



ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№31 (10904) 4 сентября 2026

## Складской рынок России взрослеет

Новые форматы, технологии  
и география развития

Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

После нескольких лет стремительного роста российский складской рынок переходит к более сбалансированной модели развития. По итогам I полугодия этого года доля вакантных площадей в московском регионе с учетом субаренды достигла 6,5%, а объем доступного предложения — 1,865 млн кв. м. Одновременно меняется структура спроса, а высокая стоимость финансирования заставляет девелоперов, инвесторов и арендаторов внимательнее подходить к экономике проектов. При этом фундаментальные драйверы складского сегмента сохраняются.

Исполнительный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group Илона ОВСЕПЯН рассказала «Стройгазете» о ситуации на рынке и его перспективах.



Илона Эдуардовна, вы больше 20 лет занимаетесь складами. Какие принципиальные изменения произошли на складском рынке за это время? С чего все начиналось и к чему мы пришли сегодня?

Я искренне люблю свою работу и считаю складской рынок одним из самых интересных. Помню, как в начале карьеры, когда я произносила фразу «я занимаюсь складами», люди иногда смотрели с сочувствием: считалось, что это не такой престижный сегмент, как офисы или ретейл.

И действительно, складские объекты тогда были очень специфическими: складом считалось практически любое здание, куда могла подъехать фура, — заброшенный цех, старое бомбоубежище, помещение с примитивной пристройкой и рампой. Нередко склады сдавались почти как квартиры: назначался единый день просмотра, приходили сразу несколько арендаторов — и к вечеру объект уже был сдан.

Но сегмент довольно быстро начал профессионализироваться. Появилась сильная когорта девелоперов, которая перенимала лучшие международные практики. Российские специалисты активно взаимодействовали с зарубежными логистическими командами, изучали международный опыт и постепенно формировали совершенно иной стандарт продукта.

с. 8-9 ➔



ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

## Строительный вектор столицы Москва развивает реновацию, привлекает инвесторов и решает кадровый вопрос

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

В преддверии Дня города министр Правительства Москвы, руководитель Департамента градостроительной политики Владислав ОВЧИНСКИЙ подвел итоги масштабных изменений в мегаполисе. В интервью «Стройгазете» он подробно рассказал об особенностях реализации градостроительного плана, принципах работы с инвесторами, темпах программы реновации, преобразении промышленных зон и о том, как строительная отрасль справляется с вызовами кадрового дефицита.

Владислав Анатольевич, если посмотреть на горизонт пяти-десяти лет: какой один главный вызов в градостроительной политике Москвы вы считаете самым сложным? И как планируете его решать?

Москва активно развивается, в том числе в градостроительном плане. Мы ставим амбициозные цели и достигаем их. При этом важно понимать, что город растет и формируется не с нуля, а в условиях сложившейся застройки. Поэтому главным вызовом можно назвать

достижение баланса между строительством новых объектов и сохранением исторических зданий.

Раньше градостроительство часто сводилось к точечной застройке или созданию изолированных «спальных» районов. Сегодня мы стремимся органично встраивать новые, современные и функционально насыщенные кварталы в уже сложившуюся ткань Москвы, сохраняя ее уникальный облик и при этом повышая качество жизни людей.

Мы уже решаем эту задачу с помощью различных современных технологий. В частности, внедрение технологий информационного моделирования и искусственного интеллекта позволяет устранять ошибки еще на этапе цифровых моделей, а заводская сборка крупных модулей кратно ускоряет стройку, избавляя горожан от длительного шума и грязи. Параллельно мы строго контролируем архитектурный облик: отказываемся от унылой типовой застройки в пользу уникальности и выразительности. Так вырастает динамичный, технологичный, но неизменно самобытный город, удобный для жизни и открытый для будущего.

Как город отличает действительно сбалансированное развитие от точечного, и какие механизмы обратной связи помогают корректировать планы?

Показатели для каждого района и каждого дома рассчитываются индивидуально. Мы смотрим на квартал — что там уже есть, как он должен развиваться в ближайшие 10-15 лет, что тут появится нового — и увязываем все наши проекты в один градостроительный план, включая даже один дом по реновации. Застройка новых районов ведется поквартально. Это позволяет более эффективно и рационально использовать городское пространство, создавать новые парки, прогулочные зоны, объекты социальной инфраструктуры и другие объекты.

Мы сразу проектируем все нужные объекты инфраструктуры рядом с домами, чтобы жителям было удобно водить ребенка в школу и гулять в благоустроенном зеленом дворе. Таким образом, улучшается пешеходная доступность любых объектов, построенных на этой площадке.

с. 6 ➔

Александр ШИШЛО

Делегация Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) во главе с президентом Антоном Глушковым посетила с рабочим визитом Сан-Паулу (Федеративная Республика Бразилия) с целью изучения механизмов работы Национальной службы промышленного обучения (Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial, SENAI), уже более 75 лет являющейся фундаментом бразильской системы профессионального образования.

Бразильская модель SENAI представляет особый интерес для России в контексте модернизации системы подготовки кадров для строительной отрасли. Структура функционирует без прямого государственного финансирования: предприятия отчисляют 1% от фонда оплаты труда на обучение сотрудников, что позволяет не только готовить молодых специалистов с отрывом и без отрыва от производства, но и обеспечивать обязательное ежегодное повышение квалификации действующих мастеров и инженеров.

Ключевое преимущество системы — ее практическая ориентированность. Учебные центры SENAI создаются на технологической базе компаний-партнеров, которые предоставляют современное оборудование, комплектующие и методическую литературу, а также берут на себя обязательства по технологическому обновлению и обучению преподавательского состава. Такой подход делает обучение максимально приближенным к реальным производственным задачам, что служит ярким примером эффективного дуально-го образования.

В ходе переговоров с бразильскими коллегами Антон Глушков подробно осветил текущее состояние и приоритетные направления развития российской системы подготовки кадров для строительного комплекса. Стороны высоко оценили потенциал двустороннего сотрудничества в этой сфере.

«Опыт SENAI доказывает, что даже в условиях отсутствия всеобщей государственной системы профильного образования



## Потенциал сотрудничества

НОСТРОЙ изучил бразильский опыт подготовки кадров

можно выстроить эффективную модель подготовки специалистов высокого класса. Бразильские наработки, особенно в части взаимодействия бизнеса и образовательных институтов, могут быть адаптированы и использованы для совершенствования кадровой политики в российском строительном комплексе. Обмен компетенциями в этой области станет важным направлением для укрепления взаимовыгодного партнерства между нашими странами», — отметил президент нацобъединения.

Знакомство НОСТРОЙ с бразильской системой профессионального образования продолжилось в Политехнической школе Университета Сан-Паулу, являющейся крупнейшей инженерной школой Латинской Америки и входящей в число ведущих инженерных учебных заведений мира.

Делегация НОСТРОЙ была принята в SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil de Pequenas Estruturas do

Estado de São Paulo) — крупнейшем в Латинской Америке отраслевом союзе, с 1939 года представляющем интересы предприятий малого и среднего бизнеса в области гражданского строительства и оказывающем им юридическую поддержку в рамках постоянного диалога с властями и с профсоюзами рабочих. Союз также занимается вопросами обучения специалистов строительных специальностей, повышением их квалификации, исследованием рынка труда.

На встрече с президентом SINDICON-SP Рубеншом Ногейрой Фильу (Rubens Nogueira Filho) состоялся обмен опытом взаимодействия с органами власти. Антон Глушков также пригласил руководство SINDICON-SP принять участие в «Строительной неделе БРИКС» в Казани 10-13 ноября и в Международной выставке качественных строительных материалов QUBE Экспо, которая пройдет 1-3 декабря в Москве на ВДНХ под эгидой НОСТРОЙ и Минстроя России.

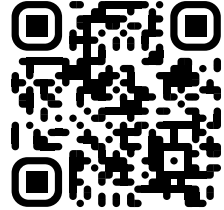
Делегация НОСТРОЙ побывала в Сан-Паулу на выставке Concrete Show South America, где ознакомилась со стендами мировых производителей бетонных смесей, оборудования и технологий, уделив особое внимание инновационным решениям в сфере экологичного производства бетона и устойчивого строительства.

Состоялся также выезд делегации на предприятия. На заводе Saint-Gobain Quartzolit российской стороне были продемонстрированы высокотехнологичные линии по выпуску строительных смесей и логистические решения, обеспечивающие бесперебойные поставки продукции. На производственной площадке компании Steel Corp делегации был представлен опыт индустриального домостроения по технологии Light Steel Frame. Российских экспертов заинтересовал подход к автоматизации, модульному проектированию и масштабированию производства.

«Бразильский опыт в области профессиональной подготовки кадров, защиты интересов малого и среднего строительного бизнеса и взаимодействия с органами власти, развития экологичных строительных технологий и индустриального домостроения представляет значительный интерес для развития нашей отечественной отрасли. Мы намерены использовать полученные знания для совершенствования образовательных стандартов, а также внедрения инновационных решений в российских стройпроектах», — отметил по итогам визита Антон Глушков.

Деловая поездка представителей российского строительного сообщества в Сан-Паулу стала частью системной международной стратегии НОСТРОЙ, направленной на обмен опытом со странами БРИКС и укрепление позиций российского строительного сектора на глобальном рынке. Материалы, собранные в ходе миссии, будут представлены профильным комитетам нацобъединения и использованы при подготовке отраслевых рекомендаций.

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



Оксана САМБОРСКАЯ

Сессия «Жилищная политика: арендное жилье как один из инструментов решения» на Восточном экономическом форуме (ВЭФ) 2026 началась с не самого оптимистичного наблюдения модератора, первого заместителя председателя Комитета Госдумы по защите семьи Татьяны Буцкой, напомнившей: чтобы Россия оставалась суверенной и сильной, «нас должно быть много». Но при ответе на вопрос, что мешает семьям рождать, жилищная проблема неизменно оказывается в тройке лидеров.

Первый заместитель министра по развитию Дальнего Востока и Арктики Виталий Алтабаев, открывая дискуссию, предложил посмотреть на ситуацию через призму истории, проведя параллель между советской моделью распределения жилья и современной рыночной экономикой: «В Советском Союзе существовал первый этап: общежитие, малосемейка — то самое жилье, которое позволяло молодому человеку оторваться от родителей и вкусить самостоятельность. В рыночной экономике этот этап оказался не закрытым: ипотека стимулирует покупку, работодателя покупают жилье, но именно стартового звена не хватало».

Именно этот пробел, по его словам, и призвана закрыть дальневосточная программа «Доступное арендное жилье», стартовавшая в 2022 году по инициативе президента РФ и при поддержке «ДОМ.РФ». «Программа развивается неплохо, первые успехи уже видны. Мы планируем выступить с инициативой о ее продлении и расширении категорий», — сообщил Виталий Алтабаев.

Тем не менее, даже признавая успехи, участники дискуссии сошлись во мнении: впереди — сложная экономическая работа. Если первый шаг сделан, то следующий требует новой формулы, которая сделает строительство арендного жилья выгодным для бизнеса, а не только благом для арендаторов.

### Экономика вопроса

Заместитель гендиректора «ДОМ.РФ» Денис Филиппов считает, что программу, зарекомендовавшую себя на Дальнем Востоке, пора выводить на федеральный уровень. Он напомнил, что сегодня в аренде живет каждая четвертая российская семья — 7 млн домохозяйств из 24. Общая площадь сдаваемого жилья — 252 млн кв. м, что сопоставимо со всем жилым фондом Москвы. При этом, по данным ВЦИОМ, лишь 37% семей рассматривают покупку недвижимости в собственность: остальным это не позволяет бюджет, даже с учетом существующих льготных программ.

«Доступное арендное жилье — это решение стратегической задачи по сохранению кадрового потенциала регионов и улучшению демографической ситуации. Возможность долгосрочно снимать комфортное жилье по льготной стоимости дает людям уверенность в завтрашнем дне, позволяет строить планы на будущее, создавать семьи и воспитывать детей», — заявил Денис Филиппов.

Поэтому «ДОМ.РФ» предлагает не ограничиваться Дальним Востоком и Арктикой и распространить механизм льготной аренды на всю страну. Программа «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе и Арктической зоне Российской Федерации» рассчитана до 2043 года, в ней уже задействовано почти 12 тыс. квартир, более 5 тыс. заселено. Опыт есть, и его пора тиражировать.

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков согласился с тем, что масштабирование программы — правильная цель, но обратил внимание на экономические ограничения, которые необходимо преодолеть: «Мы должны найти золотую середину, при которой инвестирование в строительство доходного жилья будет сопоставимо по привлекательности с остальными инструментами. При нынешней ключевой ставке ЦБ конкурировать с обычным банковским депозитом практически невозможно».



# Аренда будущего

## Дальний Восток прокладывает путь для всей страны

Он привел простой расчет: в стандартном проектом финансировании закладывается рентабельность порядка 15%. При сроке строительства в два-три года окупаемость проекта растягивается на 16-17 лет. «Девелоперы — такие же бизнесмены с нормальной рентабельностью. Есть миф, что они обязаны строить арендное жилье. Нет, они должны зарабатывать. В нынешних условиях при такой ставке долгосрочные проекты для них малоприбылительны», — подчеркнул президент НОСТРОЙ.

Он затронул также популярную идею использовать для аренды квартиры, которые девелоперы не могут продать. На первый взгляд логично, но 98% многоквартирных домов строится с проектным финансированием, все непроданные квадратные метры находятся в залоге у банка, и распорядиться ими по своему усмотрению застройщик не может. Механизм эскроу-счетов устроен так, что деньги покупателей поступают не девелоперу, а в банк, и застройщик получает доступ к ним только после ввода дома в эксплуатацию. Непроданные квартиры остаются обеспечением по кредиту, и банк просто так от них не откажется. «Города растут, а предложение арендного жилья от этого не увеличивается. И маловероятно, что нереализованные квартиры вдруг станут частью государственной программы. Экономика превалирует над желанием», — констатировал Антон Глушков.

Выход в системных изменениях, прежде всего — в законодательном закреплении статуса арендной недвижимости как отдельной категории объектов с особыми правилами регулирования и доступным кредитным плечом. «Последние пять лет в профессиональном сообществе и Госдуме идет дискуссия о том, что нужно выделить этот статус», — отметил Антон Глушков. — Только тогда появятся механизмы льготного финансирования под такие проекты. «ДОМ.РФ» уже сделал важный шаг — разработал стандарт чистой отделкой; многие застройщики берут его за основу. Но это только часть пазла».

Он напомнил, что Дальний Восток в данном случае — не просто география, а полноценный эксперимент. Задача — понять, как с участием бюджета сделать строительство до-

ходного жилья финансово привлекательным для инвестора. «Раньше на форумах мы говорили о старте. Сейчас мы показываем, как это работает, и все остальные регионы об этом мечтают. Но мечты нужно реализовывать с точки зрения экономической модели. Без цивилизованного рынка арендного жилья не поднять качество жизни, а значит, не повлиять ни на демографию, ни на удовлетворенность жизнью», — резюмировал президент НОСТРОЙ.

### Жизненный сценарий

Региональный опыт, о котором говорил Антон Глушков, — не абстракция. Заместитель председателя правительства Камчатского края Евгения Позднякова привела такие цифры: сегодня в регионе по программе доступного арендного жилья заселено 286 квартир — для Камчатки, где проблема закрепления кадров стоит особенно остро, это уже заметный результат. Она обратила внимание на то, что арендное жилье решает две задачи одновременно. Первая — классическая для всех регионов: дети, родившиеся 18-20 лет назад, выросли, и им нужно съезжать от родителей. Вторая — привлечение и удержание специалистов востребованных профессий. Регион расширил федеральные категории получателей и добавил своих: врачи и медработники, педагоги и воспитатели, тренеры, специалисты судоремонта, IT и лесного хозяйства. Из 286 заселенных квартир 86 получили именно такие специалисты, еще 70 заняла молодежь до 35 лет. «Мы не видим пока, чтобы в этих семьях стали чаще рождаться дети, но видим главное: люди остаются на территории», — подчеркнула Евгения Позднякова.

Она рассказала, как регион выстраивает для арендаторов жизненный сценарий: человек заезжает в качественное арендное жилье внутри современного микрорайона с социальной инфраструктурой, платит за однокомнатную квартиру от 9 до 25 тыс. рублей вместо рыночных 30-35 тыс., начинает копить на первоначальный взнос, а затем регион предлагает ему «коробку» мер поддержки — федеральный и краевой материнский капитал, выплату 450 тыс. на погашение ипотеки и

другие инструменты. «Задача региона — сложить клиентский путь, чтобы человек, который приехал или вырос здесь, не просто снимал квартиру, а видел следующий шаг: приобретение собственного жилья по дальневосточной ипотеке. Мы заинтересованы, чтобы он остался», — объяснила зампред правительства Камчатки. При этом, по ее словам, важно, что арендное жилье не строится отдельными домами-гетто, а интегрируется в микрорайоны — жильцы арендных квартир живут рядом с теми, кто приобретает жилье в собственность, переселяется из аварийного фонда или получает квартиры как детисироты. Это создает нормальную среду, а не изолированный «социальный» сегмент.

Татьяна Буцкая поддержала этот подход и предложила подумать о дальнейшем движении: если первый этап поддержки — семейные общежития для студентов, то следующим может стать арендное жилье для молодых специалистов при работодателе. Она напомнила, что в России уже 191 компания участвует в «золотом стандарте» поддержки семей, выплачивая миллион рублей при рождении ребенка, и многие из этих компаний работают на Дальнем Востоке. Вопрос — в синхронизации, чтобы семья не выпадала из системы поддержки, переходя из одной жизненной ситуации в другую.

Сессия на ВЭФ-2026 показала: арендное жилье на Дальнем Востоке перестало быть экспериментом, став рабочим инструментом, который решает конкретные задачи — закрепляет кадры, дает молодым семьям передышку перед ипотекой, позволяет регионам конкурировать за людей. Предложение «ДОМ.РФ» распространить эту модель на всю страну выглядит логичным. Вопрос — в экономике. И ответ на него, как прозвучало в дискуссии, лежит в плоскости системных решений: отдельный правовой статус арендного жилья, доступное кредитное плечо, участие регионов в субсидировании ставок и грамотная градостроительная политика на местах.

Дальний Восток подтвердил, что арендное жилье может быть не социальной нагрузкой, а экономическим инструментом. Теперь эту модель предстоит перенести на федеральный уровень.



## Критически важные вопросы

Ставка на инфраструктуру и цифровизацию стройки

фраструктура для жизни». Представители Минстроя России и региональных властей сошлись во мнении, что дальнейшее развитие городов невозможно без увязки графиков возведения жилья с прокладкой дорог и строительством социальных объектов.

Эта комплексная работа отчетливо прослеживается в Прикамье, где за последние пять лет введено в эксплуатацию около 10,5 млн кв. м жилья. Активными темпами идет работа и в текущем году: с января по июль сдано порядка 909 тыс. кв. м; в стадии строительства находится еще около 2,2 млн кв. м. Отдельное внимание уделяется программе переселения из аварийного жилья: за последние годы улучшить условия удалось более чем 60 тыс. жителей региона, в планах — до 2031 года переселить еще порядка 23 тыс. человек. Для этих целей привлекаются как федеральные субсидии через Фонд раз-

вития территорий, так и собственные средства бюджета края.

**Инженерная инфраструктура и концессии** Пермский край является одним из лидеров по привлечению частных инвестиций в ЖКХ через механизм концессионных соглашений; сейчас в регионе их заключено порядка 60 на общую сумму около 30 млрд рублей.

Модернизация сетей тепло- и водоснабжения — критически важный вопрос для строительной отрасли, поскольку подключение новых объектов к коммунальной инфраструктуре часто оказывается сдерживающим фактором для застройщиков. На выставочных экспозициях форума были представлены социальные временные решения в области водоподготовки, водоотведения, очистки сточных вод, позволяющие снизить нагрузку на сети и повысить их энергоэффективность.



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

с.1

Что касается обратной связи с жителями, то мы уделяем этому много внимания ежедневно. Так, специалисты Департамента градостроительной политики города Москвы, Фонда реновации и Общественного штаба находятся в постоянном контакте с жителями, ежемесячно проводят очные консультации и отвечают по телефону Единого контактного центра. Нам важно, чтобы люди доверяли нам.

Инвесторы заинтересованы в скорости и экономике проекта, а город — в качестве среды. Где проходит граница компромисса, в каких случаях город говорит «нет» проекту, даже если он экономически привлекателен?

Мы строим диалог с инвесторами на принципах технологичности, прозрачности и социальной ответственности. Город задает понятные и прозрачные рамки работы, помогая оптимизировать сроки и издержки через цифровые сервисы, но при этом строго следит за качеством будущей городской среды. Мы однозначно говорим «нет» в трех ключевых случаях: если проект угрожает историческому контексту и визуальным коридорам, если не гарантирует синхронного создания социальной и транспортной инфраструктур, что предусмотрено инфраструктурным договором, и если проект отличается низким качеством архитектуры и интеграцией в городскую среду.

Комфорт жителей и долгосрочное развитие столицы всегда имеют абсолютный приоритет в вопросе скорости и экономической выгоды.

Прогноз реновации — один из самых масштабных городских проектов. Как город балансирует между необходимостью расселения и сохранением идентичности районов?

Все новостройки по программе реновации проектируются с учетом окружающей застройки. Что это значит? Архитекторы изучают местность и исторические особенности района, чтобы дом гармонично вписался в облик Москвы. При этом, конечно, меняется и внешний облик районов, ведь вместе с жильем проектируются поликлиники, школы и детские сады, а первые этажи зданий отводят под предприятия различных инфраструктур. Здесь открываются новые магазины, салоны красоты, детские центры, пункты выдачи, аптеки.

Вместе с тем обновляются и инженерные системы, строятся новые дороги. Таким образом, появляется новая городская среда, где каждый житель может найти все необходимое для комфортной жизни в шаговой доступности от дома.

Какие конкретные проектные решения (высота, процент озеленения, ширина проездов, количество машино-мест) город считает «пороговыми» и не допускает в проектах по реновации?

Проекты реновации соответствуют нормативным критериям, которые закреплены в градостроительных регламентах, а также стандартам московской программы. Жители получают не только новые квартиры, но и качественно иную городскую среду, соответствующую современным требованиям к комфорту.

Так, один из ключевых принципов — создание безопасных благоустроенных дворов. Внутри разбирают газоны, устраивают цветники, обустраивают детские и спортивные площадки, зоны отдыха. В частности, возле новостроек для переселения жителей только в прошлом году появилось более 280 детских и спортивных площадок. Также возле домов монтируют велопарковки с навесами, а при необходимости — новые дороги. А безопасность территорий обеспечивается системой видеонаблюдения и «умным» освещением: во дворах устанавливают smart-опоры с автоматическим регулированием света в зависимости от времени суток.



ПРОЕКТОВАЯ СТРОИТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ

## Строительный вектор столицы

Промзоны — важный резерв города. Сегодня redevelopment участков этих зон проводится в том числе в рамках проектов комплексного развития территорий (КРТ). Как учитывается баланс интересов города, бизнеса и жителей? Расскажите, как город определяет, что промзона «готова» к redevelopment, и какие критерии (экология, занятость, транспортная нагрузка) являются решающими при принятии решения?

Перед принятием решения о КРТ независимо от того, где предстоит реализовать проект — в бывшей промзоне или иной депрессивной территории, — сначала проводят тщательный анализ, который учитывает транспортную доступность локации, ее обеспеченность современным жильем, инфраструктурой и рабочими местами. Словом, в основе всегда лежат грамотно спланированная стратегия и продуманное исследование земли. В итоге в городе строят целые самодостаточные кварталы, где одновременно с жильем появляются новые школы, детские сады, поликлиники и другая инфраструктура. Обновляется и внешний облик столицы: на смену ветхим и заброшенным зданиям приходит привлекательная сбалансированная застройка, органично вписывающаяся в общегородской ландшафт.

Что касается бывших промзон, действительно, именно они стали первыми площадками, вовлеченными в программу КРТ, когда в июле 2020 года заключили договор о комплексном развитии «Октябрьского Поля», проект которого в этом году инвестор успешно завершил. Прежде — до механизма КРТ — бывшие промзоны осваивали стихийно, что нередко сводилось к строительству только жилья, усиливая нагрузку на транспорт.

Механизм КРТ позволил вести работу системно, с учетом базовых потребностей жителей, и теперь застройщики учитывают в своих проектах не только жилые площади, но и востребованные объекты в шаговой доступности. Сегодня проекты КРТ в бывших промзонах стали оптимальным способом их redevelopment. Например, на месте старых заброшенных корпусов завода в бывшей промзоне «Октябрьское Поле» теперь самодостаточный квартал сбалансированной застройки с жильем, образовательным комплексом, медицинским и бизнес-центрами. Аналогичным образом развиваются и другие участки по программе КРТ.

Выстроенная городом модель партнерства с застройщиками и жителями основана на системности, прозрачности и взаимной ответственности. Государство планирует стратегию и выстраивает понятную схему работы, бизнес обеспечивает инвестиции, а население гово-

рит о своих потребностях, предоставляет обратную связь. Город устанавливает правила землепользования и застройки, фиксирует технико-экономические показатели в договоре о КРТ, где объединены интересы столицы и застройщиков, а также утверждает проекты планировки территорий.

Девелоперы зачастую берут на себя обязательства по строительству социальной инфраструктуры, в том числе в договоре прописываются синхронность ввода жилых и нежилых объектов на каждом этапе реализации проекта. Город, в свою очередь, предоставляет прозрачные предпочтения и стабильные гарантии. На практике это означает предсказуемые правила игры, четкие сроки согласований и понятную экономику проекта, снижающую риски для бизнеса и гарантирующую жителям, что их новые районы обеспечат нужными объектами рядом с домом.

Таким образом, соблюдается баланс интересов: бизнес получает возможность реализовывать выгодные и перспективные проекты, так как полноценная инфраструктура привлекает больше покупателей и арендаторов, что повышает инвестиционную привлекательность проектов; город расширяет налоговую базу за счет новых резидентов и получает возможность обновлять фонд недвижимости; жители обеспечиваются рядом с домом всей востребованной ими инфраструктурой — новыми школами, детскими садами, объектами медицины, спорта, культуры, а также локальными удобными дорогами и благоустроенными пространствами для прогулок и отдыха.

Как вы определяете, что проект вписывается в сложившуюся городскую среду, особенно в районах с исторической застройкой? Есть ли объективные критерии или это остается на уровне экспертных оценок? И насколько прозрачен этот процесс для жителей и профессионального сообщества?

Когда мы оцениваем любой проект, мы в первую очередь смотрим на существующую платформу, окружающую территорию, архитектуру, облик района, пешеходные связи, силуэт города и качество городской среды в целом.

При рассмотрении новых проектов мы подробно анализируем существующее окружение и понимаем, чего именно не хватает конкретной территории. Это касается не только жилья, но и всей сопутствующей инфраструктуры: объектов спорта, благоустройства, машино-мест, общественных пространств и других элементов, которые формируют полноценную и комфортную городскую среду.

Отдельное внимание уделяем архитектурному качеству проектов. В городе сформирован системный набор стандартов и требований, который позволяет оценивать фронт застройки, пластику фасадов, градостроительные решения, качество дворовых и общественных пространств. При этом мы не ограничиваем архитекторов формальным подходом и готовы поддерживать сильные авторские решения, если они действительно усиливают городскую среду.

Наряду с этим мы обязательно оцениваем соответствие проектов действующим нормативам, включая озеленение, инсоляцию и транспортное обслуживание территории. Важнейшая задача состоит в том, чтобы каждый новый объект гармонично и бережно встраивался в сложившуюся застройку, а также становился новой качественной точкой притяжения для района.

Для реализации этих задач утверждены прозрачные правила архитектурного проектирования. Сейчас у нас есть городские рекомендации по проектированию и четкий чек-лист для принятия решений по каждому проекту.

Кадровый дефицит в строительстве — системная проблема. Что, на ваш взгляд, нужно сделать, чтобы удержать молодых специалистов в Градостроительном комплексе Москвы?

Кадровый вопрос в строительстве мы решаем через качественную трансформацию самой профессии: современный специалист в Москве — это уже не просто исполнитель на площадке, а высокотехнологичный профессионал, работающий с информационным моделированием, искусственным интеллектом и префаб-технологиями, что кардинально меняет имидж и условия труда в отрасли.

Например, флагманский проект в области архитектурного образования — фестиваль «Открытый город», который помогает будущим архитекторам сделать первый шаг в профессии. Это масштабная междисциплинарная платформа, объединяющая 20 вузов Москвы, включая МАРХИ, НИУ МГСУ, Школу дизайна РАУХиГ и МГТУ имени Н. Э. Баумана. Ежегодно около тысячи студентов получают шанс поработать с признанными мастерами. Под руководством своих кураторов команды разрабатывают проектные решения по реальным городским запросам: от реновации транспортных узлов до создания современных общественных пространств.

Кроме того, мы активно развиваем партнерство с ведущими строительными вузами, чтобы адаптировать учебные программы под реальные задачи столичного градостроительства.

## Новый класс

Москва масштабно обновляет образовательные учреждения

Антон МАСТРЕНКОВ

Образовательная инфраструктура в отечественном градостроительстве на протяжении многих лет существовала по остаточному принципу: серийные проекты, нормативные минимумы и минимальные бюджеты в рамках девелоперской застройки. За последние годы в Москве удалось переломить этот тренд — город переживает беспрецедентную модернизацию школ, детских садов и колледжей.

На традиционном общегородском открытом педагогическом совете, прошедшем в преддверии нового учебного года, мэр Москвы Сергей Собянин рассказал о полномасштабной программе развития школьной инфраструктуры: «В этом году откроется 29 школ для 23 тысяч ребят и 31 детский сад для девяти тысяч малышей. В городе приступили к проектированию и строительству 11 школ будущего — новых образовательных пространств, которые станут образцом для всей страны».

В зданиях перестраивают инженерные системы и освещение, обновляют мебель, обеспечивают необходимым оборудованием профильные классы, лаборатории и общественные места. На сегодняшний день на реконструкции находится еще 85 школ, и реализация программы продолжится до тех пор, пока все школы столицы не будут отвечать самым современным требованиям.

Со своей стороны, заместитель мэра Москвы по вопросам социального развития Анастасия Ракова рассказала, что в модернизированных школах появляются про-



ДЕЛОСКОПИИ/АГН-МОСКВА

странства для разных форматов занятий — от классических уроков и лекций до групповой и индивидуальной работы, а современное оборудование позволяет развивать навыки учащихся в сфере IT, естественных и инженерных наук. «При реконструкции школ столичные власти используют современную мебель и отделочные материалы и кроме этого уделяют большое внимание не только функциональности, но и дизайну», — отметила Анастасия Ракова. — В частности, администрация каждого учебного заведения самостоятельно вместе с учениками выбирала оформление из трех разработанных специалистами вариантов цветовых решений».

Заметно перестраивается и система профессионального образования — к настоящему времени модернизировали около 1,5 тыс. мастерских и лабораторий. По планам властей, в 2025–2026 годах пересоснаст еще 600 помещений. А всего планируется обновить порядка 2 050 лабораторий и мастерских.

Особого внимания заслуживает реновация учебных корпусов Московского технологического колледжа имени И. А. Лихачёва и колледжа «Царицыно». На базе образовательных комплексов здесь создаются современные учебные помещения, медиатеки, зоны для отдыха и общественные пространства. Эти новации стирают границы между учебными закрытыми заведениями и городом, превращая кампусы в точки притяжения и повышая качество городской среды вокруг них.

Помимо этого, в городе планируется построить семь так называемых суперколледжей, которые по оснащению и образовательным возможностям будут находиться на уровне лучших университетских кампусов страны. Эти колледжи в сферах промышленности, транспорта, строительства, креативной индустрии, IT, здравоохранения, гостеприимства рассчитаны на обучение более 60 тыс. студентов.

Вместе с тем параллельно с реконструкцией образовательной инфраструктуры Москва

формирует уникальный, качественно новый архитектурный код. Так, в городе приступили к проектированию 11 «школ будущего». Предполагается, что это будут не обычные здания, а визуально открытые, многофункциональные комплексы, интегрированные в окружающую застройку. Яркий пример — школа на 1 100 мест в Рубцовом переулке, которую планируется возвести к 2028 году. Это здание проектируется с учетом исторического контекста центра Москвы; помимо этого, вместо классических коридоров здесь разместят гибкие трансформируемые пространства, медиатеки, лабораторно-исследовательские комплексы.

Еще один показательный проект — детсад с метеостанцией и студией робототехники в «умном» районе СбераСити. При проектировании интерьеров здания, оснащенного самыми передовыми технологиями, большое внимание было уделено многофункциональности помещений, обустройству разнообразных зон и созданию безопасности, поэтому помещения-трансформеры позволяют педагогам менять среду в зависимости от образовательных задач и интересов воспитанников. Само здание детского сада расположено в шаговой доступности от жилых кварталов и органично вписано в общую архитектурную среду smart-района: отделка и стилистика фасадов переключаются с проектируемой окружающей застройкой.

Необходимо отметить, что образовательная инфраструктура перестала быть просто «социальной нагрузкой» для девелоперов и города. Сегодня это важный показатель престижности района и его привлекательности для потенциальных новоселов. Еще буквально десять лет назад необходимость строительства детских садов и школ в рамках своих проектов девелоперы воспринимали как обязательную, но во многом навязанную властями «повинность». Сегодня бизнес с удовольствием вкладывается в проекты учебных центров, соревнуясь не только в образовательных концепциях, но и в архитектуре зданий.

## Вершина знаний

Историческую звезду и шпиль высотки МГУ отреставрируют к 2028 году

Антон МАСТРЕНКОВ

Главное здание МГУ на Воробьевых горах — не просто доминанта московского силуэта и узнаваемый символ высшего образования в России. Это сложнейшее инженерное сооружение, которое с момента постройки в 1953 году ни разу капитально не реставрировали. Спустя ровно 70 лет здесь наконец стартовали масштабные реставрационные работы. В преддверии нового учебного года журналистов и блогеров пригласили на экскурсию по историческому зданию главного вуза страны.

Высотка, ставшая архитектурной эмблемой отечественной науки, десятилетиями жила в режиме текущего ремонта — постепенно менялись внутренние коммуникации, обновлялись отдельные аудитории, но целостной реставрации здание не видело. К середине 2020-х износ инженерных систем, фасадов и интерьеров достиг критического уровня, что потребовало комплексного подхода к сохранению объекта культурного наследия.

В 2023 году силами ППК «Единый заказчик в сфере строительства» начались работы по сохранению главного здания МГУ, общая площадь которого превышает 300 тыс. кв. м. За несколько лет удалось завершить ремонт 7-го, 12-го и 22-го этажей здания, где расположены помещения геологического, географического и механико-математического факультетов. Сейчас обновление проходят помещения 8-го, 9-го, 10-го, 11-го, 13-го, 21-го и 23-го этажей; строители обновляют интерьеры, полностью заменяют внутренние инженерные системы и даже реставри-

руют столы, шкафы, деревянные облицовочные панели, люстры и другие уникальные предметы декора.

Параллельно идет реставрация фасадов здания, шпиль высотки и исторической звезды. «На высоте около 240 метров, где располагается звезда главного здания МГУ на Воробьевых горах, завершены необходимые демонтажные работы, проведена подготовка металлических конструкций, ведется устройство новых и восстановленных исторических стекол. Завершить все работы по капитальному ремонту шпиля со звездой планируется до конца 2027 года», — рассказал заместитель генерального директора ППК «Единый заказчик» Вадим Логинов.

В свою очередь, руководитель строительной компании «АртСтройТехнология» (генподрядчик) Андрей Кочетков отметил, что обновление шпиля и звезды на вершине главного здания МГУ проводится впервые с момента возведения здания. «Работа на высоте связана со своими особенностями, мы зависим от погодных условий, силы ветра. В спокойный и солнечный день на шпиль заняты более десятка альпинистов», — уточнил он.

Более чем за полвека значительная часть цветной стеклянной плитки, которой облицовывалась звезда на шпиле, пришла в негодность. «Плитка либо потемнела от времени и погоды, либо раскололась. Пришлось восстанавливать облицовку звезды. Всего для этого потребовалось 14 тысяч стеклянных плиток золотого цвета размером 105 на 105 миллиметров», — пояснил старший производитель работ компании-подрядчика Милан Братухин.

До конца 2027 года предстоит обновить фасад главного здания университета и его кровлю, капитально отремонтировать шпиль со звездой, малые архитектурные формы и входные группы. По словам Андрея Кочеткова, работы идут в соответствии с графиком: ежедневно на проекте заняты не менее 700 человек, а в «пиковые периоды» — до 1 500.

Комплекс работ затронул не только непосредственно высотку на Воробьевых горах, но и здания университета в центре столицы — уже завершаются капитальный ремонт и реставрация фасадов, цоколей и входных групп Зоологического музея, факультетов психологии и искусств, а также Института стран Азии и Африки.

Идут работы и в здании факультета журналистики МГУ, возведенном в конце XVIII — начале XIX веков. Там проведут реставрацию лепного и художественного декора интерьеров, деревянных панелей, дверей и проемов, а также исторической мебели. Уже вы-

полнены необходимые демонтажные и подготовительные работы, специалисты приступают к ремонту внутренних помещений.

По оценке вице-премьера РФ Марата Хуснуллина, реставрация фасадов, цоколей и входных групп комплекса зданий на Моховой и Большой Никитской улицах выполнена более чем на 90%. «Работы на объектах МГУ имеют большое значение для сохранения исторического облика центра столицы и обеспечения комфортной образовательной среды в ведущем вузе страны. Площадь отремонтированных фасадов превышает 15 тысяч квадратных метров», — отметил он.

## Справочно

■ Главное здание комплекса Московского государственного университета на Воробьевых горах было построено в 1949–1953 годах по проекту архитекторов Бориса Иофана, Льва Руднева, Сергея Чернышёва, Павла Абросимова, Александра Хрякова и инженера Всеволода Насонова, над скульптурным оформлением фасадов работала мастерская Веры Мухиной. Это самая высокая из семи сталинских высоток. Ее высота — 183,2 м (со шпилем — 235 м); до 1990-х годов здание было самым высоким в Европе.



АГН/РЕСТАВРАЦИЯ/АГН-МОСКВА

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## с.1 ➤ Складской рынок России взрослеет



В результате российский рынок за сравнительно небольшой период совершил очень мощный технологический рывок. Современный склад — это уже не просто здание для хранения товара, а сложный объект, от качества которого напрямую зависит скорость логистических процессов, эффективность операций и экономика бизнеса арендатора.

Сегодня у нас зрелый рынок с профессиональными девелоперами, консультантами и очень требовательными пользователями. Девелопер должен понимать специфику совершенно разных клиентов — от производственной компании до маркетплейса — и еще на этапе проектирования учитывать их транспортные потоки, инженерные требования, технологические процессы и возможности дальнейшей адаптации объекта.

**Есть мнение, что российский рынок на десятки лет отстает от рынков США, Канады, Швеции или Китая. Вы согласны с этим?**

Я бы не ставила вопрос исключительно в плоскости «догнать или не догнать». Многие зарубежные рынки действительно начали формироваться значительно раньше, поэтому там глубже финансовая инфраструктура, больше инвестиционных инструментов и выше объем институционального капитала. Но если говорить о качестве современного складского продукта и профессионализме участников рынка, российский сегмент за последние два десятилетия сделал очень большой шаг вперед.

Сегодня общий объем качественной складской недвижимости в России составляет уже 59,2 млн кв. м. При этом почти половина — 28,8 млн кв. м, или 49%, — сосредоточена в московском регионе. Еще порядка 6,5 млн кв. м приходится на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, около 23,9 млн кв. м — на остальные регионы России.

Именно развитие региональных рынков, на мой взгляд, становится одним из важных признаков взросления отрасли. Современная складская инфраструктура появляется уже не только вокруг двух крупнейших агломераций. Она следует за развитием интернет-торговли, ретейла, производства, транспортной инфраструктуры и региональных экономик. Сегмент становится не только больше, но и постепенно более географически сбалансированным.

**Какие регионы сегодня наиболее активны в складском сегменте, и где вы видите потенциал дальнейшего развития?**

После Москвы и Санкт-Петербурга крупнейшими региональными рынками сегодня являются Екатеринбург — около 2,7 млн кв. м качественного складского предложения, Краснодар и Новосибирск — примерно по 2 млн кв. м, далее идут Воронеж, Казань, Нижний Новгород, Ростов-на-Дону и Самара. Развитие складов обычно следует за экономической региона, торговлей, e-commerce, производством и транспортной инфраструктурой.

Одна из главных долгосрочных тенденций — сокращение логистического плеча. По мере того как в региональных центрах формируется достаточный объем потребления, бизнесу становится рациональнее создавать локальную инфраструктуру, чем постоянно перевозить товары на сотни километров. Поэтому дальнейшее развитие региональных складских рынков — закономерный процесс.

**С учетом текущей экономической ситуации каковы перспективы складского рынка?**

Сейчас рынок переходит от периода сверх-высокой активности к более сбалансированной фазе развития.

С одной стороны, есть объективные сдерживающие факторы, прежде всего — высокая стоимость финансирования и более осторожный подход бизнеса к капитальным затратам. С другой — сохраняются фундаментальные драйверы: развитие электронной торговли, производства, дистрибуции, региональной логистики и транспортной инфраструктуры.

Недвижимость — инертный рынок, поэтому здесь особенно опасно делать далеко идущие выводы по нескольким месяцам. Между изменением стратегии бизнеса и его отражением в статистике всегда существует временной лаг. Даже переговоры по крупной аренде могут занимать несколько месяцев, не говоря уже о полном девелоперском цикле.

Поэтому сейчас особенно важно смотреть не только на текущую вакансию, но и на динамику нового строительства, объем будущего предложения, структуру спроса и количество новых проектов, которые девелоперы готовы запускать.

Более полноценную картину мы увидим по итогам года.

**Сейчас рынок скорее на стороне арендатора или арендодателя?**

Сегодня мы действительно находимся на рынке арендатора. Объем доступного предложения вырос, поэтому у компаний появилось больше возможностей выбирать между объектами, сравнивать условия и активнее вести переговоры с собственниками.

Но важно понимать, что складской рынок цикличен и довольно инертен. Значительная часть предложения, появляющегося сегодня, — результат решений, принятых несколько лет назад, когда вакансия была минимальной и сегмент испытывал острый дефицит качественных площадей.

Одновременно высокая стоимость финансирования уже сдерживает запуск новых спекулятивных проектов. Поэтому нынешний рынок арендатора не обязательно станет долгосрочной нормой. По мере поглощения существующего предложения баланс снова будет меняться.

**Какой уровень вакансии можно считать комфортным для рынка с точки зрения пользователей складов?**

На мой взгляд, около 3%. Практически нулевая вакансия тоже не означает сбалансированного рынка. У арендаторов нет выбора, расширение или переезд становятся сложными, компании вынуждены заранее бронировать площадки, иногда еще на стадии строительства.

Слишком высокая вакансия, напротив, создает избыточное давление на собственников и арендные ставки. Поэтому определенный объем свободных помещений необходим для баланса рынка: арендаторам он дает выбор и возможность оперативнее реагировать на изменения бизнеса, а собственникам и девелоперам — объективнее оценивать реальную емкость спроса и принимать решения о дальнейших шагах, в том числе о запуске новых проектов и корректировке коммерческих условий.

**Изменилась ли структура спроса на склады с учетом изменений в работе маркетплейсов?**

Я бы здесь не говорила об одном универсальном тренде для всей страны. По итогам I полугодия мы видим очень разную картину в зависимости от географии.

В московском регионе доля онлайн-торговли в объеме сделок составила 29%, что на 11 п. п. ниже показателя аналогичного периода прошлого года. При этом заметную долю спроса сформировали транспортно-логистические компании — 21%, дистрибьюторы — 19%, производственные компании — 17%.

Но за пределами Москвы и Санкт-Петербурга ситуация совершенно иная: в регионах России онлайн-ритейл обеспечил 85% всего объема заключенных сделок. То есть для регионального рынка он по-прежнему остается основным драйвером спроса.

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области, напротив, в I полугодии сделок с компаниями онлайн- и розничной торговли не было. Почти половину спроса — 48% — сформировали транспортно-логистические компании, еще 24% пришлось на производство и 15% — на дистрибуцию.

Поэтому правильно говорить о диверсификации спроса и существенных различиях между региональными рынками. Интернет-торговля остается одним из ключевых факторов развития складской недвижимости, но степень его влияния в разных регионах сегодня сильно различается.

**Как на этом фоне развиваются строительство под заказ (BTS) и субаренда?**

В условиях дорогого капитала компании стремятся сохранять больше финансовой гибкости. Это хорошо видно в структуре BTS-сделок — формата, при котором объект недвижимости проектируется и строится под конкретного заказчика в соответствии с его техническими и операционными требованиями.

В I полугодии текущего года BTS фактически реализовывался через арендную модель. В московском регионе на BTS-аренду пришлось 8% объема сделок, при этом BTS-продаж не

было. В регионах России эта модель была еще более заметна: BTS-аренда сформировала 66% общего объема заключенных сделок, или 124 тыс. кв. м.

Для пользователя такая модель позволяет получить объект, максимально адаптированный под его операционные процессы, но при этом не отвлекать значительный объем капитала на приобретение недвижимости.

Рост субарендного предложения — еще одна особенность текущего цикла. В московском регионе по итогам I полугодия из порядка 1,9 млн кв. м свободных площадей 625 тыс. кв. м предлагалось в субаренду.

Причины могут быть разными: изменение планов развития бизнеса, оптимизация логистической сети, отказ от части ранее законтрактованных площадей. Для потенциального пользователя такие варианты нередко привлекательны тем, что объект уже оборудован и в него можно сравнительно быстро заехать.

Но я бы не воспринимала субаренду как новую постоянную модель рынка. Это скорее один из механизмов адаптации бизнеса к изменившейся экономической ситуации.

**Деньги сейчас дорогие. Как участники рынка адаптируются к этим условиям?**

Бизнес стал значительно внимательнее считать стоимость каждого решения. Если приобретение недвижимости сегодня экономически нецелесообразно, компания рассматривает аренду. Если нет необходимости создавать собственную складскую инфраструктуру — пользуется услугами 3PL-операторов, фулфилмента, ответственного хранения и другими формами.

Фактически рынок становится гораздо гибче: пользователю уже не обязательно владеть объектом, чтобы организовать эффективный производственный или логистический процесс.

**А как в этих условиях ведут себя инвесторы? Склады по-прежнему воспринимаются как защитный актив?**

Базовая логика инвестора не изменилась. Его интересует не просто здание как физический актив, а устойчивый и прогнозируемый денежный поток. Поэтому оценивается вся совокупность параметров: финансовая устойчивость арендатора, срок и условия договора, индексация, техническое качество здания, локация, ликвидность объекта и возможность его повторной сдачи в будущем.

Сегодня проблема скорее не в исчезновении интереса к складской недвижимости, а в ограниченном количестве полностью стабилизированных активов, соответствующих этим требованиям. Часть недавно введенных объектов еще находится на стадии заполнения и пока не имеет сформированного долгосрочного арендного потока.

Кроме того, высокая стоимость финансирования влияет и на саму инвестиционную математику. Поэтому полноценные выводы об инвестиционной активности правильнее делать по итогам года.

**Одной из точек роста рынка остается формат производственной недвижимости light industrial. Что сегодня сдерживает развитие этого сегмента?**

Стоимость финансирования остается главным барьером. Потенциальные пользователи light industrial — во многом компании малого и среднего бизнеса. Для крупной корпорации высокая стоимость заемного капитала усложняет экономику проекта, но для небольшого предприятия она может полностью изменить возможность совершения сделки.

При этом сам формат востребован: бизнесу нужны современные помещения, где можно объединить производственную, складскую и офисную функции. Поэтому дальнейшее развитие сегмента во многом будет зависеть от доступности капитала как для девелоперов, запускающих новые проекты, так и для конечных покупателей.

**До какого уровня должна снизиться ключевая ставка Центробанка, чтобы активность заметно выросла?**

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Здесь нельзя назвать одну универсальную цифру: экономика каждого проекта зависит от стоимости земли, строительства, структуры финансирования и потенциальной доходности.

Но выход ключевой ставки из двузначного диапазона стал бы важным психологическим и экономическим сигналом для рынка. Это позволило бы активнее возвращаться к новым инвестиционным и девелоперским решениям.

**При этом активно развивается многоэтажный light industrial. Насколько большие перспективы у этого формата?**

Это относительно новый, но уже активно развивающийся формат современной производственной недвижимости, где в одном здании на нескольких уровнях объединяются производственная, складская и офисная функции.

По итогам 2025 года совокупный объем существующих многоэтажных объектов light industrial в московском регионе составлял 108 тысяч кв. метров. По нашим оценкам, к концу 2026 года предложение может увеличиться почти втрое — до 315 тысяч кв. м, в 2027 году достичь 644 тысяч кв. м, а по итогам 2028 года превысить 1,16 млн кв. м. То есть всего за несколько лет рынок может вырасти более чем в десять раз.

Этот процесс напрямую связан со спецификой Москвы. В городе идет редевелопмент бывших промышленных зон, реализуются программы комплексного развития территорий, при этом сохраняется спрос на качественные производственные площади внутри городской черты. В таких условиях многоэтажный формат позволяет значительно эффективнее использовать дорогую землю.

При этом речь идет не просто о «производстве на нескольких этажах». Пространства могут предлагаться отдельными лотами на каждом уровне либо блоками, объединяющими два-три этажа, — так называемыми производственными таунхаусами.

У этого формата своя ниша: он не заменяет классические крупные логистические комплексы за городом, а отвечает на потребность бизнеса размещать производство, хранение и административные функции ближе к потребителю, персоналу и городской инфраструктуре.

**Насколько активно в складскую недвижимость приходит автоматизация, роботизация и искусственный интеллект?**

Технологизация складов будет продолжаться, но здесь важно разделять сам объект недвижимости и логистические процессы внутри него. Сложная автоматизация обычно создается под конкретный бизнес-процесс. Поэтому максимальный эффект она дает в BTS-проектах, производственных объектах или комплексах, где пользователь планирует работать долгосрочно и может точно рассчитать окупаемость инвестиций.

Для собственника классического спекулятивного склада установка дорогостоящего технологического оборудования не всегда экономически оправдана, поскольку следующему арендатору может потребоваться совершенно другая система, а срок окупаемости такой системы больше, чем классические сроки договора аренды.

Поэтому автоматизацию, роботизацию и инструменты искусственного интеллекта сегодня в большей степени внедряют конечные пользователи складов, оптимизируя под собственные задачи внутренние процессы, повышая их эффективность и снижая операционные издержки.

Поэтому вопрос уже не в том, придут ли технологии в складскую недвижимость. Они уже здесь. Вопрос в том, какие решения экономически целесообразны для каждого конкретного объекта.

**Какой совет вы бы дали девелоперу, который сегодня планирует впервые выйти на складской рынок?**

В первую очередь — не недооценивать сложность продукта. Со стороны склад действительно может выглядеть как относительно простое здание. Но ошибка при выборе

участка, организации транспортных потоков, расчете инженерных мощностей или определении технических характеристик может серьезно повлиять на будущую ликвидность объекта. Исправлять такие ошибки после завершения строительства бывает сложно и дорого.

Поэтому еще до запуска проекта нужно сформировать правильное его позиционирование, оценить конкурентное окружение, перспективный спрос, оптимальную площадь объекта, инженерные параметры и финансовую модель.

Именно здесь особенно важна работа профессионального консультанта. Его задача — не просто найти арендатора уже построенного объекта, а еще на раннем этапе помочь сформировать продукт, который действительно нужен рынку.

При этом фундаментально я остаюсь оптимистом. Пока развиваются торговля, производство, интернет-торговля и дистрибуция, бизнесу будут необходимы современные логистическая и индустриальная инфраструктура. Вопрос не в том, нужны ли рынку склады, а в том, какие объекты, где и в каком объеме будут востребованы завтра.

**В сентябре состоится XXII ежегодный форум ПРО СКЛАДЫ NF Group. Когда рынок проходит через такие изменения, насколько возрастает значение профессиональных площадок?**

Как раз в периоды, когда привычные модели меняются, ценность профессионального диалога особенно высока. Важно не просто посмотреть на статистику, а сопоставить позиции тех, кто ежедневно принимает реальные решения, — девелоперов, собственников, инвесторов, крупнейших арендаторов, логистических операторов, банков и консультантов.

Мы проводим форум уже в двадцать второй раз и фактически прошли вместе с рынком весь путь его профессионального становления. За это время изменились сами объекты, масштаб отрасли и круг вопросов, которые приходится решать ее участникам.

Сегодня складской рынок — это уже гораздо больше, чем квадратные метры и арендные ставки. Это инвестиции и финансовые модели, логистика и производство, технологии, региональное развитие, light industrial и новая индустриальная инфраструктура.

Для NF Group как одного из ведущих консультантов рынка важно не только работать со сделками и проектами, но и помогать формировать профессиональную повестку, объединять экспертизу разных участников и создавать пространство для содержательного разговора о будущем отрасли. Именно такую задачу мы ставим перед форумом.

**В преддверии форума NF Group второй год подряд проводит футбольный турнир. Почему для вас важно развивать еще и такой формат?**

18 августа футбольный турнир состоялся уже во второй раз, и для нас это логичное продолжение идеи профессионального сообщества.

Складской рынок вообще очень командный. Его участники конкурируют за проекты и сделки, ведут сложные переговоры, но при этом многие годы работают внутри одной отрасли. Нам хотелось создать еще одну точку встречи — уже вне переговорных и конференц-залов.

Кроме того, спорт и здоровый образ жизни — важная часть культуры NF Group. Мы считаем, что сильная профессиональная команда — это не только экспертиза и результат, но и энергия, дисциплина, умение работать вместе и сохранять ресурс на длинной дистанции.

Поэтому футбольный турнир для нас — не просто спортивное мероприятие перед форумом. Это еще один способ объединять рынок вокруг общих ценностей. А уже 9-10 сентября это же профессиональное сообщество встретится на XXII форуме ПРО СКЛАДЫ, чтобы обсуждать стратегии и решения, которые будут определять развитие отрасли дальше.

**XXII ЕЖЕГОДНЫЙ ФОРУМ ПРО СКЛАДЫ**

9-10 сентября 2026  
Москва

Регистрируйтесь в приложении NF GROUP

Партнеры форума:

INSTANT, parametrix, ИНСТИТ ЛОГИСТИКА, INDUSTRIAL CITY, МОСКОВИЙСКОЕ, АЛЮТЕХ, comitas, Standard, LISCO, RFL

**КОМФОРТНЫЙ ДОМ ВМЕСТЕ С КНАУФ**

Ремонт и отделка дома или квартиры с материалами КНАУФ – это комплексные решения любой дизайнерской идеи и строительной задачи.

**knauf**

www.knauf.ru  
ООО «КНАУФ ИТЕКС»

# Пять лет на защите интересов отрасли

## Центр принятия решений для инфраструктурного строительства

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Пятого сентября 2026 года Национальной ассоциации инфраструктурных компаний (НАИК) исполняется пять лет. Гендиректор ассоциации Мария ЯРМАЛЬЧУК в интервью «Стройгазете» рассказала, с чего все начиналось, как НАИК за пять лет превратилась в рупор инфраструктурной отрасли, что удалось изменить и куда ассоциация держит путь сегодня.

Мария Васильевна, пять лет — возраст, когда уже можно перестать объяснять, зачем ты нужен рынку. Или для ассоциации это только завершение стартовой подготовки?

Скорее, момент, когда объяснять надо уже меньше, а спрашивают — больше. Когда мы регистрировались в сентябре 2021 года, перед нами стояла довольно укая задача: собрать голоса отрасли воедино, чтобы донести до руководства страны объективную информацию о системных проблемах, с которыми сталкивались дорожники и мостовики.

Сейчас в НАИК больше двадцати крупнейших игроков — это строители дорог, путе-проводов, мостов и аэродромов, такие как «Автобан», «Нацпроектстрой», «Мостострой-11», «Донаэродрострой», крупнейшие проектные институты — «Стройпроект» и «Гидрострой-мост».

Последние два года НАИК активно приращает производителями и поставщиками строительных ресурсов. Расширился и круг задач — сейчас это и аэродромы, и гидротехнические сооружения, и соцобъекты. По сути, к нам приходят уже не столько за представительством, сколько за экспертизой: мы стали площадкой, где сегодня вырабатываются важнейшие решения для всего инфраструктурного строительства, — это другое качество отношений. И нынешняя дата, скорее, знаменует собой окончание периода, когда нам приходилось доказывать, что ассоциация вообще нужна.

Почему в 2021 году отрасли вдруг понадобилось объединяться?

Не вдруг. Дорожно-строительный комплекс подошел к периоду, когда часть компаний оказалась на грани банкротства, а разговаривать с государством разрозненно — каждый о своей боли — было неэффективно и нерезультативно. Нужна была площадка, формулирующая консолидированную позицию, а не десятки разных писем в министерство по одному вопросу.

И здесь свою роль сыграл Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП) — ассоциация создавалась при его прямой поддержке; Совет НАИК с самого начала возглавил вице-президент РСПП Игорь Вдовин. Это не формальность: связь с РСПП с первого дня дала нам выход на уровень, где действительно принимаются серьезные решения. Эта практика продолжается и сегодня.

Связка с РСПП как-то развивалась дальше, кроме представительств в Совете?

Да, по большинству направлений деятельности мы плотно работаем с РСПП, сверяем позиции, делаем запросы в государственные органы, совместно проводим мероприятия. Один из ярких и свежих примеров — Коллегия по спорам в сфере инвестиций и инфраструктурных проектов, образованная при Арбитражном центре РСПП. Инфраструктурные проекты — это концессии, государственно-частное партнерство, длинные контракты на десятки лет, где спор между заказчиком и подрядчиком может тянуться годами в обычном суде и просто похоронить проект.

Коллегия дала отрасли собственный третий-ский механизм — с арбитрами, которые понимают специфику стройки, а не разбираются в ней по ходу процесса. Это редкий случай, когда



бизнес-объединение не просто просит государство определить правила игры, а выстраивает свою инфраструктуру для разрешения споров.

Как устроена НАИК изнутри?

Есть Общее собрание членов — высший орган, есть постоянно действующий Совет, собирающийся не реже раза в квартал, и комитеты по основным направлениям работы: ценообразованию, казначейскому сопровождению, кадрам, инновациям, эксплуатации и содержанию дорог и так далее. Схема работы простая: компании поднимают проблему, на нашей площадке проходит обсуждение, вырабатывается позиция ассоциации — и только потом мы идем с ней к регулятору. Это медленнее, чем позвонить напрямую, зато к нам не относится как к лоббисту какой-то одной компании: мы представляем интересы ведущих отраслевых игроков, а наша позиция всегда взвешенная и консолидированная.

Если выделить несколько наиболее значимых результатов работы за пять минувших лет — что бы вы перечислили?

Их немало. Остановлюсь на самых важных для развития отрасли в рассматриваемый период. Благодаря нашей активной позиции дорожники и мостовики впервые в истории получили отраслевую заработную плату, которая будет применяться при расчете сметной стоимости новых объектов, определении сметной прибыли и накладных расходов. Она выше, чем использовавшаяся ранее зарплата, устанавливавшаяся субъектами РФ, что даст увеличение стоимости СМР, по нашим расчетам, до 17,8%.

Увеличены нормативы сметной прибыли и накладных расходов, ведется работа по установлению для строителей отдельного прогнозного индекса-дефлятора. Активно работаем по продлению антикризисных мер: сохранению возможности перечисления в ряде случаев средств, подлежащих казначейскому сопровождению, напрямую на расчетные счета подрядчиков (поставщиков), а также возможности выплаты авансов до 50% от цены контракта и так далее. Регулярно направляем в правительство собственные, основанные на первичных данных, аналитические обзоры, исследования и прогнозы развития отрасли. Пять лет назад с нами вообще не разговаривали в такой плоскости.

НАИК известна не только письмами в министерства и отзывами на regulation.ru, но и умением реализовывать интересные проекты. Как это уживается с юридической рутинной?

Мне кажется, это одно и то же дело, просто в разных форматах. Форум «Строим Россию!», который мы организовали совместно с РСПП и Ассоциацией инфраструктурных инвесторов и кредиторов, — это стратегический разговор бизнеса с государством. Национальный форум инфраструктурных компаний — уже ежегодная профессиональная площадка.

А в прошлом году мы организовали автопробег БРИКС по скоростным дорогам «Автодора» «Екатеринбург—Казань—Москва», финишировали на ВДНХ. Казалось бы, зачем ассоциации автопробег? Но это был буквально живой аргумент: вот наши дороги, вот что построила отрасль, приезжайте и ознакомьтесь с результатами этих трудов сами.

Отдельно хочется спросить про Национальный конкурс механизаторов: это, кажется, любимый проект?

Есть такое. Он появился из простого наблюдения: можно закупить сколько угодно новой техники, но если за рычагами человек, которого никто не учил и не ценит, толку будет немного. Требовалось поднять уровень общественно-го признания и престижа основной для дорожников профессии — механизатора. Первый конкурс в 2023 году в Нижегородской области собрал 80 механизаторов из 14 команд, и уже тогда мы объявили отдельную номинацию для молодых специалистов.

В июне этого года четвертый конкур на по-лигоне МАДИ собрал больше тысячи гостей и участников — свыше 180 мастеров-механизаторов из четырех стран соревновались в семи дисциплинах — от бульдозера и экскаватора до сервисного обслуживания техники; в конкурс-ных мероприятиях приняли участие более 500 студентов профильных вузов и сузов.

Там же членами ассоциации было подписа-но соглашение с МАДИ о профориентации и целевом обучении студентов. Такой присталь-ный интерес к молодым специалистам и сту-дентам — осозанный выбор и веление време-ни, потому что связка простая: современная техника без квалифицированного специалиста не работает, а без интереса молодежи к профес-сии не будет такого специалиста.

НАИК исполняется пять лет в один день с Днем Москвы. Совпадение случайное, или есть в нем определенный смысл?

Совпадение это весьма символическое: Москва долгие годы остается своеобразным полигоном, где реализуется то, что потом масштабируется на всю страну, — новые подходы к проектированию, к организации движения, нормативные решения. Москва и правда во многих смыслах впереди планеты всей!

Многие важные, а некоторые и уникаль-ные для города объекты — дорожные развяз-ки, путепроводы, мосты построены или отре-монтированы компаниями — членами НАИК, например, «Нацпроектстрой», «МСУ-1», «Дороги и мосты». Показательно в этом плане, что в преддверии дня рождения НАИК, буквально в августе победителем го-родского конкурса «Лучший реализованный проект в области строительства» в номина-ции «Искусственные сооружения» стал по-строенный членом нашей ассоциации компа-нией «Дороги и мосты» мост Академика Королева — 315 метров через Москву-реку.

Куда сегодня движется отрасль?

Автоматизация и беспилотная техника перестают быть футуристикой и становятся частью решения кадрового вопроса и на-правлением выхода отрасли на новый техно-логический уровень. Плюс цифровизация проектирования, новые материалы, пере-смотр норм производительности труда — это уже не «когда-нибудь», а горизонт бли-жайших лет. Это — будущее отрасли, и пере-численные вопросы находятся сегодня в цен-тре внимания НАИК, регулярно рассматри-ваются на заседаниях наших комитетов и рабочих групп.

А что должно измениться в самой НАИК за следующую пятилетку?

Нам предстоит стать «скупнее» в хорошем смысле: поднять еще выше нашу экспер-тность, стать партнером, к которому идут не после того, как проблема случилась, а на эта-пе, когда решение только формируется. Пять лет назад мы доказывали, что отрасли нужен голос. В следующие пять мы должны добиться того, чтобы этот голос слушали и учитывали до того, как будут приняты важные для от-расли решения.

Оксана САМБОРСКАЯ

Стартовал второй сезон Всероссийского конкурса «Городские интонации». Его организаторы — Минстрой России и общероссийская организация «Городские реновации» — ставят задачу не только выбрать лучший проект благоустройства, но и показать страну, которая меняется благодаря людям — тем, кто превращает серый асфальт в точки притяжения, заброшенный парк — в место силы, а равнодушных соседей — в команду единомышленников.

За пять лет действия федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» в России выросло целое поколение городских активистов. Это не чиновники и не девелоперы, это молодые художники, создающие муралы на фасадах «хрущевок»; предприниматели, открывающие уютные кофейни в бывших котельных; блогеры, снимающие видео о том, как дворник Василий Петрович разбивает клумбу, а весь дом выходит на субботник; пенсионеры, которые помнят каждый куст в парке и готовы отстаивать его перед застройщиками. Именно их энергия, неравнодушие и вера в то, что свое место можно и нужно делать лучше, формируют сегодня новый облик российских территорий.

Первый сезон как точка отсчета

Дебютный сезон конкурса, прошедший в 2025 году, превзошел все ожидания: более 500 заявок из 67 регионов — от Калининграда до Камчатки. Участвовали жители мегаполисов и небольших моногородов, студенты и руководители корпоративных фондов, архитектурные бюро и инициативные группы из поселков, где до областного центра — несколько часов на машине. К оценке проектов привлекли 50 экспертов федерального уровня — архитекторов, градостроителей, урбанистов и социологов.

Первый опыт показал главное: в стране созрел масштабный запрос на признание. Люди хотят, чтобы их труд увидели, оценили и сказали: «Ваш проект важен для всей России, его нужно тиражировать». Для многих городских сообществ конкурс стал не просто соревнованием, а важным этапом легитимации их деятельности. Они перестали быть «чужаками» и «одиночками» — они стали частью большого общероссийского движения.

Не просто награда, а система поддержки

«Городские интонации» — это не разовое мероприятие. Это всероссийская программа поддержки авторов общественных инициатив, которая выстраивает систему — от точечных изменений в городской среде до масштабных практик, влияющих на развитие целых регионов. Программа дает признание, обеспечивает информационное освещение лучших проектов, создает условия для обмена опытом между сообществами и, что самое важное, формирует новую культуру соучастия. Там, где люди объединяются вокруг общей идеи, рождаются доверие, сотрудничество и ответственность за свое место.

Экспертное жюри конкурса, возглавляемое министром строительства и ЖКХ РФ Иреком Файзуллиным, оценивает не только качество реализации проекта, но и то, как он повлиял на местное сообщество. Укрепил ли локальную идентичность? Вовлек ли жителей в диалог с властью и бизнесом? Стал ли точкой притяжения, меняющей повседневную жизнь? Важна не архитектурная дерзость сама по себе, а человеческий и социальный капитал, возникающий вокруг каждого воплощенного проекта.

«Благодаря реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» у россиян появилась возможность выбирать общественные пространства для благоустройства и самим становиться инициаторами преобразований. Сегодня такие инициативы реализуются при участии



**Справочно**  
■ Конкурс проводится при поддержке ключевых институтов развития: Федерального агентства по делам молодежи, АНО «Национальные приоритеты», госкорпораций «ДОМ.РФ», «ВЭБ.РФ» и «Росатом», АНО «Диалог» и благотворительного фонда «Доброта Севера».

# Город меняют люди

## Начался второй сезон Всероссийского конкурса «Городские интонации»



молодежи, активных граждан, общественных организаций и бизнеса», — отметил министр. По его словам, задача конкурса — поддерживать авторов, помогать развивать их идеи и распространять успешные практики. «Городские интонации» позволяют увидеть эти инициативы в масштабе всей страны и поблагодарить активистов за их вклад в развитие России», — подчеркнул Ирек Файзуллин.

Кто может стать героем второго сезона?

Организаторы учредили шесть номинаций, чтобы охватить все разнообразие участников и практик. Каждая из номинаций — отдельная история про людей и их мотивацию.

«В масштабе человека» — для тех, кто создает и улучшает небольшие общественные пространства — дворы, скверы, набережные, уличные площадки; проекты, меняющие повседневный маршрут жителей. Скамейка у подъезда, освещение в темном переулке, детская площадка, собранная своими руками — такие инициативы редко попадают в новости, но именно они формируют повседневный комфорт миллионов.

«Городские инициативы» — для более масштабных проектов: развитие территорий, вовлечение жителей в принятие решений, сохранение объектов культурного наследия, социокультурные мероприятия. Здесь участвуют те, кто не просто благо-

устроивает пространство, а меняет саму логику жизни в городе — создает новые традиции, возвращает историческим зданиям их функцию, превращает улицы в сцену для городских праздников.

«Партнеры преобразований» — проекты крупных компаний, реализованные в рамках программ корпоративной социальной ответственности в городах присутствия. Бизнес все чаще видит в развитии городской среды часть своей стратегии. Заводы, комбинаты, добывающие предприятия вкладываются в общественные пространства, понимая, что качество жизни горожан напрямую влияет на их кадровый потенциал и долгосрочную устойчивость.

«Предприниматели для горожан» — номинация для малого и среднего бизнеса. Истории о том, как владелец пекарни открывает кафе в старом здании, а вокруг него формируется новое локальное сообщество. Либо о том, как предприниматели объединяются, чтобы восстановить городской фонтан или организовать фермерский рынок. Они вкладывают не только деньги, но и время, идеи, репутацию.

«Медиа о городе» — для журналистов, блогеров и контент-мейкеров, рассказывающих истории перемен. Без них многие инициативы остались бы локальной заметкой. Именно медиа создают тренды, формируют общественное мнение и вдохновляют других на собственные проекты.

«Искусство в городе» — для художников и творческих групп. Муралы, арт-объекты, инсталляции в общественных пространствах — современное искусство становится не просто украшением, а способом говорить с городом на его языке. Оно возвращает историческую память, дает новое прочтение знакомых мест, создает эмоциональную связь между человеком и пространством.

Как устроен конкурс в этом году

Прием заявок открыт до 15 октября. Вся информация о сроках и этапах — на официальном сайте. Участие бесплатное. Главное условие — проект должен быть уже реализован. Важен не замысел, а реальный результат.

Конкурс проходит в два этапа. На первом (заочном) экспертное жюри выберет 30 проектов-финалистов. На втором финалистов ждет онлайн-защита — возможность в прямом диалоге с экспертами объяснить свою идею, ее ценность и перспективы. Победителей определяют в каждой номинации.

Торжественная церемония награждения состоится в ноябре-декабре в Москве в рамках Премии Всероссийской программы «Городские интонации». Это станет главным событием года для всех, кто участвует в развитии городской среды. Победители получат не только награды, но и широкое информационное освещение, доступ к экспертному сообществу и возможности для тиражирования своих практик.



## ЗАЩИТА

Алексей ЩЕГЛОВ

Каждый год собственники примерно 20 тысяч новых квартир в России сталкиваются с протечками в системе водоснабжения и водоотведения. При этом 65% всех экстренных и аварийных обращений жителей в управляющие компании связаны с протечками, заливами и неполадками в системе водоснабжения, канализации и отопления. Как исключить и минимизировать эти проблемы, обсудили на вебинаре эксперты и представители компаний-производителей специализированных систем.

«Действующая нормативная база конкретизирована и устанавливает достаточно четкие требования к параметрам, которые необходимо соблюдать в случае аварий», — указал в своем выступлении технический директор завода «Гидроресурс» из подмосковных Мытищ Андрей Никифоров. Так, пункт 6 статьи 18 федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» требует автоматического отключения воды при авариях. А пункт 24.4 свода правил 30.13330.2020 конкретизирует, как это делать.

При этом два года назад в правила внесли изменения: слово «рекомендуется» заменили на «следует». Теперь установка систем защиты помещений в жилых домах стала обязательной. Таким образом, с 2024 года стояки жилых домов следует оснащать системами контроля протечек. Такие блокирующие устройства являются разновидностью единой системы защиты помещений, в состав которой входит датчик, блок управления и кран, непосредственно перекрывающий воду.

Андрей Никифоров выделил четыре модели таких систем. В их числе системы, предусматривающие защиту в каждой конкретной квартире, на стояках, на этажных коллекторах, а также комплексные устройства. Независимо от типа оборудования для проектировщиков главным остается вопрос: надежно ли система защитит объект

## Базовый уровень

## Системы предотвращения протечек должны быть в каждой новостройке

при реальной аварии? Выбор за ними. Но в любом случае пункт 24.4 СП 30.13330.2020 дает проектировщику законное нормативное обоснование для внедрения системы контроля протечек.

Вместе с тем, по словам эксперта государственной экспертизы по ВК (водоснабжение и канализация) Павла Пушкина, согласно пункту 6 статьи 18 федерального закона №384-ФЗ, в проектной документации жилых зданий должно быть предусмотрено их оборудование техническими устройствами для автоматического отключения подачи воды при возникновении аварийных ситуаций. Однако данная статья регламентирует требования по обеспечению безопасности зданий и сооружений лишь при опасных природных процессах, явлениях и техногенных воздействиях (землетрясения, лавины, оползни и т. д.).

В то же время существуют императивные и диспозитивные формулировки нормативных требований. Пункты 24.4 и 26.2 свода правил 30.13330.2020 дают проектировщику возможность при помощи технико-экономического обоснования подтвердить необходимость внедрения системы контроля протечек там, где это действительно снижает риски негативных последствий, в состав которой входит датчик, блок управления и кран, непосредственно перекрывающий воду.

Покупатели недвижимости хорошо понимают важность установки надежного оборудования. В частности, IT-директор компании «Железно» (Кировская область) Иван Власов поделился результатами опроса. Так, 72% респондентов назвали защиту от протечек с автоматическим перекрытием воды базовым уровнем безопасности. Еще 13% опрошенных считают такое требование необходимым



СНИТКЕВСКИЙ/ФОТОКОМ

только для определенных классов жилья, а 15% предлагают оставить это решение на усмотрение застройщика.

В то же время проблема предотвращения утечек носит более комплексный характер, так как до 90% из них в новостройках связаны с дефектами материалов и монтажа общедомового оборудования, включая трубопроводы. «Поэтому, — считает Иван Власов, — системы контроля протечек важны, но застройщику стоит начинать не с датчиков, а с повышения качества инженерных систем. Снижать риски необходимо еще на этапе строительства. Делать это надо путем усиления контроля материалов, работ и проведения испытаний».

Основные последствия аварии приходятся на отрезок времени от ее начала до обнаружения. Как уточнил Андрей Никифоров, по нормативу на локализацию отводится 30 минут, но время до обнаружения протечки никак не лимитировано. Именно в этот бесконтрольный период возникает наибольший ущерб.

И вот тут на помощь приходят современные системы предотвращения протечек. Отечественные производители уже наладили выпуск оборудования, которое в случае протечки срабатывает за 30 секунд. Стоимости его сравнительно невысока. Установка системы в 200-квартирном доме обойдется в 0,1-0,8% от сметы на строительство. Очевидно, что это дешевле, чем ликвидировать последствия аварии. В этом должны быть заинтересованы и будущие жильцы, и застройщики, и представители управляющих компаний.

Для управляющей компании установка систем защиты от протечек — это инвестиция в надежность и привлекательность объекта. Еще одно преимущество заключается в том, что автоматика позволяет отказаться от круглосуточных дежурных бригад: для оперативного реагирования достаточно иметь в штате сантехника. «Следующий шаг после установки системы предотвращения протечек — защита отопления, а в перспективе — комплексная интеллектуальная защита здания. По мере развития технологий будут совершенствоваться и нормы свода правил и ГОСТов», — прогнозирует Андрей Никифоров.

Тем не менее современные общедомовые системы защиты от протечек пока достаточно дороги. Да и квартирные не особо дешевы. Обычный квартирный датчик протечки стоит около 1,5 тыс. рублей, решение с модемом (LoRa) — от 5 тыс., а полностью автономные варианты — порядка 7 тыс. рублей. Как признали эксперты, оснастить одну квартиру системой предотвращения протечек владельцу сегодня обойдется примерно в 30 тыс. рублей.

Поэтому эти системы пока в основном получили распространение в домах премиум-сегмента. Но цена снижается, и в последнее время они начинают находить применение в комфорт-классе. Есть надежда, что вскоре они станут массовыми. «Я надеюсь, что через несколько лет уже половина новостроек будет оборудована такими системами», — заключил руководитель экосистем для девелоперов ЕРЗ Кирилл Холопик.

заявил он «Стройгазете». По его мнению, в текущих условиях нельзя рассчитывать только на собственные средства предприятий ЖКХ: у многих компаний просто нет ресурсов для полноценной защиты, и без поддержки государства — через тарифы, субсидии, льготные кредиты или налоговые послабления — внедрение защитных мер затянется и будет выборочным.

Масштаб проблемы становится очевидным, если взглянуть на структуру расходов коммунального сектора. У типичного водоканала на балансе находятся десятки объектов: насосные станции, резервуары, водозаборные сооружения и узлы учета. В масштабах предприятия затраты на защитные меры возрастают до сотен миллионов рублей. При этом большинство организаций ЖКХ функционирует в условиях жестких тарифных ограничений и высокой долговой нагрузки. Финансирование новых капитальных вложений без соразмерной индексации тарифов или бюджетных субсидий для них нелегослабозобразно или невозможно. В связи с этим государственная поддержка — в сочетании с тарифными регулированием и льготным кредитованием — абсолютно необходима для оперативного и массового внедрения систем защиты на объектах коммунальной инфраструктуры.

Чтобы бизнес мог эффективно использовать разрешенные средства активной защиты, нужно убрать бюрократические, технические и кадровые преграды. Также необходимо выстроить ясную связь между предприятиями, Минобороны и Росгвардией. «Дополнительно целесообразно создать единую методику оценки защищенности различных объектов, разработать четкие критерии «достаточной защиты», принять увязанный по срокам и финансам план для всех секторов критической инфраструктуры», — полагает Дмитрий Баранов.

## ЖКХ



## ГОСТом по недоделкам АРОКР предлагает стандартизировать контроль за ремонтами в МКД

Недостаточное качество работ при реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных жилых домов (МКД) остается одной из нерешенных проблем жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Во многом недочеты связаны со слабой системой контроля за отбором подрядчиков и тем, как они выполняют свои обязательства. При этом нормативно-правовая база для организации контроля работ по ремонту общего имущества в МКД уже создана, так как соответствующее требование введено 1 сентября 2024 года на основании федерального закона №238-ФЗ от 08.08.2024.

Однако на практике такие проверочные мероприятия в регионах не сложились в единообразную систему и не всегда эффективны. Острота проблемы стала поводом для отдельного исследования, которое было проведено в субъектах РФ специалистами Ассоциации региональных операторов капитального ремонта (АРОКР). Анализ показал, что в регионах сложились разные практики стройконтроля работ в МКД и их финансирования, а также отсутствует четкое распределение ответственности между управляющими организациями (УО), являющимися заказчиками таких работ, и региональными фондами капремонта (ФКР).

По полученным данным, 30 региональных операторов проводят строительный контроль самостоятельно благодаря штату профильных специалистов. Еще десять привлекают подрядчиков на частичной или выборочной основе, оставляя часть функций за собой. При этом в большинстве регионов власти предпочли полностью передать данный вид работ сторонним компаниям.

Как отмечают в АРОКР, ключевое различие между тремя моделями — в источнике финансирования. Так, при контроле своими силами региональные ФКР получают на эти нужды целевую бюджетную поддержку, а при аутсорсинге услуги оплачиваются из минимального взноса собственников. В ассоциации выделили и другие проблемы, которые снижают качество стройконтроля. В их числе — размытость ответственности УО и региональных операторов, отсутствие четкого регламента осмотра дома и ведения документации, формальный подход к фиксации действий.

В целях повышения качества исполнения услуг при организации капремонта и оптимизации расходов на такие работы в АРОКР предложили разработать госстандарт по проведению стройконтроля в МКД. Решено, что в стандарте будут прописаны требования к техническим заказчикам, пошаговый алгоритм для каждого этапа процесса, унифицированные формы документов и обязательные испытания внутридомовых инженерных систем жилого дома по окончании монтажных работ. Также в стандарте предусмотрят регламенты для особых ситуаций — при отказе собственника в доступе или технической невозможности выполнить работы.

Как полагают в АРОКР, внедрение стандарта поможет унифицировать нормы строительного контроля, сделает механизмы его реали-



АГФ/РИОСКОП/РИОСКОП/АГФ/РИОСКОП

зации более эффективными и прозрачными. Однако эксперты сферы ЖКХ неоднозначно оценивают перспективы инициативы АРОКР, указывая, что ее реализация неизбежно сопряжена со сложностями. Как считает президент Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН) Лина Ткаченко, идея введения обязательного строительного контроля для каждого объекта капремонта звучит красиво, ведь предполагается, что инженер-профессионал будет следить за качеством выполнения работ. Но если посмотреть на экономический процесс и задаться вопросом «кто за это платит?», картина выглядит не столь оптимистично.

Как отмечает эксперт, денег в региональных ФКР катастрофически не хватает — их дефицит исчисляется сотнями миллиардов рублей. А любые дополнительные расходы на наем сторонних контролеров будут неизбежно заложены либо в смету работ, которая и так скудна, либо распределены между собственниками как дополнительная нагрузка.

«На мой взгляд, строительный контроль при проведении работ по капремонту — это излишняя мера, которая ложится дополнительным финансовым бременем на собственников», — заявила «Стройгазете» Лина Ткаченко. По ее мнению, в настоящее время существует достаточно механизмов для контроля качества выполненных работ, поэтому нет смысла увеличивать количество надзорных структур и тем самым раздувать расходы.

В соответствии со статьей 182 Жилищного кодекса РФ на все виды работ по капитальному ремонту МКД устанавливается гарантийный срок не менее пяти лет. За этот период, как правило, успевают проявиться все строительные ошибки, недоделки, скрытые дефекты материалов и нарушения технологий. В этой ситуации важно, чтобы ФКР соответствующим образом реагировали на строительные недоделки и некачественно выполненные работы, вынуждая подрядчиков переплывать брак своими силами и средствами в рамках гарантийных обязательств, защищая тем самым целевые деньги собственников.

Кроме того, законодательством предусмотрено еще один мощный правовой инструмент, гарантирующий возмещение ущерба при проведении работ по капремонту без введения дополнительных расходов. Согласно Градостроительному кодексу РФ, любая организация, претендующая на госконтракт по капремонту, обязана состоять в саморегулируемой организации (СРО). Одной из ее особенностей является наличие компенсационных фондов, которые формируются за счет взносов членов и служат для покрытия убытков, причиненных членом СРО третьим лицам. По сути, это финансовая подушка безопасности и мера имущественной ответственности подрядчика при выполнении им работ. Выхода на объект капремонта стоимостью в десятки миллионов рублей, компания рискует не только своей репутацией, но и деньгами коллег по цеху. И институт СРО был

создан для того, чтобы защитить заказчика от финансовых последствий из-за ошибок или халатности строителей.

Дополнительный платный строительный контроль заставляет жителей платить сначала за взносы подрядчика в СРО, а затем — за работу независимого контролера. Получается двойная нагрузка, хотя финансовая гарантия безопасности уже предусмотрена механизмом СРО.

Исходя из этого, Лина Ткаченко считает, что вместо создания новых бюрократических структур необходимо заставить эффективно работать уже имеющиеся инструменты. В частности, следует жестко проверять членство строительных организаций в СРО и контролировать реальное поступление их взносов в компенсационные фонды. Во-вторых, нужно усилить роль УО, чьи инженеры знают все слабые места дома лучше любых проверяющих. Персонал УО обслуживает здание после ремонта, поэтому компания заинтересована в хорошем качестве работ не меньше жителей. В-третьих, следует строго спрашивать с подрядчиков по гарантии и жестко взыскивать с них за все недоделки.

«Пять лет гарантии и компенсационные фонды СРО — это более чем достаточный арсенал для обеспечения качества. А дополнительный платный контроль — это дополнительные расходы, увеличение сроков и «размывание» ответственности», — резюмировала Лина Ткаченко.

**Подписку на электронную/печатную версию издания**  
**Строительная Газета**  
можно оформить на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) в разделе «Подписка»,  
по адресу электронной почты [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)  
или по телефону +7 (495) 987-31-49

**С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ**  
можно оформить через электронный подписной каталог  
**ООО «Урал-Пресс Периодика»**

**ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ**  
**Подписные индексы**  
**Официальный каталог АО «Почта России»**  
**Для индивидуальных подписчиков:**  
■ П2012 – на полгода  
■ П3475 – на год

**ПОДПИСКА – ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ**  
**Для предприятий и организаций:**  
■ П2011 – на полгода  
■ П3476 – на год

# Реальный KPI вместе «галочки»

Как открытый исходный код меняет «зеленое» строительство



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

Елена ЗЛОТНИКОВА

Строительная отрасль — одна из самых инфраструктурно необходимых и в то же время ресурсоемких и влияющих на экологию. За последние несколько лет эксплуатационные выбросы CO<sub>2</sub> в строительном секторе только увеличивались, а производство стройматериалов являлось и является серьезным источником парниковых газов. Также приходится думать и об утилизации долговечных материалов. Например, реновация в Москве обострила проблему переработки железобетона.

Оценивать экологичность зданий становится все сложнее, поэтому в мире уходят от предписывающего подхода к анализу их эффективности. На недавней профильной конференции Национальный институт развития экологического и энергоэффективного строительства (НИРЭЭС) инициировал обсуждение новой единой системы оценки в рамках сертификации «зеленых» зданий, основанной на эффектах их воздействия. Итоговую версию стандарта — обновленную систему ESGB (ESG-оценка зданий) — планируется представить к 2027 году. В ней основной упор будет сделан на количественные и качественные метрики (KPI) «зеленого» строительства для стадий проектирования («П») и эксплуатации («Э»).

НИРЭЭС приглашает участников рынка присоединиться к созданию единых метрик «зеленого» строительства и эксплуатации, пройдя на сайте организации опрос, направленный на выявление барьеров и стимулов для превращения «зеленых» зданий из нишевого тренда в повсеместную практику.

Ранее большинство «зеленых» девелоперов ориентировалось на зарубежные стандарты экостроительства — LEED, BREEAM, WELL и DGNB. Несмотря на частичное сходство, каждый из них имеет свой фокус: энергоэффективность, экологичность стройматериалов, защита окружающей среды, здоровье человека. Однако главное ограничение этих систем заключается в том, что логика их оценки и требований не полностью адаптирована к российским реалиям.

Как заявляют в НИРЭЭС, российские нормы — как обязательные, так и добровольные — по многим параметрам не уступают жестким зарубежным экологическим стандартам, а некоторые повышенные требования давно закреплены в законодательстве РФ.

На российском рынке недвижимости до сих пор сильны два заблуждения: признание безусловного превосходства западных систем

и смешение понятий «зеленой» стандартизации и сертификации. Важно разделять эти процессы. «Зеленый» стандарт задает вектор и определяет, как именно должен быть спроектирован и построен объект, в то время как система сертификации выступает инструментом независимой оценки и проверяет, соответствует ли готовое здание этим требованиям. Сегодня в России применяется несколько экологических стандартов — от национальных ГОСТ Р до коммерческих методик, однако в большинстве из них все еще преобладает жесткий предписывающий подход к оценке, что ограничивает гибкость девелоперов.

Руководитель НИРЭЭС Екатерина Кузнецова представила промежуточные результаты опроса отраслевых экспертов. Исследование выявило ключевые препятствия для массового устойчивого строительства:

- 90% респондентов назвали главным барьером недоверие к «зеленым» стандартам из-за высокой стоимости сертификации и реализации при отсутствии гарантии реальных эффектов;
- 70% участников опроса отметили отсутствие мотивации у управляющих компаний (УК), хотя именно стадия эксплуатации определяет 70% жизненной стоимости здания;
- 60% респондентов указали на высокую стоимость энергоэффективных решений;
- 50% опрошенных считают проблемой итогового качества «зеленого» здания, заявленного на стадии «П», подмену материалов подрядчиками и некачественные строительные работы.

Эти данные подтверждают необходимость перехода от предписывающего подхода («установите солнечные панели и получите балл») к оценке конечного результата («снижите потребление энергии и выбросы CO<sub>2</sub> и получите балл»). При этом «зеленое» строительство должно перестать быть нишевым трендом и стать традиционной практикой, что мы уже и наблюдаем.

По словам Екатерины Кузнецовой, многие актуализированные ГОСТ Р, СНиП и СП уже включают в себя принципы устойчивого развития. Вскоре рынок «зеленой» сертификации перейдет исключительно к оценке фактических эффектов — сокращению ресурсопотребления и выбросов CO<sub>2</sub>, проценту озеленения и другим измеримым метрикам.

Как подчеркивает генеральный директор НИРЭЭС, для достижения целевых показателей работа должна продолжаться и на стадии эксплуатации. В настоящее время понятие «зеленого» строительства и меры его поддержки сосредоточены преимущественно на этапе

проектирования. Верификация для получения «зеленого» финансирования также привязана к проекту, в то время как реальные показатели работы здания и объемы его энергопотребления при эксплуатации никто не проверяет.

Система сертификации — это не просто получение документа; ее реальный смысл — выстроить менеджмент, который приносит деньги, снижает риски и дает верифицируемые данные для ESG-отчетности. Рынок уходит от декларативных практик к реальным, подтвержденным показателям. В строительной сфере это означает, что вместо простого перечисления технологий в здании на первый план выходят энергоаудит и ежегодный мониторинг данных. Эти же данные необходимы для СОКБ-отчетности (стандарт общественного капитала бизнеса). Напомним, что для эмитентов из первого и второго котировальных списков часть показателей СОКБ станет обязательной к раскрытию по требованию Банка России уже начиная с отчетности за 2026 год.

## Начинать нужно с «зеленых» KPI

Чтобы здание действительно соответствовало заявленному классу, необходимы понятные и актуальные KPI. «Зеленое» здание — это не просто набор инновационных решений (от части которых часто отказываются при эксплуатации), а достижение конкретных, измеримых результатов в экологии и социальной сфере за счет эффективного управления. Создание объекта должно начинаться не с подбора технологий, а с фиксации целевых показателей: сколько именно энергии, тепла и воды должно потреблять здание в конкретном регионе и в заданных локационных условиях. Сформулировать эти метрики в системе рейтинговой оценки ESGB помогают актуальные нормативы — ГОСТ Р, СП, а также международные принципы, если необходимых показателей нет в российской нормативной базе.

Закрять потребности в массовом внедрении сертификации зданий призвана новая модульная система ESGB. Внедренная в ней диверсификация показателей позволяет получать до четырех сертификатов по направлениям «Экология», «Социум», «Управление» и «Углеродный след». Последний модуль является новым для российского рынка, поскольку профильный ГОСТ Р 71466-2024 (разработчик — ТК 474) вступил в силу только в прошлом году.

Преимущество нового подхода в том, что компании могут выбирать приоритетные направления и начинать оценку с более сильных сторон (например, с социального блока), подтягивая остальные показатели позже. Такой формат работы особенно важен для арендаторов, которые не могут влиять на конструктив и инженерные системы здания. Кроме того, обновленные KPI «зеленого» строительства расширяют возможности для модернизации и энергоаудита объектов старого фонда. Рациональный выбор технологий необходим, чтобы инвестиции приносили реальный экологический и социальный эффект. Например, геотермальное отопление подходит не всем, в то время как низкоэмиссионное остекление, LED-освещение и системы диспетчеризации применимы практически везде.

Строительная отрасль давно стремится к максимальному соответствию экостандартам. Большинство современных административных объектов, особенно бизнес-центры класса А / A+, проектируются как «зеленые» здания. Чтобы безболезненно получить официальный статус в системе ESGB, девелоперам достаточно систематизировать сквозной процесс управления и по максимуму задействовать уже заложенные в проект технологии.

Преимущества такого подхода неоспоримы: в процессе сертификации и аудита часто выявляются необоснованные потери тепла, электроэнергии и водных ресурсов. При этом экономия воды часто незаслуженно уходит на второй план по сравнению с энергосбережением. Однако внедрение современных стандартов водоэффективности и переход от общего учета к мониторингу каждой точки водоразбора позволяют сократить расходы воды на 20-30% уже в первый месяц — при текущем росте тарифов ЖКХ это обеспечивает существенное снижение эксплуатационных затрат.

## Рискули и не прогадали

Компании, поставившие себе KPI потребления и прошедшие сертификацию по системе «Зеленый офис» от ESGB, уже сейчас оценивают экономическую выгоду «зеленой» недвижимости. Например, компания «Татнефть» (Альметьевск) сертифицировала сразу четыре объекта и с 2021 года по настоящее время ежегодно проводит инспекцию своих зданий. При этом реальное сокращение расходов на эксплуатацию колеблется от 15 до 30% в зависимости от объекта и стадии его жизненного цикла.

Модернизация офиса ПАО МКБ в Москве на ул. Академика Королёва доказывает, что сделать «зелеными» можно даже старые бизнес-центры класса В (и даже С). После инспектирования, на этапе редизайна этого объекта были заложены требования по необходимым технологиям и выполнению KPI — и уже в первый год после ремонта удалось сократить потребление ресурсов на рекордные 40-70%, а по результатам инспекции 2025 года офис был готов к получению уровня «Серебро».

«Банк ДОМ.РФ», специализирующийся на ипотечном кредитовании и проектом финансировании жилищного строительства, также продемонстрировал высокие уровни в категории «Зеленый офис», и уже сейчас наращивает экономический эффект от эксплуатации.

Екатерина Кузнецова подчеркивает, что ежегодная инспекция — не прихоть, а задание — это не статичная коробка, а живой организм, которому, как и человеку, необходима «регулярная диспансеризация» — проверка сохранения показателей «зеленого» здоровья, а главное — это возможность повысить собственный рейтинг за счет внесенных улучшений в течение года. Статус «нездорового» здания — не повод успокоиться, а готовность отслеживать жизненный цикл объекта и максимально эффективно использовать его потенциал. «Зеленое» строительство должно перестать быть нишевым трендом, превращаясь в комплексную систему управления активами.

Алексей ЩЕГЛОВ

Комитет Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД) по устойчивому развитию и «зеленому» строительству провел крутой стол о перспективах нового экологического стандарта. Отраслевые эксперты обсудили правила возведения и эксплуатации «зеленой» коммерческой недвижимости.

Как сообщил председатель комитета Андрей Бенуж, новый ГОСТ Р «Зеленые стандарты. «Зеленое» коммерческое здание. Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» готов в окончательной редакции и закрепляет в российском нормативном поле ранее отсутствовавшее в нем понятие «зеленого» коммерческого здания: «Впервые в этом ГОСТе дано определение, что такое коммерческое здание. Ранее очень часто мы слышали этот термин, но что именно он в себя включает, такого понимания не было».

История разработки документа во многом повторяет путь, проделанный при подготовке аналогичного стандарта для жилых многоквартирных домов. Последний не только получил признание на территории РФ, но и стал межгосударственным и помимо России с 2026 года используется в Белоруссии, Таджикистане, Узбекистане и некоторых других странах. Соответственно, есть основания рассчитывать, что и новый «зеленый» ГОСТ Р для коммерческих зданий обретет международный статус.

«После того, как мы на протяжении нескольких лет апробируем этот ГОСТ на территории нашей страны, мы планируем подавать заявку на его использование на территории всего СНГ, в том числе Евразийского экономического пространства», — сказал Андрей Бенуж.

Структура и техническое «оснащение» двух стандартов в значительной степени совпадают. Они также полностью интегрированы в технический регламент Российской Федерации, содержат критерии оценки объектов строительства по «зеленым» правилам и ряд терминов, прежде отсутствовавших в законодательстве.

Согласно новому ГОСТу, коммерческими зданиями являются объекты капитального строительства, построенные для ведения предпринимательской деятельности и не предназначенные для проживания. Соответственно, к ним относятся торговые и офисные здания, складские, производственные помещения, а также апартаменты. В рамках публичных обсуждений предлагалось включить в этот перечень и гостиничные комплексы.

Но поскольку «ДОМ.РФ» сейчас готовит отдельный «зеленый» стандарт на гостиничные комплексы, данный класс объектов решили в него не включать. Кроме того, в ГОСТе для «зеленых» коммерческих зданий имеются методики определения класса энергоэффективности таких объектов и расчета углеродного следа от их эксплуатации. Новый стандарт позволяет оценивать коммерческие здания по десяти категориям: архитектура здания и планировка участка, управление и организация строительства, комфорт и качество внутренней среды, энергоэффективность и атмосфера и некоторые другие.

Каждая из категорий делится на подразделы. Например, один из экологических критериев в категории «Архитектура» — наличие у коммерческого здания «зеленой» кровли. Он ссылается на ГОСТ для «зеленых» кровель и стилобатов и требует, чтобы ему соответствовало не менее 20% от всей площади крыши. Важно, что это требование распространяется и на стилобаты, под которыми расположены паркинги», — пояснил Андрей Бенуж.

Последняя из категорий самая интересная — наличие инноваций, соответствующих целям устойчивого развития. «Этот критерий добровольный, и за него дается один балл. Сейчас очень часто в разных рейтинговых системах мы видим отсылку к националь-



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

## На выгодных условиях «Зеленые» проекты коммерческого строительства получают льготное финансирование



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

ным проектам, и так как они важны для страны, то мы его тоже включили», — уточнил докладчик.

Также в ходе экспертных дискуссий, представствовавших составлению ГОСТа, было решено, что оценка соответствия объекта этим категориям применима не позднее одного года после его ввода в эксплуатацию и при заселении не менее 70% здания. В итоге в десяти категориях содержится 77 «зеленых» критериев оценки, из которых 35 обязательные, а 42 — добровольные. Соответственно, здания, которые в ходе рейтингования наберут 70 и больше баллов, получат «золото» за экологию, а для получения «серебра» и «бронзы» нужно набрать от 60 и 50 баллов соответственно.

Выступившая следом директор по методологии финансирования устойчивого развития «ВЭБ.РФ» Анастасия Цумерова рассказала об экономических перспективах «зеленого» коммерческого строительства. Как известно, в 2021 году в Российской Федерации была утверждена национальная таксономия «зеленых» и переходных проектов. Как пояснила эксперт, таксономия — это инструмент привлечения внебюджетных инвестиций в проекты, связанные с устойчивым развитием.

Соответственно, в «зеленую» таксономию входят направления проектов, получающих глобальное признание и способствующих улучшению экологической обстановки.

Российская таксономия учитывает национальные приоритеты развития и международные стандарты и включает такие направления, как обращение с отходами, энергетика, промышленность, транспорт, строительство, водоснабжение и водоотведение. Правительством РФ в 2023 году была утверждена таксономия проектов технологического суверенитета, и для нее Банк России разрешил применять стимулирующее регулирование в виде понижающих коэффициентов риска.

Использование этого инструмента показало хорошие результаты, и в конце 2025 года правительство в постановлении №1587 выделило ряд таксономий в качестве приоритетных. Соответственно, к их числу относятся отрасли, которые вносят наибольший вклад в ВВП, в декарбонизацию и в технологическое лидерство России.

Исходя из этого, Банк России расширил стимулы, которые распространяются на «зеленые» и переходные проекты. Благодаря применению таких коэффициентов экономия капитала коммерческих банков может составить от 10 до 50% в зависимости от их кредитоспособности. Кредитные организации, в свою очередь, вправе поделиться скидкой с заемщиком по кредиту. Соответственно, такие меры будут стимулировать компании в приоритетном порядке реализовывать «зеленые» проекты, причем, система стимулов распространяется не только на кредиты,

предоставляемые банками заемщикам, но и на облигации, выпущенные в целях финансирования приоритетных «зеленых» и переходных проектов, что, по мнению Анастасии Цумеровой, «позволит снизить долгосрочные риски для экономики и улучшить риск-портфель банковской системы».

Применение нового ГОСТа позволит четко идентифицировать любой «зеленый» проект: для этого необходимо пройти верификацию в одной из независимых компаний, перечень которых размещен на официальном сайте «ВЭБ.РФ» в разделе «Устойчивое развитие». Объем инструментов корпорации, верифицированных по национальной методологии и направленных на финансирование приоритетных «зеленых» проектов, уже достиг 186 млрд рублей. Из этого числа 53% приходится на финансирование проектов в сфере энергетики, 17% — в сфере управления отходами, 5% — на транспорте и 25% — в строительстве. Как ожидается, скорое принятие «зеленого» стандарта для коммерческих зданий позволит «ВЭБ.РФ» и другим игрокам рынка увеличить объем льготного финансирования на эти цели.

«Коллеги из стран ШОС и БРИКС заинтересовались системой стимулов, которую удалось внедрить в Российской Федерации. В настоящее время нами ведется работа с банками-партнерами из этих государств по гармонизации таких правил. Надеюсь, в обозримой перспективе у нас будут сопоставимые системы таксономий», — заключила Анастасия Цумерова.

Участники обсуждения выразили надежду, что уже к декабрю новый ГОСТ Р будет окончательно утвержден и с начала 2027 года вступит в силу. «Мы видим, что портфель «зеленых» ценных бумаг растет и за несколько лет достиг 200 млрд рублей. «Зеленые» стандарты распространяются на многие аспекты строительства — от производства материалов до проектирования и эксплуатации зданий, поэтому принятие такого ГОСТа для коммерческих зданий окажет комплексное влияние на рынок и строительную отрасль в целом», — резюмировал итоги обсуждения Андрей Бенуж.

Постановление правительства РФ №158 и Инструкция Банка России №220-И формируют новый финансовый контур, в котором сертифицированные коммерческие «зеленые» проекты получают ощутимое преимущество при привлечении капитала.



# Москве 879 лет



**Владимир ПЛАТОНОВ,**  
президент Московской  
торгово-промышленной палаты:

«Дорогие москвичи! Дорогие друзья!  
От имени Московской торгово-промышленной палаты сердечно поздравляю вас с Днем нашего города!

Этот праздник объединяет всех, кому дорога столица: тех, кто родился здесь, и тех, кто однажды связал с Москвой свою судьбу; тех, кто создает ее сегодняшнюю жизнь и работает ради ее будущего. Москва бережно хранит свою историю и в то же время постоянно меняется — строит, учится, исследует, принимает новые идеи и открывает людям новые возможности.

Особые слова хочу адресовать московским предпринимателям. Ваш труд — важная часть жизни города. Вы открываете предприятия, развиваете производство и сферу услуг, создаете рабочие места, внедряете технологии, поддерживаете социальные, культурные и благотворительные инициативы. За успехами Москвы стоят энергия, смелость, ответственность и созидательный настрой тысяч людей, выбравших собственное дело.

У столичного предпринимательства глубокие традиции. Москва помнит купеческие и промышленные династии, которые не только создавали успешные производства, но и участвовали в развитии образования, науки, культуры, здравоохранения и городской среды. Эта традиция — соединять деловую инициативу с ответственностью перед городом — жива и сегодня. Московская торгово-промышленная палата и впредь будет поддерживать предпринимателей, помогать им находить партнеров, открывать новые рынки, развивать производство, сервисы и современные технологии.

Уверен, что сотрудничество бизнеса, города, науки, образования и активных москвичей будет и дальше укреплять экономику столицы, делать ее удобнее, интереснее и привлекательнее для жизни и работы.

Желаю Москве процветания, уверенного развития и новых ярких достижений! Всем москвичам — крепкого здоровья, счастья, благополучия, мира, вдохновения и праздничного настроения!»



**Николай ШУМАКОВ,**  
народный архитектор РФ,  
президент Союза архитекторов России  
и Союза московских архитекторов:

«Дорогие друзья, с Днем города!

Хочу обратиться с поздравлениями не только к москвичам. Вот уже долгие годы День города в Москве — большой общероссийский праздник.

Вместе с жителями столицы в нем принимают участие многочисленные гости из всех регионов страны, туристы, партнеры, друзья из ближнего и дальнего зарубежья, которые специально выбирают эти даты, чтобы приехать и полюбоваться красочным оформлением улиц и площадей, почувствовать высокий темп жизни города.

Динамичный характер Москвы проявляется во всем ее облике, в архитектурных чертах, веками охраняющих эклектику стиля и богатство исторических образов России.

С каждым годом огромный мегаполис становится все более комфортным и доступным, расстояния сокращаются благодаря новым магистралям и современному городскому транспорту. В границах города появляется все больше multifunctional общественных пространств, рекреационных территорий, где можно провести время с близкими и друзьями, отдохнуть, послушать музыку, познакомиться с современным искусством.

Активность горожан обусловлена высоким уровнем жизни, колоссальными возможностями, которые город предоставляет каждому, кто готов подарить ему свои способности, знания, навыки, направить свою энергию в общий поток гармоничного развития столицы.

У каждого из нас — своя Москва, сплетенная из личных историй, согретая воспоминаниями, пронизанная событиями, навсегда связавшими город и его жителей в единое целое. И у всех вместе — она одна: самая красивая, самая уютная и по-домашнему теплая, великая столица великой страны.

С праздником, лучший город Земли!»



**Александр ТУРОВСКИЙ,**  
министр строительного комплекса  
Московской области:

«Дорогие москвичи и гости столицы! Примите самые искренние поздравления с Днем города!

Москва и Подмосковье — два региона, которые объединены общим пространством жизни, труда и развития. Эта тесная связь требует от нас согласованной работы, совместного планирования и высокого качества возводимой инфраструктуры.

Строительный комплекс Московской области последовательно развивает территорию региона в тесной кооперации со столицей. Мы реализуем проекты, которые обеспечивают комфорт и безопасность жителей, создаем современные социальные объекты. Совместно мы внедряем современные цифровые технологии, повышая эффективность работы и создавая условия для устойчивого роста строительной отрасли.

Особые слова благодарности в этот день хочу адресовать всем, кто своим трудом, талантом и энергией делает столичный регион лучше, — учителям и врачам, строителям и инженерам, работникам культуры и транспорта, волонтерам и всем неравнодушным жителям. Желаю каждому дому, каждой семье счастья и благополучия, а нашему любимому городу — дальнейшего процветания и новых ярких свершений!»



**Роман ЛЯБИХОВ,**  
первый заместитель председателя  
Комитета Государственной Думы по строительству  
и жилищно-коммунальному хозяйству:

«Уважаемые москвичи! Поздравляю вас с Днем нашей любимой столицы!

Москва — город с многовековой историей, который постоянно меняется и развивается, сохраняя при этом свой неповторимый характер. За современным обликом столицы стоят труд и профессионализм миллионов людей — строителей, инженеров, проектировщиков, коммунальных работников и специалистов самых разных отраслей.

Для строительного комплекса Москвы это особенно ответственный период. Возводятся новые жилые кварталы, школы, больницы и объекты транспортной инфраструктуры, обновляются промышленные территории, благоустраиваются общественные пространства. Важно, чтобы это развитие прежде всего отвечало интересам жителей, делало город удобнее, безопаснее и комфортнее для жизни.

Желаю Москве сохранять темп развития, а главное — делать это в интересах тех, кто здесь живет и работает. Здоровья, благополучия и уверенности в будущем всем москвичам. С праздником, дорогие друзья!»



**Владимир РЕСИН,**  
депутат Государственной Думы,  
почетный гражданин города Москвы, советник  
мэра Москвы и советник Патриарха Московского  
и всея Руси по вопросам строительства:

«Дорогие москвичи, коллеги, друзья!

День нашего великого города — праздник каждого, кто связал судьбу со столицей и вкладывает душу в ее процветание. Я с трех лет живу в Москве и помню, какой она была на каждом из этапов ее жизни за эти годы. С коммунальными квартирами, нехваткой детских садов и серыми заброшенными промзонами.

Сегодня столицу не узнать. На месте пустырей и старых заводов выросли благоустроенные кварталы. Вместо ветхих пятиэтажек сотни тысяч семей переезжают в светлые, современные дома по реновации.

Москва обзавелась мощнейшим транспортным каркасом: открыты десятки новых станций метро, МЦК, скоростные диаметры. Отреставрированы тысячи памятников архитектуры, возведены новые прекрасные храмы, приведены в порядок сотни парков, дворов и набережных.

Москва — самый комфортный и красивый мегаполис мира. Все это создано руками наших строителей и ежедневным трудом миллионов москвичей.

Крепкого вам здоровья, мира, благополучия и новых свершений на благо столицы!»



**Любовь ЦВЕТКОВА,**  
председатель правления  
Ассоциации инвесторов Москвы:

«Москва — город, который никогда не стоит на месте. Она растет, меняется, осваивает новые территории, переосмысливает старые и постоянно ставит перед нами новые задачи.

Для нас, представителей инвестиционно-строительного сообщества, особенно важно чувствовать свою причастность к этим изменениям. Ведь практически за каждым новым кварталом, общественным пространством, объектом инфраструктуры стоят не только архитектурные и инженерные решения, но и огромная совместная работа города и бизнеса.

Сегодня, когда реализовывать проекты становится сложнее, особенно ценны открытый профессиональный диалог, взаимное доверие и возможность вместе искать решения. Москва всегда была городом амбициозных проектов, и хочется, чтобы энергия созидания оставалась одной из ее главных черт.

Желаю нашему городу развиваться, сохраняя свой характер и оставаясь местом, где хочется жить, работать, растить детей и строить планы на будущее. С Днем города, Москва!»



**Владислав ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ,**  
исполнительный директор  
Клуба инвесторов Москвы:

«Дорогие москвичи! От имени Клуба инвесторов Москвы сердечно поздравляю всех жителей и гостей столицы с Днем города!

В этом году Москва отмечает 879-летие, и за последние годы город преобразился до неузнаваемости. Обновленные парки и набережные, современные транспортные магистрали и станции метро, новые школы, больницы и объекты социальной инфраструктуры — все это стало результатом слаженной работы горожан, власти и бизнеса.

Столица по праву считается одним из лучших мегаполисов мира по качеству жизни и развитию инфраструктуры — это признают международные эксперты и сами москвичи.

Клуб инвесторов Москвы объединяет три десятка крупнейших инвестиционно-строительных компаний, совместно развивающих столичный стройкомплекс. За годы работы мы убедились: именно конструктивный диалог между городом и бизнесом позволяет реализовывать масштабные проекты, меняющие облик Москвы.

Москва продолжает развиваться: запускаются новые станции метро и МЦД, строятся современные жилые кварталы, обновляется городская среда. Впереди — новые вызовы и новые возможности, и мы уверены: объединив усилия, мы сможем сделать столицу еще более комфортной, современной и привлекательной для жизни, работы и инвестиций.

Желаем Москве процветания, москвичам — благополучия и уверенности в завтрашнем дне, а всем участникам столичного рынка недвижимости — новых успешных проектов и надежных партнеров!»



**Анна МАРКИНА,**  
директор Московского Бизнес Клуба:

«Уважаемые москвичи, коллеги и партнеры!

Москва — город, который умеет работать. Здесь рождаются проекты, формирующие деловую и культурную жизнь страны. И за каждой такой историей

— конкретные люди, которые верят в свой город и делают его сильнее.

Объединяя девелоперов и партнеров рынка недвижимости, мы видим, как Москва растет каждый день. Это и есть лучшее поздравление, которое город может получить.

Пусть День города подарит каждому чувство сопричастности большому делу. С праздником!»



**Юрий ХАХАНОВ,**  
директор направления «Городские  
и строительные технологии» Фонда «Сколково»:

«Москва — лучший город Земли во многом благодаря своим строителям.

Как на протяжении многих веков строители создавали нашу столицу, так и сейчас отечественные инновационные технологии помогают возводить объекты недвижимости нового качества.

Так, разработанные в «Сколково» технологии модульных фасадов G-Tech позволяют с опережением сроков выполнить уникальные фасады на десятке жилых комплексов, строительные 3D-принтеры печатают малые архитектурные формы для благоустройства столицы, а роботизированная техника выполняет уборку в городских парках и внутри жилых и торговых комплексов.

Кроме того, использование искусственного интеллекта в проектировании, строительстве и городском хозяйстве позволит вывести качество жизни москвичей на принципиально новый уровень.

С праздником всех москвичей и особенно — строителей города! Пусть всеми любимая нами столица продолжит быть мировым центром инноваций!»



**Артём ДАВИДЮК,**  
президент Клуба строителей Сколково:

«Города, как и технологии, никогда не бывают окончательно готовыми. Они постоянно развиваются вместе с людьми, которые в них живут.

Москва особенно хорошо умеет меняться. Новые архитектурные решения, современные общественные пространства, цифровые технологии и масштабные инфраструктурные проекты постепенно становятся частью повседневной жизни города.

Для Клуба строителей Сколково Москва — еще и огромная лаборатория идей! Здесь встречаются архитектура, инженерия, технологии и предпринимательство, но за любыми изменениями в городе прежде всего стоят люди и их способность объединяться. Мы верим, что один из главных ресурсов развития города — люди и связи между ними. Объединяясь в профессиональные сообщества, мы создаем тот самый социальный капитал, который помогает менять подходы, запускать новые проекты и в конечном счете менять сами города.

Желаем Москве сохранять любопытство к новому, смелость меняться и талант объединять людей, которые умеют превращать идеи в реальность.

С Днем города!»



**Яков СЫРОМЯТНИКОВ,**  
директор экосистемы MosBuild:

«От имени MosBuild поздравляю с Днем города!

Москва — город, который постоянно развивается. Сегодня новые кварталы, общественные пространства и инфраструктурные проекты формируют облик столицы и обеспечивают комфорт миллионам жителей.

Это развитие — отдельная заслуга людей, которые воплощают смелые идеи в реальные проекты: архитекторов, проектировщиков, строителей. Благодаря их профессионализму Москва продолжает расти, меняться и быть примером для других городов.

Желаем столице новых ярких архитектурных решений, устойчивого развития и сохранения своей идентичности. С праздником!»

|                                                      |                                                                                                                                 |                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                         |                       |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Строительная<br/>газета</b><br><br>ISSN 0491-1660 | Свидетельство о регистрации<br>ПИ № ФС 77-76523<br>от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.<br>Цена свободная<br>52 000 экземпляров | Главный редактор<br>С.Л. Щавелев | Учредитель<br>Ассоциация «Национальное<br>объединение строителей»<br><br>Адрес: 129090, г. Москва,<br>пр-т Мира, д. 6 | Редакция ООО «Новая Строительная газета»<br>Адрес: 129090, г. Москва, пр-т Мира, д. 6<br>Тел.: (495) 987-31-49<br>АО «Почта России»: П2012; П2011; П3475; П3476 | Время подписания в печать:<br>по графику: 17.30 02.09.2026<br>фактическое: 17.30 02.09.2026                                                                                                    | Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография»<br>123995, Москва, ул.1905 года, д. 7, стр. 1<br>Тел.: (499) 259-53-54 | Номер заказа:<br>1616 |
|                                                      |                                                                                                                                 |                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                 | Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей<br>возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются. |                                                                                                                         |                       |