnologiCS в 2023 году составил 6 месяцев и зависит от конкретных задач заказчика и готовности вносить преобразования.

«Сегодня мы стоим на пороге новой эры в промышленности, где цифровизация и интеграция всех этапов жизненного цикла продукции становятся ключевыми факторами успеха. Платформа TechnologiCS предоставляет нам полный PLM-функционал, позволяющий эффективно управлять всеми аспектами производства — от проектирования до эксплуатации», — заключил Борис Бабушкин.

**с.1** → Все это создаст по-настоящему новое качество жизни. «Ровно поэтому сегодня практически сформирован национальный проект «Инфраструктура для жизни», который будет включать в себя несколько федеральных проектов, направленных на развитие малых населенных пунктов, больших городов, на создание транспортных артерий по связям этих городов, социальной инженерной транспортной инфраструктуры в городах, на модернизацию коммунального хозяйства», — отметил Никита Стасишин.

Чтобы жилье было востребованным, оно должно быть доступным. Этого можно добиться, в первую очередь, за счет поддержки граждан через ипотеку, программы расселения «аварийки». Доступность коммерческого жилья, считает Никита Стасишин, будет определяться как соотношение цены квадратного метра к зарплатам, потому что банки рассчитывают ипотечные кредиты, исходя из зарплат, а не дохода, «хотя во всей мировой практике считается от дохода».

При этом, сообщил замминистра, при необходимости может быть введено субсидирование проектного финансирования. «Мы должны ответить качеством, доступностью и не спекулировать на отложенном спросе», — подчеркнул он.

Никита Стасишин отметил, что продолжают оставаться инструменты, к примеру, инфраструктурные облигации, позволяющие застройщикам оптимизировать затраты и правильно формировать модели развития своих проектов.

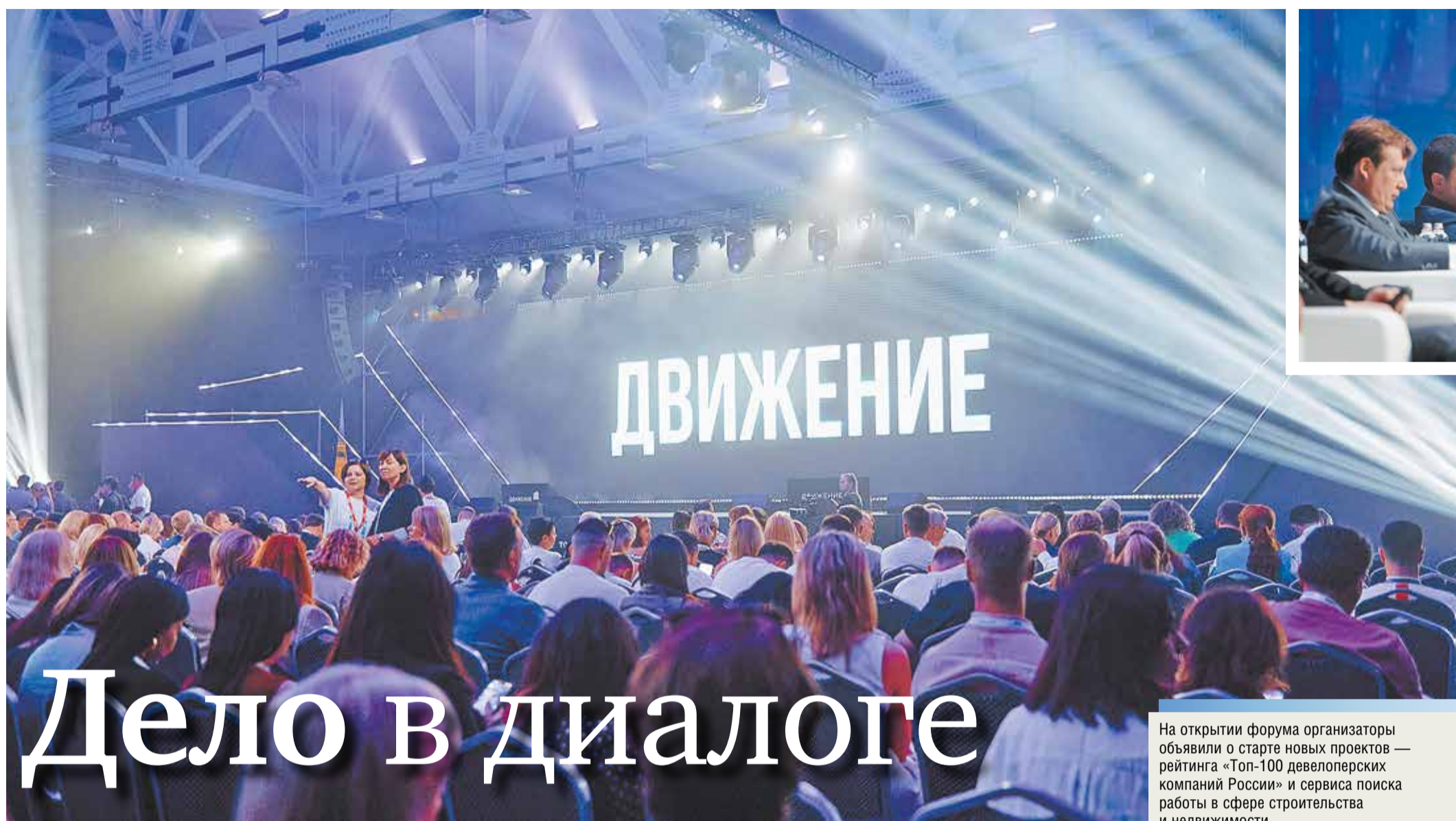
В свою очередь, заместитель гендиректора «ДОМ.РФ» и председателя правления «Банка ДОМ.РФ» Артём Федорко отметил, что банки видят имеющиеся сложности и готовы идти застройщикам навстречу: «Мы видим рост ставок, рост затрат. Вместе с тем, доходы населения растут, спрос смещается в регионы, там появляется качественный продукт. На горизонте III-IV кварталов рынок ждет замедление, но в долгосрочной перспективе ситуация с балансом спроса и предложения выглядит как здоровая. Краткосрочно важно улучшать качество финансового менеджмента: это поможет пережить сложные времена».

При этом Никита Стасишин предложил банкам в сложный период не предъявлять жесткие требования к застройщикам: «Хочу попросить банки не заставлять застройщиков увеличивать собственное участие и бесшовно пройти сложный период, в который условия проектного финансирования могут быть не соблюдены».

#### Ипотечные слезы

Самая главная «болевая точка» рынка — сокращение с 1 июля льготных ипотечных программ. Вопрос, как жить в новой ипотечной реальности, был посвящен круглый стол «Ипотека 2024-2025».

Руководитель бизнес-направления «Ипотека, страхование и сдельные сервисы» платформы Авито Артур Ахметов заметил, что изменение ипотечных ставок влияло на



## Дело в диалоге

активность покупателей жилой недвижимости на вторичном и первичном рынках с 2020 года, когда заработала программа льготной ипотеки при покупке новостроек. Сейчас большинство потенциальных покупателей нового жилья рассматривает «вторичку» как альтернативу на тот случай, если какой-то из факторов станет помехой на пути к новому жилью. Окончание периода льготной ипотеки неизбежно скорректирует рынок.

«В любом случае нужно будет перестраиваться всем. Для потребителей становится уместным торг, возможно, кто-то займет выжидательную позицию до снижения ставок. Застройщикам стоит подумать, как обеспечить спрос на тот объем жилья, который они строят и реализуют. Здесь, скорее всего, следует посмотреть на практику продаж более дорогого сегмента и иначе упаковывать продукт. Риэлторы будут учиться еще детальнее диагностировать потребности пользователей и в зависимости от этого направлять их либо на «первичку», либо на «вторичку», — резюмировал Артур Ахметов.

В текущих экономических условиях, считает заместитель директора департамента по развитию премиального сегмента, инвести-

ционных и ипотечных продаж Промсвязьбанка Марина Заботина, для поддержания спроса рынок может использовать механизм субсидирования ставки на короткие сроки, например, на два года со ставкой 10-12% годовых, чтобы клиенты могли купить жилье сейчас, а после снижения ключевой ставки рефинансировать кредит на более выгодных условиях и снизить платежную нагрузку. «Также мы ожидаем, что будет расти число сделок, где будет 3-4 созаемщика, так как с ростом ставки увеличится платеж. Таким будет портрет клиента в ближайшем времени», — отметила Марина Заботина.

Директор по развитию сервиса «Сделка.рф» Ольга Сидоренко указала, что льготная ипотека очень расхлабила застройщиков, однако сейчас ситуация меняется и им придется заново учиться продавать. «Советую обратить внимание на категорию заемщиков из сферы IT: они хорошо зарабатывают, ранее не оформляли ипотеку», — сказала она.

#### Поддержки меньше, ответственности больше

«Чтобы выйти на 33 квадратных метра на человека, в стране необходимо ежегодно вводить жилья нарастающим итогом не менее 100 млн кв. м», — подчеркнул Никита Стасишин. По его словам, Минстрой готов предложить меры поддержки строительства социальной инфраструктуры, особенно в городах, где пока проекты для застройщиков не слишком выгодны. «Через программу «Стимул» мы будем поддерживать города с низкомаржинальным предложением, которым не хватает средств, чтобы строить необходимую инфраструктуру», — отметил Никита Стасишин. Кроме того, огромное внимание Минстрой уделяет комплексному развитию территорий, что позволит опережающими темпами расселять аварийное жилье. «Мы предусматриваем финансирование проектов транспортно-инженерной и социальной инфраструктур и программ, которые будут направлены на стимулирование жилищного строительства. Если понадобится, мы будем продвигать и перезапускать субсидирование проектного финансирования», — пообещал Никита Стасишин.

При этом замминистра попросил очень внимательно относиться к проектам, реализация которых уже началась, тщательно оценивать их экономику, особенно с учетом меняющихся параметров льготных ипотек. «Мы на протяжении пандемии и после нее ничего не ограничивали с точки зрения цены квадратного номера. Это дало свой результат. Вы купили площадки, поменяли подходы к проектированию, создаете жилье нового качества. Но мы не должны забывать, что это жилье для наших граждан, и это жилье должно быть доступным. В том или ином виде будут действовать меры поддержки — принято непростое решение о продлении ипотеки. Но мы должны с вами ответить качеством, доступностью и не спекулировать, особенно в малых городах, на отложенном спросе», — обратился Никита Стасишин к девелоперскому сообществу.

Сокращение объемов государственной поддержки отрасли — уже данность. И в ближайшее время застройщикам придется научиться работать в этих условиях. «В текущих реалиях объемы господдержки отрасли — льготная ипотека, программа «Стимул», инфраструктурные бюджетные кредиты и прочее — не могут расти, а, очевидно, будут снижаться. Девелоперы «выходят в открытое море», и они должны приспособиться к этому процессу», — отметил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. И здесь важно обратить внимание на себестоимость строительства, которая складывается из трех составляющих: строительные материалы, зарплата и накладные расходы. «За последние полтора года себестоимость жилищного строительства выросла на 30%. На рынке такого увеличения цены нет», — прокомментировал президент нацобъединения.

Антон Глушков подчеркнул, что в этой связи девелоперы должны научиться работать со строительными материалами. «Во-первых — научиться покупать стройматериалы дешевле. Для этого необходимо пересмотреть логистические цепочки. Во-вторых — контролировать качество стройматериалов. Это напрямую влияет на себестоимость строительства», — заключил он.



«Базовой» сессией, подробно разбившей вопрос удержания хороших кадров в регионах, стал круглый стол «Молодежь и город: новая реальность». Никита Стасишин напомнил, что политика государства сегодня направлена на стимулирование демографического роста и улучшение качества жизни населения, особенно в регионах. У молодого поколения в возрасте от 18 до 30 лет нужно воспитать желание оставаться жить и работать в родном городе, способствуя его развитию и процветанию. Для этого необходимо предложить людям достойное трудоустройство, качественное образование, комфортные города — тогда молодежь останется или переедет из мегаполисов. Это подтверждают исследования Агентства стратегических инициатив по продвижению новых проектов (АСИ): как сообщил руководитель Центра молодежных инициатив АСИ Александр Вайно, более 35% молодежи готово переехать из Москвы и Санкт-Петербурга в регионы при условии развития городов.

На открытии форума организаторы объявили о старте новых проектов — рейтинга «Топ-100 девелоперских компаний России» и сервиса поиска работы в сфере строительства и недвижимости.

Рейтинг «Топ-100 девелоперских компаний России» — это независимая оценка игроков рынка недвижимости. Перечень девелоперов для участия в рейтинге формируется на основе базы застройщиков, наполняемой из открытых источников. Также компания на участие в народном голосовании может выдвинуть сам застройщик, покупатель или эксперт — для этого нужно зарегистрироваться на портале «Движение.ру». Тема рейтинга 2024 года — «Прорыв». Под ним понимается все, что предпринимала девелоперская компания, чтобы сделать свой продукт лучше, работать на рынке эффективнее, строить быстрее и качественнее, укреплять устойчивость, имидж и корпоративную культуру, масштабироваться, обрести партнеров и технологичности. Прорывом могут быть внедренные инновации, новые инструменты, смелые управленческие, продуктовые и финансовые решения, необычайно высокие показатели в различных направлениях бизнеса. Цель рейтинга — помочь девелоперским компаниям увидеть значение инновационных внедрений и решений в достижении прорывных рыночных, потребительских, качественных, количественных и других показателей. Сервис «Работа» поможет адресно искать сотрудников и вакансии именно в сфере девелопмента. Его задача — помочь компаниям быстро находить людей с профессиональным опытом в строительстве и недвижимости, а также тех, кто хотел бы работать в этой сфере. Соискателям сервис тоже поможет сделать поиск более эффективным.

#### Кадровая проблема

А вот на кадрах сэкономить вряд ли получится. Вопрос, где брать специалистов для работы в отрасли и как их удержать, поднимался чуть ли не на каждой сессии форума. Причем кадровый вопрос оказался «междисциплинарным» — специалисты нужны в регионах, но удержать их там сложно, для этого должно быть соответствующим качество жизни, в свою очередь, зависящее от активности девелоперов и строителей, которым опять же нужны кадры. Круг замкнулся. И эту проблему предстоит решить.

правлению существует в 12 сузах России. Но это не такой масштабный проект, как хотелось бы отрасли. «Сейчас строительные компании готовы платить за подготовку кадров и брать на себя все риски, понимая, что специалист может в любой момент уйти в другую отрасль. Однако иного варианта нет», — подчеркнул Антон Глушков.

Он пояснил, что из-за изменения миграционной политики надежды на замещение отечественной рабочей силы иностранной нет. «Если посмотреть структуру миграции, то 40% мигрантов — это разнорабочие, которые не имеют никакого образования и специализации. Такое количество разнорабочих ни в одном проекте не нужно. Если мы хотим повысить реальную производительность труда, то должны добиваться этого путем повышения профессиональных навыков и квалификации рабочих», — сказал президент НОСТРОЙ.

Он отметил, что по итогам 2023 года средняя зарплата строителей обогнала среднюю зарплату инженерно-технических работников. «Это основной аргумент для молодых людей. Они понимают, что зарплата в стройке выше, есть социальные гарантии, а работа для специалиста найдется вне зависимости от политической и экономической ситуации в стране», — подчеркнул Антон Глушков.

Еще есть конкретные примеры такой работы, о которых рассказывалось на круглом столе «Новые подходы преодоления кадрового голода». Согласно прогнозам, представленным ГК «Самолет», текущая нехватка кадров в строительной отрасли будет ежегодно усугубляться на фоне двукратного роста отрасли и снижения численности трудоспособного населения примерно на 4%. Рабочая сила РФ будет сокращаться (на 2-3 млн человек к 2030 году) и стареть (категория возраста до 40 лет в численности рабочей силы сократится с 42% до 37%). Рынку нужны новые подходы к набору, обучению и удержанию сотрудников, заявил директор по персоналу ГК «Самолет» Екатерина Кириева. В регионах девелопер работает с двумя категориями людей под свои задачи: молодежь и состоявшиеся кадры. В первом случае вовлекают школьников, студентов и выпускников колледжей, вузов. Так, если в 2022 году у компании было более 80 стажеров и практикантов с конвальной в наем свыше 20%, то в 2024 году — более 400 стажеров и практикантов с конвальной в наем свыше 70%.

#### Инфраструктурное меню

И все же базовым остается вопрос развития инфраструктуры. Ему была посвящена сессия «ДОМ.РФ» в «нулевой» день работы форума. По словам представителей «ДОМ.РФ», инфраструктурное развитие в России соответствует мировым тенденциям и даже опережает их. Директор подразделения «Инфраструктурные облигации» «ДОМ.РФ» Александр Ахметов подчеркнул, что все, что сегодня вкладывается в инфраструктуру, дает синергетический эффект. Страна начинает активнее развиваться: создаются новые рабочие места, растет продолжительность жизни, улучшается транспортная доступность. Также вложения в инфраструктуру оказываются

мультипликативный эффект на рост ВВП и увеличивают налоговые поступления в бюджет. При этом сегодня происходит трансформация самого понятия «инфраструктура», а вместе с ним меняются и подходы к ее финансированию. Изначально, напомнил Александр Ахметов, под инфраструктурой понимался относительно крупный объект — дорога, инженерные сети или сети водоснабжения — с определенными характеристиками, среди которых высокие капитальные затраты, долгий срок окупаемости, общественное благо. Теперь в это понятие включается более широкий класс объектов — например, социальные и связанные с благоустройством среды, а также появляющиеся на фоне структурных изменений в экономике — системы «умного города», логистические хабы, генераторы и накопители альтернативной энергии, зарядные станции, дата-центры и многое другое.

«Если раньше у нас было унифицированное понятие об инфраструктуре и относительно стандартизированные представления о ее финансировании, то теперь это более широкий набор объектов и различные варианты инвестирования. По сути, теперь внутри инфраструктуры как класса активов можно собрать диверсифицированный портфель — с разной доходностью и сроками», — сказал Александр Ахметов. — Более того, появляются новые источники и комбинации финансирования».

По его словам, традиционно основным инвестором в инфраструктуру, особенно в фундаментальную, выступает государство. При этом в последние годы оно активнее участвует в проектах не напрямую, а через институты или банки развития — сегодня во всем мире их вложения по объему сопоставимы с частными инвестициями, а появление таких инструментов, как инфраструктурные облигации, дает возможность внести свой вклад в повышение качества жизни самому широкому кругу инвесторов, в том числе физическим лицам. В России такой инструмент был запущен «ДОМ.РФ» в 2021 году. Сегодня с помощью инфраструктурных облигаций в России реализуется 50 проектов из 26 регионов. Объем займа — 174 млрд рублей. Это обеспечит ввод более 38 млн кв. м нового жилья — 770 тыс. семей получат доступ к современной качественной инфраструктуре.

Александр Ахметов также отметил, что в России суммарная потребность в инвестициях в инфраструктуру на ближайшие 10 лет может составить до 30 трлн рублей, в то время как ожидаемые расходы — 18-20 трлн рублей. Дефицит в 35% соответствует международным тенденциям и мотивирует государство к созданию новых и масштабированию старых инструментов финансирования.

По оценкам экспертов, успешный запуск и последующая реализация масштабных капитальных инфраструктурных проектов, как с частными инвестициями, так и с бюджетными вливаниями, позволит создать до 400 тыс. рабочих мест и улучшить качество жизни 70-80 млн человек до 2030 года. Ежегодный прирост ВВП при этом составит 1,2-1,7%.



## СОБЫТИЕ

Павел БАГАТЬКО

В Москве прошла 15-я, юбилейная церемония вручения премии «Рекорды рынка недвижимости». В ней приняли участие более 300 номинантов из 25 регионов России. Каждый год премия становится знаковым событием отрасли и собирает рекордное количество номинантов, партнеров и гостей. Победители премии формируют рейтинг лучших объектов недвижимости, являющийся ориентиром для покупателей.

Конкурс определил лучших игроков рынка недвижимости 2024 года. Наградами жюри были отмечены новые проекты, которые станут символами времени, меняя облик городов и создавая новые точки притяжения.

## В формате «премиум»

Grand Prix получил клубный дом «Империя» от компании Vesta Development, воплощающий высокие стандарты качества и инновационный подход. Проект собрал наибольшее количество голосов во время электронного голосования на сайте премии. Каждая деталь архитектурного образа проекта продумана в сотрудничестве с ведущими архитекторами. Современное инженерное оснащение обеспечивает безопасность и комфорт, а двухуровневый подземный паркинг с ультрасовременной автоматикой — эксклюзивная особенность для резидентов.

Аналитики отметили, что большая популярность сегодня пользуются премиальные новостройки, расположенные в ЦАО или ЗАО столицы: самые привлекательные — Якиманка (38%), Тверской район (20,5%) и Хамовники (17%).

ЖК «ТТUL на Серебрянской» победил в номинации «Новостройка Москвы премиум-класса №1». Это готовые клубные дома на набережной с впечатляющими видами на Кремль, Зарядье, реку и высотку на Котельнической. В проекте представлен эксклюзивный формат жилья для столицы — двухэтажные видовые пентхаусы с отдельным входом с каждого этажа и открытыми террасами. Тихий центр, интерьеры лобби от известного архитектурного бюро Aedas, частный клубхаус для резидентов, подземный паркинг и просторный личный сад — заметные плюсы этого ЖК.

Sezar City — начало реорганизации масштабного проекта застройки в двух километрах от «Москвы-Сити». На территории более 20 гектаров Sezar Group планирует построить три жилых комплекса, бизнес-центр, фитнес-центр с бассейном, образовательный центр и фудмолл. Уже сейчас первый из комплексов получил награду «Новостройка Москвы бизнес-класса №1». По совокупности критериев в нем есть все преимущества концепции «бизнес-класс без компромиссов». При этом у девелопера задача шире — этим проектом открывается строительство района последнего поколения с организацией сбалансированной среды.



# Инновации, качество, комфорт

## Премией «Рекорды рынка недвижимости» награждены лучшие проекты и компании 2024 года



В категории «комфорт-класс» победа досталась новому проекту «РГ-Девелопмент». ЖК «Семеновский Парк 2» получил награду в номинации «Новостройка Москвы комфорт-класса №1». Авторы проекта отметили, что создали уникальный жилой комплекс, отвечающий всем требованиям современного человека. Хорошее расположение вблизи ЦАО рядом с Измайловским парком, стильная архитектура, дизайнерские лобби, привлекательная цена — вот причины, по которым большинство покупателей выбирает его для жизни. Здесь также будет действовать Центр творчества для детей и молодежи заслуженной артистки России Натальи Просековой, откроются детский сад и начальная школа.

## Тренды рынка недвижимости

Одной из наиболее заметных тенденций эксперты считают увеличение спроса на

элитное жилье в Москве, о чем говорит рост количества сделок на этом рынке. В 2024 году на премии было представлено много уникальных проектов премиум-класса.

Премиальный жилой комплекс концерна «КРОСТ» «Театральный квартал» признан лучшим в номинации «Жилой квартал премиум-класса №1». «Театральный квартал» в Шукине — это симбиоз истории и современности, он возводится по авторскому архитектурному проекту в неоклассическом стиле. Архитектурное великолепие в духе сталинского неоренессанса «Театрального квартала» вдохновлено наследием видных архитекторов советской эпохи — Алексея Щусева, Ивана Жолтовского и Ивана Фомина. Комплекс включает четыре высотных корпуса, каждый из которых носит имя знаменитых мастеров. Проект воплощает стиль сталинского ампира, сочетающий в себе помпезность и исключительное качество.

За год спрос на элитные новостройки, по данным IRN.ru, увеличился в 3,8 раза. Аналитики объясняют это стремлением покупателей сэкономить в привычном сегменте на фоне волатильности курса рубля и общей экономической ситуации. Основные требования — локация объекта, качественные и видовые характеристики проекта, инженерия.

«Премьерой года премиум-класса №1» стал «Дом 7 Даниловский» (COLDY) — новый премиальный проект для ценителей тишины и приватности. Жилой комплекс расположен в тихом уголке «старой Москвы» — Даниловском районе. Автором архитектурной концепции выступило бюро «Остоженка». Характерная черта жилого комплекса — три его корпуса объединены между собой теплыми стеклянными галереями, позволяющими пользоваться всей внутренней инфраструктурой, не выходя на улицу. На первых этажах расположатся разнообразные сервисы: фитнес-зал, ресторан, детские игровые зоны, коворкинг, лаунж-зоны и многое другое. На частной территории в 1 гектар раскинется ландшафтный парк.

Премиальный дом KING & SONS от OCTOBER GROUP был удостоен звания «Клубный дом №1 в Москве». Уникальное расположение проекта сформировало его ключевую особенность — наличие террас в 86 из 117 квартир. Это единственный проект с прямыми видами на МГУ, окруженный парками и садами. На площади в 0,3 гектара расположатся спортивные и детские зо-

## СОБЫТИЕ

ны, спортзал и терраса с кинотеатром на эксплуатируемой кровле. Современный дизайн с элементами японской архитектуры — от NIKKEN, адаптация — GAFA Architects.

FORIVER Residence — первый в линейке премиум-класса комплекс ГК «Инград», строительство которого ведется в рамках крупного совместного с городом проекта. Здесь также будет создан большой спортивный кластер, центром которого станет новый стадион «Торпедо». Основной особенностью этого квартала помимо собственной набережной и качественных характеристик проекта является локация — он расположен всего в 4 км от Кремля. Проект получил награду «Клубная резиденция».

hideOUT — флагманский премиальный проект компании Dominapa — назван победителем сразу в двух номинациях: «Инфраструктура объекта №1» и «Лучшее благоустройство проекта». Одним из его ярких достоинств станет SocialHUB — 16 дополнительных пространств для отдыха в кругу семьи и друзей, занятий спортом и удаленной работы. Доступный только резидентам и их гостям, SocialHUB расположится на мосту, соединяющем башни на высоте 22-го этажа, а его обслуживание будет полностью бесплатным для жителей — средства на его содержание обеспечат доходы от аренды коммерческих помещений на первом этаже.

Победитель в номинации «Жилой комплекс бизнес-класса №1» — MYPRIORITY Pavlatskaya от ГК «Гранель». В нем сочетаются изысканность и минимализм, комфорт и роскошь — лучшие привилегии бизнес-класса в центре Москвы. С верхних этажей MYPRIORITY Pavlatskaya откроются живописные виды на историческую часть столицы и Москву-реку, которыми можно будет любоваться благодаря панорамному остеклению. Автор проекта — заслуженный архитектор РФ Владимир Плуткин.

## Архитектура имеет значение

Покупатели отмечают необычную архитектуру и функциональность проектов. Среди победителей премии этого года много настоящих открытий.

Ведущие отечественные премии в сфере недвижимости служат в первую очередь ориентиром для покупателей. Конкуренция на рынке новостроек довольно высокая, поэтому клиентам порой сложно найти подходящий вариант и принять верное решение. Жюри профессиональных конкурсов упрощает задачу, непредвзято выявляя самые достойные объекты. Премия «Рекорды рынка недвижимости» входит в число самых статусных в Москве и в России в целом.

Самый высокий в России строящийся небоскреб «Дом Дау» получил награду за лучшую концепцию проекта на рынке первичного жилья столицы. Результат основан на народном голосовании и оценке профессионального жюри. Кроме того, спецприз «Девелопер новой волны» завоевала ГК «Сумма элемент», реализующая премиальный небоскреб «Дом Дау». Присуждение этого звания объясняется передовыми технологиями, которые компания применяет в сфере проектирования, строительства и маркетинга.

Еще один высотный проект стал победителем в номинации «Небоскреб №1». «River Park Кутузовский» — жилой комплекс премиум-класса, реализующийся в концепции Family Premium от Аеон Девелопмент. Все необходимое для комфорта всех членов семьи сконцентрировано в рамках одного проекта: благоустройство, клубная инфраструктура, инженерные системы. Залогом успеха стали и локация в районе Дорогомилово — на первой линии Москвы-реки напротив «Москвы-Сити», и само качество продукта — высота потолков заведомо выше стандартов премиум-класса, окна шириной до 3 м, видовые террасы и балконы, широкий выбор планировок от студий до пентхаусов и все виды отделок с «умным» домом.

Сверхквартал небоскребов Upside Towers — жилой проект нового формата, ставший победителем в номинации «Жилой квартал



Москвы премиум-класса №1». В этом проекте Upside Development учли потребности горожан, для которых важны не просто квадратные метры, а философия жизни. Концепция строится на прочном базисе комфорта и безопасности, которые обеспечивают технологические решения. «Начинка» проекта представлена множеством сервисов и объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, обеспечивая разнообразные сценарии жизни покупателей.

Награда в номинации «Архитектура объекта №1» досталась новому проекту Samolet Select. Уникальный выразительный образ ЖК NOVA проявляется в архитектурных решениях и отделке зданий. Башни облицованы кирпичом бежевого оттенка и украшены сверху бронзовыми панелями. Вершины зданий как бы распадаются на фрагменты, благодаря чему появляются террасы с впечатляющими видами на московские пейзажи. Лоджии и балконы служат дополнительной буферной зоной между жилыми помещениями и внешней средой.

## Лучшие проекты Подмосковья

«Новостройкой Подмосковья №1» назвали ЖК «Тетрис» от компании «Садовое кольцо» в Красногорске — это уникальное сочетание яркой архитектуры, насыщенной инфраструктуры и выгодной локации. В проекте планируется строительство девяти жилых корпусов и большого образовательного комплекса на 420 мест. У ЖК отличная транспортная доступность — расстояние до МКАД всего 5 км, до метро «Митино» можно доехать за 15 минут, в двух минутах от комплекса находится станция МЦД. Премиумством проекта станет и зеленое окружение: рядом пять крупных парков.

В 2024 году индивидуальное жилищное строительство по-прежнему остается популярным направлением. Многие стремятся иметь собственный дом, коттедж или таунхаус. Наблюдается устойчивый тренд на переход к комфортной жизни вне больших городов. В премии этого года было много проектов загородной недвижимости самых разных форматов.

Семейный квартал бизнес-класса на западе столицы Riga Hills был назван «Объектом для инвестиций №1». Это новый формат малоэтажного строительства. Насыщенная инфраструктура для резидентов — закрытые дворы с авторским благоустройством, парадные лобби и коллекция просторных планировочных решений. Riga Hills — идеальная альтернатива загородному дому в престижной и быстроразвивающейся локации (Новорижское шоссе) с доступным бюджетом для инвестиций.

## Перспективные направления для жизни и инвестиций

В премии «Рекорды рынка недвижимости» представлены проекты не только из Москвы, но и из 25 регионов России.

Жилой комплекс «Счастье в Кольцово» (Новосибирск) — проект переменной этаж-

метила генеральный директор LeePrime Group Лилия Дорохина.

## Российские и международные проекты

«Лидером рынка недвижимости на Бали» стала компания Alex Villas. «Миссия нашей компании — создавать условия для счастливой жизни в эстетичных и экологических пространствах. Это тот фундамент, на котором стоит и развивается наш холдинг. Сегодня уже более 200 довольных инвесторов получают стабильный доход благодаря сотрудничеству с Alex Villas Group. Мы гордимся нашими достижениями, полученная премия — это еще одно подтверждение того, что мы движемся в правильном направлении», — прокомментировал основатель и владелец Alex Villas Group Алекс Штефан.

## Компания — победители премии 2024 года

В этом году компания RETERRA стала победителем в номинации «Компания по демонтажу №1». Это победа над стартерством и нефункциональным, победа творчества и инноваций. Девиз компании «Преображая пространство» является не просто словами, но и основой работы. Вот уже 8 лет, как компания выполняет снос и демонтажные работы в Москве, Подмосковье и других регионах нашей страны. RETERRA не только демонтирует старое, а создает новые возможности для роста и развития.

«Награда в такой престижной премии в номинации «Риелтор №1» стала для нас радостной и значимой оценкой, ведь уже более 15 лет мы находимся в эпицентре строительной отрасли. В нашем портфеле сейчас более 30 проектов, что позволяет ежегодно радовать свыше трех тысяч новоселов, предоставляя им удобный сервис, а в будущем — лучшую среду для жизни. Эта награда и признание наших профессиональных усилий станут драйвером дальнейшего развития», — сказала генеральный директор VSN Group Яна Глазунова.

«Девелопером №1» назвали «СИТИ21». Генеральный директор компании Антон Борисенко прокомментировал награду: «Наша компания на рынке уже 27 лет. За это время мы построили более двух миллионов квадратных метров жилья, детские сады и школы, спортивные объекты и поликлиники. Среди знаковых проектов компании — спортивный комплекс «Янтарь» в Стрелино, новый учебный корпус МИЭМ, реабилитационный центр для маломобильных групп населения, духовно-социальный центр и ряд других. Важно, что мы создаем не просто дома и квартиры, а именно комфортную и безопасную среду для жизни».

Юбилейная церемония награждения «Рекорды рынка недвижимости 2024» собрала рекордное количество гостей и стала самой яркой за всю историю премии.



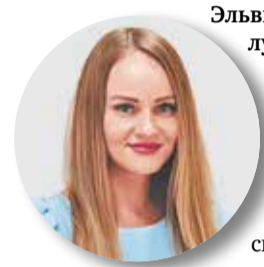
## КАДРЫ

Беседовала Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) подвело итоги Конкурса профессионального мастерства в номинации «Специалист по ценообразованию в строительстве», который прошел при поддержке Минстроя России. За победу боролись 915 специалистов, работающих в сфере градостроительной деятельности.

Задания для конкурсантов НОСТРОЙ ежегодно обновляет, делая их сложнее. Они включают не только теоретические вопросы, но и практические задания, основанные на реальных кейсах строительных компаний.

Победителем в номинации «Специалист по ценообразованию в строительстве» в 2024 году стала начальник отдела организации проведения экспертиз ФКУ «Центр по обеспечению деятельности Казначейства России» в Ростове-на-Дону Эльвира КУДРЯВЦЕВА, с которой беседовала «Стройгазета».



Эльвира Сергеевна, вы — лучший сметчик России, как вам это удалось?

По моему мнению, такие конкурсы нужны для того, чтобы показать свое профессиональное мастерство, увидеть свои слабые стороны, понять, какие документы требуется дополнительно изучить, в каких вопросах знания недостаточно полные. Поэтому конкурс полезен для собственного развития и хорошо подтягивает знания.

В 2023 году я впервые участвовала в конкурсе НОСТРОЙ и заняла седьмое место. В этом году была настроена на первое, готовилась к состязаниям, изучала новые методические документы, изменения в существующих. Когда НОСТРОЙ объявил о конкурсе в 2024 году, я сразу стала просматривать изменения, которые недавно вышли, перечитала нормативные акты. Поэтому могу сказать, что в целом хорошо подтянула свою теоретическую базу.

Конкурс проходил в онлайн-формате: 50 заданий надо было выполнить за полтора часа, то есть меньше двух минут на каждый вопрос. Это были как методические вопросы, так и практические задания, в которых нужно было рассчитать нормативы накладных расходов, сметной прибыли или другие виды затрат. Конкурсные задания хорошо составлены, охватывали все нынешние тенденции и изменения в ценообразовании.

Вы возглавляете отдел организации проведения экспертиз ФКУ «Центр по обеспечению деятельности Казначейства России» в Ростове-на-Дону, чем занимаетесь организация?

Одна из ее приоритетных задач — проведение контрольных проверок расходования бюджетных средств на объектах строительства, финансируемых за счет средств федерального бюджета в рамках контрольно-ревизионных мероприятий Федерального казначейства. Наша организация подведомственна Федеральному казначейству, география объектов — вся страна, объем проверяемых федеральных денежных средств — от миллионов до многомиллиардных контрактов.

Отдел организации проведения экспертиз Межрегионального филиала ФКУ «ЦОКР» в Ростове-на-Дону, который я возглавляю, непосредственно организует проведение строительного-технических исследований на объектах, финансируемых за счет средств федерального бюджета. Мы проверяем главных распорядителей бюджетных средств: министерства, ведомства, фонды, государственные корпорации, службы заказчика и т. д.

В 2023 году была завершена реформа ценообразования, анонсированная Минстроем России еще в 2016 году, — это переход на ресурсно-индексный метод. В про-

# Лучший сметчик в стране

## В Конкурсе профессионального мастерства победила представительница Ростова-на-Дону



«Работа у меня очень интересная, потому что каждая новая проверка — это как маленькая жизнь. Ты сталкиваешься с новыми методами работы других организаций, находишь новые нарушения, и поэтому нужно быть всегда в тонусе как профессионалу, отслеживать все изменения в законодательстве, быть в курсе нововведений»

шлом году постепенно все регионы переходили на новый метод составления сметной документации. До этого все бюджетные организации работали с применением базисно-индексного метода. Соответственно, обновилась вся методика составления сметной документации. Поэтому всю нормативную документацию пришлось изучать заново, несмотря на то, что общий принцип ценообразования сохранился. Если раньше мы работали с территориальными или федеральными единичными расценками, то сейчас ресурсно-индексный метод основывается на применении государственных элементных сметных норм и текущих цен строительных ресурсов, которые размещаются ежеквартально в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве.

Какие, на ваш взгляд, ошибки допускают заказчики?

Основными ошибками государственных заказчиков в том, что они перекладывают ответственность с себя как распорядителя или пользователя бюджетными средствами на заключение государственной экспертизы за достоверности сметной стоимости. Заключение госэкспертизы определяет только лимиты для расчета начальной (максимальной)

цены контракта, а дальнейшая ответственность за реализацию объектов и использование средств лежит на заказчике. Однако заказчик не всегда анализирует полученную из экспертизы документацию на наличие ошибок и несоответствий, которые впоследствии попадают в контракты, приводя к неэффективному использованию денежных средств.

Поскольку я работаю в проверяющем органе, все нарушения должны быть четко обозначены нормативно-правовыми актами, здесь нет места личным суждениям и опыту.

Какими качествами должен обладать специалист сметного дела?

Основа любой профессии — это образование. Человек должен разбираться, как устроено строительное производство, какие у него этапы, иметь инженерное (строительное) образование, уметь работать с чертежами, считать объемы работ, знать, конечно же, теорию по сметному делу. И я придерживаюсь такого мнения, что, если специалист хоть что-то знает в этом направлении, то он должен в первую очередь получить базовые знания в виде строительного образования и курсов по сметному делу, а потом уже на практике все применять.

Для соискателей на вакантные должности в нашу организацию я сама составляю тесты и практические задания, чтобы понять, какую теоретическую базу имеет человек, насколько он разбирается и понимает теорию сметного ценообразования, а затем уже учитывая опыт практической работы.

В начале марта Министерством труда и социальной защиты опубликован профессиональный стандарт для специалиста в области ценообразования, то есть для инженера-сметчика прежде никаких профессиональных стандартов не существовало. Сейчас НОСТРОЙ продолжает формировать Национальный реестр специалистов в области це-

нообразования. Я уже включена в этот реестр, так как в Санкт-Петербурге проходил Первый Петербургский конгресс сметчиков и в его рамках можно было пройти аттестацию на включение в нацреестр.

Вы заняли первое место в таком престижном конкурсе. Что дальше?

Я хотела бы в дальнейшем обучать специалистов сметному делу, проводить семинары, курсы. Ведь знаний у меня, как я считаю, достаточно, есть о чем рассказать другим, каким опытом поделиться. Своим образованием я продолжаю заниматься самостоятельно — отслеживаю новые приказы и документы в сфере ценообразования или контрактных отношений, изучаю все изменения в них. Как такового наставника у меня нет, помогают общение с коллегами и самообразование.

В ближайших планах — подготовка к предстоящему в октябре Международному строительному чемпионату в Екатеринбурге, в котором примут участие финалисты состоявшегося конкурса профессионального мастера в номинации «Специалист по ценообразованию в строительстве» НОСТРОЙ.

### Справочно

■ Эльвира Кудрявцева окончила Ростовский государственный строительный университет по специальности «Экономика и управление на предприятии» в 2009 году. Начала свою профессиональную деятельность в должности инженера-сметчика ООО «Ростовский завод металлоконструкций «ЮЖТЕХМОНТАЖ».

## МАТЕРИАЛЫ



## Фальсификаторов — к ответу!

Алексей ТОРБА

### Некачественной кабельной продукции не место на стройках

На выездном совместном заседании Российского Союза строителей (РСС) и Национального объединения производителей строительных материалов и строительной индустрии (НОПСМ), состоявшемся недавно в Рыбинске, обсуждалась тема «Фальсификат и контрафакт строительных материалов и изделий: что делать добросовестным строителям?». В центре дискуссии оказался фальсификат — продукция, изготовленная с нарушением технологии производства, информация о потребительских свойствах которой является заведомо недостоверной.

#### Опасный кабель

Как выяснилось на заседании, значительную долю такой продукции составляет кабельная. В своем вступительном слове первый вице-президент РСС Владимир Дедюхин привел статистику Минпромторга, согласно которой фальсифицированные полимерные трубы составляют 20%, цемент — 25%, сухие строительные смеси — около 40%, электрические изделия — порядка 50%, кабель — до 70%. Между тем, как отмечалось на заседании, использование кабельного фальсификата зачастую приводит к возгоранию, задымлению и другим чрезвычайным происшествиям на объектах, выходу электрооборудования из строя, снижению мощности силовых линий. Кроме того, использующие такую продукцию строительные и монтажные организации нередко подвергаются штрафам по результатам проверок контролирующих органов, несут финансовые потери по искам граждан и организаций, а в случае причинения вреда жизни и здоровью людей — уголовную ответственность.

Большой ущерб наносят фальсификаторы и добросовестным производителям кабельной продукции. В ходе экскурсии по Рыбинскому электромонтажному заводу (РЭМЗ) участники мероприятия вочую убедились, насколько серьезные усилия прилагаются на предприятии для повышения качества производимой кабельно-проводниковой продукции и кабельнесущих систем для строительной отрасли. Например, на вопрос корреспондента «Стройгазеты», будет ли автоматизирована заготовка кабелей, генеральный директор РЭМЗ Сергей Кузнецов ответил, что линия для этой работы уже установлена, осталось лишь подготовить новые рабочие места для женщин, занятых сейчас на этой операции. И таких примеров автоматизации, позволяющей снизить влияние человеческого фактора и повысить тем самым качество производимой

продукции, по словам гендиректора, можно привести немало.

#### Начали с розницы

Конкурировать с фальсификаторами добросовестным производителям практически невозможно. Как сообщил в своем докладе председатель ЕЛ-Комитета НОПСМ, директор по взаимодействию с органами государственной власти и общественностью ТДМ ELECTRIC Дмитрий Зорин, стоимость фальсифицированного кабеля на 10-30% ниже, чем у ответственных производителей. При этом потребителя обманывают, наматывая кабель на бухту с нарушением заявленного метража — «недомот» составляет от 3 до 7%. Другой распространенный прием обмана — реализация кабеля ВВГ под маркировкой кабеля ППГ, разница в цене между которыми достигает 30%.

Фальсифицированные кабели имеют также конструктивные дефекты. Например, занижение сечения токопроводящих жил приводит к превышению их электрического сопротивления и нагреву. Кроме того, занижается толщина изоляции и наружной оболочки кабеля, нарушается технология его производства, в том числе скрутка.

«Экономия» на затратах при производстве фальсификата достигается также за счет суррогатного сырья. Так, использование низко сортной меди для производства токопроводящих жил приводит к увеличению электрического сопротивления, а применение низкосортного пластика для изготовления оболочки и изоляции создает угрозу пожарной безопасности.

По словам докладчика, в ходе мониторинга качества кабеля в 2021-2024 годах ЕЛ-Комитетом НОПСМ в 25 регионах отобрано 397 образцов кабельной продукции, из них 254 не соответствуют требованиям ГОСТ. Реализация фальсификата была пресечена в 137 торговых точках, из которых 102 удовлетворили претензии добровольно, а в 35 случаях недобросовестным продавцам и производителям были предъявлены судебные иски. Общая сумма взысканий по претензиям и искам составила свыше 4 млн рублей. В настоящее время ЕЛ-Комитет осуществляет действенный контроль качества кабеля и на ведущих маркетплейсах. Однако на протяжении трех лет общественники предъявляли претензии в основном розничным организациям, а вот со строящихся объектов, по мнению Дмитрия



Антон МОРОЗ, вице-президент НОСТРОЙ:

«Работа с ответственными производителями подсадила новую перспективную меру по обеспечению строек качественными строительными ресурсами и поддержке таких производителей. В 2023 году НОСТРОЙ завершил работу по трансформации Каталога импортозамещения в Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков в виде интерактивной карты, на которой в итоге будет представлена вся отрасль производства продукции для строительства на территории страны»

Зорина, «выдавить» фальсификат пока не получается.

#### Путь на стройку

Перейти на новый этап борьбы с фальсификатом не только в рознице, но и на строительной площадке производителям кабельной продукции поможет опыт Ассоциации производителей трубопроводных систем (АИПС), которым с участниками круглого стола поделился заместитель генерального директора организации Дмитрий Чуйкин. Он отметил, что, поскольку в настоящее время с точки зрения законодательства отсутствует ответственность за изготовление фальсифицированной строительной продукции, производители должны объединяться и бороться за свои права. Через своих менеджеров по продажам им надо донести до потребителей информацию о том, чем фальсифицированная строительная продукция отличается от нефальсифицированной.

Дмитрий Чуйкин рассказал, что в настоящий момент около 300 менеджеров по продажам со всей страны, ежедневно общающиеся с заказчиками, стали предоставлять в АИПС информацию о случаях поставки фальсифицированных труб. При этом выяснилось, что заказчики не готовы платить за экспертизу, поэтому ее финансирование осуществляется за счет производителей. С этой целью АИПС нашла недорогой и простой способ проверки

качества продукции и сформировала программу «Экспресс-анализ» — по результатам лабораторного испытания стала измеряться массовая доля технического углерода (сажи). Для этого из партии труб отбирается кусок полиэтилена, после сжигания которого в лаборатории определяется, фальсифицированы эти трубы или нет. За 7 лет действия программы в аккредитованных испытательных лабораториях было проведено 3,5 тыс. таких испытаний.

По мнению Дмитрия Чуйкина, такой же простой и недорогой экспресс-метод необходимо найти и для определения качества кабельной продукции. При этом, исходя из своего опыта борьбы с фальсификатом, он считает, что такие испытания должны быть бесплатными для потребителей продукции. Отвечая на вопрос о том, как найти такой метод, Дмитрий Чуйкин порекомендовал выбрать из перечня испытаний кабелей на заводе те испытания, которые являются наиболее показательными и позволяют быстро установить качество продукции.

«Важно, что ассоциация трубопроводчиков активно взаимодействует с производителями, убеждает их отказываться от фальсификата. Это тоже интересный опыт, потому что они целенаправленно бьют в одну точку, последовательно и постоянно, и мы внимательно смотрим за результатами, которые они получают», — прокомментировал доклад Дмитрия Чуйкина Сергей Кузнецов.

#### Стандарт на взаимопонимание

Не менее важно, по мнению спикеров, также повысить роль стандартизации в борьбе с фальсификатом. «Наша компания, которая называется «Трубоксперт», занимается разработкой ГОСТ на продукцию. А ГОСТ, стандарты — это главный язык общения между покупателем и заказчиком. Если в вашей сфере вы не удовлетворены тем, как разрабатываются ГОСТ, то я бы порекомендовал эту ситуацию по возможности исправить. Это актуальнейший вопрос. ГОСТ должны быть согласованием между покупателями и поставщиками о современном уровне качества продукции», — подчеркнул заместитель генерального директора АИПС. В то же время, по словам гендиректора РЭМЗ, на сегодняшний день в кабельной отрасли в строительной группе ГОСТ разрабатывает только Технический комитет по стандартизации ТК 46 «Кабельные изделия». Поэтому Сергей Кузнецов призвал строителей, используя лучший мировой опыт, совместно разрабатывать и внедрять новые электротехнические изделия для строительной отрасли, в том числе грамотно удешевлять кабельную продукцию, обеспечивая ее высокое качество. «Тогда и с фальсификатом чуть-чуть, но полечет станет. Мы вместе должны задавать тон, какой продукт нужен рынку», — считает Сергей Кузнецов.

Также, по его мнению, строители за последние десятилетия разучились конструктивно работать с производителями и разработчиками новых изделий и вместе решать, что нужно современной стройплощадке. Из-за отсутствия взаимодействия между строительской и промышленностью перепелата за электрику, по оценке гендиректора РЭМЗ, составляет не менее 30%. «Кабельная и электротехническая отрасли со строительной отраслью разошлись так далеко, что общение превратилось, и я даже не знаю, каким образом мы сможем его восстановить. Но восстанавливать его надо, иначе за нас и за вас будет решать, что нам делать», — заявил Сергей Кузнецов.

О необходимости совершенствования нормативно-правового регулирования для защиты от контрафактной и фальсифицированной продукции и о конкретной работе в этом направлении говорили и принявшие участие в заседании по ВКС заместитель директора Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Александр Степанов, советник директора ФАУ «ФЦС» по техническому регулированию Сергей Хвоинский, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз и другие участники круглого стола.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Алексей ТОРБА

## Четкий план действий

Мастер-планирование будет закреплено в законодательстве

Мастер-планирование комплексного развития территорий обсудили участники круглого стола, проведенного на прошлой неделе первым заместителем председателя Комитета Совета Федерации по экономической политике Иваном Абрамовым. Начиная дискуссию, модератор отметил необходимость применения мастер-планов как инструмента стратегического развития территорий в целях повышения качества жизни. При этом сенатор подчеркнул, что понятие «мастер-план» не закреплено в федеральном законодательстве. Интеграция мастер-планов развития городов в законодательство о градостроительной деятельности стала темой основных докладов, сделанных на заседании.

## Стратегический документ

Выступивший первым заместителем министра экономического развития РФ Дмитрий Вахруков, исходя из сложившейся практики, считает, что мастер-план представляет из себя аналог стратегии развития муниципального образования, однако, в отличие от стратегии, он включает в себя перечень конкретных проектов создания инфраструктуры регионального и федерального значения. По словам замминистра, это не градостроительный документ, который может заменить генеральный план. В нем отсутствуют функциональное зонирование, границы населенных пунктов, учет требований технических регламентов, имеющих ограничения. Поэтому в Минэкономразвития России рассматривают его как концептуальный коммуникационный документ, который обосновывает принятие градостроительной документации.

Чтобы закрепить за мастер-планом эту роль, предлагается внести соответствующее изменение в статью 23 Градостроительного кодекса РФ «Содержание генерального плана поселения, генерального плана муниципального округа, генерального плана городского округа», определив его как стратегию разви-

тия субъекта РФ на части его территории. При этом разработка и утверждение мастер-плана должны осуществляться субъектом федерации по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, как это делается сейчас в отношении согласования стратегий субъекта, в рамках которого

Минэкономразвития обеспечивает межведомственное рассмотрение всех региональных стратегий.

## На основе анализа

С точки зрения Минэкономразвития, в мастер-плане прежде всего должны содержаться результаты анализа основных показателей социально-экономического развития населенного пункта в сравнении с данными как по всей стране, так и схожего населенного пункта. На основе такого анализа определяется дефицит жилья и инфраструктуры для реализации инвестиционных и других крупных проектов.

Следующая большая часть в структуре мастер-плана должна быть посвящена прогнозированию основных показателей социально-экономического развития населенного пункта по нескольким сценариям. В ней необходимо учесть горизонт реализации мастер-плана, демографию, экономические показатели, обеспеченность инфраструктурой, исходя из сложившейся структуры экономики и прогнозной динамики развития отраслей, которые составляют основу экономической деятельности того или иного населенного пункта.

Затем, исходя из проведенного анализа и прогноза, необходимо описать вызовы и возможности, установив целевые показатели. Эти показатели должны соответствовать целевому сценарию прогноза и характеризовать результативность реализации мастер-плана. То есть должно быть понятно, как будут устраняться вызовы и реализовываться возможности.

Далее в мастер-план надо включить перечень запланированных ключевых инвестиционных проектов, которые дополнительно необходимо реализовать для достижения целевых показателей. По мнению докладчика, это должен быть четкий план мероприятий с оценкой окупаемости и влияния этих проектов на достижение целевых показателей, а также с указанием ответственных исполнителей. С учетом окупаемости каждого из этих мероприятий необходимо установить порядок их выполнения, исходя из возможностей бюджета.

Особое внимание замминистра обратил на мастер-планы, в которых при определении источника финансирования предусма-



**Дмитрий ВАХРУКОВ,**  
первый заместитель  
министра  
экономического  
развития РФ:  
«Мастер-план — это концептуальный коммуникационный документ, который обосновывает принятие решений в рамках градостроительной документации — генеральных планов, региональных и муниципальных схем»

триваются возвратные механизмы, такие как инфраструктурные бюджетные кредиты, облигации и концессии. «Важно в обязательном порядке учитывать, что такие проекты должны окупаться. По нашим оценкам, на сегодняшний день это не достигается в большинстве мастер-планов городов», — заявил Дмитрий Вахруков.

Поскольку в перечень мероприятий необходимо включать только хорошо проработанные проекты, Минэкономразвития предлагает установить высокие квалификационные требования к разработчикам мастер-планов. Необходимо наличие у них компетенций во всех сферах, которые так или иначе затрагивает мастер-планирование, в том числе в экономической географии, социологии, демографии, транспортной инфраструктуре, градостроительстве, цифровизации и экологии. «Важно, чтобы разработчики понимали, как мастер-план будет увязываться с градостроительной документацией, и самое главное, с бюджетным процессом и с бюджетными ограничениями», — добавил Дмитрий Вахруков.

В том же ключе выступила и директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичич. По ее мнению, мастер-планы обеспечивают комплексное видение того, каким должен стать город или отдельная территория в долгосрочной перспективе. Она отметила, что во всех уже разработанных и утвержденных мастер-планах определены ресурсы для достижения целей развития города, позитивные изменения, которые увидят горожане, сроки и этапность реализации.



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

## РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

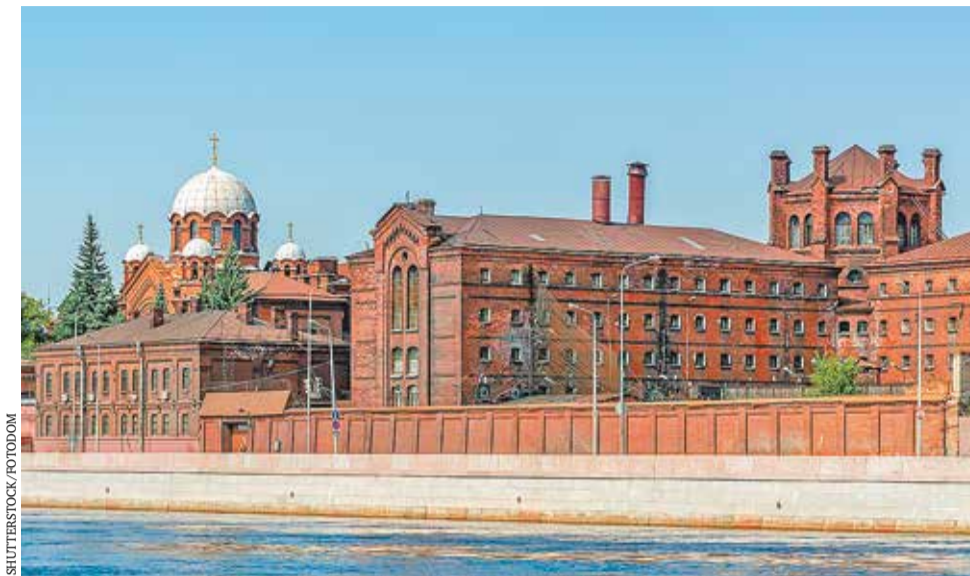


Светлана СМИРНОВА

Здания пустующего следственного изолятора «Кресты» на Арсенальной набережной продадут летом на торгах. Сроки продажи, впрочем, постоянно сдвигаются, так как организаторы аукциона никак не могут определиться с предполагаемой стоимостью объекта.

Решение продать здания и земельный участок бывшего изолятора принято правительственной комиссией по развитию жилищного строительства. Процесс продажи поручено осуществить АО «ДОМ.РФ». «Кресты» располагаются на 4,2 гектара набережной Невы в самом центре исторического Петербурга. Основную часть общей площади занимают два кирпичных здания СИЗО в форме крестов. По протоколу правительственной комиссии территорию «Крестов» площадью 3,9 гектара передали «ДОМ.РФ» для продажи, а 0,3 гектара, где расположены здания общежитий для надзирателей, фасадами выходящие на набережную, остались за управлением ФСИН по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. После продажи объекта 80% вырученных средств получит ФАУ «Научно-производственное объединение уголовно-исполнительной системы».

Недавно стало известно, что Смольный принял решение разделить территорию «Крестов» на восемь участков, это прописано в проекте постановления городского правительства о межевании квартала, ограниченного Арсенальной набережной, улицами Михайлова, Комсомола и Арсенальной. Все эти участки на территории экс-СИЗО имеют вид разрешенного использования «государственное управление». Самый большой, площадью 2,88 гектара, охватывает оба крестообразных здания бывшей тюрьмы. В «ДОМ.РФ» уточнили, что продавать объект будут только единым лотом. «Сроки, состав лота, формат и условия проведения торговой процедуры будут определены позднее» — так звучит официальный ответ пресс-службы «ДОМ.РФ».



## Легенда на продажу

Знаменитые петербургские «Кресты» выставят на торги

Тюрьма была построена на берегу Невы в конце XIX века по проекту архитектора Антония Томишко, название «Кресты» приклеилось к ней почти сразу: ее корпус выстроены в форме двух крестов, которые, по замыслу архитектора, означают духовное покаяние. В разные годы здесь отбывали наказания такие известные личности, как Лев Троцкий, Лев Гумилев, Константин Рокоссовский, Иосиф Бродский.

После того, как в 2017 году для обитателей следственного изолятора было постро-

ено новое современное здание в Колпине и их перевезли туда, помещения старых «Крестов» опустели. Смольный был озабочен поисками инвестора, который нашел бы историческим постройкам в центре города новое применение. По мнению экспертов, в «Крестах» можно открыть музеи, выставочные и торговые площади, кафе, рестораны или отель по примеру хельсинкской тюрьмы в районе Катаяноки, которая была построена при Николае I в 1837 году по той же модели, что и петербургские «Кресты». Переоборудо-

вание бывшей тюрьмы в отель заняло пять лет и потребовало 15 млн евро инвестиций; в итоге казенное здание получило 106 комфортабельных номеров, ресторан, общественные пространства и объект недвижимости, который стал приносить доходы в бюджет. В Петербурге тоже есть пример современного использования бывших тюремных зданий — это «Бутылка», круглое здание в парке Новая Голландия. Когда-то здесь тоже содержались заключенные, а сейчас располагаются объекты торговли и кафе.

Впрочем, по мнению экспертов, с поиском инвесторов для «Крестов» могут возникнуть проблемы. С одной стороны, специалисты пока не определились, по какой цене выставить объект на аукцион, чтобы не проецировать. Подсчитано, что площадь всех строений комплекса составляет около 30 тыс. квадратных метров, что для исторического центра города довольно много. Но особую ценность представляет именно сама земля и местоположение объекта рядом с Финляндским вокзалом. В числе проблем, с которыми могут столкнуться инвесторы, указывается тот факт, что большинство построек имеет статус выявленных памятников архитектуры, перестройка которых возможна только после многочисленных согласований и уточнений. Плюс сами по себе эти работы — даже если на них дадут разрешение — потребуют серьезных финансовых затрат.

По этой причине некоторые специалисты считают, что «Кресты» проще снести, а на их месте построить что-то новое. Так, банкир Андрей Костин полагает, что лучше всего на этом месте разбить парк. В пример он приводит Бастилию, которую французы снесли во время революции и поставили на ее месте табличку «Теперь здесь только танцуют». В свою очередь, исполнительный директор архитектурного бюро «Совет» Сергей Кириллов убежден, что при современном развитии города растет интерес частных инвесторов к проектам редевелопмента, а такие объекты, как «Кресты», сохраняют монументальную историческую составляющую города.

11-13 СЕНТЯБРЯ 2024  
ОТЕЛЬ «ВЛАДИМИРСКАЯ»

**СТРОЙ ЭКСПО КРЫМ**

XIV МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА «СТРОЙЭКСПОКРЫМ»

- Строительство и проектирование
- Стройматериалы для домостроения
- Стройматериалы и оборудование
- Деревянное строительство
- Фасады, кровля и изоляция
- Двери, окна, автоматика
- Интерьер, декор, свет
- Климатические технологии
- Альтернативные источники энергии
- Системы вентиляции, отопления

Экспозиция

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

МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

**ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ**

**На сегодня восстановлено:**

- в ДНР **3 543** многоквартирных дома и **373** индивидуальных жилых строения
- в ЛНР **1 682** МКД и **470** ИЖС
- в Запорожской и Херсонской областях **123** многоквартирных дома

МИНСТРОЙ РОССИИ  
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ СТРОИТЕЛЬНОЙ ФИЗИКИ РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬНЫХ НАУК

**2-4 июля 2024 года состоится**

**Международная научная конференция - XV Академические чтения, посвященные памяти академика РААСН Осипова Г.Л. «АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ФИЗИКИ. ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ. НАДЕЖНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ. ИСКУССТВЕННЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ»**

ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ КОМИТЕТ  
Тел.: +7 (499) 488-70-05 Факс: +7 (495) 482-40-60  
E-mail: org.com@niisf.ru Сайт: www.niisf.ru  
Адрес: 127238, Москва, Локомотивный проезд, д.21, Светотехнический корпус, НИИСФ РААСН





## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Состояние кровельного рынка России и перспективы его развития — интервью председателя правления Национального кровельного союза Александра Дадченко



# Из усадьбы — в отель

Оксана САМБОРСКАЯ

## В тамбовской Тулиновке появится первая в области пятизвездочная гостиница

Продолжается реконструкция усадьбы Тулиновка в 20 километрах от Тамбова. Через три года здесь откроется загородный рекреационный СПА-отель класса 5 звезд. Общий объем инвестиций в проект составит более 350 млн рублей. Это будет первый в регионе отель, представляющий собой восстановленную усадьбу, и первый отель в области с круглогодичным открытым бассейном.

Усадьба, расположенная в одноименном селе, была построена в середине XVIII века. Воронежский купец Яков Васильевич Тулинов основал здесь суконную фабрику и развивал поселение вплоть до начала Октябрьской революции. Позже усадьбу национализировали. В годы Великой Отечественной войны здесь размещали беженцев, а в послевоенное время в ней организовали детский лечебный санаторий, который был закрыт в 2007 году и продан частному лицу. Почти 15 лет нахождения в частной собственности усадьба пустовала и планировалась к сносу с дальнейшим разделением земель под дачные участки.

В 2021 году региональный холдинг WeFamilyGroup выкупил усадьбу и прилегающую к ней территорию и на протяжении уже более двух лет ведет реставрационные работы.

«Главная цель проекта, — рассказывает совладелица WeFamilyGroup Марина Старчикова, — вдохнуть в территорию жизнь, не нарушив и подчеркнув историческую составляющую, дух места». Сам усадебный дом останется в первозданном виде. На сегодняшний день удалось сохранить изначальную планировку комнат, старинный пол, винтовую лестницу, входную группу, оконные проемы и оригинальную печь. Деревянный фасад здания был полностью очищен от множества слоев краски, а поврежденные участки были точно восстановлены.

В отреставрированном доме расположится небольшой номерной фонд, где каждая комната для гостей будет разной площади и конфигурации и оформлена в индивидуальном стиле с предметами интерьера прошлых столетий, то есть в нем будут соединены прошлое и настоящее. На первом этаже разместится общая гостиная с камином, где гости смогут познакомиться, провести вечер или поработать днем.



Проект адаптации усадебного комплекса к современному использованию разработан калининградским архитектурным бюро Nord Domos. Основной принцип архитектурной концепции — деликатное вмешательство в сложившуюся структуру, уважение к архитектурному наследию, отражение местной идентичности и уклада жизни.

Старинный дом останется доминантой, а на территории усадебного парка в некотором отдалении от него появятся новые постройки — SPA-комплекс с открытым бассейном, комплекс с банями, ресторан авторской кухни с банкетными залами. Новые здания, ненавязчиво подчеркивающие доминанту, решены в минималистичной скандинавской стилистике, отсылающей к архитектурной форме крыла. Основной материал построек — дерево, подчеркивающее экологический аспект и историю места. Кстати, на территории растет дуб, которому, по оценкам специалистов, уже 300 лет — он помнит не только первого владельца усадьбы, но и всю ее историю.



**Александр ЗАЛЬЦМАН, директор по продукту CM International (компания по развитию качественной городской среды):**

«В европейской части России около 3 тыс. усадеб вне городской черты, и подавляющее большинство из них находится в плачевном состоянии. Реставрация и приспособление таких объектов может идти несколькими путями — музеефикация и управление с использованием ресурсов регионов, выкуп с переделькой в частное жилье или в формате частной инициативы. Лучшая судьба старых усадеб — стать объектом культуры или гостеприимства либо сочетать эти функции на основе гостиничного или ресторанного оператора. Наиболее устойчивой здесь становится модель передачи в частное управление или в собственность: она позволяет привлечь существующие инвестиции, а вместе с ними — профессиональную команду управленцев. Роль регулятора — проследить за тем, чтобы объект не был полностью закрыт для публики, за сохранением аутентичности архитектуры и элементов усадебного убранства и оказать поддержку оператору, чтобы вернуть наследие в экономику региона».

