

Издаётся  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

№21 (10894) 26 июня 2026

## Откровенный разговор

На форуме «Движение»-2026  
обсудили кризис  
привычных девелоперских  
моделей и новые  
правила игры

Оксана САМБОРСКАЯ

Форум недвижимости «Движение»-2026, прошедший в Сочи с 16 по 19 июня, собрал рекордное количество участников — 5 260 представителей 544 компаний из 178 городов и 8 стран. Деловая программа седьмого по счету форума была разделена на два больших блока — девелоперский и риэлторский кластеры. В фокусе внимания агентов были инструменты, стимулирующие продажи, и изменение формата работы с клиентом. Повестку девелоперского кластера во многом определили две большие сессии — «Барометр отрасли» и главное пленарное заседание с участием замглавы Минстроя России Никиты Сташишина, президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, зампреда правления «Банка ДОМ.РФ» Антона Медведева и других ключевых игроков рынка.

Если официальная часть задала тон конструктивного диалога с властью, то «Барометр», прошедший днем ранее, стал местом максимальной откровенности. Девелоперы закрылись в зале без чиновников и банкиров, чтобы высказать все, что накопилось. Разговор получился без купюр: от «нас только инопланетяне не регулируют» до «банки не осознают серьезность ситуации». Главный вывод двух сессий — прежние модели работы сильно хромают, рынок перестраивается в режиме реального времени, и участники говорят об этом без иллюзий.

### Ни в какие ворота

Глава компании «Этажи» Эльдар Хусанов начал с главной боли каждого девелопера. Модель проектного финансирования с полным раскрытием эскроу-счетов была хороша, когда ключевая ставка составляла 5-7%, теперь же система дала сбой. «20% с выручки уходит на финансовый инструмент — так ни одна отрасль не выдержит. Давайте поднимать вопрос о поэтапном раскрытии», — предложил он, имея в виду доступ к части средств дольщиков по мере повышения готовности объекта.

**с. 8-9** →



Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

**С**троительная отрасль быстро чувствует любые изменения в регулировании: новая отчетность, требования к СРО, рост налоговой нагрузки или задержки с инфраструктурой сразу отражаются на сроках и экономике проектов. О том, как изменилась профессия строителя, какие меры поддержки нужны застройщикам и подрядчикам и почему голос отрасли должен быть услышан до принятия новых правил, «Строительной газете» рассказал президент Торгово-промышленной палаты РФ Сергей КАТЫРИН.

**В 2026 году ТПП РФ отмечает 35-летие современной Палаты. При этом история «палатского» движения в России значительно старше. Сергей Николаевич, в чем вы видите преемственность?**

Для меня юбилей Палаты — это не только разговор о деловом объединении, а разговор о том, как за эти годы изменился российский предприниматель. Строитель в этом смысле очень показательный пример.

В начале 1990-х строительный бизнес часто держался на личной воле конкретного человека — он мог утром искать материалы, днем договариваться насчет техники, вечером решать вопрос с оплатой, а ночью думать, как не остановить объект. Тогда многое решалось вручную — на доверии и репутации. Иногда судьба стройки зависела не от

## Вернуть горизонт планирования

**Новые требования не должны  
тормозить строительные проекты**

бизнес-плана, а от того, привезут ли завтра кирпич и удастся ли удержать бригаду.

Потом отрасль начала взрослеть. Появились более понятные правила, банки стали активнее работать с девелоперами, ипотека изменила спрос, компании научились планировать проекты на годы вперед — но вместе с этим ушла и прежняя простота. Строитель перестал быть только человеком, который умеет организовать площадку, — он стал управленцем сложного проекта, где ошибка в финансах, документах или сроках может стоить не меньше, чем ошибка непосредственно на объекте.

Сегодня на стройке по-прежнему основные задачи решают люди. Но вокруг них появился другой контур: проектное финансирование, цифровые модели, требования СРО, работа с банками, ответственность перед покупателями.

В этом и есть преемственность Палаты. Торгово-промышленные палаты исторически возникали там, где бизнесу был нужен общий голос. Сегодня эта роль не стала менее важной.

В строительстве эту связь с отраслью во многом обеспечивает Комитет ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства. Его возглавляет Ефим Басин, который прошел путь от инженера до руководителя ГлавБАМстроя, был министром строительства России, удостоен звания Героя Социалистического Труда за вклад в сооружение БАМа. Это действительно человек-легенда для отрасли. Поэтому разговор в Комитете идет на языке реальной стройки.

**с. 7** →

Алексей ТОРБА

Представители более чем 60 организаций — производителей оборудования для 3D-печати, сухих строительных смесей и химических добавок, а также строительных компаний и отраслевых ассоциаций — приняли участие в Третьей международной конференции 3ДМикс-2026 «Аддитивные технологии в строительстве», состоявшейся на базе НИУ МГСУ. За три дня работы десятки специалистов, включая архитекторов и проектировщиков, детально рассмотрели вопросы развития рынка строительной 3D-печати, оборудования и материалов для нее, цехового аддитивного производства и 3D-печати зданий и сооружений в полевых условиях. Отдельное внимание было уделено стандартизации, нормативно-техническому обеспечению и государственному регулированию отрасли.

#### Объективная необходимость

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко подвел итог недолгому, но плодотворному периоду развития аддитивных технологий. За несколько лет в стране сформировалась цепочка кооперации — от производства техники до выполнения работ на объекте. Вывод очевиден: отрасль аддитивного строительного производства состоялась и теперь будет совершенствоваться, производя востребованный продукт. «Несколько лет назад не было даже понимания об отрасли, были отдельные принтеры, которые демонстрировали малые архитектурные формы. Сейчас это уже конкретные здания и сооружения. Мы понимаем, что это будет только масштабироваться, развиваться. Амбициозную цель — миллион квадратных метров до 2030 года — мы поддержим и сделаем все, чтобы эта задача была выполнена», — заявил замминистра.

Он отметил важную роль регионов: тем субъектам, с которыми Минстрой заключил соглашения по организации центров повышения производительности труда, целесообразно



## Ставка на технологии

Регулятор поддерживает аддитивное строительное производство

но выделить землю под демонстрационные объекты — пусть пока небольшие, но в дальнейшем их масштаб будет расти, способствуя росту производства отечественных строительных принтеров и решению кадровой проблемы. К 2030 году, по мнению Сергея Музыченко, развернется массовое строительство с применением аддитивных технологий, будет полностью сформирована и нормативная база.

#### Горизонты нормотворчества

О перспективах нормативно-технического обеспечения отрасли рассказал директор ФАУ «ФЦС» Владимир Калинин. Вся деятельность учреждения сосредоточена на реализации «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года (с прогнозом до 2035 года)», где аддитивные технологии занимают особое место: они позволяют ускорять строительство, создавать сложные формы, снижать затраты на материалы и работу, сокращать отходы. При возведении вертикальных бетонных конструкций стоимость может сократиться на 50-90%. Особенно эффективна 3D-печать при строительстве одноэтажных зданий, массовой типовой

застройке, создании сложной архитектуры, а также в условиях экстремальных климатов и дефицита кадров.

Директор ФЦС сообщил, что в части нормативного регулирования требования к бетонным смесям и конструкциям регулирует ТК 465 «Строительство», а требования к материалам и оборудованию — ТК 182 «Аддитивные технологии». В числе действующих документов — три ГОСТа (59095-59097-2020), в текущем году ожидается принятие еще двух ГОСТов и свода правил по проектированию аддитивных конструкций. В 2023 году был скорректирован СП 70.13330.2012, где появились положения по приемке конструкций, выполненных аддитивными методами, требования к качеству поверхности и внешнему виду, а также расширено применение таких конструкций. «С точки зрения нормативно-технического регулирования и НИР, где аддитивные технологии обозначены как важное направление повышения производительности труда. Владимир Калинин при-

звал участников ознакомиться с планом и внести предложения по его доработке.

Среди главных вызовов ведомство выделяет отсутствие систематизации технологических решений и документа по проектированию аддитивных конструкций, ограниченность применения существующих методик из-за нехватки эмпирических данных по режимам печати, отсутствие данных о долговечности и классификации таких конструкций, а также их применимость в сейсмических районах.

#### Для улучшения взаимодействия

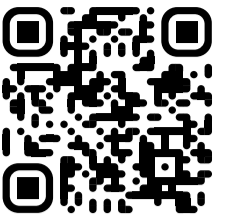
В принятой резолюции центральное место заняли вопросы консолидации отрасли и взаимодействия с государством. Участники предложили детализировать отраслевую «дорожную карту» развития аддитивного строительного производства и предусмотреть в ней формирование федеральной сети пилотных зон застройки в различных климатических и экономических условиях.

Другим важным направлением названы совершенствование нормативно-технической базы и разработка сметных норм. Участники призвали ускорить утверждение национальных стандартов и свода правил на проектирование и строительство, а также создание сметных норм на работы с использованием отечественных роботизированных комплексов.

Также предлагается создать в регионах центры роботизации строительства на принципах ГЧП, объединяющие сервисное обслуживание, контрактное производство, учебные полигоны и подготовку инженеров-технологов и операторов 3D-принтеров.

Для развития координации предлагается укрепить постоянно действующую площадку для диалога производителей, подрядчиков, научного сообщества, органов власти и институтов развития, а также создать институт отраслевых «амбассадоров» для системного сбора и передачи предложений в план прикладных исследований ФАУ «ФЦС» и оперативного согласования с Минстроем России.

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



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Сегодня строительная отрасль находится под беспрецедентным налоговым контролем. Федеральная налоговая служба (ФНС) перешла на риск-ориентированную модель, автоматический предпроектный анализ и точечные критерии отбора. Дробление бизнеса, разрывы по НДС, перекалфикация договоров ГПХ и «технические» контрагенты — каждая из этих зон может привести к миллиардным доначислениям.

В 2026 году старые методы налоговой «защиты» перестали работать. Те, кто не изменит подход к налоговому учету и работе с контрагентами, рискуют потерять не только прибыль, но и бизнес целиком. Участники Налогового конгресса, состоявшегося недавно в Москве, искали ответ на системный запрос отрасли: как работать легально, эффективно и без потерь.

Налоговые риски в строительстве — не случайные факторы, а системное явление. В основе проблемы — сама структура строительного процесса. Он редко выполняется одной компанией от начала до конца: генподрядчик привлекает десятки субподрядчиков, каждый из которых может быть звеном длинной цепочки. Значительный объем НДС в строительных операциях только усугубляет ситуацию. Дополнительную сложность создает специфика учета: длительные производственные циклы, незавершенное строительство — все это требует четкого распределения доходов и расходов между отчетными периодами. Большие денежные потоки, в том числе наличные расчеты на объектах, и высокая стоимость активов создают дополнительные вопросы со стороны налоговых органов.

#### План по «обелению» экономики

Заместитель начальника Контрольного управления ФНС России Константин Новоселов рассказал, открывая конгресс, о плане правительства по «обелению» экономики. Документ включает шесть разделов, где проблема теневой оборота стоит наиболее остро. Ряд из них напрямую касается работы строителей.

Первый сектор — торговля в рамках ЕАЭС. Здесь надежды налогоплательщиков возложены на систему СПОТ. Ее цель — повысить прозрачность импорта, предотвратить уклонение от уплаты косвенных налогов (НДС и акцизов) и обеспечить законность оборота ввозимых товаров. С 1 июня система СПОТ начала работать. «Фактически налоги берутся заранее, до пересечения границы. Для этого формируется QR-код. Соответственно, нет кода — нет прохода», — пояснил Константин Новоселов.

Второе направление — внутренний рынок товаров и контроль, в первую очередь, наличного денежного обращения. «У нас сегодня штрафы за применение контрольно-кассовой техники (ККТ) вообще не выполняют тех функций, которые на них были возложены 20 лет назад», — посетовал эксперт. В связи с этим правительство планирует комплекс мер против предпринимателей, работающих без регистрации или без применения ККТ: повышение минимальных штрафов и интеграцию информации о банковских транзакциях с кассовыми чеками.

Еще одно направление — рынок труда, цель — пресечь подмену трудовых отношений договорами с самозанятыми. «Кто-то делает это очень осторожно, а кто-то «в тупую», — отметил Константин Новоселов. Он сообщил, что сегодня в стране зарегистрировано более 15 млн самозанятых, из них активно действующих — порядка 8 млн. «Соблазн сэкономить 37% очень большой. Мы встречаем иногда самозанятых и на стройке». Правительство предлагает законодательно закрепить признаки трудовых отношений и ввести административную ответственность за подобные нарушения.

#### Что бизнесу важно знать уже сегодня

Налоговая практика стремительно меняется, что еще вчера считалось допустимой оптимизацией, сегодня расценивается как умышленная схема с серьезными финансовыми последствиями.



## Легально и эффективно

### Налоговый конгресс сформулировал «правила игры» для стройотрасли



Классической схемой остается привлечение «технических» компаний — юристы с признаками фиктивности: массовая регистрация, минимальная численность, отсутствие реальной финансово-хозяйственной деятельности. Типичный сценарий — в строительстве: генподрядчик привлекает субподрядчиков, которые не выполняют работы самостоятельно, а обналичивают деньги либо переводят их в аффилированные структуры. Формально в документах все выглядит корректно, но налог в бюджет не поступает. Налоговые органы с помощью автоматизированных систем легко выявляют такие схемы, сопоставляя данные по всей цепочке.

Важное изменение касается налоговой реконструкции по налогу на прибыль. Ранее, если расходы не ставились под сомнение, но было непонятно, кто именно их понес и в каком объеме, ФНС применяла расчетный метод и автоматически доначисляла налог.

С нынешнего года этот «автомат» фактически отключен, если схема признана умышленной и создана самим налогоплательщиком. Пример — дело «Вокфорса»: компания оформляла сотрудников через технические структуры, создавая формальный документооборот. ФНС доначислила ей 97 млн рублей НДС, 95 млн рублей налога на прибыль и штрафа 21,4 млн рублей. Субподрядчики были признаны техническими по нескольким критериям: номинальные руководители, отсутствие активов, большинство исключено из ЕГРЮЛ. По версии инспекции, работы выполняли сотрудники самого «Вокфорса», а контрагентов использовали для завышения расходов и вычетов.

Теперь налоговая реконструкция возможна только при раскрытии реальных исполните-

лей: должны быть известны лица, фактически выполнившие работы, а также их налоговые декларации и суммы налогов к уплате. Если таких данных нет — реконструкция не будет. Исключение: если умышленных действий не установлено, расчетный метод по прибыли может сохраняться.

#### От риска к риску

В девелоперских проектах распространена схема с закрытыми паевыми инвестиционными фондами (ЗПИФаами). Застройщик продает квартиры по рыночной цене, а часть прибыли «уходит» в ЗПИФ, который не платит налог на прибыль. Формально фонд инвестирует в стройку по заниженной цене — так прибыль выводится из-под налогообложения. Судебная практика все чаще признает такие схемы незаконными. Ключевые аргументы судов: взаимозависимость сторон, формальность договоров и отсутствие деловой цели, кроме налоговой экономии.

Дробление бизнеса — искусственное разделение деятельности между несколькими юрлицами или ИП для сохранения права на спецрежимы и снижения налоговой нагрузки. «Помните, как в мультике, когда котенок никак не мог вырасти? Так вот здесь все наоборот: котенок уже вырос, а все время хочет казаться маленьким», — пояснил Константин Новоселов.

Для тех, кто применял такие схемы, действует налоговая амнистия: при добровольном отказе от дробления с 2025 года можно избежать претензий за периоды 2022-2024 годов. Однако есть нюансы. Если выездная проверка за 2025-2026 годы уже назначена, амнистия применяется ограниченно: придется уточнять декларации за 2024 и 2025 годы.

Если проверки нет и бизнес самостоятельно корректирует структуру с 2025 года, периоды 2022-2024 попадают под амнистию. «Цена амнистии — один налоговый период: чем дальше — тем дороже», — подчеркнул Константин Новоселов.

Важно помнить: проверки за 2025 год могут быть назначены до конца 2028 года, за 2026 — до конца 2029 года. Если в ходе проверки выявят дробление, «замороженные» старые претензии могут быть возобновлены, а пени — доначислены вплоть до 100% суммы налога.

Еще один растущий риск — перекалфикация гражданско-правовых договоров и договоров с самозанятыми в трудовые. Налоговые органы применяют комплексный анализ: регулярность подчинения, использование инфраструктуры заказчика, выплаты по графику, как зарплата, отсутствие конкретного результата в договоре. Судебная практика подтверждает: ФНС активно доказывает такие схемы, и последствия для бизнеса — доначисления НДС, страховых взносов, пени и штрафы.

#### Прозрачность как базовый элемент выживания

В этом новом контексте бизнесу приходится переосмысливать саму логику взаимодействия с государством. Налоговая оптимизация больше не может строиться на поиске лазеек — она должна опираться на прозрачность, документальное подтверждение деловой цели и готовность объяснить каждый шаг. Аудит контрагентов, пересмотр структуры, тщательная проработка договоров — это уже не «дополнительные хлопоты», а базовые элементы выживания.

Главный урок последних лет: налоговая система становится все менее терпимой к искусственности. Там, где раньше ценилась изобретательность, сегодня востребована честность — не в абстрактном, а в самом практическом смысле: в документах, в расчетах, в понимании, зачем создана та или иная структура. Экономика, построенная на прозрачности, устойчивее, а бизнес, который умеет работать в таких условиях, — конкурентоспособнее.

Подводя итог дискуссии, заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Павел Малахов привел тревожащую статистику: количество убыточных строительных компаний в категории микробизнеса — членов СРО за 2025 год выросло на 30%, превысив 14,5 тыс. Он отметил, что это связано прежде всего с необъективным расчетом начальной цены госконтрактов (выявлено более 170 контрактов на 160 млрд рублей с недостоверной сметой) и отказом региональных властей признавать рост НДС основанием для изменения цены, перекалывая издержки на подрядчиков при нулевой рентабельности.

Павел Малахов подчеркнул, что НОСТРОЙ намерен продолжать проведение таких конгрессов, поскольку количество острых вопросов у строительного сообщества к власти не уменьшается, а системный диалог остается единственным способом выработки справедливых решений для отрасли.

VIII МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
«ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА  
ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ  
И СООРУЖЕНИЙ»

16-17  
СЕНТЯБРЯ  
/2026

МОСКВА  
ОТЕЛЬ СУШЕВСКИЙ СИМАР  
(БЫВШИЙ КОЛДЕЙ  
ИНН МОСКВА СУШЕВСКИЙ)

Организатор конференции  
Генеральный спонсор  
MALININ GROUP  
Спонсор конференции  
PETROMODELING  
Генеральные информационные партнеры

www.fc-union.com, info@fc-union.com, +7 (495) 66-55-014, +7 916 36-857-36

24 СЕНТЯБРЯ 2026  
The Carlton Moscow

CREE- AWARDS

35 лет  
РЫНКУ ДЕВЕЛОПМЕНТА  
РОССИИ

ПОБЕДИТЕЛЬ  
РЕГИОНЫ

РЕКЛАМА 16+ ООО "ХЕА КОММУНИКЕЙШН" ИНН: 7726431962  
cre-awards.ru

## ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Алексей ЩЕГЛОВ

Под эгидой Комитета Совета Федерации по экономической политике прошел круглый стол на тему «Современные процессы цифровизации отрасли строительства в Российской Федерации». В мероприятии, которое модерировал член комитета Иван Евстифеев, приняли участие представители федеральных и региональных органов власти, отраслевых ассоциаций, ведущих проектных и строительных организаций, а также разработчики отечественного программного обеспечения.

## Масштаб отрасли и стратегические задачи цифровизации

Во вступительном слове сенатор привел ключевые цифры, характеризующие вклад строительного комплекса в экономику страны. По итогам 2025 года строительство и смежные отрасли произвели продукции и услуг на сумму свыше 22 трлн рублей (около 13% ВВП), в них заняты 12,8 млн человек; введено в эксплуатацию почти 108 млн кв. м жилья. Эти цифры делают строительство одной из крупнейших отраслей реального сектора, а ее цифровая трансформация напрямую влияет на конкурентоспособность всей экономики.

Дальнейшее развитие отрасли, формирующей среду обитания миллионов граждан, неразрывно связано с цифровизацией. По словам сенатора, рынок цифровых решений в строительстве сегодня оценивается примерно в 26 млрд рублей и к 2028 году может вырасти до 130 млрд. Однако, как отметили участники дискуссии, эти цифры отражают скорее потенциал, чем текущую реальность: значительная часть строительных организаций пока находится на начальных этапах цифровой зрелости. «Укрепляя технологический суверенитет, нельзя смотреть на отдельные элементы. Строительство — именно та отрасль, где эта логика проявляется с особой наглядностью. Государство задало регуляторную рамку: технологии информационного моделирования стали обязательными для объектов долевого строительства с государственным участием. Цель к 2030 году — полная автоматизация экспертизы проектной документации с применением ИИ, переход 50% проектных организаций на ИИ-проверку документации, оснащение системами мониторинга половины строящихся многоквартирных домов», — заявил Иван Евстифеев.

При этом он обратил внимание на сохраняющийся разрыв: даже автоматизация как базовый этап пройдена не везде, многие организации все еще работают с бумажными сводами и разрозненными таблицами. По оценкам экспертов, до 40% проектных компаний малого и среднего бизнеса не используют даже базовые цифровые инструменты управления проектами, что создает системный риск для достижения государственных целей.

Особое внимание было уделено кадровому аспекту цифровизации. Как отмечалось в ходе дискуссии, дефицит квалифицированных инженеров и технологов, владеющих технологиями информационного моделирования, становится одним из главных тормозов. Переход на ТИМ требует не только закупки ПО, но и переобучения персонала, изменения бизнес-процессов и корпоративной культуры. Ежегодная потребность отрасли в специалистах по цифровому проектированию составляет не менее 10–15 тыс. человек, тогда как профильные вузы выпускают лишь пятую часть этого количества.

## Региональный опыт

Одним из лидеров цифровой трансформации названа Москва. Начальник Управления специальных проектов Департамента градостроительной политики Вячеслав Лапенков рассказал о внедрении комплексной модели управления стройплощадкой на основе данных. С сентября 2025 года все столичные стройплощадки в обязательном порядке оснащаются биометрическими системами контроля доступа, камерами видеонаблюдения, датчиками шума и пыли, что позволило исключить несанкционированный доступ, повысить



## Диджитал-контур для стройки

## Законодатели и строители предлагают ускорить автоматизацию производства



безопасность и производительность: количество опасных ситуаций сократилось на 70%, прости кранов — на 40%. Эти цифры достигнуты благодаря интеграции всех систем в единую цифровую платформу, позволяющую в реальном времени отслеживать состояние стройплощадки и оперативно реагировать на любые отклонения.

Руководитель Центра цифровой трансформации стройотрасли Башкортостана Ниль Гирфанов доложил о внедрении в регионе Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД); за время работы системы оказано более 38 тыс. градостроительных услуг. Он предложил закрепить на законодательном уровне принцип разработки градостроительной документации исключительно в формате структурированных электронных документов с использованием ГИСОГД, что позволит не допустить дублирование информации, сократить сроки согласований и повысить прозрачность градостроительных решений.

## Контроль, рейтинги, каталоги и ИИ

С обзорным докладом выступила председатель Комитета по цифровой трансформации строительной отрасли Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ирина Кузьма. В ассоциацию входит более 105 тыс. компаний, в которых работают свыше 274 тыс. специалистов; НОСТРОЙ мониторит 71 тыс. контрактов на сумму, превышающую 4,5 трлн рублей. Такой масштаб позволяет объединению видеть системные проблемы и предлагать решения, учитывающие интересы всех участников рынка.

ный ориентир: какие продукты существуют, для каких задач подходят, где уже имеют подтвержденный опыт применения. Такой каталог дополнит государственные реестры отраслевой функциональностью и будет содержать не только технические характеристики, но и информацию о реальных проектах, где то или иное ПО использовалось, что позволит заказчикам принимать более обоснованные решения.

НОСТРОЙ участвует в сборе данных и оценке внедрения ИИ, особенно в прикладных сценариях — автоматизированной работе с технической и исполнительной документацией. Внедрение должно оцениваться не по декларациям, а по проверяемым данным и реальным производственным сценариям. Среди наиболее перспективных направлений применения ИИ участники отметили автоматическую проверку сметной документации, выявление коллизий в информационных моделях и мониторинг соблюдения сроков строительства.

## Предложения, риски и барьеры

Директор по пространственному планированию «ВЭБ.РФ» Владимир Михайлов акцентировал необходимость универсальных классификаторов — единых справочников-кодификаторов для присвоения элементам строительных моделей уникальных цифровых кодов. Это позволит участникам процесса говорить на одном языке и наладить обмен данными между информодеями, цифровыми двойниками и гостинформсистемами. Без таких классификаторов любые попытки создать единую цифровую среду будут наталкиваться на проблему несовместимости форматов данных.

Участники круглого стола выделили несколько ключевых барьеров на пути цифровизации. Во-первых, сопротивление сотрудников среднего и старшего возраста, привыкших к бумажному документообороту. Во-вторых, проблема «бумажных двойников» — ситуация, когда информационная модель существует параллельно с бумажным оригиналом, причем последний часто имеет больший юридический вес. В-третьих, сложность интеграции новых цифровых систем с устаревшими корпоративными базами данных.

Было отмечено, что многие строительные организации, особенно на начальных этапах внедрения ТИМ, сталкиваются с так называемым «синдромом пилота» — когда цифровые решения внедряются на отдельных проектах, но не масштабируются на всю деятельность компании. Для преодоления этого барьера необходимы как экономические стимулы (например, снижение налоговой нагрузки для цифровых лидеров), так и административное давление через требования государственных заказчиков.

## Международный контекст

Для понимания места России в глобальной повестке участники кратко обсудили международные практики. Китай, активно внедряющий цифровые двойники городов, и ОАЭ, где технологии информационного моделирования стали стандартом для всех государственных проектов, демонстрируют более высокий темп цифровой трансформации. Однако у России есть преимущество — масштабные инфраструктурные проекты (ВСМ, Восточный полигон, реновация), которые могут стать полигонами для апробации и масштабирования отечественных цифровых решений.

Завершая обсуждение, Иван Евстифеев подчеркнул: цифровая трансформация строительства — это не просто замена импортного ПО, а фундаментальный вопрос технологического суверенитета и безопасности.

По итогам круглого стола сформирован перечень рекомендаций, включающий ускорение разработки классификаторов, расширение требований к совместимости ПО, внедрение стимулирующих механизмов для цифровых лидеров и развитие системы отраслевых рейтингов. Документ будет направлен в профильные ведомства для дальнейшей проработки и включения в отраслевые программы цифровизации до 2030 года.

## ЦИФРОВИЗАЦИЯ



## Цифровая трансформация отрасли

## В Совфеде обсудили рекомендации по ускорению внедрения ИИ и импортозамещению САПР

Сергей ВЕРШИНИН

Строительная отрасль страны прошла основной этап импортозамещения систем автоматизированного проектирования (САПР), но новый виток цифровизации упирается в парадоксы: многие российские компании все еще работают на западных продуктах, отрасль испытывает кадровый голод, проектировщикам не хватает отраслевых решений. Пути преодоления этих барьеров обсуждались в Совете Федерации на круглом столе «Современные процессы цифровизации отрасли строительства в Российской Федерации», собравшем представителей власти, госкорпораций, вендоров и проектных организаций.

Модератор, член Комитета СФ по экономической политике Иван Евстифеев, отметил, что главная проблема сегодня — не отсутствие технологий, а нехватка информации о том, чего уже добились российские разработчики: в ряде регионов и компаний внедрение тормозится именно из-за этого. Все предложения, прозвучавшие на круглом столе, будут взяты в работу, подчеркнул сенатор.

Ключевые темы обсуждения охватили весь спектр цифровизации строительной отрасли — от внедрения искусственного интеллекта в градостроительную деятельность до импортозамещения САПР и серьезных проблем на пути цифровизации.

## Российское ПО не хуже западного, но есть «белые пятна»

О прогрессе и сложностях цифровизации в проектно-исследовательских работах рассказал директор Центра компетенций информационного моделирования объектов строительства «Росжелдорпроект» Дмитрий Чилин. Компания разрабатывает за год порядка 50 проектов в сфере информационного моделирования и уже три года использует для большинства задач отечественные программные продукты. Российское ПО для проектирования не хуже западного, но среди российских решений отсутствует специализированное ПО для проектирования мостов — и это серьезный пробел в отраслевом ИТ-ландшафте.

## Переход на российские платформы

Значимый вклад в обсуждение повести внесли представители госкорпорации «Росатом» Павел Патрикеев и Сергей Захаров из института «Атомэнергопроект», поделившись опытом перехода на российские платформы в инженерных изысканиях и внедрения отечественного ПО паpоСАD для 2D-проектирования. По словам Павла Патрикеева, на российские продукты были переведены 1 800 проектировщиков «Атомнефтегаз», компания «Нанософт» разработала необходимые плагины и помогла адаптировать решения под задачи организации.



Заместитель генерального директора по информационным технологиям института «Газпром проектирование» Вячеслав Гурьянов осветил тему импортозамещения САПР проектного блока ПАО «Газпром». Компании удалось в сжатые сроки осуществить полномасштабный переход с импортных систем на российские, сейчас в контуре организации более 300 программных продуктов, формирующих ИТ-среду. В качестве ключевой проблемы эксперт назвал парадоксальную ситуацию, когда некоторые российские решения не работают в связке с отечественными операционными системами. Он предложил исключать такие ИТ-продукты из Единого реестра ПО, чтобы стимулировать разработчиков обеспечить совместимость.

## Экосистема ИТ-продуктов «Нанософт»

Директор департамента управления продуктом поставщика ИТ-решений для строительной отрасли «Нанософт» Сергей Сыч сообщил о быстром развитии экосистемы паpоСАD, в котором активно участвуют пользователи. Линейка компании уже включает более 20 продуктов для базового проектирования, информационного моделирования, машиностроения и решения узких инженерных задач. Все они совместимы с российскими операционными системами. Количество организаций — пользователей продуктов «Нанософт» превысило девять тысяч.

Особый акцент делается на применении искусственного интеллекта (ИИ): в портфеле компании есть платформа NSR Specification, которая автоматизирует работу с нормативными требованиями и существенно упрощает труд проектировщика.

Сергей Сыч также обратил внимание на проблему пиратства, дающего недобросовестным компаниям конкурентное преимущество за счет отсутствия затрат на легальное ПО, и предложил на законодательном уровне закрепить обязательное применение отече-

ственных инженерных программных продуктов, прежде всего для всех направлений «Национальных проектов России».

## Управление инженерными данными

Представитель компании-интегратора «СиСофт Омск» Пётр Петров представил систему TDMS Фарватер, позволяющую управлять процессом проектирования и содержащую полезные инструменты для работы технических специалистов. Система широко используется в России и завоевывает популярность за рубежом. Отечественное инженерное ПО способно решать реальные производственные задачи, а его масштабирование — вопрос не технологий, а грамотных управленческих решений.

Ценным опытом применения TDMS Фарватер поделился начальник отдела информационного моделирования «КНГК-ГРУПП» Артём Сидоров. Компания, проектирующая сложные и опасные объекты нефтегазовой отрасли, уже 15 лет работает с технологиями информационного моделирования (ТИМ) и в 2015 году полностью перешла на российский софт, в том числе на платформу паpоСАD. Эксперт отметил ряд преимуществ системы технического документооборота TDMS Фарватер: возможность сократить управленческий хаос, сделать процессы прозрачными и выпускать готовые документы для экспертизы Минстроя в формате XML.

## Цель — повышение эффективности

Директор по развитию технологий информационного моделирования «СиСофт Девелопмент» Сергей Ергопуло напомнил, что цель применения ТИМ — повышение эффективности. Согласно проведенному компанией исследованию, ТИМ позволяет добиться пятидесятипроцентного снижения сроков реализации проектов и двадцатипроцентного сокращения количества коллизий на площадке, что, в свою очередь умень-

шает стоимость проектов на 5–20%. Таким образом, на каждый вложенный в ТИМ рубль приходится от 1,5 до 4,5 рублей прибыли. Но таких результатов можно достичь, только если технологии распространяются на весь жизненный цикл объекта — от проектирования до эксплуатации. Комплексный подход и бесшовная передача данных на всех этапах обеспечивают максимальные эффекты.

## ИИ в строительстве

Председатель Комитета по цифровой трансформации строительной отрасли Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), координатор по Дальневосточному федеральному округу Ирина Кузьма рассказала о роли объединения в цифровизации отрасли, переходе на российское ПО в области ТИМ и развитии технологического искусственного интеллекта. Согласно исследованию НОСТРОЙ, в рамках которого было опрошено 1 100 организаций, сейчас специализированное строительное ПО с применением ИИ используют меньше 1% компаний. Задача нацобъединения — увеличить их долю до 5% к 2027 году.

Заместитель директора Департамента цифрового развития Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Олег Дунаев поделился планами ускоренного внедрения технологий искусственного интеллекта в строительной сфере. Он отметил, что Минстрой России уже утвердил первые отраслевые показатели эффективности внедрения ИИ на 2026 год и сформировал целевые ориентиры автоматизации процессов до 2030 года. Он также сообщил о пилотных проектах с применением ИИ, запущенных в 2025–2026 годах в российских регионах и ориентированных на поиск коллизий в цифровых моделях, мониторинг хода строительства, цифровой нормоконтроль.

## Новый подход к подготовке кадров

О кадровом обеспечении цифровой трансформации отрасли возмнил директор программы по развитию взаимодействия с образовательными и научными организациями «Нанософт» Олег Егорычев.

Академическая программа «Нанософт» формируется на основе взаимодействия вендора, образовательных организаций и органов власти в вопросах подготовки современных инженерных кадров. Такой подход лег в основу конкурса образовательных программ «Развитие кадрового потенциала», реализуемого при активной поддержке Комитета Совета Федерации по экономической политике. К направлениям академической программы вендора также относится участие в отраслевых образовательных консорциумах в сферах строительства, судостроения и сохранения объектов культурного наследия. Программа профессиональной переподготовки «Цифровой учитель черчения» направлена на формирование инженерного мышления у учащихся общеобразовательных школ.

Завершая выступление, Олег Егорычев рассказал о новом значимом треке образовательной программы «Нанософт», реализуемом в рамках исполнения недавнего приказа Минцифры России №270 от 31.03.2026 о направлении аккредитованными ИТ-компаниями 3% от сэкономленных налогов на развитие ИТ-образования.

## Итоги: что решено

Участники круглого стола сошлись во мнении, что успех цифровой трансформации отрасли и достижение технологического суверенитета зависят от взаимодействия государства, строительных компаний, профессиональных объединений и поставщиков ИТ-решений. «Наша задача — выстроить единый бесшовный контур: от цифровки изысканий до ИИ-экспертизы», — резюмировал Иван Евстифеев.

По результатам обсуждения в ближайшее время будет сформирован итоговый протокол с конкретными рекомендациями для правительства и профильных ведомств.

## МЕТОДОЛОГИЯ



ДЕНИС РИВАНЕНКО, АТН, МОСКВА



СЕРГЕЙ ВЕДИЩИН, АТН, МОСКВА

Алексей ТОРБА

# Профессионально и объективно

## Уровень судебной строительно-технической экспертизы должен стать еще выше

Первую всероссийскую конференцию по теории и практике судебной строительно-технической экспертизы провели в Москве подведомственный Мосгостройнадзор ГБУ «ЦЭИИС». По словам председателя Мосгостройнадзора Антона Слободчикова, учреждение обладает уникальной научной и лабораторной базами, а также серьезным практическим опытом, что позволяет делать судебную строительно-техническую экспертизу более глубокой и инструментально подтвержденной. Только в 2025 году специалисты центра провели 1,5 тыс. экспертных исследований, а общая сумма возмещений составила почти миллиард рублей. «За каждой цифрой — реальная возможность для участников строительного рынка отстаивать свои права в суде, опираясь на объективную и профессиональную экспертизу», — сообщил Антон Слободчиков, подчеркнув, что благодаря обособленной экспертизе граждане также получают действенный механизм восстановления справедливости в спорах о качестве жилья, самовольном строительстве и проявляющихся со временем скрытых дефектах.

Отвечая на вопрос корреспондента «Стройгазеты» о том, считает ли он достаточными штрафные санкции, предусмотренные за самовольное строительство, и необходимо ли принять дополнительные меры, чтобы бороться с этим правонарушением, Антон Слободчиков отметил, что в настоящий момент административная ответственность за самовольное возведение объектов предусмотрена законодательством как на федеральном уровне, так и на уровне города Москвы. «Мы считаем, что имеющийся инструментарий позволяет нам эффективно в суде бороться вплоть до демонтажа построек после получения судебного решения. За последние 5-10 лет мы серьезно продвинулись в решении проблемы самостроя в городе», — заявил руководитель Мосгостройнадзора. В рамках пресс-подхода на площадке конференции он рассказал журналистам, что сейчас объекты самовольного строительства в Москве выявляются с помощью анализа информации, поступающей с городских камер. Если раньше количество таких объектов исчислялось тысячами, то после проведенной в этом направлении работы их выявляется не больше нескольких десятков в год, а за последние шесть месяцев в городе было выявлено всего три самостроя.

### Новое лицо самостроя

Именно актуальным проблемам судебной строительно-технической экспертизы объектов самовольного строительства посвятил свой доклад модератор пленарного заседания конференции, директор ГБУ «ЦЭИИС» Максим Риваненко. Прежде всего он остановился на тенденции в современной судебной практике, заключающейся в том, что проблемная среда с самостроями перешла от вспомогательных построек к капитальным строениям. Среди этих сооружений докладчик назвал многоуровне-

вые парковки, торгово-развлекательные центры и даже многоквартирные дома. Причем, согласно статистике ГБУ «ЦЭИИС», распределение объектов жилого и общественного назначения в экспертизах самовольного строительства примерно одинаковое. Однако в сегменте нового строительства сейчас доминируют именно объекты общественного назначения. Доля же сооружений вспомогательного использования составляет всего около 6% от общего числа самостроев, и все они являются новыми постройками.

Анализ типовых нарушений, выявляемых на подобных объектах, показал, что наиболее распространены из них — нарушения градостроительного регламента. Большую долю составляют также нарушения требований противопожарной и механической безопасности, что свидетельствует о реальной угрозе жизни и здоровью граждан, создаваемой самостроем. При этом по результатам примерно 15% экспертиз нарушений не выявлено, что, по мнению докладчика, указывает на необходимость дифференцированного подхода к оценке существующих нарушений.

### Проблемная экспертиза

Максим Риваненко также отметил, что судебная экспертиза в сфере самовольного строительства имеет характерные черты. В первую очередь, самострой является объектом исследования здания в целом и представляет собой единый продукт строительного производства, а не отдельную конструкцию. Во-вторых, такая экспертиза осуществляется в условиях полного либо частичного отсутствия технической документации. И наконец, исследование экспертов в большинстве случаев носит ретроспективный характер, поскольку они проводят экспертизу, необходимость в которой возникает через определенный период времени после возведения объекта. С учетом всех этих особенностей к ней привлекаются эксперты различных специальностей, которые должны обладать высоким уровнем квалификации и учитывать различные научно-методические положения в суде, помогая восстановить справедливость и укрепить доверие к строительной отрасли в целом»

Методологическая сторона исследования имеет принципиальную важность для производства судебной экспертизы, поскольку она определяет границы экспертных выводов. Причем сложность методологии исследования объектов самовольного строительства за-

ключается, прежде всего, в том, что, по мнению докладчика, разработать универсальную методику такой экспертизы в принципе невозможно. При этом существующий ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» в судебной экспертизе применяться не может. В этих условиях единственным руководящим документом для экспертов стал свод правил СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». В результате эксперты вынуждены использовать в своей работе методы, которые находятся в разных источниках в несистематизированном виде, и их поиск при проведении экспертизы занимает очень много времени.

Проблемы методологического обеспечения экспертизы объектов самовольного строительства усугубляются организационными трудностями. Действующая нормативно-техническая база предполагает формирование технической документации на протяжении всего жизненного цикла объекта, но — в отличие от регламентного порядка — при работе с самостроями техническая документация поступает эксперту не в полном объеме или вовсе не поступает, что значительно усложняет работу эксперта: он вынужден производить обширные дополнительные расчеты, выполнять инструментальные исследования, что многократно увеличивает трудоемкость и сроки производства экспертизы.



**Евгений ДАНЧИКОВ, министр правительства Москвы, начальник Главного контрольного управления города Москвы:**  
«Строительная судебная экспертиза — важнейший инструмент защиты прав граждан, добросовестных инвесторов и интересов города. Экспертное заключение зачастую становится решающим доказательством в суде, помогая восстановить справедливость и укрепить доверие к строительной отрасли в целом»

Кроме того, в случае самовольного строительства собственник объекта не всегда рассматривает экспертизу как способ установле-

ния истины, а наоборот, зачастую видит в ней угрозу своему имущественному положению. Отсюда и ставшая нередкой фальсификация документов, а также дискредитация экспертов в суде. Все это затягивает экспертизу и мешает специалисту выполнять свою работу.

### В помощь экспертам

Анализ проблем, обозначенных директором ГБУ «ЦЭИИС», позволил ему сформулировать конкретные предложения по совершенствованию судебной строительной экспертизы самостроев. В части ее методологического обеспечения ему представляется целесообразным создать межведомственную базу типовых экспертных заключений и методик исследования применительно к различным категориям объектов самовольного строительства. В отношении ее процессуального и нормативно-правового обеспечения он предложил внести изменения в действующее законодательство с целью регламентации обследования объектов судебной строительно-технической экспертизы и установить квалификационные требования к экспертам и организациям, которые ее проводят. Также Максим Риваненко считает необходимой разработку механизмов фиксации фактов воспрепятствования профессиональной деятельности экспертов и их защиты.

Для внедрения этих предложений и формирования единой методологической практики докладчик предложил создать рабочую группу, в которую войдут представители Минстроя, Минюста, Судебного департамента при Верховном суде Российской Федерации и экспертных организаций. Он считает, что это позволит стандартизировать сферу судебно-строительно-технической экспертизы на объектах самовольного строительства и значительно улучшить ее.

Рассмотрев ряд других не менее важных проблем судебной строительно-технической экспертизы, участники конференции пришли к выводу о том, что необходимо и дальше развивать ее научно-методическую базу, укреплять межведомственное и профессиональное взаимодействие и шире внедрять в экспертную практику современные технологии. В частности, речь шла о лазерном сканировании с элементами искусственного интеллекта, переносных хроматографах и акустических камерах, помогающих уже сейчас выявлять отклонения от проекта и находить скрытые дефекты конструкций.



# Вернуть горизонт планирования

Как вы оцениваете состояние строительного бизнеса и эффективность действующих мер его поддержки?

Строительный комплекс остается одним из ключевых секторов экономики, но сейчас отрасль работает в очень непростых условиях. С одной стороны, сохраняется большой объем строительства, с другой, бизнес стал гораздо осторожнее: высокая стоимость денег, рост себестоимости строительства и кадровый дефицит заставляют компании внимательнее просчитывать каждый проект.

По данным, озвученным в правительстве, за январь-апрель 2026 года в России ввели почти 29 млн кв. м жилья — на 4,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Но за этой цифрой стоит очень неоднородная картина: в одних регионах рынок держится, в других компании видят снижение спроса и откладывают новые проекты.

Большое значение по-прежнему имеет ипотека: в марте, согласно данным Банка России, было выдано ипотечных кредитов примерно на 330 млрд рублей — после 290 млрд в феврале. Это говорит о восстановлении активности, но рынок остается зависимым от ставок и параметров льготных программ.

Самыми полезными я бы назвал меры, которые помогают не отдельному участку проекта, а всей его экономике. Это проектное финансирование, инфраструктурные инструменты, поддержка семейной ипотеки, механизмы комплексного развития территорий.

Что требует доработки? Скорость и адресность. В крупных городах одна экономика проекта, в малых — совсем другая: там меньше спрос, меньше подрядчиков, сложнее с инфраструктурой, ниже запас прочности. Поэтому универсальная мера поддержки не всегда одинаково хорошо работает для столицы, областного центра и малого города.

Какие административные и регуляторные барьеры сегодня наиболее чувствительны для строительного бизнеса?

Для строительной компании регуляторная нагрузка — это не только проверки. Это весь путь проекта: земля, разрешения, СРО, техприсоединение, закупки, отчетность, требования к специалистам, работа с реестрами... Даже если каждая процедура по отдельности выглядит логично, вместе они могут сильно увеличивать сроки и стоимость.

С 1 марта 2026 года вступили в силу дополнительные требования к сведениям, включаемым в реестры членов СРО. Компании должны по-новому уведомлять СРО о своих обязательствах и договорах, при этом до 1 сентября предусмотрен переходный период по заполнению реестров. Сама идея понятна: рынок должен быть прозрачнее, а участники строительства должны подтверждать реальную компетенцию. Добросовестному бизнесу это в целом выгодно, потому что снижает пространство для случайных компаний, которые приходят на объект без людей, опыта и ответственности. Но важно, чтобы наведение порядка не превратилось в новый административный фильтр. Для малого подрядчика ошибка в реестре или задержка с подтверждением сведений может стоить контракта, а потеря контракта для такой компании — это уже вопрос выживания.

Поэтому позиция ТПП РФ проста: качество и безопасность строительства надо повышать, но правила должны быть исполнимыми. Нельзя оценивать норму только по тому, как она выглядит в документе, — необходимо смотреть, как она работает у подрядчика, проектировщика, застройщика, производителя материалов. Именно для этого и нужен постоянный диалог через Комитет по предпринимательству в сфере строительства, региональные палаты и отраслевые объединения.

Как на строительный бизнес влияет повышение НДС и рост издержек?

Для строительства повышение НДС — один из самых чувствительных вопросов, потому что отрасль живет длинными контрактами. Проект может рассчитываться за год-два до завершения, а налоговые и финансовые условия меняются уже по ходу его реализации.

С 1 января 2026 года основная ставка НДС повышена с 20% до 22%. Одновременно для компаний с УСН снижались порог освобождения от НДС: с 2026 года — до 20 млн рублей, с 2027 года — до 15 млн рублей, с 2028 года — до 10 млн рублей. Это особенно важно для малого бизнеса, который работает в субподряде, поставках, услугах, локальном строительстве. Для таких компаний НДС — это не только дополнительные суммы к уплате, это другая учетная культура, другие договоры, другой документооборот, другая ответственность. Поэтому мы поддерживали более плавный переход и адаптационные механизмы: переходные пороги, возможность исправить выставленные в первый год, мораторий на ответственность за первое нарушение для тех, кто впервые становится плательщиком НДС. Эта логика обсуждалась и в позиции бизнес-сообщества по налоговым поправкам.

К налоговой нагрузке добавляется рост себестоимости. Стройка очень чувствительна к цене материалов, стоимости техники, логистике, зарплатам, процентным ставкам. Если подрядчик работает по долгому контракту с жесткой ценой, а материалы и заемные средства дорожают уже после подписания договора, у него быстро исчезает маржа. Здесь нужны понятные механизмы пресмотра цены в долгах контрактах, более гибкая работа с индексами, учет реального удорожания ресурсов, иначе мы рискуем получить ситуацию, когда добросовестный подрядчик формально обязан достроить объект, но экономически уже не может это сделать без убытка.

Бизнес говорит о снижении инвестиционной активности и обеспеченности заказами. Как ТПП РФ может поддержать застройщиков и подрядчиков?

Наша роль другая — показать, где у бизнеса возникает узкое место, и добиться, чтобы это было услышано до того, как проблема стала массовой.

Для одного региона главный вопрос — стоимость проектного финансирования, для другого — отсутствие инфраструктуры; где-то не

хватает подрядчиков, где-то проект упирается в техприсоединение, где-то мера поддержки есть на бумаге, но до среднего или малого бизнеса фактически не доходит. Через региональные палаты мы видим эти ситуации.

Строительство — это ведь не только застройщик. Вокруг каждого объекта работает большая цепочка: проектировщики, подрядчики, производители материалов, транспортные компании, поставщики инженерного оборудования. Если из этой цепочки выпадает один участник, проблемы получает весь проект.

ТПП РФ может помочь через кооперационные связи, экспертизу, правовую поддержку, медиацию, работу с органами власти, обжалование закупочных и регуляторных правил. Для региональных компаний это иногда важнее, чем новая федеральная мера поддержки. Им нужен понятный маршрут: куда обратиться, как защитить позицию, как донести проблему, как найти партнера или заказчика.

Отдельно важна внешнеэкономическая работа. Строительная отрасль зависит от оборудования, комплектующих, технологий, химии, инженерных систем. После перестройки внешних связей бизнесу нужна помощь в поиске новых поставщиков и рынков. Под эгидой ТПП РФ действуют 77 деловых советов, а интерес Палаты и ее членов за рубежом представляют 29 представителей. Это практический инструмент для компаний, которые ищут новые логистические и производственные связи.

Как ТПП РФ оценивает проблему кадров в строительстве и роль цифровизации?

Кадры сегодня — один из главных ограничений роста в строительстве. Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в апреле 2026 года назвал дефицит кадров в отрасли серьезным и говорил о необходимости повысить производительность труда на 22%.

Решить эту проблему только за счет привлечения дополнительных работников невозможно. Иностранная рабочая сила остается важной для отрасли, но она должна работать в понятной и легальной системе: квалификация, безопасность, условия труда, знание базовых требований. При этом стратегически нам нужно повышать производительность внутри самой отрасли: современная стройка все больше требует инженеров, проектировщиков, специалистов по цифровым моделям, эксплуатации, управлению проектом.

Цифровизация — способ закрыть часть дефицита и снизить риски. Системы контроля могут видеть, что происходит на площадке, где нарушаются сроки, где есть риск по безопасности, где сбивается поставка. Искусственный интеллект может помогать в проектировании, сметах, планировании, анализе документации. Но важно, чтобы технологии внедрялись ради реального эффекта — сокращения сроков, ошибок и издержек.

ТПП РФ — площадка, где строительные компании, IT-разработчики, производители оборудования и образовательные организации говорят друг с другом на практическом языке.

Какие стратегические задачи ТПП РФ видит для бизнеса на ближайшие годы?

Главная задача — вернуть бизнесу более длинный горизонт планирования: предприниматель может работать в сложных условиях, но ему нужны понятные правила. Когда ставка высокая, налоги меняются, кадры дорожают, а логистика перестраивается, особенно важно, чтобы государственные решения были предсказуемы и обсуждались с отраслью заранее.

Для строительного бизнеса ближайшие годы будут связаны с несколькими большими вызовами: доступность финансирования, себестоимость, кадры, технологическое обновление, региональная инфраструктура. Но я бы не сводил это только к проблемам. У отрасли есть большой потенциал: спрос на качественную городскую среду, модернизация ЖКХ, инфраструктурные проекты, промышленное строительство, развитие малых городов.

Задача Палаты — не просто фиксировать жалобы бизнеса, а переводить их в предложения. В 2025 году ТПП РФ сопроводила более 140 значимых законопроектов, направила 92 экспертных заключения, инициировала 49 пакетов поправок и подготовила 15 собственных законопроектных инициатив. Это показывает, что мы работаем не только с последствиями решений, но и на стадии их подготовки.

Для нас важно, чтобы юбилейный год был торжественным отчетом, а рабочей мобилизацией всей системы ТПП. Если предприниматель в регионе сможет сказать, что Палата помогла ему снять барьер, найти партнера, защитить позицию, адаптироваться к новым правилам или выйти на новый рынок, значит, мы выполняем свою задачу.



ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
ДВИЖЕНИЕ

**с.1** Идея поэтапного раскрытия не нова, но в текущих условиях обрела второе дыхание. Эльдар Хусаинов предложил переосмыслить систему финансовой нагрузки: сейчас банк зарабатывает на процентах за все время строительства, а застройщик, даже если проект оказывается прибыльным, не получает назад эти деньги: они уже ушли банку в виде процентов. «Если ты в плюс идешь, тебе банк деньги не возвращает», — резюмировал он. Впрочем, не все участники разделяли оптимизм Эльдара Хусаинова, но все были едины в одном: вопросов к банкам накопилось чрезвычайно много.

#### Банковское рабство и фонд вместо банка

Генеральный директор ФСК Дмитрий Трубиных напомнил о «банковском рабстве» — невозможности для девелопера перейти от одного банка к другому. Проблема становится критической, когда проект длинный и требует новых лимитов. «Мы видим, что другие банки могли бы предоставить их на лучших условиях, но не можем перейти, потому что это крайне сложно», — заявил он.

Учредитель ГК «Основа» Александр Ручьев предложил альтернативу — специализированный фонд, который снял бы с девелопера часть финансовой нагрузки на этапе покупки участков и предпродажной подготовки: «Если бы был создан специализированный фонд, мы бы с удовольствием давали ему доходность больше 5%, и фонд был бы участником строительства». Идея об альтернативном источнике финансирования, независимом от банковской конъюнктуры, прозвучала смело, но вопросов пока больше, чем ответов.

#### Социальная инфраструктура как груз

Застройщики уделали много внимания так называемому «навесу» — обязательствам по строительству социальных объектов. Школы, детские сады, поликлиники — все это, безусловно, нужно людям, но затраты на их строительство, по мнению девелоперов, не структурированы и сложно прогнозируемы. «Есть города, где это происходит по стоимости, а есть города, где экономика не позволяет таких затрат, например, где стоимость метра 90 тыс. и ниже», — сетовали застройщики. Они предложили выработать единые подходы, «единый формат», чтобы формулы создания социальной инфраструктуры стали прозрачнее. При этом никто не говорил об отказе от социальной ответственности — застройщики готовы ее брать, но хотят предсказуемости.

Глава компании «Точно» Николай Амосов пошел дальше: «Я считаю, что нужно на законодательном уровне просто изменить принцип нагрузки и сроков передачи социальных объектов». Он также призвал снизить регуляторную нагрузку, отметив с горькой иронией: «Нас только инопланетяне не регулируют». Это, пожалуй, самый точный диагноз: девелоперы задыхаются от количества правил, согласований и проверок. Каждое новое требование — еще один виток бюрократической спирали, еще один месяц задержки, еще один процент себестоимости.

#### Потребительский терроризм и самоконтроль

Самым резонансным предложением Николая Амосова стало усиление ответственности граждан за бесхозяйственность дискредитацию застройщиков — он назвал это «потребительским терроризмом» и предложил регламентировать его на законодательном уровне. При этом он специально оговорился: «То, что девелоперы не вовремя сдают, — это ответственность девелоперов. То, что некачественно сдают, — тоже ответственность застройщиков». Но на профессиональных «потребительских террористов» приходится отвлекать значительные ресурсы, которые могли бы быть направлены на развитие.



## Откровенный разговор



Застройщики, впрочем, не только критиковали, но и предлагали решения, зависящие от них самих. Николай Амосов сообщил, что взял под личный контроль оптимизацию процессов и проводит еженедельные совещания с руководителями проектов. Совладелец Группы «Родина» Владимир Шкеин высказался за то, чтобы ввести ответственность за перепродажу проектов, чтобы снизить спекулятивный перегрев земельного рынка. Ограничения по спекулятивным сделкам, по его мнению, будут способствовать снижению себестоимости, в конечном счете, цен для покупателей.

#### Диалог с властью и банками

На следующий день девелоперы вышли на пленарное заседание с участием Минстроя России. Здесь уже не было той кулуарной откровенности, но градус дискуссии не снизился — он приобрел другую форму. Как отметил замглавы Минстроя Никита Стасишин, жизнь накажет тех застройщиков, кто остался в прошлом и не смог адаптироваться к новым условиям.

Заместитель министра строительства и ЖКК начал с темы, которая будоражит рынок последние два года: вопреки распространенному мнению, объем расщечки сокращается. По оценке Минстроя, объем денежных средств, не поступивших на счета эскроу из-за расщечки до ввода дома, составляет порядка 1,1 трлн рублей — 15-20%

продаж. «Если год назад была опасная тенденция, когда застройщики говорили: «Мы реализуем в расщечку, потому что по другому не продать», — думаю, застройщики поняли, что это может быть опасно для финмоделей», — подчеркнул Никита Стасишин. Он также заострил внимание на недопустимой практике, когда риэлторы обещают покупателю рефинансирование к моменту ввода объекта.

Заместитель гендиректора ГК «Юг-СтройИнвест» Андрей Анашкин подтвердил тренд. Его компания пересмотрела отношения к расщечкам — опробовали долгосрочные варианты до трех-пяти лет, но опыт не принес результатов. Сейчас от таких схем отказались, предлагая либо дисконт за полную оплату, либо короткие расщечки на срок до 14-16 месяцев.

Однако основатель форума «Движение» Илья Пискулин обратил внимание на обратную сторону: банки сами подталкивают девелоперов к расщечкам. В договорах проектного финансирования заложен график повышения цен и темпов выбытия, и когда рыночная ипотека дорогая, девелопер вынужден давать расщечку под ноль, увеличивая стоимость лота. «Банки, чтобы закрыть свои задачи, подталкивают нас к расщечкам. Это практически дублирование банковской деятельности», — заявил он.

#### Снова о банках

Отношения с банками стали самой острой темой пленарной сессии. Илья Пискулин назвал это одной из главных болей рынка: «Банки не осознают серьезность ситуации. Они продолжают играть в выдуманные ими показатели, несуществующие цены. Они настолько не готовы слышать, что правду не воспринимают с первого слова». Второй болей он назвал региональные власти, которые не видят реального положения, считая, что у застройщиков «сумасшедшие прибыли».

Антон Глушков предложил посмотреть на банковский вопрос системно. Система проектного финансирования фактически спасла рынок от возврата к серым схемам. «Где бы брали деньги, под какие проценты, на какие бы изощренные схемы? Банк сегодня — это благо», — отметил он. Признав, что финансовая нагрузка выросла до 12-20% в структуре себестоимости, он призвал коллег не критиковать, а учиться работать с банками. «Нужно внимательно читать договоры. Раньше прислали платформу — подписал. Сейчас начинаю читать, спорить, анализировать», — считает Антон Глушков.

Никита Стасишин поощряет девелопера поддержку со стороны Минстроя: ведомство в последние три месяца «очень глубоко» погружалось в деятельность банков относительно строительных компа-

ФОРУМ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
ДВИЖЕНИЕ

ний. «Мы знаем теперь, как конструктивно с банками разговаривать. Нам нужен максимум месяц, чтобы точно понимать, где хулиганят банки. Поверьте, мы дальше очень внимательно будем взаимодействовать с Центральным банком», — предупредил он.

**Ипотека как защита первичного рынка**  
Антон Медведев попытался развеять излишний пессимизм. По его словам, на фоне снижения ключевой ставки спрос на рыночную ипотеку оживает. Он привел цифры: из 1,7 трлн рублей выданных за пять месяцев кредитов 1,1 трлн — программы с господдержкой, 630 млрд — рыночная ипотека, рост почти в три раза. Однако полноценное восстановление он связывает со снижением ключевой ставки до уровня ниже 10%.

Антон Глушков в ответ обратил внимание на важный нюанс: восстановление рыночной ипотеки практически не касается первичного рынка — она направлена на вторичный. «Для большей части сидящих здесь в зале семейная ипотека остается основным источником кредитования первичных сделок. Это основная защита первичного рынка от вторичного», — отметил он, призывая аккуратно относиться к ее сохранению. Никита Стасишин сообщил, что решение по программе семейной ипотеки уже принято, а банковский сектор готовится к изменениям после 1 июля.

Антон Медведев затронул и изменения в кредитном регулировании с 1 октября 2027 года, которые предусматривают более избирательный подход банков к выбору проектов на ранних этапах. «Пока дискуссия идет активная, но эти изменения предполагают, что банк будет выбирать более качественные проекты. И это может сказаться на положении девелоперов», — предупредил он.

#### Системный вызов

Одной из самых болезненных тем стала кадровая проблема. Андрей Анашкин признался, что главная сложность — риэлторы и менеджеры по продажам, многие из которых не могут перестроиться с тех времен, когда покупали квартиры «очень много». «Если человек не продает определенное время, он попадает ко мне в кабинет. Просьба: серьезнее подходить к своей работе, учиться, обучаться и продавать», — сказал он.

Никита Стасишин заметил, что успех компании напрямую зависит от вовлеченности ее владельца: «Сегодня то время, когда нужно самим заниматься вашим бизнесом, чтобы мы достойно преодолели эти вызовы».

Антон Глушков назвал кадровый дефицит системным вызовом для всей отрасли, наглядно продемонстрировав это утверждение актуальной статистикой.

#### Конкуренция не ценой, а продуктом

Антон Глушков остановился на стратегиях выживания. Главный тренд — конкуренция по продукту, а не по цене: «Экспериментировали с демпингом, поняли, что не работает. Сейчас идет конкуренция по продуктам». Конкуренция должна быть честной и строиться на качестве.

Пленарная сессия и «Барометр отрасли» показали: рынок недвижимости перестал быть предсказуемым. Расщечки, которые еще недавно казались спасательным кругом, превращаются в зону риска — девелоперы сами от них отказываются. Банки остаются ключевыми партнерами, но диалог с ними требует новой глубины. Рыночная ипотека оживает, но ее влияние на первичный рынок пока ограничено. Кадровый голод — системная проблема, требующая комплексного подхода. Главное, что объединило всех выступавших — понимание, что прежних моделей работы больше нет. Девелоперы, судя по их выступлениям на «Движении», готовы меняться — с конкретными предложениями и к банкам, и к власти, и к самим себе.



## Переманивать или растить?

На форуме недвижимости «Движение» обсудили кадровый кризис в строительной отрасли

Оксана САМБОРСКАЯ

В рамках форума недвижимости «Движение» состоялась сессия «Кадры строительной отрасли сегодня: дефицит квалифицированных рабочих и инженеров, конкуренция за кадры с ИТ и производством, влияние миграции и демографии». Модератором дискуссии выступил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, участниками — ведущие эксперты рынка: вице-президент по организационному развитию Glogax Наталья Лёшина, директор филиалов hh.ru в ЮФО и СКФО Марина Качанова, директор Центра региональных исследований и урбанистики РАНХиГС Евгений Варшавер, член правления Capital Group Михаил Сивак и HRD ГК ФСК Анна Лях.

#### Масштаб вызова

Открывая дискуссию, Антон Глушков привел данные проведенного в 2025 году всероссийского опроса работодателей: дополнительная кадровая потребность строительного сектора до 2030 года оценивается в 780 тыс. человек. Актуальная потребность по всем строительным специальностям, по данным НОСТРОЙ, составляет порядка 209 тыс. человек, при этом средний возраст строителя в России — 43-48 лет, а доля молодежи до 30 лет не превышает 20%.

«Масштаб вызова довольно серьезный — до 2030 года мы должны подготовить примерно 12% новых строителей, и это в условиях рекордно низкой безработицы и слабой демографии. Еще один осложняющий фактор — строительство проигрывает другим отраслям в привлекательности среди молодежи», — отметил президент объединения.

Говоря о структуре дефицита, Антон Глушков акцентировал: 77% потребности приходится на рабочие кадры — прежде всего электросварщиков, камеников, бетонщиков, монтажников технологических трубопроводов и стальных конструкций,

электрослесарей; оставшиеся 23% — инженерно-технические работники (прорабы, инженеры, мастера, начальники участков). Марина Качанова подтвердила эти данные, отметив, что строительная отрасль сегодня не входит даже в топ-10 по объему вакансий, ориентированных на молодежь. «С одной стороны, нам нужна популяризация, с другой, мы не заявляем эту историю вовне. Сохраняются старые паттерны найма, где вопрос «Что умеет кандидат?» зачастую оказывается лишь на третьем месте», — пояснила она.

#### Три сценария и миграционный фактор

Участники дискуссии сошлись во мнении, что кадровый дефицит невозможно устранить одной мерой — это комплексная проблема, затрагивающая демографию, миграцию, образование и репутацию отрасли. По прогнозам Росстата, к 2044 году трудоспособное население России сократится на 10 млн человек, что еще больше обострит конкуренцию за кадры. Эксперты обсудили три возможных сценария: внутреннюю мобилизацию ресурсов, технологизацию и внешнюю миграцию. Особую дискуссию вызвала тема миграционных потоков. Евгений Варшавер отметил, что традиционные рынки поставки рабочей силы из Центральной Азии сокращаются: с 2019 года уровень миграции в Россию упал с 5 до 3 млн человек. В качестве альтернативы он предложил обратить внимание на Индию, обладающую огромным демографическим потенциалом. Однако Михаил Сивак и Анна Лях поделились первым опытом работы с индийскими специалистами, указав на их низкую квалификацию и необходимость серьезного обучения.

Подводя итог сессии, Антон Глушков резюмировал, что устранение кадрового дефицита требует комплексного подхода, совместных усилий государства, отраслевых объединений, работодателей и системы образования. Часть решений может дать эффект в краткосрочной перспективе, другие носят пролонгированный характер, но все они требуют активной согласованной позиции всех заинтересованных сторон.

«Только объединив усилия, мы сможем создать систему бесперебойной и эффективной подготовки квалифицированных кадров. Давайте работать в этом направлении», — заключил глава НОСТРОЙ.

# Управдомы формируют будущее

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно в Москве прошло объединенное мероприятие ряда саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами (МКД). Представители структур, занятых защитой прав собственников жилья, договорились о совместной работе по корректировке законодательства в сегменте товариществ собственников жилья.

Центральным событием жилищного форума стал второй съезд Межрегионального общественного движения поддержки программ и проектов социально-экономической направленности в недвижимости «Мой управдом». С докладом перед участниками выступил председатель организации Никита Чулочников. Проведенный им анализ показал, что ключевая проблема для председателей ТСЖ — наличие задолженности жителей за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ): высокий уровень неплатежей негативно отражается на экономике организаций, осложняет проведение ремонтных и сервисных работ в МКД. Как констатировал эксперт, практически все лидеры домового самоуправления отмечают нерешенность проблем с взысканием долгов, бездействие судебных приставов и обнуление задолженности при банкротстве должников.

Среди других системных проблем — отсутствие легального механизма получения актуального реестра собственников, который обязаны вести ТСЖ: при смене статуса жильцы не спешат добровольно предоставлять новые данные в правление товариществ и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Беспокоит домовых активистов и постоянное ужесточение требований к квалификации персонала товариществ собственников недвижимости (ТСН) и их материально-технической базе. Законодатели, стремясь навести порядок в сфере управления жильем, имеют благие намерения, но не всегда учитывают специфику ТСЖ, в основе деятельности которых лежит принцип добровольности. Как следствие — фактическое нормативно-правовое приравнивание ТСН к профессиональным коммерческим участникам рынка.

Никита Чулочников перечислил и другие вопросы, требующие решения: проблемы взаимодействия ТСЖ с провайдерами (отмена платы за услуги, круглосуточный допуск), отсутствие во многих регионах условий для качественного отбора подрядчиков по техобслуживанию домов. «Компании, работающие на этом рынке, как правило, не отличаются высокой надежностью. Они готовы предоставлять услуги по техобслуживанию только за дорого и по непрозрачным сметам», — пояснил он.

Также председатели ТСЖ считают чрезмерными требования по многократному заполнению электронных форм в государственных и региональных информационных системах и теми же данными. Мешает работе и обязательное ведение чата в мессенджере без возможности полноценного управления им — с большим объемом спама и необходимостью разбирать конфликты в чате. Таким образом, законодательство в этой сфере пошло по пути излишней детализации и дублирования требований, а цифровизация, внедряемая без учета специфики, на практике серьезно осложняет текущую работу органов управления некоммерческих домовых организаций.

В ходе обсуждения большинство участников форума высказалось за то, что государство должно полнее учитывать специфику некоммерческих домовых организаций и оказывать им поддержку. «Всем нашим ТСЖ и ТСН нужен институт поддержки на муниципальном, региональном и федеральных уровнях. Также необходимо принять отдельный нормативно-правовой акт, детально ре-

## Представители ТСЖ из различных регионов страны объединились для защиты интересов товариществ



гулирующей деятельность ТСН и ТСЖ, оставив отсылочные нормы в Жилищном и Гражданском кодексах», — подвел итоги дискуссии Никита Чулочников.

### Доверие вместо контроля

На следующей сессии участники форума сконцентрировались на обсуждении конкретных инициатив, способных оказать благоприятное регулирующее воздействие на условия работы ТСЖ.

Как считает председатель Санкт-Петербургского городского регионального отделения МОД «Мой управдом», глава компании «Правовая помощь ЖКХ» Александр Сметанин, для создания надежных правовых основ деятельности ТСЖ необходимо двигаться по пути нормализации законодательства и снижения административных барьеров. Анализ проблемного поля позволил выделить несколько актуальных направлений для изменений: снятие препятствий при создании товариществ, урегулирование организационных вопросов (в части подписания протоколов и т. п.), отмена ограничений ТСЖ в правах на судебную защиту интересов собственников, а также юридические меры для разрешения системного кризиса в сфере тарифообразования и неплатежей. «Проблема «закрытого» Росреестра и обязанность предоставления реестра и устава в органы Госжилиннадзора, а также такие темы, как запросы и жалобы через порталы и передача вопросов гражданской обороны в ТСЖ», — по каждому из направлений есть конкретные предложения для нормализации законодательства», — сказал Александр Сметанин.

По его мнению, для сохранения ТСЖ как жизнеспособной и привлекательной формы управления государству надлежит изменить подход к этой форме домового самоуправления. Отношение к товариществам должно строиться на доверии, а не на избыточном контроле. Для этого следует убрать лишние отчеты (прекратить дублирование ГИС ЖКХ и ограничить запросы) и перейти к практике предупреждений вместо немедленных наказаний. Госорганам необходимо отказаться от порочной системы скорейшего применения взысканий и при обнаружении недочетов в деятельности ТСЖ применять более разумный подход к штрафам. При общении с руководством ТСЖ представители государства могли бы активнее использовать консультационные инструменты, а не требования. Для этого требуется формализовать взаимодействие домо-

вых организаций с органами власти, определить его порядок и сроки (это до сих пор не сделано в полной мере). «Только снизив административные барьеры, мы сможем сохранить институт самоуправления в ЖКХ», — полагает Александр Сметанин.

Выступившая следом представитель домовых организаций Орловской области Елена Орлова рассказала о том, как поддерживать управляющие компании, работающие в малых населенных пунктах и сельской местности. По ее мнению, для улучшения качества услуг, набора молодых специалистов и повышения привлекательности рабочих мест в сфере ЖКХ необходимы комплексные меры поддержки: льготные ипотечные программы, помощь в обновлении материально-технической базы, организация системы повышения квалификации, социальные гарантии для специалистов, а также внедрение субсидий и грантов для управляющих компаний, успешно выполняющих свои обязательства. Кроме того, следует сосредоточить усилия на создании условий для притока частного капитала в ЖКХ, например, через механизмы государственно-частного партнерства (ГЧП) для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.

### Урбанистика на службе семьи

Важным итогом II съезда МОД «Мой управдом» стало создание экспертного совета движения. В его состав вошли специалисты и практики, непосредственно занимающиеся бизнесом и оказанием услуг в сфере управления и обращения с недвижимостью. Предполагается, что совет станет площадкой для выработки реальных отраслевых решений, свободных от излишнего лоббизма монополий и основанных на балансе интересов потребителей и поставщиков услуг.

На состоявшейся после форума пресс-конференции участники подвели основные итоги. Избранный председателем экспертного совета Сергей Костюченко представил проект развития «Город будущего — территория семейного счастья». По его мнению, в современном городском развитии присутствует ряд искажений: застройка территорий зачастую ориентирована на создание бизнес-среды для девелоперов и реализаторов ГЧП, а не на учет интересов будущих жителей. Разработка концепции призвана расставить приоритеты иначе — в пользу человекоцентричного подхода. «Цель реализации нашей концеп-

ции — преобразовать городскую среду, поставив во главу угла интересы жителей, создав условия для сохранения и укрепления традиционных ценностей и развития семейных отношений», — сказал Сергей Костюченко. Движение в этом направлении предполагает создание не только комфортного жилья, но и инфраструктуры шаговой доступности (медицинских и образовательных учреждений, объектов торговли, социального и семейного обслуживания, культуры и спорта), а также формирование индустрии гостеприимства для гостей и жителей города.



**Александр СМЕТАНИН,**  
председатель  
Санкт-Петербургского  
городского  
регионального  
отделения МОД  
«Мой управдом»,  
глава компании  
«Правовая помощь ЖКХ»:

«Сегодня о поддельных «протоколах» общих собраний жильцов госорганы узнают поздно, когда уже нет возможности исправить ситуацию. Поэтому надо внести в Жилищный кодекс норму, обязывающую органы жилищнадзора направлять в управляющие компании, ТСЖ, ЖСК информацию о поступившем протоколе. При своевременном получении сведений о наличии неизвестного «протокола» управляющие компании могут принять меры по его отмене, оспариванию, обжалованию и т. п., в том числе с привлечением собственников»

Этим и другим вопросам будет посвящен будущий межрегиональный форум «Город будущего — территория семейного счастья», который планируется провести в Туле осенью. Основная концепция форума строится на идее, что технологии и урбанистика должны служить не только эффективности, но и главной ценности — семье.

По итогам работы форума была составлена резолюция, содержащая поставленные предложения по изменению жилищного законодательства, регулирующего деятельность ТСЖ. После дополнительного обсуждения на экспертном совете документ планируется направить коллегам в профильные ассоциации и объединения, а также в федеральные органы власти.

# Доступ преткновения

Управляющие компании возражают против самоуправления провайдеров в МКД



Отверстия в фасаде зданий, ведут монтаж сетей через слуховые окна чердачных помещений домов и допускают иные нарушения, негативно отражающиеся на состоянии общедомового имущества. «В «Совет ЖКХ» регулярно обращаются управляющие организации из разных регионов по вопросам неправомерных действий связистов. В том числе они сообщают о порче элементов общего имущества, созданных угрозах пожарной безопасности и так далее», — констатирует Марк Геллер.

С критическим отзывом на новую редакцию правил выступили и в Межрегиональном общественном движении «МОИ УПРАВДОМ». Как заявила «Стройгазете» руководитель Орловского регионального областного отделения организации Елена Орлова, отдельные положения проекта новых правил требуют дополнительной проработки с учетом баланса интересов всех участников процесса.

Так, она считает избыточной норму документа о введении контроля со стороны антимонопольного органа за соблюдением правил взаимодействия УК и провайдеров: действующее законодательство уже предполагает ме-

ры реагирования со стороны антимонопольного органа при поступлении жалобы на ограничения доступа операторов связи к общедомовому имуществу для размещения оборудования и предоставления жителям услуг (этот момент регулируется частью 2 статьи 14.31 КоАП РФ).

Реализация контрольных механизмов не должна приводить к формированию дополнительной административной нагрузки на лиц, осуществляющих управление МКД, дублировать полномочия органов госжилиннадзора. Во-вторых, предлагается обязать УК проводить осмотр общего имущества совместно с оператором связи в срок не позднее 15 рабочих дней с даты согласования запроса. Однако, устанавливая такой срок, регулятор должен исходить из фактической возможности персонала управляющей организации обеспечить проведение осмотра с учетом длительного характера указанной процедуры. Не стоит забывать, что планирование текущей деятельности УК осуществляется в зависимости от сезонности, климатических условий и технических особенностей управляемого жилищного фонда. В частности, во время подго-

товки многоквартирных домов к отопительному периоду, опрессовки и промывки систем отопления и горячего водоснабжения сотрудники управляющей организации не могут быть оперативно задействованы для проведения осмотров в интересах оператора связи. «Проектируемый срок подлежит увеличению до 30 рабочих дней в целях эффективной организации проводимых осмотров», — считает Елена Орлова.

Далее, она обращает внимание на пункт, гласящий, что при авариях на сети связи доступ оператора связи в МКД должен обеспечиваться не позднее 1 календарного дня с момента запроса оператора связи. «Представляется целесообразным более детально определить механизм реализации проектируемой нормы, чтобы исключить формальное нарушение требований при наличии объективных препятствий», — полагает Елена Орлова.

Резюмируя анализ документа, она заключает, что реализация на практике его положений может привести к злоупотреблениям со стороны операторов связи и фактическому обходу общего порядка согласования доступа в МКД. Чтобы не допустить этого, она предлагает предусмотреть, чтобы доступ провайдеров в МКД был возможен только при соблюдении ряда условий. В том числе, следует уведомить лицо, которое управляет МКД, и согласовать с ним время доступа, а также обеспечить сопровождение сотрудников компании-провайдера представителем управляющей организации в случаях необходимости доступа к техническим помещениям дома. Также Елена Орлова предлагает установить обязанность оператора связи восстанавливать поврежденное общее имущество и обеспечивать соблюдение требований к содержанию мест общего пользования после проведения работ. При этом проведение работ в доме непременно должна предшествовать разработка технических условий, подлежащих согласованию с управляющей организацией. «Необходимо исключить фактическое расширение полномочий операторов связи либо установить обязанность по согласованию способа прокладки сети с лицом, осуществляющим управление МКД», — заключила Елена Орлова.

10-13 НОЯБРЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,  
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

32-я Международная промышленная выставка  
**МЕТАЛЛ ЭКСПО 2026**

При поддержке:  
Министерство промышленности и торговли  
Министерство экономического развития  
Министерство науки и высшего образования  
Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций

«Сегодня о поддельных «протоколах» общих собраний жильцов госорганы узнают поздно, когда уже нет возможности исправить ситуацию. Поэтому надо внести в Жилищный кодекс норму, обязывающую органы жилищнадзора направлять в управляющие компании, ТСЖ, ЖСК информацию о поступившем протоколе. При своевременном получении сведений о наличии неизвестного «протокола» управляющие компании могут принять меры по его отмене, оспариванию, обжалованию и т. п., в том числе с привлечением собственников»

Этим и другим вопросам будет посвящен будущий межрегиональный форум «Город будущего — территория семейного счастья», который планируется провести в Туле осенью. Основная концепция форума строится на идее, что технологии и урбанистика должны служить не только эффективности, но и главной ценности — семье.

По итогам работы форума была составлена резолюция, содержащая поставленные предложения по изменению жилищного законодательства, регулирующего деятельность ТСЖ. После дополнительного обсуждения на экспертном совете документ планируется направить коллегам в профильные ассоциации и объединения, а также в федеральные органы власти.

Генеральный информационный партнер  
Министерство промышленности и торговли

Организатор  
МЕТАЛЛ ЭКСПО

Оргкомитет выставки:  
тел./факс +7 (495) 734-99-66  
www.metal-expo.ru

**МИР КЛИМАТА**

10-13 ноября 2026  
МОСКВА, КРОКУС ЭКСПО

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

ВЕНТИЛЯЦИЯ  
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ  
ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ  
ОТОПЛЕНИЕ

ЗАБРОНИРУЙТЕ СТЕНД  
climatexpo.ru

Организатор  
ЕВРОЭКСПО

ОГР. ПЕЧАТОВА ТУ-КРОКУС

**СОБЫТИЕ**



# Главные лица и исполнители

## Генеральные и специализированные подрядчики встретились на одной площадке

**Алексей ТОРБА**

В Москве состоялся I Всероссийский конгресс генеральных и специализированных подрядчиков строительного комплекса (стратегический информационный партнер — «Строительная газета»). В рамках деловой программы представители органов власти, профессионального сообщества, застройщиков, госзаказчиков, генеральных и специализированных подрядчиков, производителей строительных материалов и оборудования рассмотрели актуальные проблемы развития отрасли. В центре дискуссий оказались требования к подрядным организациям, материалам и техническим решениям, критерии отбора партнеров и вопросы их взаимодействия. В ходе пленарного заседания, экспертных сессий и профессионального разбора решений участники предметно обсудили пути улучшения сотрудничества. На площадке экспертной гостиной прошли персональные переговоры по конкретным строительным проектам.

**Взаимодействие на высшем уровне**

На пленарном заседании «Взаимодействие генеральных подрядчиков с заказчиками, поставщиками и специализированными подрядчиками при реализации строительных проектов» модератор, председатель экспертного совета АНО «Центр компетенций «Умный город» Анатолий Курманов, затронул ряд важных аспектов взаимодействия на различных этапах реализации проектов. Обсуждались формирование эффективной цепочки поставщиков и подрядных организаций, координация участников, требования генподрядчиков к поставщикам материалов и оборудования, а также роль генерального подрядчика в управлении проектами.

Большое внимание участники уделили реализации национального проекта «Инфраструктура для жизни». Директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичкина сообщила, что сейчас в стране насчитывается более 1 300 проектов КРТ, средняя площадь которых — 5 гектаров; площадь крупнейших проектов превышает 500 гектаров, сроки реализации достигают четверти века. При реализации таких проектов операторы КРТ фактически выполняют функцию генерального подрядчика для формирования коммунальной и транспортной инфраструктуры, после чего на каждый участок приходят отдельные подрядчики.

Заместитель директора ФАУ «РосКапСтрой» Евгений Гончаров выступил с докладом о цифровизации взаимодействия участников строительства. Он отметил, что применение современных диджитал-решений позволяет мгновенно передавать данные, контролировать ход работ, соблюдение сроков, движение финансов и использование материалов в режиме реального времени — все в рамках одного приложения. Такая прозрачность исключает недопонимание.

В рамках цифровизации перед ФАУ «РосКапСтрой» поставлена задача сформировать систему управления жизненным циклом объектов капитального строительства. Для этого в 2022 году учреждение разработало информационную систему управления проектами (ИСУП) «Вертикаль». «Практический опыт помог нашим специалистам продумать и качественно реализовать все аспекты системы, так как мы, выполняя функции технического заказчика, не понаслышке знакомы со всеми процессами и проблемами», — отметил Евгений Гончаров. Пользователями ИСУП «Вертикаль» являются федеральные, региональные и муниципальные заказчики; система автоматизирует их деятельность за счет полного отказа от бумажного документооборота и перевода взаимодействия с подрядчиками в электронный вид.

Заместитель исполнительного директора ОМОР «Российский Союз строителей» Константин Кижель отметил, что ключевая проблема отрасли — дефицит практикоориентированного управления, когда решения принимаются людьми, не прошедшими реальную стройку. В результате теряется понимание, из чего состоит объект и как формируется стоимость его жизненного цикла, что порождает проблемы во взаимодействии девелоперов, подрядчиков и техзаказчиков. По его словам, на этом уровне сосредоточена значительная часть рисков, связанных с навязыванием неэффективных решений и выбо-



ром материалов без учета их реальной эксплуатации. Константин Кижель подчеркнул, что отрасль упирается в качество управленческих решений и распределение ответственности; дальнейшее развитие возможно только при условии, что каждый занимается своей профессиональной зоной, а координировать решения станут специалисты, способные оценивать результат по реальной эффективности и долговечности объектов. Технический заказчик при этом должен стать не формальной фигурой, а центром здравого инженерного смысла.

**Главное — понять друг друга**

Особенностью конгресса стал профессиональный разбор продукта с участием заказчиков. Сначала презентации представили специализированные подрядчики, а в качестве экспертов выступили директор по закупкам и руководители профильных подразделений крупнейших девелоперов и генподрядчиков.

Генеральный директор Национального центра НИИ «Индустрия 4.0» Александр Изотов отметил, что многие поставщики не всегда четко понимают алгоритм взаимодействия, полагая, что главное — донести до директора по закупкам. Организаторы попросили экспертов рассказать о реальных практиках и дать практические советы.

Замгендиректора по МТО ООО «Пантеон» Александр Кошелев посоветовал сразу указывать реальную цену — счета с завышенной ценой не рассматриваются. Директор тендерного департамента ЮНИКЕЙ Алексей Шедогуб обратил внимание на необходимость предоставления справок об отсутствии оснований по счетам — иначе службы безопасности не рекомендуют компанию к сотрудничеству. Он также попросил не присылать каталоги, а отправлять ссылки на интернет-ресурсы.

Руководитель по тендерам и закупкам October Group Анастасия Багирова подчеркнула важность аккредитации: «Все тендерные закупки закрыты, список участников согласовывается заранее. Если хотите участвовать — аккредитуйтесь». Замгендиректора ГК ПИК-Комфорт Вадим Севрюков сообщил, что его телефон открыт на сайте и он всегда готов к личному общению с новыми поставщиками.

Представитель ООО «Спектр-Холдинг» Анастас Пеконида посоветовал изучать процедуру заказчика и его реализованные проекты. «Покажите рынок, вашу нишу, где вы сильнее коммерчески и технически. Не очерняйте конкурентов — просто покажите характеристики», — сказал он.

Руководитель отдела закупок ГК «Самолёт» Алексей Воронков отметил, что компания ценит референсы: «Сразу прикрепляйте контакты, куда уже поставляете. Мы проверим, позвоним, узнаем». Руководитель направления развития подрядной сети Parametg (входит в ГК ПИК) Антон Базаркин добавил: «Для нас важен референс. Прикрепляйте ссылки на выполненные работы».

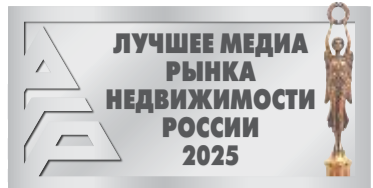
Учредитель группы компаний Post Scriptum Сергей Попов подвел итог: «Для нас при выборе подрядчика самое важное — понять, с кем мы имеем дело». В этом, пожалуй, и заключается главный вывод состоявшейся дискуссии.

**Профессиональное решение рынка**

Кульминационным моментом конгресса стала церемония награждения лидеров I Национального рейтинга генеральных и специализированных подрядчиков. Он был сформирован на основе экспертного голосования участников строительного рынка. Репутационная оценка заказчиками генеральных и специализированных подрядчиков основана на реальных критериях работы на объектах, включающих предсказуемость, надежность и масштаб. В число лидеров независимого отраслевого рейтинга подрядных организаций, который поможет снизить риски и упростить выбор партнеров, вошли:

- АО «ФОДД»
- АО «ОССТРОЙ-20»
- ГК «SMART ENGINEERS»
- ГК «Экоплант»
- ГК «ПЕНЕТРОН»
- ГК «КРАШМАШ»
- ООО «АНТТЕК»
- ООО «АНТ ЯПЫ»
- ООО «Велестроймонтаж»
- ООО «ИТС»
- ООО «Спектр-Холдинг»
- ООО «Термолайн Инжиниринг»
- ООО «Строй Техно Инжиниринг»
- ООО «Ретерра»
- ООО «Осушение»
- ООО «КАСР Компани»
- ООО «КРОЗ-Огнезащита»
- ООО «ОЗМ»
- ООО «Тепловин»
- ООО «ЭВОРИ»
- ООО «АСП Спецавтоматика»
- ООО «Лебер».

**КОНКУРС**



**Надежда ЧАДОВИЧ**, сооснователь архитектурной студии dot.bureau

Часто природная доминанта — место общепризнанно красивое, но запущенное, до которого никак не доходит руки, — головная боль для властей малых городов. В Марининском Посаде в Чувашии так и было: Государева гора на берегу Волги, с которой еще Екатерина II обозрела окрестности, десятилетиями оставалась заросшим склоном с разбитыми тропинками. Проект «Особый путь» это изменил — благодаря ему у города появился новый узнаваемый символ, заметный издалеко.

**Драматургия вместо МАФов**

Авторы проекта, выполненного dot.bureau (Алексей Чадович, Надежда Чадович, Евгения Дробина, Валентина Шлема) совместно с Шередега Консалтинг (Юрий Шередега, Евгения Шередега) и Этнером Егоровым, сразу решили, что не хотят использовать типовые решения. «Особый путь» — это не набор МАФов и мошения, а четырехэтажная пространственная пьеса восхождения, где каждый участок маршрута играет свою роль.

Первый акт — «Прямой путь» — работает с исторической осью: из центра города к подножию горы проложили новые тротуары, установили освещение, удобные точки для короткого отдыха и входные группы. Второй акт — «Окольный путь» — уводит в сторону от главной траектории, через овраг к реке Нижней Сундырке. На этом участке предлагается выбор: пойти длинным обходным путем по оврагу с видами на Волгу — или быстрым транзитом перейти к следующему отрезку. Третий акт — «Сложный путь», — лестница на вершину холма. Те, кто устанет от круглого подъема, могут отдохнуть на видовых скамьях, установленных на лестничных площадках. И наконец, четвертый, за-

# Путь к идентичности

## Башня-маяк из красного металла стала новым символом города



ключительный акт — «Свободный путь» — смотровая зона с ярко-красной башней. Наслаждаться видами, качаться на качелях, рассматривать башню, привести детей на игровую площадку — каждый решает сам, пространство не называет ему сценарии действия.

Такой подход, когда маршрут выстраивается как нарратив с кульминацией, — редкость для российских проектов по благоустройству общественных пространств. Обычно они решают задачу «связать точки А и Б». В «Особом пути» важна не только финальная точка, но и дорога до нее.

**Яркая доминанта**

Ключевой элемент проекта — смотровая башня — заслуживает отдельного разговора. Жесткая геометрия, красный цвет, минимум декора — башня не пытается вписаться в природный ландшафт, а существует на контрасте с ним. Именно такой яркий авангардный элемент был необходим: слишком мягкое решение растворилось бы в бескрайних волжских просторах. Красный цвет считывается с воды за километры, превращает объект в навигационный ориентир — практически маяк.

Архитектурный язык башни выбран не случайно: пропорции, наклон и цвет отсылают к купеческой архитектуре Марининского Посада. Под конструкцией высажены злаки, и это не только декоративное решение, призванное смягчить ее жесткую геометрию — они стабилизируют склон.

**Диалог с местными жителями: профессиональный урок**

Смотровая башня стала новым символом города — ярким, смелым и художественно убедительным. Однако в таком виде она появилась не сразу: изначально обсуждалась дру-

гое, более радикальное решение, вдохновленное местной идентичностью. Оно победило на Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях, но оказалось слишком смелым — администрация и жители города попросили архитекторов подготовить альтернативный проект.

Команда архитекторов разработала несколько вариантов башни, в которых нашли отражение элементы исторической идентичности места — ритмы, скругления, наклон и пропорции. По итогам диалога с горожанами появился финальный вариант, который подружили первоначальный архитектурный замысел с запросами местного сообщества. Смотровая башня, установленная на Государевой горе, — пример того, как консервативная среда обогащает проект, а не обедняет его.

**Малый город как лаборатория**

«Особый путь» предлагает ответ на вопрос, что делать с природными доминантами малых городов, которые пока остаются разрывом в городской ткани.

В Марининском Посаде решение было не в том, чтобы «благоустроить» склон, а в том, чтобы задать подъему по нему драматургию. В городских летописях сохранились воспоминания Екатерины II о виде с Государевой горы — эту перспективу, осознание собственного масштаба проект возвращает жителям Марининского Посада спустя два с половиной века.

Для урбанистов это решение — пример того, как увеличить туристический потенциал малого города и интерес к нему (в данном случае на оси Чебоксары—Казань); для архитекторов — возможность сохранения пространственной драматургии при смене формального синтаксиса; для строителей — пример интеграции малой архитектурной формы в сложный рельеф волжского берега без потери видовых характеристик.

**mitex**

19-я Московская международная выставка инструмента, оборудования и технологий

10–13 ноября 2026 | Москва, Крокус Экспо

Забронировать стенд

Ведущие оптовики, розничные сети, закупщики стройсектора и ЖКХ ждут вас!

50 000 м² площадь выставки  
927 экспонентов  
29 600+ посетителей

mitexpo.ru

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: ПАТЭ  
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: Минпромторг России  
ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР: TEC Ener  
ОРГАНИЗАТОР: ЕВРОЭКСПО EUROEXPO

При поддержке: Министр России

UtiliCon

3-я Международная выставка услуг, технологий и материалов для ЖКХ и строительства

10–13 ноября 2026

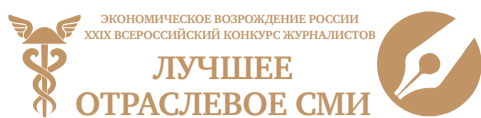
Москва, МВЦ «Крокус Экспо»

ЖКХ  
СТРОИТЕЛЬСТВО  
БЛАГОУСТРОЙСТВО

utilicon.ru

Организатор: ЕВРОЭКСПО

МЕГАПОЛИС ЭКСПО



ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Беседовала Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Принципы сноса и сохранения архитектуры в России закреплены законодательно, однако реальная практика зачастую выходит за пределы нормативных рамок и зависит от экспертных заключений, экономических расчетов и общественных настроений.

По какому же тогда принципу формируются списки под снос? На эти и другие вопросы «Стройгазете» ответила генеральный директор архитектурно-градостроительного бюро «Мастерс План» Юлия ЗУБАРИК.

**Юлия Леонидовна, почему буксует федеральный закон №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации»?**

Я проанализировала эту систему и готова объяснить, по какому принципу на самом деле формируются списки под снос, почему экспертиза Минкульта не гарантирует охранного статуса и какие неочевидные механизмы все-таки позволяют спасти дома от бульдозеров.

Формально на страже истории стоит федеральный закон №73-ФЗ. Он делит всю архитектуру на три категории: федеральные (Кремль, например), региональные (усадьбы Подмосковья) и муниципальные объекты. Министрство культуры РФ ведет Единый госреестр объектов культурного наследия (ЕГРОКН), в который, по последним данным, входит свыше 150 тысяч исторических зданий по всей стране. Они защищены, их сносить нельзя. Но здесь кроется первый подвох.

Далеко не все действительно ценное попадает под надзор государства. Чтобы включить здание в реестр, нужна экспертиза — подтверждение исторической ценности, уникальности, авторства. Однако экспертное заключение вовсе не гарантирует защиту. Возьмем статистику по Москве: согласно отчетам Москомнаследия, из 500 поданных заявок на включение в реестр одобрение получают лишь 120. Не каждый дом которому 50+ лет ценен с точки зрения Градостреды, памяти места и арх наследия.

Свою лепту вносит и общество: опрос ВЦИОМ в 2024 году показал, что 62% россиян считают старые дома препятствием для развития города. Эта позиция ошутимо влияет на практику, давая «зеленый свет» бульдозерам.

**Можете привести конкретные примеры?**

Очень показательным в этом деле стал запуск программы реновации в 2017 году, в рамках которой под снос пошло более полутора миллиона квартир в пяти- и девятиэтажках. После протестов горожан был создан перечень «Реновация без сноса» из 235 домов, которые предполагалось модернизировать без выселения жителей. В нем фигурируют «сталинские» здания конструктивизма, а также дореволюционная авторская и образцовая архитектура.

Тем не менее, к концу прошлого года этот список стал активно сокращаться в пользу нового строительства. По информации фонда «Архнадзор», за 2025 год правительство Москвы выпустило 34 постановления «об изменении вида разрешенного строительства» для 129 домов, на месте которых разрешается строительство выше восьми-девяти этажей. Все это делается только с согласия жителей этих домов, которые видят, что новые дома по программе реновации инфраструктурно и сервисно более удобные чем старые.

По подсчетам общественников, только за последние два года в центре Москвы были утрачены более сотни исторических зданий советского периода, включая отдельные яркие образцы сталинской архитектуры. Всего, по оценке «Архнадзор», с 2010-го по 2025 год в Москве было потеряно 379 исторических зданий.

**Что же происходит с контролем и сносом объектов?**

Это еще одна проблема — недостаток контроля и несанкционированный снос. Стоит оговориться, что размер штрафа за

# История дешевле бетона

## По какому принципу в России сегодня определяют, что сносить, а что сохранять



повреждение объектов культурного наследия может достигать от 500 тысяч до 20 миллионов рублей для юридических лиц, а если речь об объекте ЮНЕСКО, то от 1 до 60 миллионов рублей. Но проблема в другом — из 200 дел по незаконным сносам, которые Генпрокуратура завела в 2025 году, только в 12% были вынесены приговоры. Административные штрафы за незаконный снос «обычных» исторических памятников также остаются слабее, чем экономический стимул девелопера. А для застройщика, не являющихся памятниками, и вовсе составляют мизерные суммы даже для юрица — от 20 до 40 тысяч рублей, что, конечно, никого не останавливает.

**С чем связана такая практика?**

Экономическая логика прямой и беспощадна: снос выгоден там, где земля имеет высокую рыночную стоимость. Сохранение исторического облика требует масштабных вложений в реставрацию. Восстановление дома на Арбате обходится в 1-2 миллиардов рублей. Вспомним Дом Гоголя, который приводили в чувство в 2022-2024 годах. Это штучная, ювелирная работа, требующая особой квалификации работников, дорогого оборудования и различной документации.

Главная задача бизнеса — зарабатывать деньги — идет с этим вразрез. Поэтому многим девелоперам проще и экономически выгоднее реализовать новый проект, чем заниматься сложной и дорогой реставрацией. Так поступили, например, в 2021 году в Екатерин-

бурге, построив на месте конструктивистского здания ПРОМЭКТа эпохи Уралмаша 1930-х годов офисный центр. По данным Росреестра, в 2025 году выдано 3 200 разрешений на снос в исторических зонах. Слабый контроль усугубляет ситуацию. Общественные слушания формальны.

Еще одна проблема состоит в том, что часто исторические здания имеют статус нежилых. И для того, чтобы в процессе реновации сделать из них, к примеру, офисное здание, нужно пройти семь кругов ада: получить согласования, разработать проект, соблюсти все современные нормы по пожарной безопасности, найти арендаторов и так далее. Застройщики говорят, что с нынешней ставкой Центробанка — это большие риски, дешевле снести и построить заново.

**Существуют ли сегодня в России механизмы, которые делают сохранение наследия экономически выгодной моделью?**

Например, «ДОМ.РФ» вместе с Минкультуры развивает платформу «Наследие.ДОМ.РФ», где инвесторы могут подбирать объекты и участвовать в их восстановлении. С июня 2025 года для инвесторов ОКН действует единая льготная ставка по кредитам на восстановление исторических объектов во всех субъектах РФ — не более 9%.

В Москве действует программа «1 рубль за квадратный метр в год»: в 2024 году по ней было заключено 65 договоров аренды, а льготная ставка уже применялась по 47 объектам, что позволило сэкономить более миллиарда рублей.

В 2025 году в столице завершили реставрацию 144 объектов культурного наследия, а в общей сложности за 15 лет в городе отреставрировали почти 2 500 таких зданий.

Так сложилось, что главные ресурсы на реконструкцию сосредоточены в основном в столицах и мегаполисах. В Санкт-Петербурге «Зеленый пояс» защищает 4 000 объектов: снос запрещен, реставрация идет полным ходом. Программа «Сохранение наследия СПб» получила бюджет в 50 миллиардов рублей, на которые уже вернули былой блеск зданию Ассамблеи Ринальди XVIII столетия. А в Москве «Единая биосфера» интгрирует наследие в парки, сохранив 50 особняков на Крымской набережной.

Есть отдельные регионы, где туризм является драйвером роста, а власти осознали, что старые стены могут работать лучше новых билбордов. Так, в Калининграде программа «Корчубанье» с бюджетом в 15 миллиардов рублей позволила сохранить 70% довоенной немецкой кирпичной готики XIX века. В результате турпоток вырос на 25%, и эти деньги продолжают работать на экономику города, а не просто оседают в карманах подрядчиков. Татарстан в рамках программы «1000 домов» отреставрировал 800 объектов, поднав турпоток на 30%. Ярославль, будучи жемчужиной Золотого кольца России, тоже активно работает над реконструкцией церквей и сохранением исторического центра.

Но далеко не везде власти так эффективны и прислушиваются к общественникам. Так, в Перми не пощадили современные виллы 1910-х из серии «Пермские лепешки». В Хабаровске снесли «Дома на набережной» в стиле сталинского ампира, несмотря на петицию. В Новосибирске утрачено около 30 авангардных построек 1920-1930-х годов, а в Ростове-на-Дону застройкой исторического центра в стиле барокко (XVIII век) заменили на парковку и офисные здания. Примечательно, что в Иерусалиме раскопки знаменитой дороги паломников начали с обратного процесса — разобрав большую парковку.

**Как же заставить федеральный закон работать?**

Проблема регионов в неравномерности ресурсов. Где-то есть сильные комитеты по наследию, где-то дефицит экспертов и зависимость от местного строительного бизнеса. Заставить закон №73-ФЗ работать за пределами столиц можно только пакетом мер: единый цифровой контур, персональная ответственность региональных чиновников, федеральное софинансирование реставрации и обязательная публикация всех решений и экспертиз. Без денег на обследование и проектирование закон остается декларацией.

Помимо всего прочего, нужно найти способ привлечь инвесторов к этой работе.

Самый рабочий механизм — привязать доступ к федеральным субсидиям и девелоперским льготам к реальному выполнению охраняемых обязательств и прозрачности данных.

Так, в Томске работает механизм «Дом за рубль»: инвестор берет старый дом в долгосрочную аренду за символическую плату, но обязуется полностью восстановить его за свой счет. Это позволяет сохранять историческую среду без нагрузки на бюджет. В Вологде частный собственник выкупил знаменитый «Дом с лилиями», вернул ему охранный статус и много лет реставрировал — теперь здание живет полноценной жизнью. В Саратовской области «Дом со львом» и мельницу в селе «Лох» превратили в туристические объекты. Эти примеры доказывают: когда у собственника появляется не только обязанность, но и выгода от сохранения, система начинает работать.



ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Инфраструктура не успевает за жильем. Муниципалы не всегда готовы к современным подходам. А точечные стройки меняют город, только если они — часть системы. Об этих проблемах «Стройгазета» поговорила с министром архитектуры Челябинской области Ольгой НИКИТИНОЙ сразу после ее участия в кейс-сессии на XXXI Международной выставке-форуме архитектуры и дизайна «АРХ МОСКВА».



**Ольга Сергеевна, на «АРХ МОСКВЕ» вы говорили про «вау-проект», но если честно: с каким главным внутренним противоречием вы приехали на выставку как министр? Я про то, что архитектура и стройка у нас часто существуют отдельно, а города развиваются точноно.**

Вы правы, это наша главная боль. До 2025 года архитектура вообще была внутри Минстроя области. И мы на старте увидели классический дисбаланс: инфраструктура не успевает за жильем, качество среды сильно разнится в зависимости от муниципалитета, а профессиональных компетенций на местах катастрофически не хватает. Поэтому решение губернатора Челябинской области Алексея Текслера выделить архитектуру в отдельное министерство — не про амбиции, а про политику развития территорий. И на «АРХ МОСКВУ» мы приехали как раз сверять часы: наши вызовы — общие для всей страны.

Очень ждем ответных поездок в регионы и надеемся, что наш опыт будет полезен для коллег.

**Вы чуть больше года занимаете должность министра архитектуры области. Какая была «точка входа» на старте вашей работы — что в плане архитектуры представляется из себя область?**

Точка входа была сложной и перспективной. Челябинская область — регион с мощным градостроительным и архитектурным наследием, с разными по характеру городами, с сильной индустриальной историей и запросом на современную среду.

До 2025 года вопросы архитектуры находились в структуре Министерства строительства. Решение губернатора выделить архитектуру в отдельное министерство было, на мой взгляд, своевременным. Архитектура — это не только сопровождение стройки и выдача документов. Это политика развития территорий, работа с обликом городов, с идентичностью, с качеством повседневной жизни.

На старте мы увидели несколько вещей. С одной стороны, у области огромный потенциал: сильные города, интересное наследие, крупные проекты развития, активные застройщики, запрос жителей на перемены. С другой, накопившиеся несоответствия: неравномерное качество городской среды, плотность городов, дисбаланс сервисов и функций, разная степень готовности муниципалитетов к современным градостроительным подходам, необходимость обновления документов территориального планирования, потребность в единой архитектурной политике.

**Какие основные проблемы стоят перед вами? Какую стратегию вы выбрали для их решения?**

Наша главная задача — перейти от точечного управления к системной архитектурной политике региона. Основные вызовы я бы обозначила так: неоднородное качество застройки и общественных пространств в разных муниципалитетах, необходимость синхронизации жилья, социальной инфраструктуры, дорог и инженерии, потребность в качественно проработанных градостроительных решениях, нехватка профессиональных компетенций на муниципальном уровне, а также задача сохранения архитектурного наследия при развитии новых территорий.



# Строить по-новому

## Системная архитектурная политика приходит на смену точечному управлению

Наша стратегия включает несколько направлений. Во-первых, это комплексное развитие территорий, когда мы благоустраиваем отдельный участок, а полноценную городскую среду. Во-вторых, мы внедряем единые требования к качеству архитектуры и городской среды: нам важно, чтобы в области формировались понятные стандарты и дизайн-коды — как проектировать улицы, дворы, первые этажи, общественные пространства, как вписывать новые объекты в существующую ткань города. В-третьих, это усиление роли муниципалитетов: министерство должно быть не только регулятором, но и методическим центром, который помогает городам и районам принимать сильные решения. И конечно, отдельный блок — работа с наследием и идентичностью, ведь регион не должен терять «лицо» в погоне за абстрактной современностью.

**Вы работаете в команде губернатора области Алексея Текслера. В 2022 году было озвучено, что с 2022 по 2032 год в регионе планируется реализовать 80 проектов комплексного развития территорий в 14 муниципальных образованиях. Что уже удалось сделать? С какими сложностями вы столкнулись?**

Для нас КРТ — ключевой инструмент обновления городской ткани, а не просто механизм жилищного строительства. За это время мы смогли выстроить организационную рамку: определить приоритетные площадки, усилить взаимодействие с муниципалитетами, запустить подготовку и реализацию ряда территорий. Отдельно ведется работа по опорным населенным пунктам и схемам территориального планирования агломераций.

Но сложности, конечно, существуют, без них невозможно представить дальнейшее движение. Первая — инфраструктура: школы, детские сады, поликлиники, дороги, сети. Без ответа на вопрос «За чей счет?» невозможен качественный результат. Вторая — работа со сложившейся застройкой: расселение аварийного жилья, защита прав жителей и очень внимательная коммуникация. Третья — разная кадровая готовность муниципалитетов. И здесь задача министерства — подтягивать общий уровень.

Я бы сказала, что мы уже прошли этап, когда КРТ и реновация воспринимались как новый

термин. Следующий шаг — обеспечить, чтобы каждый такой проект реновации действительно дал новое качество и сценарии жизни.

**Способна ли архитектура и масштабные инфраструктурные проекты «вытянуть» город? Расскажите о потенциале Южного Урала.**

Архитектура и инфраструктура могут очень многое, но они не работают в отрыве от экономики, образования, экологии, культуры и рынка труда. Город нельзя «вытянуть» одним красивым объектом, но можно создать среду.

Сегодня выигрывают не те, кто больше строит, а те, кто создает качественную повседневность: удобный транспорт, безопасные улицы, хорошие школы, общественные пространства.

Потенциал Южного Урала в этом смысле огромный. У нас сильная промышленная база, выгодное географическое положение, уникальная природа — горы, озера, национальные парки, яркая индустриальная история. Челябинску не нужно быть «второй Казанью» или «вторым Новосибирском». Его задача — стать лучшей версией себя: современным, удобным, узнаваемым городом-миллионником с собственным характером. Архитектура здесь играет решающую роль, потому что именно она делает стратегию развития видимой и осязаемой для человека.

**Если бы вас попросили описать будущее региона в горизонте 15-20-30 лет, каким бы вы представили область и ее города?**

Я вижу Челябинскую область будущего как регион сильных городов с разной специализацией, но с единым высоким стандартом качества среды. Это область, где Челябинск и Магнитогорск выступают мощными центрами развития, а средние и малые города не теряют людей, а получают собственные точки роста за счет промышленности нового типа — туризма, образования, сервиса, культурных и общественных проектов. Это города, где удобно перемещаться, где есть качественные общественные пространства, где новая застройка не разрушает, а дополняет историческую среду, где реки, озера, леса и природные ландшафты становятся частью городской жизни, где человек может выбрать жилье, маршруты для путешествий, сценарии досуга, работу. Если говорить совсем просто, я хотела бы,

чтобы через 20-30 лет Южный Урал ассоциировался не только с промышленной мощью, но и с высоким качеством городской среды и туризма. Чтобы отсюда не уезжали «за лучшей жизнью», а наоборот — выбирали наш регион как место для жизни, работы и самореализации.

**Можно ли делать архитектурной доминантой идентичности конструктивизм, сталинский ампи́р, соцгорода — или нужны современные объекты, такие как городской курорт «Притяжение»?**

Я убеждена, что здесь не нужно противопоставлять одно другому: наследие конструктивизма, сталинского ампира, индустриально-градостроительства, история соцгородов — это колоссальный капитал региона, часть нашей идентичности, памяти и того, как формировался Южный Урал. И это нужно сохранять, исследовать, реставрировать, приспособлять к современному использованию, включать в туристические и культурные маршруты.

Но регион не может жить только прошлым. Современные проекты, такие как «Притяжение», показывают, что новая архитектура и новые общественные пространства способны формировать идентичность сегодня и становиться точками притяжения. Это очень важный сигнал: Южный Урал умеет не только бережно работать с наследием, но и создавать новое.

Поэтому правильный путь — не выбор между старым и новым, а их грамотное соединение. Сильная территория — это там, где историческая глубина встречается с современной амбицией.

**«АРХ МОСКВА» — крупное событие, но есть и региональные площадки. Вы обмениваетесь опытом с коллегами?**

Мы активно используем профессиональные площадки, чтобы делиться своими «фишками и шишками». Весной-летом у нас не только активный сезон выездов, но мы и сами становимся организаторами крупных событий. В мае в Челябинске прошла Уральская выставка-форум «Строительство», где у нас была отдельная секция, посвященная мастер-планированию. Обсудили реальные кейсы, проблемы и решения. Приглашаем всех коллег на следующие события — будем рады видеть на Урале!



## СОБЫТИЕ

Читайте в следующем номере «СГ»: Итоги первого полугодия на рынке недвижимости



# Битва железных гигантов

Конкурс механизаторов и технологический суверенитет дорожной отрасли



Сергей ВЕРШИНИН

На полигоне МАДИ в Солнечногорском районе Подмосковья 19-20 июня произошло главное событие года для всей дорожно-строительной отрасли страны — IV Национальный конкурс механизаторов, организованный Национальной ассоциацией инфраструктурных компаний (НАИК) при поддержке ЕИС «Стройкомплекс РФ» и ГК «Автодор» и собравший на своей площадке более тысячи гостей и участников.

В этом году турнир показал новые рекорды. В нем приняли участие 182 сильнейших мастера-механизатора, включая трех женщин. В составе 36 команд из Белоруссии, Казахстана, Китая и России они сошлись в бескомпромиссной борьбе в семи дисциплинах. Зрители наблюдали, как многотонные автогрейдеры, экскаваторы, бульдозеры, мощные фронтальные погрузчики и автокраны выполняли сверхсложные задачи, требующие

миллиметровой точности. Впервые в этом году в конкурсе появилась специальная дисциплина — «Сервисное обслуживание спецтехники».

В отдельной категории «Молодой специалист» демонстрировали свои умения механизаторы в возрасте до 26 лет: 17 ребят соревновались в номинациях «Фронтальный погрузчик» и «Экскаватор».

Кульминацией праздника мастерства и адреналина стало вручение наград и денежных сертификатов победителям и главного приза — Кубка IV Национального конкурса механизаторов за победу в общем командном зачете. В упорной борьбе его завоевала команда «Дон-аэродорстрой».

Пока в соревновательных секторах плавился асфальт, в деловой зоне ковалось будущее отрасли. Ключевым нововведением этого года стал «День заказчика» — уникальная, откровенная переговорная площадка. В рамках расширенного заседания Межотраслевой рабочей группы более 50 топ-менеджеров от

производителей и подрядчиков в честном разговоре обсудили острые отраслевые вопросы. Главная тема — как обновить парки предприятий в условиях дефицита и запустить реальную, работающую опытную эксплуатацию российских новинок прямо на строительных объектах.

Лидеры машиностроения выставили на полигоне 54 образца новейшей спецтехники и 12 единиц средств малой механизации. Всего же гости и зрители могли в эти дни наблюдать на выставочных, конкурсных и тестовых площадках 79 образцов специальной и иной техники.

Конкурс в очередной раз подтвердил статус одного из основных магнитов для кадрового будущего отрасли. Традиционный Молодежный трек привлек более 350 участников, а всего мероприятие посетили свыше 500 студентов вузов и ссузов, включая 60 иностранных гостей из 15 стран мира. Будущие дорожники напрямую в неформальной обстановке общались с председателем правления

ГК «Автодор» Вячеславом Петушенко, с первыми лицами крупнейших строительных холдингов страны. Бизнес-игры, строительные квизы и профориентационные практики помогли ребятам понять: дорожное строительство сегодня — это высокотехнологичная индустрия лидеров, здесь есть куда расти и развиваться.

Атмосферу грандиозного праздника поддержал уникальный арт-проект «Инфра-Арт». Известные художники, входящие в пул Департамента транспорта Москвы и проект «Искусство в метро», прямо на конкурсных площадках создавали полотна, вдохновленные романтикой дорог. Гости и болельщики тоже не остались в стороне: на полигоне развернулся масштабный интерактив — от динамичного баскетбола и тест-драйвов радиоуправляемых моделей спецтехники до росписи настоящих строительных касок, которые они увозили с собой как главные сувениры этих дней. Завершился конкурс грандиозным вечерним шоу.



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

Для предприятий  
и организаций:

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

ПОДПИСКА —  
ГАРАНТИЯ  
ПОЛУЧЕНИЯ  
ВСЕХ НОМЕРОВ  
ГАЗЕТЫ

**А также подписывайтесь на наши соцсети**



[t.me/stroygazeta](https://t.me/stroygazeta)



[vk.com/stroygaz](https://vk.com/stroygaz)