

Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№12 (10885) 3 апреля 2026

Первый год эскроу

Оценка эффективности
проектного финансирования
в сегменте ИЖС

Оксана САМБОРСКАЯ

Механизм счетов эскроу, который с 1 марта 2025 года распространили на индивидуальное жилищное строительство, призван защитить граждан от недобросовестных подрядчиков и вывести рынок из «теневой» зоны. Однако год его работы выявил как первые успехи, так и системные проблемы, требующие оперативного вмешательства. Обсудить их 26 марта в Совете Федерации собрались представители Минстроя России, финансового института развития жилищной сферы «ДОМ.РФ», региональных органов власти, строительного и экспертного сообществ. Мероприятие организовал Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин привел данные за 2025 год: объем индивидуального жилищного строительства достиг 63,5 млн кв. метров, а доля ИЖС в общем объеме введенного жилья составила 59%. Однако динамика первых месяцев 2026 года заставляет смотреть на эти рекорды с осторожностью. «У нас ввод ИЖС составил 10,2 млн кв. метров, это на 40% меньше аналогичного периода прошлого года», — сообщил Никита Стасишин.

Причины спада, по его словам, не сводятся только к суровой зиме в традиционно активных регионах. Гораздо больше изменилась модель поведения граждан. «С октября объем обращения, объем доставок и объем покупки и потребления строительных материалов со складов снижаются», — напомнил замминистра, добавив, что семьи все чаще предпочитают размещать средства на депозитах, откладывая старт строительства до более благоприятного момента.

Цифры и настройки

Открывая обсуждение, первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по экономической политике, предпринимательству и собственности Владимир Гусев напомнил, что с марта прошлого года вступил в силу федеральный закон №186-ФЗ, распространивший механизм счетов эскроу на частное домостроение. Отныне договор строительного подряда с использованием эскроу может заключаться только с подрядчиком, зарегистрированным в единой информационной системе жилищного строительства, — это первая линия защиты от недобросовестных игроков.

с. 2 →



Алексей ТОРБА

В Москве под председательством президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова 27 марта состоялся XXV Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства. К участникам юбилейного съезда саморегуляторов с приветственным словом обратился министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин.

Время не ждет

Глава Минстроя России подчеркнул, что в условиях сложившейся геополитической обстановки и экономической ситуации стройкомплекс продемонстрировал свою устойчивость к новым вызовам и сохранил статус системообразующей отрасли. По итогам прошлого года объем выполненных работ в строительстве составил 18,8 трлн рублей, что на 10,3% больше, чем в 2024 году. Несмотря на сокращение льготных ипотечных программ, отрасль жилищного строительства сохранила положительную динамику — в 2025 году было введено 108,1 млн квадратных метров жилья. С прошлого года в стране началась реализация нацпроекта «Инфраструктура для жизни», ставшего логическим продолжением нацпроектов «Жилье и городская среда» и «Безопасные и качественные дороги». В достижении целей

Повышенная ответственность

Государство доверило СРО решение
важнейших проблем отрасли

нового нацпроекта важную роль играют цифровая трансформация, внедрение искусственного интеллекта (ИИ) во все ключевые отраслевые процессы. Правительством РФ уже разработаны соответствующие показатели эффективности внедрения ИИ на всем жизненном цикле объектов капитального строительства и поставлены задачи на 2026 год с перспективой до 2030-го.

Ирек Файзуллин отметил необходимость участия саморегулируемых организаций (СРО) в контроле работы по сокращению процедур инвестиционно-строительного цикла, которая проводится в регионах. Он подчеркнул, что СРО играют важную роль в решении приоритетных задач стройотрасли, однако до настоящего времени они не сформировали действенные механизмы контроля и единые повышенные требования к своим членам, что позволяет некомпетентным подрядчикам выходить на рынок, формируя нега-

тивное отношение к строителям и отрасли в целом. Введенный с 1 марта механизм стандартизации деятельности СРО направлен на обеспечение единых повышенных требований к членам этих организаций, а также к порядку осуществления их основных функций. Министр также напомнил, что приказ Минстроя России от 28 октября 2025 года №656 установил перечень правил саморегулирования, и на основе таких правил СРО необходимо принять свои внутренние документы. Кроме того, постановлением правительства России от 25 ноября 2025 года №1880 установлены дополнительные требования к составу сведений Единого реестра сведений о членах СРО и их обязательствах. В открытом доступе по каждому подрядчику должна быть размещена информация о наличии квалифицированных специалистов и об опыте их работы.

с. 8-9 →



НИИСТРОЙ/КОРПОРАЦИЯ

с.1 Первый заместитель генерального директора «ДОМ.РФ» Алексей Ниденс оценил итоги первого года работы механизма как обнадеживающие: «Первый год для рынка именно с привлечением счетов эскроу был успешным, несмотря на то, что цифры кажутся несколько скромными». По статистике, более 6 тыс. подрядчиков подтвердили готовность работать по-новому, 3,6 тыс. из них заключили свыше 23 тыс. договоров общей площадью жилья почти 2,5 млн кв. метров, построено порядка 9 тыс. домов. Целевой показатель в 0,3% от общего ввода ИЖС был превышен более чем в три раза. Впрочем, как подчеркнул Алексей Ниденс, механизм еще молод, и задача на перспективу — к 2030 году довести долю таких домов до четверти.

Где спотыкается механизм?

Одна из главных проблем, которую не удалось решить за первый год, связана с финансированием самих подрядчиков. По словам Владимира Гусева, высокие процентные ставки и жесткие банковские требования не позволяют многим строительным компаниям, особенно небольшим, реализовывать проекты, и здесь требуются дополнительные меры.

Основная масса нереализованных проектов, как отметил Алексей Ниденс, опирается в невозможности подрядчиков получить кредит. «Почему? Потому что это, как правило, малые и средние предприятия, у них нет кредитной истории, нет залоговой массы», — объяснил он. «ДОМ.РФ» уже сделал первый шаг, выделив из своей прибыли 1 млрд рублей на субсидирование ставок для подрядчиков до 1% годовых. Программой воспользовались порядка 1 800 компаний. Следующий этап — внедрение зонтичных поручительств Федеральной корпорации по развитию малого и среднего предпринимательства. «За счет этой меры поддержки еще порядка семисот компаний только в этом году смогут получить банковское кредитование и, собственно, начать строить дома для семей по защищенному механизму с помощью счетов эскроу», — поделился планами Алексей Ниденс.

Защита прав граждан

Тема, оставшаяся за скобками нового закона, — судьба тех, кто пострадал от недобросовестных подрядчиков до того, как эскроу стали обязательными в ИЖС. Никита Стасишин напомнил, как работала прежняя система: банки перечисляли средства подрядчику в полном объеме в первый же день, а граждане, видя в отделениях баннеры «аккредитованных» компаний, не сомневались в их надежности. «Там огромное количество якобы аккредитованных компаний, которые даже членами СРО не были. По многим фактам уже возбуждены уголовные дела. Главная задача — больше не допустить такого обмена», — подчеркнул Никита Стасишин.

Первый год эскроу



КОРПОРАЦИЯ

Масштаб проблемы подтвердил первый заместитель министра строительства Новосибирской области Дмитрий Тимонов. В регионе под наблюдением находится порядка 850 объектов ИЖС, из них 250 числятся в категории проблемных. Схемы, которые использовали недобросовестные подрядчики, порой отличались изощренностью — например, после одобрения кредита в договор вносились изменения, уменьшалась стоимость работ, и строительство попросту не начиналось. Главная сложность сейчас, по словам Дмитрия Тимонова, в том, что законодательство не предлагает единого алгоритма восстановления прав таких пострадавших. В качестве одного из решений он предложил внедрить механизм расширения банковского сопровождения, который позволил бы контролировать не только финансы, но и качество строительства, а также гарантировать исполнение обязательств.

Контроль качества

Вопрос о том, как гарантировать не просто завершение стройки, а ее качество, неизбежно вышел на первый план. Председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства Торгово-промышленной палаты РФ Ефим Басин настаивает на двух ключевых изменениях в федеральный закон №186-ФЗ. Во-первых, подрядчики, работающие с эскроу-счетами, должны состоять в саморегулируемых организациях — тогда будет обеспечена солидарная ответственность. Во-вторых, строительный надзор разумнее передать государственным органам, как это давно сделано в многоквартирном строительстве.

За год, прошедший с момента вступления закона в силу, информация, как добавила представитель Ассоциации малоэтажного строительства Елена Незванова, накопилась тревожная: «По практике регионов я вам хочу сказать, что это катастрофа». Ассоциация видит выход в распространении на ИЖС механизмов федерального закона №214-ФЗ о долевом участии. Речь идет о полном цикле: обязательная проектная документация, регистрация договоров в Росреестре, государственный строительный надзор. «Обязательная разработка проектной документации является важным условием обеспечения качественного строительства будущих объектов», — отметила Елена Незванова. Пилотный проект по такой модели уже запущен, в нем участвуют 50 регионов.

Оптимизация стоимости

Цена квадратного метра в индустриальном домостроении — вопрос, который неизбежно встает, как только речь заходит о масштабировании ИЖС. Никита Стасишин обратил внимание на сложившуюся модель поведения производителей: они, как правило, ограничиваются продажей домокомплекта, оставляя проблемы сборки и сопровождения на усмотрение покупателей. «Нам нужно оптимизировать цену квадратного метра: оптимизация цены квадратного метра индустриальным способом строительства — это объем, — подчеркнул он. — Чем больше будет объем, тем эффективнее будет решение. То, что сегодня предлагают на рынке с точки зрения домокомплектов, не всегда доступно для наших граждан». Выход, по его словам, — в нара-

щивании объемов производства, что позволит сделать продукт более доступным.

Что значит «жить за городом»

Обсуждение комплексного развития территорий под ИЖС неизбежно вышло за рамки строительства домов: помимо собственно жилищ в поселках необходимо наличие полноценных инженерной и дорожной инфраструктур, качественных рабочих мест, иначе даже обеспеченные коммуникациями поселения останутся «полуживыми».

К этому тезису добавил и более острый регуляторный вопрос. Никита Стасишин отметил противоречие, заложенное в градостроительных нормативах: требования к социальной инфраструктуре для ИЖС сегодня такие же, как для многоквартирных домов. «По затратам и федеральных, и региональных бюджетов на их строительство, а потом еще и на их содержание, мягко говоря, мы вылетим в трубу с точки зрения эффективности и самое главное — доступности индивидуальных жилых домов», — заявил он, указав на необходимость искать разумный баланс.

Региональный взгляд на проблему добавила замминистра строительства и ЖКХ Саратовской области Наталья Согомонова, по словам которой значительная часть строек уходит в теневую сегмент из-за хаотичной застройки участков, изначально предназначенных для дачного или садового хозяйства. «Нормативные требования по проездам, требования ресурсоснабжающих организаций по обеспечению инженерной инфраструктуры, по социальной инфраструктуре обьектов в данном случае уже невозможно», — объяснила она.

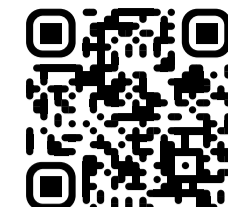
Особый разговор зашел о малых городах и селах, где без системной поддержки строить практически невозможно. Президент Союза сельских строителей России Сергей Мытарев предложил создать региональные потребительские кооперативы: «Нужна организационная структура, которая бы взяла на себя всю совокупность вопросов, начиная с подбора участка под комплексную застройку и заканчивая сопровождением до ввода в эксплуатацию». В качестве инструмента Сергей Мытарев предложил разработать федеральный закон о строительной кооперации, который позволил бы использовать накопительные фонды, паевые взносы и даже лесные квоты для строительства, обеспечив загрузку деревянного домостроения по всей стране.

Законодательные перспективы

В Совете Федерации уже готовится законопроект, который установит четкие правила регионального контроля: как именно проверять, соблюдают ли подрядчики требования к размещению сведений в единой информационной системе жилищного строительства. Как объяснил Владимир Гусев, это позволит регионам принять свои нормативные акты и приступить к проведению проверок.

Сейчас счета эскроу обязательны только при использовании льготных ипотечных программ. По данным «ДОМ.РФ», в 2025 году 95% ипотечных кредитов на ИЖС было выдано именно по льготным программам. Рыночная ипотека, которая, по прогнозам, будет активно расти по мере снижения ключевой ставки Центробанка, остается вне этого защитного механизма. Алексей Ниденс предложил распространить обязательное применение эскроу на все ипотечные программы, включая рыночные. Иначе, по его словам, есть риск, что граждане снова столкнутся с недобросовестными подрядчиками, как это уже массово происходило до введения обязательств эскроу: «Наша с вами задача — поставить барьер, чтобы эта проблематика как минимум не росла».

Все прозвучавшие на круглом столе предложения войдут в итоговый документ с рекомендациями. Работа над механизмом строительства индивидуальных домов с использованием эскроу продолжится с участием федеральных органов власти, регионов и институтов развития.



Команда для нацпроектов

ЖКХ и стройке требуются универсалы

Алексей ЩЕГЛОВ

В конце марта в Москве состоялась научно-практическая конференция «Инфраструктура для жизни — взгляд в будущее», организаторами которой выступили Минстрой России и НИУ МГСУ. Участники обсудили перспективы развития ЖКХ и внедрения в производственные и коммунальные процессы цифровых систем и искусственного интеллекта. Особое внимание было уделено вопросам обеспечения строительства и ЖКХ квалифицированными специалистами в рамках реализации национального проекта «Кадры».

Выступая на открытии пленарной сессии конференции, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Алексей Ереско напомнил, что в соответствии с указом президента РФ к 2030 году перед отраслью поставлены масштабные задачи и ни одна из них не может быть решена без квалифицированных кадров. По словам замминистра, в сфере ЖКХ занято порядка 2,5 млн человек, и на первый взгляд отрасль не должна испытывать кадрового голода, так как специалисты для нее готовят более 270 вузов и свыше 1,5 тыс. профессиональных образовательных организаций. Однако, несмотря на эти показатели, сегодня потребность в кадрах оценивается в 150 тыс. человек, причем 3/4 от этого числа приходится на рабочие специальности. Больше всего не хватает электрогазосварщиков, слесарей аварийно-восстановительных работ, операторов котельных, слесарей по контрольно-измерительным приборам и автоматике.

Как отметил Алексей Ереско, для решения этой проблемы Минстроем России совместно с учебными заведениями и отраслевым сообществом реализуется комплекс мер, призванных удовлетворить кадровый голод. Прежде всего, утверждена Концепция подготовки кадров для строительной отрасли и ЖКХ до 2035 года, ее реализация предусматривает более 30 мероприятий. Более того, с октября прошлого года меры по развитию кадрового потенциала включены в нацпроект «Инфраструктура для жизни». Для повышения престижа строительных профессий среди молодежи проводятся форумы «Молодой специалист — строитель будущего», ими уже охвачено 39 регионов страны. Наконец, с прошлого года совместно с Ростехнадзором проводится обучающий курс по промышленной безопасности, и в настоящее время МГСУ совместно с Ростех-

надзором и Минстроем России прорабатывает запуск этого курса на постоянной основе на площадке университета.

На отраслевых принципах

Как рассказал далее заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Александр Высокинский, сенаторами подготовлен набор законодательных инициатив, предполагающих возврат к отраслевой системе подготовки кадров, в том числе — первого и второго звена. «По нашему мнению, пришло время эту систему возвращать. Обсуждение того, как это лучше сделать, начнется буквально через две-три недели», — сообщил сенатор.

Подготовке кадров посвятил свой доклад и президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. По его оценке, в последние пять лет строительная отрасль развивалась вполне успешно, и тем, кто причастен к этим результатам, есть чем гордиться. «Анализируя все национальные проекты, большую часть государственных программ, мы видим, что стройка как минимум достигла показателей и по большинству пунктов даже их превосходит», — заявил глава объединения.

Вместе с тем, имеется два ключевых аспекта, требующих пристального внимания: эффективность управления жилищно-коммунальным хозяйством и подготовка кадров. Особенностью текущего момента, по словам Антона Глушкова, является то, что привлечение частных инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство в условиях высокой ключевой ставки Центробанка весьма проблематично. И хотя предприниматели нацелены на то, чтобы инвестировать в развитие инфраструктуры, до сих пор отсутствуют понятные, масштабные и взаимовыгодные условия взаимодействия между государством и частными компаниями. Причем эти условия должны формироваться независимо от международной ситуации.

«Бизнес готов участвовать в развитии ЖКХ своими денежными средствами, однако таких взаимовыгодных методик на данный момент масштабно не существует. Есть удачные эксперименты в ряде регионов, но хотелось бы, чтобы сегодня накопленная позитивная практика была обсуждена и на ее базе сформулированы предложения, в том числе законодательные, которые позволили бы реализовать их повсеместно, на территории всей страны», — при-

звал к совместной работе участников конференции президент НОСТРОЙ, отметил, что сейчас главная задача — обобщить накопленный позитивный опыт и сформировать на его основе конкретные законодательные инициативы, что позволит сделать условия взаимодействия государства и частных инвесторов прозрачными и масштабировать их на всю страну.

Универсальность — не порок

Кстати, еще три года назад по инициативе НОСТРОЙ на базе нацобъединения был создан отраслевой Консорциум среднего профессионального образования (СПО), объединяющий вузы, готовящие профильных специалистов для отрасли. Благодаря этому с достижением результатов в сфере подготовки рабочих кадров, по словам главы нацобъединения, ситуация стала понятнее. «Уже налажено взаимодействие с работодателями, актуализируются учебные программы, организуется трудоустройство. Тем более, что рост уровня зарплат и конкурентная борьба в этом направлении играют в пользу жилищно-коммунального хозяйства и стройки», — констатировал Антон Глушков.

Однако с высшим образованием ситуация пока сложнее, и здесь перемены не так очевидны. Имеется стабильный запрос бизнеса на более эффективные и универсальные кадры, но он пока в полной мере не закрыт. Как подсчитали в НОСТРОЙ по своей методике, только в ЖКХ имеется нехватка 150 тыс. квалифицированных специалистов. В районе 240 тыс. человек не хватает и в сфере строительства — и эта цифра не меняется, невзирая на снижение уровня активности в секторе. Это говорит о том, что имеется значительный запрос бизнеса на более эффективные кадры.

При этом, если рассматривать совокупно бакалавриат, магистратуру, аспирантуру, существует практически тысяча программ и направлений подготовки для стройки. Но отдача от такого разнообразия не всегда очевидна. «Когда мы пытаемся готовить узких специалистов, достаточно сложно надеяться на то, что они будут очень быстро приняты в отрасль и останутся там эффективными», — выразил сожаление Антон Глушков.

В целях устранения этой диспропорции глава нацобъединения предложил сделать акцент на универсальной подготовке кадров с возможностью переквалификации и переподготовки специалистов на протяжении всего их трудового пути. Содействовать реализации такой стратегии призвана сформированная система независимой оценки квалификации инженеров-строителей. Из 350 тыс. соискателей через нее за три года успешно прошли почти 200 тыс. И это неплохой

результат. Предполагается, что численность таких специалистов будет последовательно увеличиваться.

Ориентация на непрерывность

Эти идеи уже отчасти успешно реализуются на практике. В авангарде Москва, где сформирована комплексная система непрерывной подготовки кадров. О том, как она выстроена, на конференции рассказал руководитель Департамента жилищно-коммунального хозяйства города Москвы Раис Чигликов. По его словам, сегодня в столичном ЖКХ трудятся более 600 тыс. сотрудников, и понятно, что, учитывая масштаб и сложность систем городского хозяйства, требуется не просто восполнение кадров, а формирование устойчивых моделей, где обучение и развитие происходит на протяжении всей карьеры. Такая модель строится на глубокой интеграции работодателя в образовательный процесс, начиная с ранней профориентации и заканчивая корпоративными учебными центрами, цифровыми платформами и научно-техническими советами. «Фундамент экосистемы закладывается в школе. Мы убеждены, что начинать выстраивать траекторию профессионального развития нужно как можно раньше. Для этого подведомственными организациями комплекса реализуется ряд проектов в самых разных сферах нашей деятельности», — сказал Раис Чигликов.

И, конечно, система профессионального образования столицы выстроена на прочном сотрудничестве с ведущими вузами, включая МГСУ, более тысячи выпускников которого трудятся на предприятиях московского ЖКХ.

О том, как видит организацию образовательного процесса директор строительного университета, рассказал его ректор Павел Акимов: «Мы последовательно расширяем образовательные программы и сохраняем единое фундаментальное ядро подготовки, что позволяет эффективно развивать профильные направления — от водоснабжения до городской инфраструктуры — и готовить востребованных специалистов для отрасли ЖКХ».

Все более существенный вклад в подготовку кадров вносит бизнес. Впервые планарного заседания состоялось открытие новой корпоративной кафедры Группы ПОЛИПЛАСТИК на базе университета. Ее основной целью станет укрепление кадрового потенциала отрасли и научно-исследовательского потенциала вуза через интеграцию науки и производства.

«Выход на новые методы обучения специалистов, проведения исследований и разработок — это ответ на текущие задачи отрасли. Уверен, что совместными усилиями мы достигнем отличных результатов», — обозначил горизонты сотрудничества Павел Акимов.

Конкурс среди инженерно-технических работников

Внимание, инженеры и технические специалисты!
Открыта регистрация на ежегодный конкурс профессионального мастерства

Преимущества участия:
Профессиональное развитие. Возможность проверить свои знания и продемонстрировать профессиональные навыки
Признание. Обратит внимание на свои профессиональные успехи и трудовые достижения
Карьера. Познакомиться с ведущими представителями строительной отрасли
Перспективы. Стать победителем и получить дополнительные баллы для поступления по программам высшего образования НИУ МГСУ

Номинации:
• Лучший специалист по организации строительства (профессионалы и студенты)*
• Лучший специалист по охране труда (профессионалы)

* В категории «Студенческая лига» могут принимать участие студенты старше 16 лет

Победители и призеры получают денежные призы и ценные подарки

Конкурс «Строймастер» проводится ежегодно в соответствии с распоряжением правительства Российской Федерации № 366-р от 05 марта 2015 года при поддержке НИУ МГСУ и Минстроя России

Принять участие можно уже сейчас!
Регистрация: Заполните заявку на платформе Конкурса с 6 по 29 апреля 2026 года по ссылке <https://konkurs.nostroy.ru>

Теоретическая часть: Выполните задания согласно установленному графику с 27 по 30 апреля 2026 года

Практическая часть: Участники, набравшие наивысшие баллы, будут допущены ко второму этапу с 1 по 29 мая 2026 года

УЧАСТИЕ БЕСПЛАТНО

Следите за актуальными новостями о конкурсе на сайте НОСТРОЙ <https://nostroy.ru>

НОСТРОЙ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ
МИНСТРОЙ РОССИИ
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

МЕЖДУНАРОДНОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве 3 апреля состоится XVII Международный экономический форум государств — участников СНГ. В этом году мероприятие приобретает особый масштаб: Содружеству исполняется 35 лет, а в числе участников — генеральные секретари ШОС и ОЭС, председатель Коллегии ЕАЭС и госсекретарь Союзного государства. О задачах форума, в рамках которого пройдет сессия по развитию строительной отрасли в странах СНГ с участием министров строительства, руководителей крупнейших отраслевых ассоциаций и бизнеса государств — участников Содружества, а также перспективах интеграции «Стройгазете», выступающей информационным партнером мероприятия, рассказал генеральный директор Делового центра экономического развития СНГ Вадим ГАНИН.

Вадим Валерьевич, чем этот форум отличается от предыдущих и какой сигнал, на ваш взгляд, должен быть донесен до участников?

Прежде всего это площадка, где выстраивается диалог между государством и бизнесом. Мы проводим его в семнадцатый раз, и за эти годы форум стал не просто мероприятием, а итоговой точкой работы наших отраслевых комитетов, которых сегодня девятнадцать. Они работают в течение всего года, а на форуме мы представляем результаты.

Что касается сигнала, то в этом году он связан с углублением интеграционных процессов. Мы наблюдаем, как различные объединения начинают взаимодействовать теснее. Пример — решение о том, что страны ШОС стали наблюдателями в СНГ. Это говорит о том, что пространство Содружества развивается, и мы движемся в сторону большого Евразийского партнерства. Форум станет местом, где эта тема получит практическое наполнение.

В программе заявлена панельная сессия, посвященная развитию строительной отрасли в странах СНГ. Почему эта тема вынесена отдельно?

Строительная отрасль традиционно является драйвером развития экономики государств, способствуя созданию и укреплению интеграционных проектов. Данный сектор — один из крупнейших в мире. В рамках Делового центра СНГ успешно работает комитет по строительству и архитектуре, который выступает организатором панельной сессии по развитию строительной отрасли в странах Содружества.

Комитет реализует положения «Стратегии экономического развития СНГ до 2030 года в сферах строительства и архитектуры», способствует стимулированию развития строительного сектора государств Содружества, реализации крупных инфраструктурных проектов, координации деятельности и созданию устойчивых деловых коммуникаций организаций строительного комплекса, институтов развития, профессиональных объединений, образовательных учреждений и отдельных компаний строительной отрасли в государствах — участниках СНГ.

В течение последних трех лет руководство Делового центра СНГ и комитета по строительству и архитектуре провели ряд встреч с министрами строительства стран Содружества, главами регионов и муниципалитетов, а также с первыми лицами крупнейших отраслевых ассоциаций, объединений и союзов Содружества. Подписаны соглашения о сотрудничестве, ведется активная работа. Поэтому дискуссия в рамках нашей строительной сессии будет, во-первых, проходить на самом высоком уровне, а во-вторых, будет направлена на обсуждение конкретных вопросов и кейсов по углублению международной кооперации между странами СНГ+ в профильных сферах.

Что касается развития кооперационных инфраструктурных проектов в сфере строительства, о чем мы тоже поговорим в рамках сессии, — сегодня в ряде государств Со-



Содружество сверяет этажи

На юбилейном форуме СНГ строители не только обсудят стратегии, но и получат работающие контакты под реальные проекты

дружества реализуются масштабные проекты городского развития. Можно назвать Астану, Ташкент, Аркадаг в Туркменистане, новые районы в Душанбе. Каждая страна решает задачу создания современной городской среды с учетом своих приоритетов. При этом все движется в сторону цифровизации, внедрения технологий и повышения качества жизни.

Если мы посмотрим на конкретные примеры, то увидим, насколько разными путями идут страны. Астана, когда ее начинали строить, — это широкие проспекты, масштаб, современная архитектура. Но сегодня мы видим и последствия таких решений: город разросся, количество машин выросло настолько, что даже широченные магистрали стоят в пробках: «умные» светофоры уже не справляются. Это показывает: комфорт, заложенный на старте, может быть утрачен, если не учитывать динамику развития. И никакой «умный» светофор с этой историей не справится — нужно менять инфраструктуру.

Узбекистан реализует проект «Новый Ташкент». Это попытка создать город с чистого листа, но уже с пониманием современных требований. При этом в самом Ташкенте изменения видны невооруженным глазом: если сравнить центр города три года назад и сегодня, это совершенно разные реальности: строятся новые районы, аэропорт, и подход к организации пространства принципиально иной.

Отдельного внимания заслуживает сохранение идентичности. Туркменистан в Аркадаге сделал ставку на соединение национальных архитектурных традиций с высокими

технологиями. Это осознанный выбор: человек, приезжая в страну, должен не просто видеть стекло и бетон, а чувствовать среду. Если город теряет лицо, он превращается в безликую застройку. Можно посмотреть на опыт некоторых мировых столиц, где все красиво и современно, но через день пребывания начинаешь искать аутентичности где-то за городом, потому что в самом мегаполисе ее нет.

Мы фиксируем устойчивый запрос на профессиональный диалог — обсуждение подходов к планированию, архитектуре, инженерной инфраструктуре. Именно такую дискуссию мы намерены организовать. Причем разговор пойдет не только об успехах, но и о сложности. Весь этот опыт требует осмысления и систематизации. Более того, мы рассматриваем возможность формирования рейтинга новых городов СНГ по технологическим решениям. Это долгосрочная задача, но она позволит создать работающий инструмент для сравнения и выбора подходов, чтобы, начиная новый проект, архитектор или девелопер мог посмотреть, какие решения в сходных климатических или градостроительных условиях уже показали свою эффективность у соседей. Это и есть практическая интеграция.

Кто примет участие в этой дискуссии?

Мы разделили сессию на две части. Первая — с участием руководителей министерств и ведомств стран СНГ, отвечающих за строительную политику: это уровень, на котором формируются стратегии и обозначаются приоритеты. Вторая ориентирована

на отраслевые ассоциации и бизнес: здесь выступают руководители строительных союзов, общественных советов и компаний. Речь пойдет о взаимодействии бизнеса и власти по реализации профильных проектов, развитию кадрового потенциала отрасли, цифровой трансформации и технологических решениях.

Но мы не ограничиваемся только выступлениями. Форум для нас — итоговая точка работы, ведущей в течение всего года. Наши отраслевые комитеты активно вовлечены в подготовку повестки. Они собирают инициативы, проблемы, запросы от бизнеса, и на площадке форума мы даем возможность этим вопросам быть услышанными.

Кроме того, в рамках форума мы презентуем портфель инвестиционных проектов, аккумулированных в Деловом центре. В нем 149 инициатив общим объемом 250 млрд рублей. Значительная часть из них относится к сфере строительства и инфраструктурного развития — по нашим оценкам, порядка 30-40%. Это не концепции, а проработанные предложения, включая земельные участки и площадки под реализацию. То есть бизнес, который придет на сессию, сможет не только послушать доклады, но и познакомиться с конкретными объектами для входа в проекты.

И конечно, мы создаем среду для прямого общения. Помимо деловой программы, запланирован вечерний прием, где можно продолжить разговор в неформальной обстановке. Задача форума — свести тех, у кого есть компетенции и технологии, с теми, у кого есть проекты и потребности. Чтобы человек не только послушал, но и нашел партнера, а потом мог интегрироваться в совместную работу.

В повестке форума есть тема, связанная с освоением Арктики. Какие задачи стоят перед участниками этого направления?

Арктика — территория с особыми условиями, ее освоение предполагает нестандартные подходы. Мы выделяем несколько направлений. Первое — медицинское обеспечение. При работе в высоких широтах возникают риски, связанные с изменением привычной среды, включая возможное воздействие микроорганизмов, ранее находившихся в вечной мерзлоте. Это требует развития арктической медицины и новых протоколов безопасности.

Второе направление — инженерные решения. Строительство на вечной мерзлоте ограничивает возможности традиционных методов. Сейчас прорабатываются проекты мобильных платформ, позволяющих размещать объекты без прямого контакта с грунтом. Такие решения дают возможность разворачивать временные поселения и при необходимости перемещать их.

Третье — энергообеспечение и автономность. Технологии, апробированные в Арктике, впоследствии могут быть востребованы и в других регионах. Пример — использование предварительной томографии и дистанционных медицинских протоколов на атомных ледоколах, которые затем адаптируются для гражданского здравоохранения.

И последнее. Если представитель строительного бизнеса из страны СНГ придет на сессию по развитию строительного комплекса Содружества, с каким результатом он должен выйти?

Мы ориентируемся на три результата: получение актуальной информации от регуляторов о планах и приоритетах, установление контактов с потенциальными партнерами, знакомство с конкретными проектами. Пул представленных инициатив дает возможность оценить перспективы участия или инвестиций. Кроме того, участники сессии могут обратиться в наш профильный комитет по строительству и архитектуре — организатору панельной сессии по развитию строительной отрасли в странах Содружества. Задача форума — не ограничиваться обсуждением и создавать условия для реализации проектов.

МЕЖДУНАРОДНОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

3 апреля в ЦМТ в рамках Международного экономического форума СНГ пройдет панельная сессия «Развитие строительной отрасли в странах СНГ: тренды и перспективы». О том, что нужно предпринять, чтобы рынок Содружества стал единым организмом, как идет цифровая трансформация и где российский бизнес может применить свои компетенции на пространстве СНГ+, «Стройгазете» рассказал модератор сессии, председатель Комитета по строительству и архитектуре Делового центра экономического развития СНГ Константин АВАГИМОВ.

Константин Георгиевич, ваша сессия обещает стать одной из самых насыщенных на форуме. Но у бизнеса часто возникает вопрос: зачем тратить полтора часа на выступления чиновников, если все цифры и так публикуются в открытых источниках?

Потому что на сессии даются не просто цифры, а их «расшифровка» из первых уст. Руководители государственных органов отраслевого управления — министры строительства, архитектуры и ЖКХ стран СНГ — рассказывают, в каких компетенциях они заинтересованы сегодня, какие компании из России и других стран СНГ хотят пригласить к себе, какие проекты реализуются на территории государств наиболее успешно, как идет цифровая трансформация отрасли и многое другое. Плюс приезжают делегации из стран СНГ, включающие представителей бизнеса, руководителей профильных направлений в министерствах, глав ведущих строительных ассоциаций и союзов.

Наши компании-участники всегда активно общаются в кулуарах форума. Многие российские компании хотят выйти на рынки стран СНГ, а государства Содружества крайне заинтересованы в опыте и решениях из РФ.

Мы специально построили сессию в два блока. Первая часть — разговор по существу с теми, кто «строит руками» на земле: отраслевыми строительными союзами, ассоциациями застройщиков, производителями материалов, проектировщиками, представителями Торгово-промышленной палаты Москвы. Плюс поговорим об успешных реставрационных кейсах ВДНХ. В первой части сессии мы будем обсуждать не макроэкономику, а конкретику: где взять кадры, какие технологии внедрять, как выстраивать кооперацию.

Вторая часть — перед пленарной сессией с участием вице-премьеров стран СНГ и глав интеграционных объединений СНГ, ШОС, Союзного государства — это позиция власти: руководители министерств и отраслевых органов государственного управления Содружества расскажут о ключевых направлениях развития строительной отрасли в странах

Крепкий бетон, общий каркас

Как страны СНГ собираются строить будущее вместе



СНГ. Это маркеры для бизнеса, маяки — куда движется рынок.

Вы упомянули цифровизацию. Насколько глубоко она проникла в стройку на пространстве СНГ? Или это все еще история про «бумагу и печать»?

Цифровизация сегодня — это главный драйвер развития стройкомплексов государств СНГ. В конце октября прошлого года в Ташкенте прошло заседание Межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности стран СНГ. Члены Межправсовета, министры строительства государств Содружества и эксперты больше половины времени говорили именно про цифровую трансформацию. Коллеги из Узбекистана показали впечатляющие результаты: они перевели в «цифру» огромное количество процедур, включая получение разрешительной документации, что кардинально ускорило процессы. Мы видим, что тренд на внедрение технологичной информационной моделирования зданий и автоматизация

становится общим для всех. Российские вендоры уже широко представлены в странах Содружества. Спрос на цифровые решения колоссальный, потому что все хотят строить быстрее и дешевле. И мы как интеграционная площадка, помогающая в реализации подобных проектов, в рамках нашей сессии поговорим об этом очень подробно.

Если говорить про кооперацию, кто и кому сегодня нужен на общем рынке?

Рынок давно стал единым, просто раньше это было не так очевидно. Сегодня мы видим четкое разделение труда. Белорусские строители — это бренд: они отлично зарекомендовали себя на стройках в РФ и странах Азии, это квалифицированные кадры, которых ждут везде. Рабочая сила из Центральной Азии — Узбекистана, Таджикистана, Киргизии — по-прежнему основа многих строек в российских регионах.

Но есть и обратный поток. Производители стройматериалов из РФ активно выходят на рынки СНГ, а из Казахстана и Узбекистана к

нам идут компании с интересными решениями, особенно в сегменте отделочных материалов, потому что там очень богатая сырьевая база. Это нормальный взаимобмен.

Кстати, есть и точечные запросы. Министр строительства Киргизии в прошлом году в рамках нашей строительной сессии на форуме озвучил, что республике остро не хватает проектировщиков. И официально приглашал российские и белорусские проектные организации заходить к ним со своими компетенциями.

С какими вызовами сталкивается сейчас стройотрасль России и как это резонирует с соседями?

Объективно главный вызов для РФ сегодня — высокая ключевая ставка Центробанка. Она естественным образом повлияла на спрос и ввод жилья. Но, несмотря на это, у нас в последние годы стабильно растет сегмент индивидуального жилищного строительства. Это тренд, который мы также будем обсуждать на сессии.

Что касается общих проблем для всех стран СНГ, это, безусловно, изношенность инфраструктуры. Во многих государствах принимаются амбициозные планы застройки, но точечное строительство часто ложится на ветхие сети. И здесь опыт комплексного развития территорий, особенно московский, становится передовым для всех.

Еще один важный блок, который всегда поднимают коллеги из Центральной Азии, — сейсмика: регион сейсмоопасный, и вопрос унификации норм и правил строительства, единообразия подходов к сейсмостойкости для них критически важен. Своих компетенций и кадров у них не всегда хватает, поэтому они очень внимательно слушают, что делается в этом плане в России.

Если подвести итог: с каким практическим результатом бизнесмен уйдет с вашей сессии?

Как минимум — с тремя. Первое — полная картина рынка. Он поймет, в каком состоянии находится индустрия в каждой из стран, и сможет оценить, интересен ли ему выход на тот или иной рынок со своим продуктом.

Второе — живые контакты, возможность в кулуарах подойти к представителю власти или крупному девелоперу из соседней республики и без протокола обсудить условия сотрудничества.

Третье — информация об инвестпроектах. В рамках форума будут подниматься вопросы выхода на конкретные строительные и инфраструктурные проекты — как в РФ, так и в странах СНГ. Компании смогут примерить на себя участие в этих проектах, понять, где они могут приложить свои силы и компетенции.

На форуме в этом году, юбилейном для СНГ, будем говорить предметно и искать точки роста для общего строительного рынка.

Подписку на электронную/печатную версию издания
Строительная газета

можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка», по адресу электронной почты 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

А также подписывайтесь на наши соцсети

t.me/stroygazeta

vk.com/stroygaz

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

СТАНДАРТИЗАЦИЯ

Екатерина СИДОРОВА

В России на днях утвержден новый межгосударственный «зеленый» стандарт для многоквартирных домов (МКД). Документ, который вступит в силу 1 июля, устанавливает единые критерии оценки «зеленых» МКД на всех этапах их жизненного цикла, концентрируясь на качестве среды для проживания и формировании прозрачных требований для рынка, отмечают в Минстрое России. По мнению экспертов, стандарт станет этапом развития энергоэффективного строительства на всем постсоветском пространстве.

По единым критериям

ГОСТ 35329-2026 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» разработан «ДОМ.РФ» совместно с ФАУ «ФЦС» при поддержке Минстроя России и придет на смену национальному «зеленому» ГОСТ Р для МКД, действующему с 2022 года.

«Новый межгосударственный стандарт задает единые критерии оценки «зеленых» многоквартирных домов на всех этапах их жизненного цикла, с акцентом на энергоэффективность, качество среды проживания и прозрачные требования для рынка», — отметил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Документ может быть принят в качестве национального и в странах СНГ и Евразийского экономического союза, он уже направлен органам по стандартизации соответствующих государств. Это позволит объединить на пространстве стран — членов международных организаций нормативные требования, системы подтверждения соответствия и инструменты финансового стимулирования, подчеркнули в Минстрое.

Стандарт основан на реальном опыте, все его критерии опробованы, отметил гендиректор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко. «Сейчас так возводятся более 1,3 млн кв. м. В итоге рынок получил готовую, проверенную модель, которая повышает качество и энергоэффективность жилья и готова к применению в России и странах СНГ», — пояснил он и добавил, что цель принятия нового ГОСТ — создание эффективного инструмента, который повысит качество новостроек и установит понятные правила для всего рынка.

В перечне единых требований, предъявляемых к строительству на всех ключевых этапах жизненного цикла многоквартирного дома, — высокий класс энергоэффективности (не ниже А), безбарьерная среда для маломобильных граждан, благоустройство придомовой территории, доступность социальной инфраструктуры и общественного транспорта, а также повышенные требования к шумоизоляции и инсоляции квартир.

Новый ГОСТ предназначен не только для использования при проектировании, но и для прохождения сертификации, подтверждающей соответствие построенного дома «зеленым» критериям. Оценка зданий, по словам замминистра строительства и ЖКХ РФ Сергея Музыченко, будет проводиться по десяти категориям — расположению и планировке участка, организации строительства, энергоэффективности, водопользованию, применяемым материалам и другим аспектам. Так, в числе проверяемых параметров — наличие в пешеходной доступности остановок общественного транспорта, детских и поликлиник, то есть инфраструктуры, критически важной для комфортной жизни граждан.

Для зданий, претендующих на статус «зеленых», предусмотрены рейтинговая система оценки и, в зависимости от набора обязательных и добровольных критериев, уровни «Бронза», «Серебро» или «Золото».

ГОСТ важен и для получения государственной поддержки. Банк России стимулирует банки выдавать льготные кредиты на строительство энергоэффективных домов



Строительство на «зеленом» уровне

Актуализированный ГОСТ изменит подход к возведению энергоэффективного жилья

(классов А+ и А++ — это один из главных критериев нового стандарта). Для таких проектов банки могут применять понижающие коэффициенты при расчете рисков. Это позволяет им экономить собственный капитал и охотнее финансировать строительство «зеленого» жилья.

Стимул для совершенствования продукта Межгосударственный ГОСТ 35329-2026 — это важный этап эволюции «зеленого» строительства на постсоветском пространстве, считает директор компании «Зеленый город» Александр Маслов. Главные отличия от национального стандарта 2022 года — в масштабировании и унификации, пояснил он в беседе со «Стройгазетой». Поскольку, в отличие от предыдущего стандарта, ориентированного исключительно на российский рынок, новый документ гармонизирует подходы к оценке качества жилья на всем евразийском пространстве, соответствующий рынок станет прозрачнее, появится возможность тиражировать лучшие практики.

«Очевидно, что ни один стандарт на фоне технического и технологического развития не может оставаться статичным и подвергается модернизации из-за различных нововведений. В данном случае речь идет о введении единых критериев, которые придадут дому статус «Бронза», «Серебро» и «Золото», — прокомментировали «Стройгазете» в пресс-службе Клуба инвесторов Москвы (КИМ). — Стандарт гарантирует, что покупателя нельзя будет ввести в заблуждение неоднозначно трактуемыми рекламными материалами. Он получит недвижимость, соответствующую конкретным и однозначным критериям. Если же ему требуется больше, чем минимум, то он будет искать объект, имеющий более высокий уровень. Такой подход прост и понятен как профессиональным участникам рынка, так и покупателям недвижимости. Прозрачный механизм оценки недвижимости позволит совершить правильный и безопасный выбор».

Для получения минимального «зеленого» уровня («Бронза») необходимо соответствовать как минимум 35 обязательным критериям из 58, предложенных Мин-

строем, пояснил «Стройгазете» основатель компании SIS Development Ярослав Гутнов: «Однако в перечень инженерно-технических параметров, которым обязаны соответствовать абсолютно все новые МКД в стране, пункты «зеленого» ГОСТ не входят. То есть это дополнительный стимул для совершенствования продукта, но не принудительное обременение». По его словам, подтвержденное соответствие формату «зеленого» проекта станет для конкретных МКД дополнительным конкурентным преимуществом.

Основа для капитализации

Застройщики могут получить и экономическую выгоду. Во-первых, «зеленый» дом — это более ликвидный актив: исследования показывают, что более 70% покупателей комфорт-класса готовы платить за энергоэффективное жилье. Во-вторых, такие проекты получают доступ к более дешевому проектному финансированию. В-третьих, это инструмент стратегической устойчивости: соответствие современным требованиям закладывает основу для роста капитализации объекта в будущем, отметил Александр Маслов. «Сегодня экологичность — это не дополнительная опция, а новый стандарт качества», — подчеркнул он. — Единый межгосударственный стандарт будет мощным сигналом для инвесторов. Он снижает риски и создает предсказуемые условия для внедрения новых технологий на большом рынке. Российские производители стройматериалов и оборудования получают возможность выходить с проверенными решениями на рынки соседних стран по прозрачным правилам».

«Популяризация «зеленого» стандарта позволит большему числу россиян экономить на коммунальных платежах, — акцентировал в разговоре со «Стройгазетой» член совета директоров компании «Плато Девелопмент» Станислав Коновалов. — Энергоэффективность класса «А» и выше подразумевает рациональное потребление ресурсов». Как отметил Александр Маслов, применение «зеленых» стандартов увеличивает себестоимость строительства в среднем на 5-10%, но на этапе эксплуата-

ции жильцы получают до 50-60% экономии на коммунальных платежах — вложения окупаются за 5-15 лет, а дальше работают «в плюс» жителям.

Вместе с тем некоторые улучшения качества дома и жизни в нем могут привести к дополнительным затратам. И стоит скорее говорить об обоснованности коммунальных платежей и «зеленого» стандарта дома. «Сегодня не редки случаи переплаты жильцами за услуги ЖКХ. Работа над преодолением недостатков в этом вопросе ведется как ФАС, так и законодательной и исполнительной властями. Стандарт может помочь сделать более прозрачным обоснование величин платы за коммунальные услуги», — считают в КИМ.

В Единой информационной системе жилищного строительства уже сейчас 226 многоквартирных домов на стадии проектирования и строительства соответствуют индикации «Зеленый дом», которая включает базовые критерии уровня «Бронза», подчеркнули в пресс-службе Минстроя. По мнению Александра Маслова, в ближайшие три-пять лет до 20-25% новостроек в России и странах СНГ станут соответствовать новому стандарту. «Драйверами станут не только крупные девелоперы, для которых «зеленая» сертификация — вопрос престижа и работы в премиальном сегменте, но и регуляторные меры», — считает эксперт.

Многое зависит еще и от сегмента недвижимости. «Например, целевая аудитория массовых новостроек пока не готова переплачивать за соответствие домов экологическим стандартам. В свою очередь, в премиальном сегменте это очень важный критерий выбора жилья», — подчеркнул Станислав Коновалов.

В перспективе пяти лет, несмотря на то, что, новому стандарту будет соответствовать большинство проектов, поскольку он определяет все важные критерии, которыми современный покупатель уже не готов жертвовать. «Это будет насыщенной необходимостью для адекватного рыночного позиционирования. Успешность сбытовых программ будет напрямую зависеть от того, соответствует ли проект «зеленому» стандарту», — резюмировали в КИМ.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Сергей ВЕРШИНИН

Компания IEK GROUP и одно из крупнейших электротехнических предприятий Москвы — завод MEL (входит в группу ПИК СЗ), совместно с застройщиками создают комфортное жилье. IEK обеспечивает партнера электротехнической продукцией для создания надежных систем электропитания и автоматизации инженерных систем.

«Любые перебои с электричеством или в системе водоснабжения крайне чувствительны для многоквартирных домов, поэтому застройщики внимательно относятся к выбору электротехнической продукции. Мы создаем надежные системы, в которых каждый инженерный узел работает в связке с другими», — рассказал директор департамента отраслевых проектов IEK GROUP Максим Смирнов. Такая синергия позволяет по-новому взглянуть на формирование современной городской среды: продукты не работают сами по себе, а соединяются в надежный механизм.

«Сегодня наши решения применяются на сотнях объектов по всей стране в проектах крупнейших девелоперов. В сотрудничестве с IEK GROUP мы объединяем качество продукции, инженерную экспертизу и опыт — это позволяет создавать востребованные и современные решения», — отметил технический директор завода MEL Сергей Нетесов.

Важный элемент городской среды — электрика. Распределение электроэнергии по группам потребителей осуществляется посредством вводно-распределительных устройств (ВРУ). Коммутационными устройствами защиты в составе ВРУ служат автоматические выключатели серии MASTER IEK и KARAT, обеспечивающие отключение цепей при аварийных режимах работы (перегрузках и коротких замыканиях). Продуманная конструкция аппаратов защиты и коммутации унифицирует их установку. Элементы системы автоматизированного проектирования (САПР) и техническая поддержка IEK GROUP на стадии проектирования упрощают разработку проектной документации. Наличие в ассортименте изоляторов, кабельных вводов, металлических корпусов, произведенных на собственной площадке, и других устройств позволяет предложить комплексное решение ВРУ в области низковольтного распределения электроэнергии.

Второй краеугольный камень комфортной городской среды — бесперебойное водоснабжение. Насосная станция жилого комплекса поддерживает стабильный напор в системе, защищает от гидроударов, компенсирует перепады давления. Ее работу координирует «мозговой центр» — шкаф управления насосными станциями (ШУНС). Он автоматизирует работу насосов, защищает оборудование и минимизирует участие человека. IEK GROUP



Качество И ОПЫТ

Решения IEK для электротехнической инфраструктуры проектов MEL



использует в ШУНС продукцию собственного бренда ONI, которая обрабатывает данные, реализует сложные алгоритмы управления, управляет двигателями насосов, облегчает работу операторов с помощью интерактивных панелей. Такая архитектура превращает набор инженерного оборудования в самодиагностируемую и адаптивную систему. Автоматика берет на себя всю рутину, продлевая жизнь системам.

Итогом совместной работы завода MEL, IEK GROUP и застройщика становятся кварталы, представляющие собой устойчивые, «умные» и комфортные экосистемы. Они располагаются в разных регионах страны: продукция IEK GROUP уже интегрирована в жилые комплексы крупнейшего отечественного застройщика в Санкт-Петербурге, Владивостоке и более чем в 10 проектах в Москве. Помимо устройств для создания инженерных систем IEK GROUP обеспечила застройщика также

электроустановочными изделиями. Например, розетки и выключатели серии BRITE установлены в многоквартирных домах в Москве и Хабаровске. Это одна из наиболее популярных коллекций IEK GROUP: в ней объединены функциональность и эстетика, что дает возможность удовлетворить самые разнообразные потребности. Коллекция включает в себя устройства от классических выключателей до инновационных датчиков движения, автоматически регулирующих освещение; интерьерная подсветка создает атмосферу уюта, а терморегуляторы для теплого пола помогают создать в доме нужный микроклимат.

Для автоматизации инженерных систем у IEK GROUP есть и программные продукты, объединенные под брендом IEK DIGITAL. Например, MasterBMS (Мастер BMC) — конфигурирует, позволяющий создавать готовый проект MasterSCADA 4D для управления всеми системами здания с помощью автоматики

практически без написания кода путем настроек параметров. MasterSCADA 4D — платформа для разработки систем промышленной автоматизации и диспетчеризации технологических и производственных процессов. Также компания активно развивает специализированный сервис для проектирования систем управления технологическими процессами — MasterCAD (Мастер САПР).

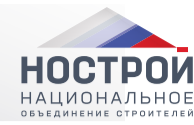
Эффективность этого подхода подтверждена многими внедрениями. Например, в торговом центре в столичном районе Очаковоматвеевское — многофункциональном пространстве для покупки, отдыха и развлечений — успешно реализован именно такой проект на базе решений IEK DIGITAL. Это демонстрирует готовность платформ к работе в современных комплексных объектах, обеспечивая надежное централизованное управление инженерными системами.

«Это наш вклад в развитие современной городской среды, где технологии обеспечивают жильцам безопасность и качество жизни. Залог надежности системы — идеальная совместимость ее элементов», — резюмировал Максим Смирнов.

Цифровизация и внедрение современных разработок при проектировании жилого комплекса отражаются не только на качестве жизни будущих жильцов или работе управляющей компании — своевременные инвестиции в технологии и привлечение компетентного партнера напрямую влияют на экономику проекта: это сокращает сроки работы над ним, в том числе благодаря своевременным и бесперебойным поставкам необходимого ассортимента, которые обеспечивает IEK GROUP. Компания постоянно следит за развитием технологий и нововведениями на рынке и готова предложить девелоперам свою экспертизу, чтобы повысить технологический уровень новых проектов и продолжить выводить на рынок не только комфортные, но и «умные» решения для жизни.

В этом году IEK GROUP стала победителем Национального рейтинга производителей строительного комплекса, заняв первое место в категории «Электрошитоное оборудование» и войдя в топ-5 производителей в категории «Кабеленесущие системы».

XXV Всероссийский съезд строительных СРО



с.1 Особого внимания, по мнению министра, заслуживает вопрос внедрения системы рейтинга подрядных организаций, которая позволит объективно оценивать компетенции компаний, снизить риски недобросовестных исполнителей и упростить процедуру отбора подрядчиков, в том числе при госзаказе. Сегодня работа идет по двум направлениям. Первое — разработка единой методологии критериев оценки рейтингования; она формируется на основе ГОСТ и реальных данных из государственных систем. Второе — внесение изменений в законодательство, чтобы рейтинг получил официальный статус. «Мы предполагаем, что с 2027 года в стране эта система начнет работать», — заявил Ирек Файзуллин. Он поручил НОСТРОЙ разработать к июню 2026 года отраслевые показатели оценки подрядных организаций и методику присвоения баллов по рейтингованию подрядчиков и запустить апробацию информационной системы рейтинга к июлю 2027 года. По словам министра, это позволит внести необходимые изменения в структуру стройотрасли, поскольку малые предприятия, составляющие в ней 87%, практически не занимаются вопросами повышения производительности труда.

Среди других поручений, которые министр дал НОСТРОЙ в рамках своего выступления, — разработка в сжатые сроки правил саморегулирования для перехода отрасли к дифференцированным условиям членства и повышенным требованиям информационной открытости. Также в ускоренном режиме всем СРО надо перейти на новые условия саморегулирования и, используя дополнительные механизмы взаимодействия со своими членами, обеспечить жесткий отбор в свои ряды только квалифицированных и надежных подрядчиков. Кроме того, НОСТРОЙ должен сформировать синхронизированный с Национальным реестром специалистов в области строительства (НРС) полноценный Единый реестр сведений о членах СРО и их обязательствах, который станет основой формирования и внедрения системы рейтингования подрядчиков. И наконец, НОСТРОЙ поручено обеспечить организацию работы и расчет значений отраслевых показателей в части внедрения ИИ в работу строительных организаций, а также вовлечение СРО в вопросы мониторинга внедрения и распространения ИИ в строительной отрасли.

Перед участниками съезда выступили также первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Галина Карелова, первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Роман Ляйков, старший секретарь — заместитель руководителя Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору Александр Демин, начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Манылов, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Анвар Шамузафаров, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, почетный президент НОСТРОЙ Ефим Басин, ректор НИУ МГСУ Павел Акимов и президент Союза архитекторов России Николай Шумаков.

Прежде всего — доверие

В свою очередь, Антон Глушков рассказал об основных достижениях НОСТРОЙ в 2025 году. Свой доклад он начал с того, что 16 лет назад, выполняя указ президента РФ «О мерах по проведению административной реформы», правительство РФ решило ограничить прямое вмешательство в экономическую деятельность строителей. Переход на саморегулирование позволил строительной отрасли избежать избыточного административного давления, сохранить пространство для инноваций и предпринимательской инициативы, что положительно отразилось на ее вкладе и вкладе смежных сфер в ВВП России, который достиг в 2025 году 13%, а налоговые и страховые отчисления в бюджет страны — 14% от всех поступлений.



Повышенная ответственность



При этом в стройке, жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) и связанных с ними отраслях заняты более 13 млн человек.

Формируя архитектуру доверия, НОСТРОЙ в 2025 году реализовал более 250 инициативных проектов, из которых свыше 200 были осуществлены в рамках механизма так называемой «регуляторной гильотины» по направлению «Строительство и жилищно-коммунальное хозяйство». Цель — устранение избыточных административных барьеров и формирование современной и эффективной нормативной среды. Выполняя поручение кабинета мониторинга законодательства субъектов и муниципальных правовых актов на предмет их соответствия федеральному законодательству, в том числе Реестру исчерпывающих документов, в прошлом году НОСТРОЙ создал цифровую платформу мониторинга законодательства. С ее помощью ежеквартально анализируется информация о законодательстве более чем 60 субъектов страны и о нормативных правовых актах более чем 9 тыс. муниципальных образований.

В борьбе за качество

Чтобы обеспечить качество и безопасность возводимых объектов, НОСТРОЙ работает в парадигме, составляющей основу любой стройки, — люди, цена, материалы, механизмы и технологии. И поскольку первоочередной многих нарушений является необъективная цена, система саморегулирования в строительстве на сегодня стала полноценным участником ценообразования. НОСТРОЙ считает заработную плату рабочего 1 разряда, участвует в наполнении ФГИС ЦС, разрабатывает сметные нормы, занимается экспертизой сметных норм, отслеживает стоимость и качество ре-

XXV Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства

Москва, 27 марта 2026 года

Антон Глушков накануне пленарного заседания съезда НОСТРОЙ вручил поставщикам и дилерам первые четыре свидетельства.

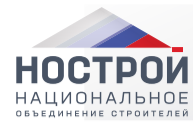
Докладывая о работе по обеспечению качества и безопасности объектов строительства, президент нацобъединения также остановился на мониторинге государственных и муниципальных контрактов. Проводя его, НОСТРОЙ исходит из того, что бюджет должен получить результат по той цене, которая была на старте, но этот старт должен быть корректным и реалистичным. Однако только за три первых месяца текущего года в результате мониторинга было выявлено свыше 150 торгов на сумму более 159 млрд рублей, где расчет начальной (максимальной) цены контракта (НМЦК) произведен с нарушением. Их реестр вместе с предложениями НОСТРОЙ был передан в Минстрой России, и большинство этих предложений нашло отражение в проекте приказа, устанавливающего новый порядок определения НМЦК.

Кадры по-прежнему решают все

Антон Глушков сообщил, что на конец 2025 года в государственном реестре саморегулируемых организаций было зарегистрировано 246 действующих СРО в области строительства из 77 субъектов РФ, объединяющих более 105 тыс. членов СРО, в том числе 193 иностранные строительные организации. С 1 марта вступили в силу федеральный закон №309-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» и постановление правительства РФ №1880 «О дополнительных требованиях к составу сведений, включаемых в реестр членов саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства». В соответствии с новым регулированием НОСТРОЙ интегрировал НРС с Единым реестром сведений о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах. Этот документ дополняется новыми данными о договорах строительного подряда. Таким образом, сегодня Реестр стал информационной системой, которая служит важным и удобным ресурсом для сбора, анализа и изучения информации о строительных организациях.

Также президент НОСТРОЙ подчеркнул, что с момента запуска в 2017 году НРС превратился из учетного инструмента в полноценную цифровую систему управления профессиональными ресурсами страны. Он позволяет формировать достоверную картину кадрового состава отрасли, которая становится основой для планирования и развития строительного комплекса на среднесрочный период. Содержащиеся в НРС данные активно используются для проверки специалистов, участвующих в реализации проектов, в том числе на социально значимых и инфраструктурных объектах.

Многом ускорить и упростить взаимодействие специалистов с системой позволила циф-



ровизация процессов. Так, работающий с 2023 года сервис проверки даты прохождения независимой оценки квалификации (НОК) обработал 535 тыс. обращений от 164 тыс. уникальных пользователей. А запущенный в декабре 2025-го сервис «Запрос выписки из НРС» направил уже более 10 тыс. выписок. Быстрый и массовый доступ к данным обеспечивает интеграция НРС с порталом Государственных услуг. Во многом благодаря цифровизации НРС обеспечивает регулярное обновление и достоверность данных о специалистах отрасли и в перспективе станет инструментом цифрового профиля специалиста, обеспечивающим подтверждение квалификации и опыта для работников и доступ к проверенным кадрам для работодателей.

Ежегодно НРС пополняется в среднем на 20 тыс. специалистов. Из поступивших более 350 тыс. заявлений о включении в НРС в него были приняты свыше 270 тыс. специалистов. В то же время, глава НОСТРОЙ с сожалением констатировал, что более 41 тыс. специалистов были исключены из НРС в связи с непрохождением НОК.



Ирек ФАЙЗУЛЛИН, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России:

«Важно отметить, что все принимаемые меры — снижение административной нагрузки, сокращение контроля отчетности, упрощение доступа к финансам — срабатывают только для добросовестных и ответственных участников рынка. Обеспечение отрасли такими подрядчиками — прямая обязанность саморегулируемых организаций, а повышение уровня доверия потребителей — это ключевая цель»

Расширяя кадровую повестку, НОСТРОЙ уделяет большое внимание качеству подготовки специалистов, повышению престижа профессии и профориентации. При поддержке Минстроя России ежегодно проводятся конкурсы для инженерно-технических работников и конкурсы «Строймастер». В 2025 году в конкурсе ИТР в номинациях «Специалист по охране труда», «Специалист по ценообразованию» и «Специалист по организации строительства» приняли участие свыше 1 200 человек, из них 20% в категории «Студенческая лига». Число участников конкурса «Строймастер» впервые превысило 2 тыс. человек, соревновавшихся за право называться лучшим каменщиком, монтажником каркасно-обшивных конструкций, сварщиком и штукатуром. К функционирующему на базе НОСТРОЙ с 2023 года отраслевому Консорциуму среднего профессионального образования (СПО) в сфере строительства, объединяющему бизнес и образование, в прошлом году присоединились 68 компаний, в том числе крупные отраслевые объединения, ассоциации и СРО. В настоящее время консорциум объединяет 177 учреждений СПО и строительных организаций из 64 субъектов РФ.

На пути к новой модели саморегулирования

В 2025 году НОСТРОЙ сделал еще один шаг для укрепления доверия в отрасли, создав систему рейтингования подрядных организаций. Рейтинг членов СРО на основе оценки их опыта и деловой репутации дополнил сформированную НОСТРОЙ за последние годы единую экосистему инструментов, обеспечивающих прозрачность, достоверность дан-

ных и удобство взаимодействия всех участников строительного процесса. В числе таких специализированных цифровых платформ и сервисов Антон Глушков назвал платформу «Цифровое строительство», НРДП, Лабораторный кластер, Электронный центр ценообразования и Электронную библиотеку строителя. Введенная в эксплуатацию автоматизированная информационная Система оценки опыта и деловой репутации строительных организаций, на основе которой сформирован открытый рейтинг подрядных компаний, охватывает свыше 105 тыс. организаций. В ней содержится сведения о сотнях тысяч контрактов, финансовой отчетности и кадровых ресурсах. Объективность оценки и исключение субъективного влияния обеспечивает интеграция системы с реестрами НОСТРОЙ и государственными информационными ресурсами. В настоящее время проводится ее модернизация в связи со значительным увеличением с 1 марта объема сведений, которые члены СРО обязаны предоставлять в саморегулируемые организации в соответствии с федеральным законом №309-ФЗ. Показатели, которые сейчас разрабатываются, и расширение перечня критериев позволят более точно оценивать надежность подрядных организаций.

Антон Глушков отметил, что НОСТРОЙ предлагает использовать систему рейтингования не только как информационный ресурс, но и при принятии решений о присвоении членам СРО уровней ответственности по обязательствам с учетом полученных компанией баллов. «Таким образом, формируется современная модель саморегулирования, в которой уровень допуска к работам будет напрямую связан с подтвержденным опытом, кадровым потенциалом и добросовестностью подрядчика, что повышает ответственность участников рынка и укрепляет доверие в отрасли», — пояснил президент НОСТРОЙ.

Большое место в докладе было уделено также повышению гласности в деятельности НОСТРОЙ, голос которого теперь слышен не только у нас в стране, но и далеко за рубежом. Этому способствовало активное международное сотрудничество НОСТРОЙ с представителями строительного бизнеса и профильными ассоциациями Белоруссии, Индии, Ирана, Катар, Китая, Кубы, Саудовской Аравии. Расширению международной повестки будет способствовать и проведение 1-3 декабря 2026 года на территории ВДНХ международной специализированной выставки качественных строительных материалов QUVE Expo. Участие в ней будет доступно для производителей и поставщиков, включенных в НРДП и имеющих маркировку «Знак качества НОСТРОЙ». По словам Антона Глушкова, выставка должна стать визитной карточкой отечественной строительной отрасли и системы саморегулирования.

По итогам доклада Антона Глушкова съезд утвердил отчет о деятельности Национального объединения строителей за 2025 год. Съезд прекратил полномочия 10 членов Совета НОСТРОЙ и избрал 10 новых членов этого Совета. Делегаты утвердили также бухгалтерскую (финансовую) отчетность НОСТРОЙ за 2025 год и отчет Ревизионной комиссии о результатах финансово-хозяйственной деятельности НОСТРОЙ за этот период, избрали новый состав членов Ревизионной комиссии. Кроме того, они утвердили изменения в Устав НОСТРОЙ, положение о Ревизионной комиссии в новой редакции, Приоритетные направления деятельности НОСТРОЙ на 2026 год с прогнозом на 2027 год и смету расходов на содержание НОСТРОЙ на 2026 год. Съезд утвердил в новой редакции и Положение о формах, размерах и порядке уплаты отчислений на нужды НОСТРОЙ.

XXV Всероссийский съезд строительных СРО

АРХ МОСКВА

XXXI МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА-ФОРУМ АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА

27–30 МАЯ 2026
МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР
УЛ. ИЛЬИНКА, 4

ТЕМА: ИДЕАЛ

Приглашенный куратор — Тимур Башкаев

Мероприятия, посвященные архитектурной и градостроительной политике Москвы

Специальные проекты и кураторские экспозиции

Архитектурно-девелоперский клуб

Региональная и международная программа

7 дискуссионных площадок, более 200 мероприятий деловой программы

Разделы выставки

Архитектура / Девелопмент / Дизайн /
Материалы / Технологии / Образование

WWW.ARCHMOSCOW.RU

0+ EXPO-PARK

КОМФОРТНЫЙ ДОМ ВМЕСТЕ С КНАУФ



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

www.knauf.ru
ООО «КНАУФ РУС»

KNAUF

Оксана САМБОРСКАЯ

Конференция «Реализация независимой оценки квалификации в строительстве, работа центров оценки квалификации», посвященная итогам трех лет работы и перспективам развития института НОК, прошла в Москве в рамках деловой программы XXV Всероссийского съезда строительных СРО. В центре внимания оказалась не только статистика, но и накопившиеся системные противоречия: борьба за качество кадров, экономическое выживание центров оценки квалификации (ЦОК), поиск эффективных методов подготовки специалистов.

Статистика успеха и цена ошибки

Сегодня инфраструктура НОК в строительстве представляет собой разветвленную сеть: 73 центра оценки квалификации и 173 экзаменационных центра, работающих в 78 регионах страны. География охватывает не только всю Россию, включая новые территории, но и выходит за ее пределы — один экзаменационный центр успешно функционирует в Белоруссии.

Модератор конференции, председатель Совета по профессиональным квалификациям (СПК) в строительстве, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Александр Ишин представил статистику, подтверждающую высокий спрос на процедуру: на сегодня подано порядка 200 тыс. заявок на прохождение независимой оценки, более 180 тыс. соискателей уже прошли профессиональные испытания. Успешность сдачи остается стабильно высокой — 86% участников подтвердили свою квалификацию.

Наряду с позитивной динамикой были обозначены и проблемы. Национальный реестр специалистов (НРС) содержит сведения о более чем 270 тыс. профессионалов. В связи с непредоставлением сведений о прохождении НОК из реестра уже исключены 41 864 специалиста. Этот дисциплинарный «фильтр», по мнению модератора, работает, но не без сбоев.

Александр Ишин перечислил типичные недостатки в работе ЦОК: нарушение сроков передачи результатов, отсутствие подписей экспертов в протоколах, использование гаджетов экзаменуемыми и даже подмена соискателей. «Соответствующая работа будет продолжаться. И я думаю, что в этом году мы постараемся от большинства этих замечаний уйти», — отметил вице-президент НОСТРОЙ, подчеркнув, что система контроля уже привела к лишению полномочий 11 ЦОК.

Экономика процесса

Пожалуй, самым острым вопросом конференции стала экономическая составляющая работы центров оценки квалификации. Александр Ишин напомнил, что стоимость



Тихо, идет экзамен

Как работает система независимой оценки квалификации и почему ее ждут перемены

экзамена не повышалась уже полтора года, а вопрос индексации обсуждается давно, но решение до сих пор не принято. «Учитывая экономическую ситуацию, мы пока этого не делаем. Но вы сами понимаете: экономическая составляющая здесь — стоимость экзамена ниже МРОТ. По сути, она уже не соответствует никаким затратам на сегодня», — сказал представитель нацобъединения, предупредив о риске закрытия половины центров.

Из 73 ЦОК около четверти имеют нулевые показатели, а рентабельными являются лишь 30-35 центров. «Мы потеряем региональную сеть. Если сейчас мы представим практические во всех регионах, то может сложиться ситуация, что где-то центры просто закроются», — добавил модератор.

В ходе дискуссии участники поддержали идею пересмотра расценок, но с временным лагом, так как договоры с крупными компаниями заключаются на год, и внезап-

ное повышение стоимости в середине срока невозможно. В итоге было озвучено комплексное предложение — индексация стоимости экзамена с 1 сентября 2026 года до 30 тыс. рублей, что, по мнению участников, хоть как-то компенсирует растущие затраты, включая ежегодную 10% индексацию арендной платы за многие помещения ЦОК.

Новый подход к подготовке кадров

Выступивший на конференции президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что за три года фактические показатели прохождения НОК значительно превысили плановые, чему способствовало, в частности, сокращение требований к стажу специалистов. Однако, по его словам, помимо очевидных успехов существуют две фундаментальные проблемы. Первая — низкая загрузка центров оценки квалификации: оборудованные кабинеты, составляющие львиную долю затрат, используются в среднем 6-7 раз в год. Вторая — сохраняющиеся нарушения при сдаче экзаменов.

В качестве системного решения Антон Глушков представил новую схему подготовки, сравнил ее с моделями ГИБДД и ЕГЭ. НОСТРОЙ разработал Платформу подготовки к профессиональному экзамену — программный продукт, призванный изменить подход соискателя к процессу.

Заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Валерий Карпов продемонстрировал функционал платформы. Система доступна через веб-браузер, авторизация по номеру телефона. Ее уникальность — в интеллектуальном распределении вопросов по категориям «Знаю»/«Не знаю», что позволяет исключить многократное повторение усвоенного материала. Помимо тренировочного режима, платформа включает разбор практических задач в формате видеолекций и «симулятор экзамена», который максимально приближен к реальной процедуре НОК.

«Задача нашей новой системы подготовки 2.0 — минимизировать стресс у соискателя,

чтобы экзамен стал удобным и не возникало желания искать обходных маневров», — объяснил Антон Глушков. — Человек по своей природе ленив. Наша цель — «натаскать» специалиста настолько, чтобы уверенность в ответах была стопроцентной.

Президент НОСТРОЙ также провел параллель с экзаменами в ГИБДД, подчеркнув, что новая платформа в четыре раза дешевле аналогов, а подготовка к НОК (персдача раз в три года) в долгосрочной перспективе выгоднее для специалиста, чем обновление водительских прав (раз в 10 лет).

Расширение реестра и изменение правил игры

Обсуждением перспектив было связано с вступлением в силу с 1 марта 2026 года федерального закона №309-ФЗ. Ключевое нововведение — обязательная привязка специалистов из Национального реестра специалистов к компаниям — членам СРО через единую базу данных. Кроме того, меняется подход к регулированию «иных специалистов» в строительстве.

Александр Ишин представил проект нового перечня должностей, сведения о которых теперь будут включаться в НРС. В списке — инженеры производственно-технического отдела (ПТО), инженеры строительного контроля, инженеры-сметчики, мастера, начальники участков, производители работ и специалисты по охране труда.

«Специалистов, которым нужно будет проходить независимую оценку квалификации, становится значительно больше. Я думаю, что это позитивно скажется на нагрузке на центры оценки квалификации», — сказал Антон Глушков, отвечая на вопросы о загрузке системы.

Подводя итоги, Александр Ишин призвал участников активнее следить за проектами нормативных актов и пригласил к следующей детальной встрече, намеченной на август, где предполагается утвердить финансовую модель и оценочные средства для новых категорий специалистов.

Кадры на замену

Внедряется новый подход к подготовке специалистов для отрасли



Владимир ТЕН

В рамках деловой программы XXV Всероссийского съезда строительных СРО прошел круглый стол «Современные компетенции для стройки — смена парадигмы в подготовке кадров», организованный Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) совместно с Комиссией по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала Общественного совета при Минстрое России, отраслевым Консорциумом среднего профессионального образования (СПО) в сфере строительства и Комитетом ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства.

Во вступительном слове статс-секретарь — заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Муценко отметил, что все отрасли экономики вступили в схватку за кадры. Здесь одну из ключевых ролей должен сыграть отраслевой Консорциум СПО в строительстве, который работает уже третий год, объединяя на данное время более 170 организаций.

Помощник министра строительства и ЖКХ РФ, ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России Светлана Кузьменко также отметила деятельность Консорциума, который, по ее словам, «консолидирует усилия образовательного и отраслевого сообщества». Она в своем выступлении выделила важность процесса трансформации строительного процесса — автоматизации и цифровизации в отрасли, что, в свою очередь, требует изменений в подготовке квалифицированных кадров, которые должны отвечать новым требованиям рынка. «Внедрение передовых технологий, таких как информационное моделирование зданий, беспилотники, робототехника, искусственный интеллект, меняет рынок труда, а значит, должно меняться и образование. Гибкость, актуальность, плотное взаимодействие с реальным сектором — сегодня необходимые его качества», — подчеркнула она.

Закрепить и сохранить!

Глава НОСТРОЙ Антон Глушков отметил снижение физических объемов жилищного строительства и то, что объем заказов по новым объектам подвергнется, скорее всего, секвестру. Не радует и ситуация по продажам: «Коефициент нераспроданного жилья в новостройках варьируется от 70 до 80% по городам-миллионикам», — сказал президент НОСТРОЙ. — На моей памяти не было никог-



да такой сложной ситуации. И, конечно, это не может не влиять на рынок труда».

По его словам, надо сосредоточиться на сохранении существующего кадрового состава предприятий и повышении эффективности труда. А в этом вопросе «позитивной динамики за последние три года мы не достигли».

Президент НОСТРОЙ указал, что за счет конкурсов профессионального мастерства удалось нащупать верный путь и действительно объединить усилия в деле подготовки персонала, где надо учиться формировать правильный баланс качественных кадров хотя бы в горизонте 10 лет. И желательно, чтобы помимо административного регулирования также и бизнес занимал активную позицию и разделял хотя бы какие-то финансовые риски.

По словам Антона Глушкова, несмотря на введение инженерных классов в школах, их выпускники не попадают на стройку, а идут в те профессии, где престиж выше. Поэтому надо активнее проводить профориентационную работу, смещая ее на более ранний возрастной период.

Председатель комитета ТПП по предпринимательству в сфере строительства, руководитель Комиссии по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала Общественного совета при Минстрое России Ефим Басин призвал сосредоточиться на выявлении узких мест в кадровой политике и подготовке специалистов, а также на модели взаимодействия бизнеса и профессионального образования. «Есть ряд нерешенных проблем, в первую очередь, кадровых, которые следует решать. Мы давно говорим о необходимости повышения престижа профессии строителя, квалификации кадров, но теперь наступил момент действовать», — отметил Ефим Басин.

Многое в этом направлении уже делается. Утверждены такие важные программы, как «Профессионалитет», нацпроект «Кадры». Создан отраслевой консорциум «Строительство и архитектура» для высшего образования. Ефим Басин также напомнил, что в отраслевой Консорциум СПО под эгидой НОСТРОЙ входят в том числе 40 СРО, а это сотни отдельных компаний и их работников. Большое значение, по его словам, имеет также движение «Я — строитель будущего» — пример того, как следует привлекать детей и молодежь в отрасль.

«Безусловно, ключевыми задачами должны стать повышение уровня профессиональной подготовки педагогов, активное участие работодателей в укреплении материальной базы

учебных заведений, развитие системы наставничества», — отметил Ефим Басин. Но есть еще одна очень серьезная проблема — закрепление и сохранение кадров: половина выпускников системы СПО, устроившихся на работу по профессии, спустя два-три года уходит из отрасли. То есть государство затратило средства, а люди, выучившись, пошли по другому пути. Глава комитета ТПП вспомнил советский опыт, когда выпускники обязаны были минимум три года отработать в организации, куда были направлены по распределению.

Светлана Наумова поддержала идею закрепления выпускников на профильном рабочем месте. Для этого есть хороший инструмент — целевое обучение, механизм которого, конечно, нужно еще совершенствовать.

Координатор нацобъединения по Дальневосточному федеральному округу, председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли Ирина Кузьма рассказала, какие изменения будут происходить в отрасли благодаря новым технологиям и как достичь баланса между ними и человеком. Она отметила, что в отрасли с внедрением инноваций появляются новые и видоизменяются прежние профессии, привнеся целый перечень актуальных специальностей в строительной отрасли.

Кто придет на смену?

Советник генерального директора ВНИИ труда Минтруда России Алексей Петухов доложил о кадровых потребностях стройотрасли в текущей ситуации. Высокий кадровый спрос ведет к росту напряженности на рынке труда. Ближайшие годы могут стать годом возможностей для молодых, поскольку тенденции к старению рабочей силы не позволят дальше развиваться экстенсивно.

Представитель Минтруда РФ выразил удовлетворение, что кадровый вопрос привлекает внимание участников строительного рынка, потому что для ведомства очень важно планировать взаимодействие с отраслевыми центрами, трудовые ресурсы, их перемещения между отраслями.

По ее словам, в стране регистрируемая безработица — 2,2%, уровень занятости — 61,5%, при этом численность рабочей силы снижается. К 2032 году порядка 6 млн человек из нынешних активных возрастных групп уйдут, а на замену придет всего лишь 2,7 млн молодых людей, «которые, как мы видим, в силу разных причин любят работать чуть меньше: поколение другое, образование другое, ощущение мира другое». Если продолжать идти по тому же пути, не повышая интенсивности и производительности труда, не осваивая новые технологии, автоматизацию, информатизацию, роботизацию, ситуация будет складываться непростая.

Проректор Института развития профессионального образования Светлана Наумова выступила с докладом «Выстраивание баланса между теорией и практикой в сфере подготовки кадров СПО». По ее словам, основа реализации образовательных программ — федеральный государственный образовательный стандарт (ФГОС). Дополнительным элементом при подготовке учебных материалов служит профиль компетенций — перечень

знаний, умений, навыков, которые нужны работодателю от будущего выпускника. И все это трансформируется в образовательную программу и работу уже колледжа по созданию условий для ее реализации.

Светлана Наумова поддержала идею закрепления выпускников на профильном рабочем месте. Для этого есть хороший инструмент — целевое обучение, механизм которого, конечно, нужно еще совершенствовать.

Координатор нацобъединения по Дальневосточному федеральному округу, председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли Ирина Кузьма рассказала, какие изменения будут происходить в отрасли благодаря новым технологиям и как достичь баланса между ними и человеком. Она отметила, что в отрасли с внедрением инноваций появляются новые и видоизменяются прежние профессии, привнеся целый перечень актуальных специальностей в строительной отрасли.

Новая стратегия НОСТРОЙ

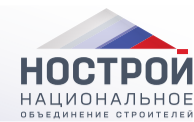
Директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова, начав свое выступление с фиксации дисбаланса в подготовке специалистов с высшим образованием и рабочих кадров, задалась вопросом: как изменить ситуацию?

По ее мнению, правильный путь — модернизация содержания образования с постоянной ревизией образовательных программ под запросы бизнеса; развитие цифровых компетенций; краткосрочные, но эффективные программы обучения; повышение производительности труда через бережливое производство, современные технологии и оборудование; повышение престижа строительных профессий.

По словам Елены Париковой, в деле подготовки кадров стратегия НОСТРОЙ будет строиться на формулировании основных направлений в области кадрового обеспечения, достижении технологической независимости и лидерства России, внедрении инновационных форм обучения. Также важно должны сыграть отраслевой Консорциум СПО в сфере строительства, разработка новых и актуализация действующих профессиональных программ, реализация мероприятий федерального проекта «Профессионалитет» и проекта «Я — строитель будущего!», а также конкурсы профессионального мастерства.



XXV Всероссийский съезд строительных СРО



Алексей ТОРБА

Контроль в рамках закона

Новые требования к СРО и подрядчикам не должны стать очередным административным барьером

Н акануне XXV Всероссийского съезда строительных организаций прошло заседание круглого стола, посвященное реализации вступившего в силу с 1 марта федерального закона №309-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации». Документ направлен на реализацию мероприятий, предусмотренных Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года. В начале заседания его модератор, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков обратил внимание участников мероприятия на то, что, невзирая на разговоры скептиков, можно гордиться показателями строительной отрасли по итогам 2025 года. Но для того, чтобы при возрастающей конкуренции она чувствовала себя хорошо, в условиях снижения объема бюджетных и внебюджетных ассигнований надо повышать ее эффективность. При этом отрасль становится все более прозрачной, понятной заказчику и надежной.

Прежде обсуждение очередных новелл закона №309-ФЗ, Антон Глушков подчеркнул, что их появление не было для НОСТРОЙ неожиданным: национальное объединение давно готовилось к их принятию, но все же, как показало обсуждение, проведенное в преддверии съезда по видеоконференцсвязи, на сегодня вопросов по реализации этих норм гораздо больше, чем ответов. Поэтому, обращаясь к аудитории, он призвал исходить из того, что некоторые вопросы применения нового закона надо дошлифовывать: «Есть очень много белых пятен. Чем глубже мы начинаем копаться и сталкиваться с конкретными кейсами, тем больше вопросов у нас в этой части возникает. Поэтому давайте разбираться во всем вместе». Антон Глушков пояснил, что сегодня основная задача даже не в том, чтобы понять, как должны быть реализованы нормы закона №309-ФЗ, а в том, чтобы сделать так, чтобы внесенные им изменения, которые коснутся подрядных организаций, не стали для них новым административным барьером, потому что им и без того сейчас довольно тяжело.

Ключ к решению

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз пролил свет на новеллы, заложенные в законе №309-ФЗ и тех нормативных актах, которые в связи с ним будут приняты в ближайшее время. Он напомнил, что одна из ключевых задач системы саморегулирования в строительстве — обеспечение более действенного и эффективного контроля саморегулируемых организаций (СРО) за своими членами. Но только сейчас, в связи с масштабной судебной практикой по взысканию средств компенсационных фондов, СРО начали устанавливать повышенные требования к своим членам и внимательнее относиться к условиям членства, механизм контроля за их деятельностью.

Антон Мороз подчеркнул, что 2025–2026 годы ознаменованы принятием и вступлением в

силу важных нормативно-правовых актов по совершенствованию института саморегулирования, направленных на устранение ключевых проблем — низкой эффективности отбора профессиональных участников рынка, а также недостаточного уровня требований СРО к своим членам во внутренних документах, результатом чего становится появление на рынке некомпетентных подрядчиков. Основным и главным из этих нормативно-правовых актов, по мнению вице-президента НОСТРОЙ, является закон №309-ФЗ.

Прежде всего, Антон Мороз отметил введение новых обязанностей членов СРО. В частности, они обязаны уведомлять СРО о заключенных, исполненных и расторгнутых ими договорах строительного подряда, договорах подряда на осуществление сноса, а также о фактической совокупности размеров обязательств по ним. Постоянный контроль позволит существенно снизить риски потери средств компенсационных фондов организаций.

Член СРО должен теперь уведомлять о предъявлении к нему иска о взыскании причиненного вреда или ущерба по статьям 60 и 60.1 Градостроительного кодекса (ГрК) РФ. Ранее о многих судебных спорах СРО узнавали только тогда, когда уже привлекались непосредственно к ответственности по исполнению тех обязательств, которые их член не выполнил, к солидарной или субсидиарной ответственности. Новая норма появилась для того, чтобы организации имели возможность подключаться к судебным спорам на более ранних стадиях и защищать как своих членов, так и средства своих компенсационных фондов.

Также Антон Мороз упомянул, что в новой редакции части 2.1 статьи 52 ГрК РФ региональный оператор исключен из списка субъектов, с которыми организации, не являющиеся членами СРО, могут заключать договоры строительного подряда на сумму до 10 млн рублей. По словам вице-президента НОСТРОЙ, законодатель фактически устранил коллизии между Жилищным и Градостроительным кодексами. Он напомнил, что договор на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме вне зависимости от суммы должен быть заключен только с членом СРО в области строительства.

Вице-президент нацобъединения отметил, что появляются новые основания для исключения СРО из государственного реестра. Ростехнадзор имеет право исключить из него во внесудебном порядке на основании заключения НОСТРОЙ за несоответствие СРО требованиям по количеству своих членов, размеру размещения на специальном банковском счете ее компенсационного фонда. Крайне важно и то, что утратила силу часть 12 статьи 55.5 ГрК РФ,

согласно которой внутренние документы СРО, разработанные и утвержденные, а также изменения, внесенные в них, вступают в силу не ранее, чем со дня внесения сведений в Госреестр саморегулируемых организаций. В связи с этим с 1 марта 2026 года внутренние обязательные документы СРО вступают в силу не ранее, чем через 10 дней после их принятия.

Антон Мороз сообщил, что к закону №309-ФЗ приняты подзаконные акты, в том числе постановление правительства РФ от 25 ноября 2025 года №1880 о дополнительных требованиях к составу сведений, включаемых в реестр членов саморегулируемых организаций. В целях обеспечения единообразного применения положений этого постановления и корректного формирования сведений, подлежащих включению в единый реестр сведений о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах, НОСТРОЙ проводит активную работу по разъяснению данных положений.

В докладе был освещен и блок изменений, касающихся Национального реестра специалистов в области строительства (НРС). В частности, установлено право физического лица — специалиста НРС уведомить нацобъединение о прекращении трудовых отношений с членом СРО с приложением копий документов, подтверждающих факт расторжения трудовых отношений. Также в числе важных изменений — создание в НРС личных кабинетов органов государственного строительного надзора. С их помощью представители надзорного ведомства смогут информировать НОСТРОЙ о специалистах НРС, выполнивших строительство, реконструкцию, снос объектов капитального строительства, по результатам которых органом Госстройнадзора отказано в выдаче заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства.

Антон Мороз выразил надежду на то, что реализация положений федерального закона №309-ФЗ и соответствующих подзаконных актов поможет достижению главной цели всей системы саморегулирования в строительстве — повышению качества строительных работ и услуг, оказываемых гражданам РФ.

Нет предела совершенству

Лейтмотивом ряда последовавших выступлений стала необходимость сделать так, чтобы саморегулируемые и подрядные организации как можно меньше почувствовали на себе несовершенство нового закона и уже в ближайшее время увидели плюсы, которые законодатель заложил в его нормы.

Так, замдиректора СРО «Астраханские строители», заместитель председателя Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ Наталья

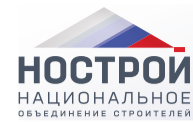
Дубинина в своем выступлении предложила сократить формальные выездные проверки, исключить дублирование с Госстройнадзором и внедрить экономичные алгоритмы проверки данных через ЕИС «Закупки». Наталья Дубинина считает, что очень важно оповестить членов СРО об их новых обязанностях и предложить им удобные формы уведомления.

Координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу, председатель Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ Максим Федорченко основное внимание уделил требованиям к специализированным органам СРО и ответственности за нарушения требований к членам СРО. Рассказав о четких требованиях к численности, порядку деятельности и квалификации специалистов этих органов, он в то же время отметил, что система направлена не на наказание, а на предотвращение нарушений.

Координатор НОСТРОЙ по Дальневосточному федеральному округу, член Совета НОСТРОЙ, председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли Ирина Кузьма в своем выступлении о влиянии закона №309-ФЗ на цифровизацию и переход на отечественное программное обеспечение (ПО) призвала бережно относиться к подрядчикам. По ее словам, подрядчик сможет использовать отечественное ПО только тогда, когда заказчик официально передаст ему информационную модель объекта. Она сообщила о том, что сейчас прорабатываются предложения по контролю СРО за использованием российского ПО через систему оценки опыта и деловой репутации.

Ценные предложения высказали также и о. заместителя руководителя аппарата НОСТРОЙ Виктория Панарина, член Комитета по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка НОСТРОЙ, управляющий партнер ООО «ВерсусЛигал» Илья Алембаев и заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ — директор Департамента информационных технологий и анализа данных Валерий Карпов.

Подводя итог дискуссии, Антон Глушков напомнил, что обсуждавшиеся на заседании новеллы закона №309-ФЗ — это не воля одного лишь законодателя, а продукт его совместной с НОСТРОЙ деятельности. Когда три года назад началась работа по проектированию этих норм, участники рабочей группы рассчитывали, что их конструкция будет удобной и понятной, но совместить в новом законе требования Градостроительного кодекса и законодательства в области системы саморегулирования оказалось непросто. Однако совместными усилиями всех заинтересованных сторон этот инструмент обязательно будет доведен до оптимального состояния.



XXV Всероссийский съезд строительных СРО



Алексей ЩЕГЛОВ

Основной темой заседания Комитета Национального объединения строителей по административным процедурам в строительстве, прошедшего в рамках XXV Всероссийского съезда строительных СРО, стало обсуждение проблем, связанных с административными барьерами, возникающими при выкупе земельных участков под существующими объектами недвижимости.

Как отметил во вступительном слове председатель комитета Леонид Бандорин, проблема выкупа земельных участков под объектами недвижимости существует давно и восходит ко временам приватизации, и если во всем цивилизованном мире сначала формируются права собственности на земельный участок, а потом уже на нем начинается стройка объектов недвижимости, то в России этот процесс организован иначе, то есть он начинается со строительной аренды, а потом уже следует выкуп земельного участка под сданным в эксплуатацию объектом недвижимости: «У нас система так устоялась и законодательство устроено таким образом, что аренда — это единственный титул, по которому можно строить в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса РФ. Поэтому административные проблемы возникают именно при выкупе земельных участков».

Земельный вопрос

Как можно было бы преодолеть эти проблемы, в своем докладе рассказала член Комитета по административным процедурам, управляющий партнер московского офиса Коллегии адвокатов «Регионсервис» Анна Жолобова. По ее словам, действующее законодательство РФ и правоприменительная практика предусматривают ряд существенных ограничений при реализации исключительного права выкупа земельного участка из публичной собственности собственником расположенного на нем здания. В частности, такой выкуп возможен только при наличии правомерно возведенного объекта недвижимости и его фактического использования по назначению.

Вопросы выкупа земельных участков, как правило, встают, когда здание введено в эксплуатацию, на него в ЕГРН зарегистрировано право собственности застройщика, и последний желает в качестве завершающего этапа проекта приобрести в собственность земельный участок с целью минимизации платежей за землю.

Это может быть и нулевой этап проекта. Случаются и ситуации, когда застройщик приобретает некую недвижимость, полагая, что впоследствии он выкупит земельный участок под данным объектом, а затем объект будет демонтирован и на участке будет реализован иной строительный проект, который соответствует градостроительному регламенту той зоны, где он находится. Также эта проблема стала весьма частой при реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ), когда объекты недвижимости стоят на земельных участках, не оформленных надлежащим образом в собственность либо в аренду. Остро встает вопрос и при изъятии земельного участка, так как зачастую неясно, в каких границах он существует и в каких границах собственник объекта недвижимости может приобрести землю, расположенную под ним.

Как считает Анна Жолобова, эти проблемы возникают из-за того, что выкуп участков нормативно регламентирован «в довольно общих чертах». В действующем Земельном кодексе РФ есть статья 1, предусматривающая единство судьбы земельного участка и связанных с ним объектов недвижимости, а также статья 39.20, по которой собственник объекта недвижимости имеет исключительное право на приобретение земельного участка под ним. Но, к сожалению, на практике уполномоченные органы отказывают заинтересованному лицу — собственнику здания в выкупе земельных участков со ссылкой на статью 39.16 ЗК, обосновывая это тем, что с такими заявлениями обращаются лица, которые не имеют права на приобретение земли без проведения торгов. «При этом такой формулировкой нередко



Право на выкуп

Бизнесу нужны четкие процедуры по переводу в собственность земельных участков



завалирован отказ в связи с несоответствием площади земельного участка и объекта, который расположен в его границах», — констатировала юрист.

Определить границы

В судебной практике Верховным судом РФ еще в 2015 году был сформулирован подход, подразумевающий, что бремя доказывания необходимого размера земельного участка при выкупе возлагается именно на заинтересованное лицо. Кстати, выкуп — это государственная либо муниципальная услуга, оказываемая в соответствии с административным правилом. Но в регламентах, как правило, не указан в качестве обязательно предоставляемого документом, обосновывающий площадь земельного участка, который приобретается в частную собственность, а действующим законодательством не предусмотрена методика определения этой площади. То есть право выкупа есть, но в каких границах — четкое закрепление отсутствует.

Правда, в настоящее время в Госдуме уже прошел первое чтение инициативный Проект закона, в котором приведен алгоритм определения площади выкупаемого земельного участка. Им устанавливается, что общая площадь здания не должна быть менее

10% от площади выкупаемого земельного участка; для ИЖС, ЛПХ и садоводства — менее 5%. То есть площадь может быть больше, но не может быть меньше этих величин. Это тоже достаточно общее правило, но все-таки хоть какой-то ориентир, однако законопроект, в котором оно содержится, с 2025 года находится без движения.

Таким образом, действующим законодательством не регламентирован вопрос размера площади выкупаемого земельного участка, все позиции на этот счет формируются сегодня на уровне судебной практики, а она очень нестабильна и в последнее время складывается не в интересах заинтересованного лица, не в интересах застройщика.

Традиционно, согласно подходам судебной практики, выкуп земельных участков невозможен под объектами вспомогательного использования, под незавершенным строительством и в ряде других случаев. Часто суды указывают, что земельный участок, сформированный для строительства, и земельный участок, сформированный для эксплуатации здания, — это разные величины. Также Анна Жолобова обратила внимание на постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского федерального округа от 2022 года, в котором указано, что факт

постановки земельного участка на государственный кадастровый учет либо утверждения его схемы не является доказательством соразмерности площади и возможности выкупа этого земельного участка именно в данных границах.

Необходимо также выделять земельные участки, существующие в своих границах «исторически», то есть стоящие на государственном кадастровом учете 15 и более лет. Согласно федеральному закону №218-ФЗ о госрегистрации недвижимости, для уточнения границ земельных участков при отсутствии правоустанавливающих документов, а также утвержденной градостроительной документации необходимо руководствоваться именно данными «историческими» границами — границами сложившегося землепользования. «Но, к сожалению, и эта позиция не всегда подкрепляется судебными инстанциями», — добавила Анна Жолобова.

Что делать застройщику?

Все эти коллизии создают массу проблем, и основной вопрос в таких случаях — что делать застройщику, если ему отказали в выкупе земельного участка, каким образом решить эту коллизию?

Учитывая правовую неопределенность, необходимо закрепить понятие соразмерности, методику ее определения на законодательном уровне, считает Анна Жолобова.

В ходе завязавшейся дискуссии эксперты уделили особое внимание судебной практике, в соответствии с которой выкуп земельных участков блокируется судами при наличии объектов незавершенного строительства, разрушенных объектов, объектов вспомогательного использования. Также была отмечена тенденция усиления контроля со стороны уполномоченных органов и органов прокуратуры, включая случаи оспаривания сделок по выкупу земельных участков.

Добавок, как обратил внимание член комитета Андрей Кирсанов, в отличие от федерального закона №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», действующее земельное законодательство не предусматривает расщорчу оплаты, что создает дополнительную финансовую нагрузку на застройщиков. В этой связи он предложил внести изменения в законы и закрепить норму о возможности предоставления расщорчу при приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания и сооружения правообладателей.

По итогам обсуждения члены комитета решили доработать высказанные предложения и затем направить их в Росреестр и профильный комитет Госдумы.

Артём КУЗНЕЦОВ

Архитекторы бюджета

Профессия сметчика занимает особую роль в стройотрасли

На прошлой неделе в Москве состоялась одна из важнейших событий для строительной отрасли России — XXV Всероссийский съезд саморегулируемых организаций (СРО). В рамках деловой программы Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) организовано множество дискуссионных площадок, одна из которых была посвящена профессии сметчика, ее роли в обеспечении надежности, качества и экономической стабильности строительства. Круглый стол «Архитекторы бюджета» объединил ведущих специалистов отрасли, представителей СРО, экспертов по ценообразованию.

Открывая дискуссию, модератор круглого стола — президент Ассоциации развития смет и ТИМ (АРСИТИМ), вице-президент Союза инженеров-сметчиков по региональному развитию Максим Горинский отметил, что в современных условиях профессия сметчика приобретает особое значение как символ надежности. В России трудится около 300 тыс. сметчиков, обеспечивающих точность расчетов и эффективное расходование бюджетных средств, что способствует развитию всей строительной отрасли.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков затронул вопрос качества материалов, отметив, что эта проблема в значительной степени влияет на отрасль: «Помимо наведения порядка в сметном нормировании необходимо навести порядок и в вопросе качества стройматериалов».

В этой связи Антон Глушков напомнил о Международной выставке строительных материалов QUBE Expo 2026, организатором которой по поручению Минстроя России выступает НОСТРОЙ, и представил mascot мероприятия. «Пользуясь случаем, приглашаю всех поставщиков принять участие в выставке, чтобы подтвердить свое технологическое превосходство и качество своей продукции», — сказал глава нацобъединения.



Дальнейшее обсуждение проходило в нестандартном формате. Участники круглого стола примерили на себя роли представителей всех этапов инвестиционно-строительного цикла: от заказчика и строителя до эксперта и саморегулятора.

Заказчик

Максим Горинский обратился к председателю Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системе Эдуарду Дадову, который выступал в роли «заказчика» — владельца крупного строительного бизнеса, с вопросом о важности участия сметчика на разных этапах строительных работ.

Эдуард Дадов отметил, что работа сметчика в службе заказчика практически никогда не прекращается, поскольку заказчик является координатором всех процессов и заинтересованным лицом в завершении проекта, он взаимодействует с проектировщиками и подрядчиками и именно он организует работу таким образом, чтобы обеспечить финансирование на всех стадиях проектирования, начиная с технического задания. По словам Эдуарда Дадова, до момента выхода проектной документации из экспертизы сметчику необходимо проделать огромный объем работы. «Сметчик нужен на всех стадиях строительных работ без исключения», — подчеркнул он.

Строитель

Тему продолжил Антон Глушков, выступивший в роли «очень опытного строителя» и указавший на сложившуюся порочную практику, когда заказчики ссылаются на отсутствие квалифицированных специалистов, перекладывая ответственность на подрядчиков и проектировщиков. «В частности, отсутствует этап приемки проектной документации. Следует внедрять процедуры проверки достоверности сметных расчетов заказчиком до направления документов в экспертизу. Это позволит избежать проблем на стадии реализации проектов», — заявил президент НОСТРОЙ.

По его словам, многие привыкли к размытой ответственности по проектной документации между подрядчиком, заказчиком и экспертизой. «Пора отказаться от такой порочной практики: она ведет к снижению качества проектной документации», — подчеркнул Антон Глушков.

В этой связи он обратил внимание на необходимость повышения квалификации заказчика: «Нынешний этап развития рынка создает благоприятные условия для повышения компетенций заказчика, особенно в вопросах работы со сметами и выбора поставщиков».

Антон Глушков выделил еще один важный аспект, где должен подключаться сметчик, — конъюнктурный анализ: «Эта задача плавно съехала на проектировщика. Надлежит вернуть заказчику обязанность проводить конъюнктурные анализы и выбирать поставщиков на основании лучших ценовых предложений и других критериев».

Руководитель нацобъединения добавил, что нужно наращивать компетенции на этапе проверки проектной документации до ее вхождения в экспертизу.

Он также обратил внимание на эволюцию профессии сметчика в контексте выполняемых задач: если лет 5-10 назад главной задачей сметчика было правильное оформление сметы для получения финансирования и сохранения экономики проекта, то сегодня его работа превратилась в пост-аудит проекта. Более того, сметчики в текущих условиях обеспечивают правовую безопасность руководителя строительной компании.

Еще один аспект, который в своем выступлении затронул Антон Глушков, — вопрос расхождения сводного сметного расчета на этапах разработки проектной и рабочей документации. «В течение 2026 года мы совместно с Главгосэкспертизой России и Минстроем России надеемся найти решение этой проблемы», — сказал он.

Помимо этого, президент НОСТРОЙ напомнил, что ранее бюджетные лимиты определялись на основе нормативов цены строительства. Теперь же наблюдается тенденция к определению предельной стоимости объектов на этапе проектирования. «Это очень сложная задача. Необходима интеграция проектировщиков, сметчиков и заказчика для эффективного планирования на стадии проектирования», — отметил Антон Глушков.

Саморегулятор

Генеральный директор СРО «Алтайские строители» Зинаида Герасимович, примерившая роль «нервнодушного саморегулятора» — представителя строительной СРО, рассказала о своем опыте работы в городском заказе, где она выстраивала схемы взаимодействия с подрядными организациями, и отметила ключевую роль проектировщика в формировании начальной стоимости объекта и ее зависимости от профессионализма сметчиков.

Зинаида Герасимович также затронула взаимодействие с подрядчиками, отмечая неизбежность дополнений и изменений в процессе стройки: «Профессиональные сметчики от подрядчиков играют важную роль в поиске решений совместно с заказчиками, позволяя избежать превышения договорной цены».

Завершая свое выступление, она выразила заинтересованность саморегулируемой организации в наличии профессиональных сметчиков среди членов СРО: эти специалисты способны своевременно предупреждать руководителей компаний о рискованных конкурсах и закупках, предотвращая убытки и фальсификацию материалов.

Эксперт

В роли «академического эксперта» к дискуссии подключилась доктор экономических наук, профессор, почетный строитель России, председатель подкомитета НОСТРОЙ по

ценообразованию в строительстве Ольга Дидковская. Она обратила внимание собравшихся на активную вовлеченность подрядчиков в процесс внесения изменений в проектную документацию и формирование фактической стоимости работ: «Несмотря на то, что формально эта обязанность лежит на заказчике, фактически ее выполняют подрядчики».

Ольга Дидковская подчеркнула значимость сметчика как универсального специалиста, действующего на протяжении всего жизненного цикла проекта: он обязан выявлять недостатки в существующих нормативных документах и вносить соответствующие изменения.

Также она отметила необходимость разработки актов, учитывающих волатильность цен и инфляционные риски. «Важно предусмотреть механизмы корректировки бюджета на этапе заключения контрактов, учитывая постоянные изменения в технологиях и оборудовании», — добавила Ольга Дидковская.

Слово организатору

В завершение Антон Глушков поделился информацией о ситуации в сфере сметного нормирования. Он заметил, что в условиях сложной экономической обстановки многие участники рынка вынуждены бороться за выживание, принимая даже заведомо невыгодные контракты ради сохранения коллектива и поддержания производственной деятельности. «Некоторые подрядчики соглашаются на проекты с низкой рентабельностью. Часто это связано с потребностью поддерживать загрузку производственных мощностей и покрывать постоянные накладные расходы, которые сохраняются независимо от наличия активных заказов», — пояснил он.

Важной частью обсуждения стала проблема объективной оценки реальной стоимости строительных объектов. Антон Глушков под-

черкнул необходимость точного прогнозирования и понимания границ допустимых убытков для каждого участника рынка. Он обратил внимание на нехватку квалифицированных специалистов, способных грамотно оценивать экономические показатели проектов: «В отрасли наблюдается недостаток опытных кадров, способных эффективно управлять финансовыми рисками».

Говоря о стандартах качества стройматериалов, президент НОСТРОЙ предложил классифицировать всю продукцию по соответствующим категориям, чтобы каждый участник рынка мог осознанно подходить к выбору используемых материалов, понимая разницу между ГОСТ и ТУ.

Отвечая на вопрос из зала о том, к какой сфере относится профессия сметчика, Антон Глушков отметил, что согласно проекту приказа Минстроя России «Об иных специалистах и правилах их включения в НРС», который должен быть утвержден в ближайшее время, сметчики — это строители, а не проектировщики. «Несмотря на то, что вы строители, на уровне НОСТРОЙ принято решение об учреждении профессионального праздника — Дня сметчика», — добавил он.

Подводя итог

В рамках круглого стола также состоялся финал Всероссийского Гран-при «Битва чемпионов» по специальности «Специалист по ценообразованию в строительстве», организованного НОСТРОЙ. Шесть участников, набравших наибольшее количество баллов в предыдущем этапе, представили свои проекты на тему «Я в профессии сметчик». Их задача заключалась в том, чтобы продемонстрировать свои уникальные таланты и вдохновляющие решения.

Помимо этого, за участие в Гран-при все 11 участникам состязаний и членам конкурсной комиссии в торжественной обстановке были вручены благодарности президента Национального объединения строителей.

ЖКХ РОССИИ

XXII МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

22-24 АПРЕЛЯ 2026

ВЫСТАВОЧНАЯ ПРОГРАММА | КОНГРЕССНАЯ ПРОГРАММА
Организация деловых встреч

- ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ
- ДОРОЖНО-КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- КОМФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА
- ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ ОТРАСЛИ
- УМНЫЙ ГОРОД. ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ. АВТОМАТИЗАЦИЯ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ



Одновременно с выставкой «ЖКХ РОССИИ» пройдут отраслевые мероприятия:

ПРОМЫСЛЕННАЯ ЗАЩИТА ОТ КОРРОЗИИ

КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР
РОССИЯ SAMBOURUM.RU
Организатор
EXPOFORUM

18+
ТЕЛ: +7 (812) 240 40 40, ДОБ. 2622, 2245
GKN@EXPOFORUM.RU, GKN.EXPOFORUM.RU
САМАЯ АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ —
В НАШЕМ ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛЕ!
@ZHKNRUSSIA

23 АПРЕЛЯ 2026
Барвиха Luxury Village

CREE-
AWARDS

XXIII ЕЖЕГОДНАЯ
МОСКОВСКАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ



35 лет
рынку коммерческой
недвижимости

РЕКЛАМА | 16+
ООО «ХЕА КОММУНИКЕЙШН», ИНН 7726431962, ОГРН 1187746500721

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ HI-TECH BUILDING

Строительная газета

проведет панельную дискуссию на тему:

«От цифровой модели к цифровому зданию: вызовы, решения, перспективы»

21 апреля 13:15-14:45
Москва, LOFT HALL #3
(ул. Ленинская Слобода, 26, стр. 11)

25 HI-TECH Building

21-22 АПРЕЛЯ 2026
МОСКВА, LOFT HALL 3

Организатор: MIDEXPO

ВЫСТАВКА-ФОРУМ
ПО АВТОМАТИЗАЦИИ ЗДАНИЙ
И СИСТЕМАМ «УМНЫЙ ДОМ»

ЭКСПОЗИЦИЯ ОБОРУДОВАНИЯ
ДЕЛОВОЙ ФОРУМ

- ▶ ФОРУМ «ЦИФРОВОЙ ЖК»
- ▶ КОНФЕРЕНЦИЯ «УМНЫЙ ДОМ»
- ▶ ДИСКУССИЯ «ОТ ЦИФРОВОЙ МОДЕЛИ К ЦИФРОВОМУ ЗДАНИЮ»
- ▶ БАТТЛ ЭКСПЕРТОВ ПРОВОДНЫХ И БЕСПРОВОДНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ УМНОГО ДОМА

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ

ОТРАСЛЕВАЯ ПРЕМИЯ HI-TECH BUILDING AWARDS.
ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЕЙ 21 АПРЕЛЯ 2026 ГОДА

ПАРТНЕРЫ: arlight, wb, УМНЫЙ МНОГООКВАРТИРНЫЙ ДОМ, clever home, Федеральная информационная партнер



БИЗНЕС

Читайте в следующем номере «СГ»: «Современные фасады: как достичь гармонии энергоэффективности, эстетической привлекательности и надежности» — панельная дискуссия «Стройгазеты» в рамках выставки MosBuild

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Ручная работа

Почему новые дома не должны превращаться в кич через 50 лет



ЯРОСЛАВ ЧИГЛАВ / АГН-МОСКВА

Компания LEGENDA — новый игрок на московском рынке и один из ключевых девелоперов в Санкт-Петербурге. В столицу компания вышла в 2024 году с масштабным проектом развития территории Северного речного порта. Сейчас девелопер готовит к запуску второй проект — на первой береговой линии Москвы-реки в районе Хорошёво-Мнёвники.

В Петербурге LEGENDA известна деликатной работой в историческом центре города, своим вниманием к деталям и качеству строительства, а также глубокой проработкой планировочных решений и концептуальным подходом к созданию дворовых пространств.

Один из амбициозных проектов компании в Петербурге — формирование нового морского фасада Северной столицы. Тут LEGENDA представила рынку абсолютно новый продукт — квартиры с принципами отельного проектирования и экосистемой подписок на сервисы.

О том, чем отличается девелопмент в двух столицах, «Стройгазета» поговорила с главой компании Василием СЕЛИВАНОВЫМ.

за границами участка девелопера, то и эти 40% осязаемой себестоимости работают более эффективно, а если вокруг формирование городской среды отстает, мы можем вкладываться, но общее впечатление все равно будет смазано

Как высокие проценты и сворачивание льготной ипотеки влияют на спрос?

Ситуация классическая: «низы не могут, верхи не хотят». Те, кто рассчитывал на ипотеку, не могут взять ее без господдержки, а те, у кого есть средства, пока не заходят в недвижимость, потому что существует альтернатива — вклады под высокие проценты.

Но тренд на приток денег с депозитов уже сформировался. Первыми пошли квалифицированные инвесторы, которые понимают: снижение ставки — сигнал к действию. Скачок цен неизбежен, а значит, нужно слезать с илы высоких процентов, пока это не сделали принудительно, и заходить в рынок, пока цены не взлетели. Их интересуют качественные лоты в хороших проектах. Логика простая: хуже не будет, объект вырастет в цене, а там, возможно, и жизненные обстоятельства изменятся. Но первично понимание: дешевле недвижимость не станет.

В массовом сегменте картина сложнее. Там спрос всегда был завязан на ипотеке, и сейчас мы видим серьезное сжатие. Плюс проявилась структурная особенность: сформировался колоссальный вторичный рынок так называемой «первички» — только что построенного жилья во многих регионах, особенно в тех, где объем массового строительства был огромен. Инвесторы, заходившие на старте проекта, сейчас выходят и продают свою недвижимость — и этот объем давит на цены. В результате застройщик не может повысить стоимость в новой очереди, потому что рынок завален свежими предложениями от частных собственников.

Пирамида спроса в Петербурге и Москве сильно отличается? И вообще, в чем главная разница работы в двух столицах?

Отличается фундаментально. Во-первых, в Петербурге пирамида спроса выглядит как тонкая хрустальная статуэтка: как только мы поднимаемся в сегменты, где покупатель готов платить за качество, емкость рынка резко сжимается. В бюджетах 25–40 млн рублей мы имеем 100–120 сделок в месяц. В Москве та же ниша — около полутора тысяч, математически разница на порядок больше. Поэтому в Петербурге мы вынуждены либо идти в более массовые сегменты, либо мириться с ролью одного из немногих в узком премиальном коридоре. В Москве с этим проблем нет.

Здесь высокий темп и синергия инвестиций в городское развитие и большой адресной программы девелоперов. Петербург же — долгая подготовительная стадия проектов, очень ограниченный объем предложения, другой темп выполнения адресной инвестиционной программы.

В Москве, начиная проект, ты понимаешь: здесь через три года будет дорога, здесь — ме-

тро. И главное — это действительно будет: это не декларация, а план. Город выступает как первичный девелопер, ответственный за развитие своей территории и создающий ту степень определенности, без которой невозможно долгосрочное планирование. В Петербурге строительство городской инфраструктуры запаздывает. Местный рынок воспринимает только то, что уже построено.

Кроме того, в Москве понятны правила игры. Да, они могут быть избыточно детализированы, но работают на предсказуемость и исключают неприятные сюрпризы. В Петербурге же при всем совершенстве охранного законодательства возникает парадокс: у тебя может быть полный комплект разрешительной документации, но как только ты прикасаешься к объекту, включаются механизмы вне правового поля — градозащитные кампании, несмотря на наличие всех согласований. Ты тратишь годы не на строительство, а на доказывание собственной правоты. У меня не было ни одного объекта в центре города, который прошел бы без судебных разбирательств. Суды мы выигрывали, но время уходило. Отсюда разница в сроках. Средний цикл качественного проекта в центре Петербурга — семь лет; пять лет — средний показатель по новому строительству, где три года занимает стройка и еще два уходит на процедуры.

И еще одна проблема — нет дискуссии о том, сколько нужно строить и почему. Звучит тезис «нам больше не надо». Но кому именно «нам» и почему не надо — никто не объясняет. Петербург — мегаполис с населением более пяти миллионов человек. Спрос там преимущественно внутренний, 85–90% покупателей — горожане, которым нужно улучшать жилье, расселять «хрущевки». Но если нет согласованной стратегии, то нет и долгосрочных горизонтов.

В «Северном порте» вы работаете вместе с «Мангазеей». Как выстраивается взаимодействие, чтобы огромный район получился цельным?

В Москве с этим проще, чем могло бы показаться. Не потому, что застройщики сговорчивее, а потому что есть четкие правила. Процедура согласования фасадных решений здесь детализирована до такой степени, что альбом АГР содержит не просто общие виды, а конкретные узлы, материалы, цветовые решения: это усложняет жизнь на старте, но гарантирует, что соседние участки не превратятся в архитектурный хаос. Вынужденная, но абсолютно оправданная мера.

С «Мангазеей» у нас конструктивные отношения. Общие улично-дорожная и инженерные сети, социальные обязательства — все синхронизируем. Территория единая, не догвориться не получится.

Пока мы начали работать в смежных сегментах и прямой конкуренции «лоб в лоб» у нас нет: нам неинтересно бороться и демпинговать, чтобы вместе свалиться в уровень более слабых предложений — гораздо выгоднее со-

вместно развивать локацию, доказывать ее преимущества.

Я исхожу из того, что ни «Мангазея», ни город не согласуют заведомо плохое решение. А если решение согласовано, его надо выполнять качественно. Емкости рынка хватит на двоих.

В Москве у вас планируется еще один проект — совместно с ФСК на территории Sydney City. Каким он будет?

Мы активно готовим к выходу на рынок проект с ФСК в их большом проекте Sydney City: у нас есть несколько совместных участков на первой линии — в более дорогом сегменте и высоком позиционировании. Надеюсь, их мы тоже сможем представить уже в этом году.

Наша задача — не потерять петербургскую идентичность, а предъявить ее Москве. И речь здесь о нашем подходе — более строгом и сдержанном, но, безусловно, интересном и уникальном. О том, что Москва еще не делала сама.

Sydney City для нас — особая история. Это площадка, где мы можем реализовать многолетний опыт работы и показать то, что мы называем «долгоиграющей архитектурой». Сегодня в Москве много ярких проектов, конкуренция колоссальная. Но нам не хочется просто повторить то, что уже сделано. Хочется предложить что-то другое — по ритму, по отношению к долговечности.

Недвижимость — товар с длинным жизненным циклом: дома будут стоять минимум 100 лет, а с современными технологиями строительства, думаю, и 200. Поэтому важно не только, как они выглядят в момент сдачи, но и как будут стареть, не превратятся ли через полвека в архитектурный кич.

Также петербургский характер проявляется не в серой гамме. Он — в умении строить на воде, в опыте работы со сложными основаниями, в привычке к ручной работе над деталями. В Петербурге мы везде строим на воде — не важно, видна она или находится под землей. Опыт работы с гидрогеологией, историческим контекстом и многочисленными ограничениями — это наш актив.

В Петербурге вы известны камерными проектами в центре. Планируете выходить с такими «ручными штучками» в Москву?

Планируем, и это для меня лично самый интересный горизонт. По профессиональной деформации я больше всего люблю именно «ручное» — небольшие, красивые проекты, которые лечат городскую ткань, — когда на месте забытого и разваленного возникает аккуратный объект, и он не просто стоит, а оживляет среду и дает импульс соседним территориям. Для Петербурга с его лоскутным одеялом исторической застройки это архиважно. Но чтобы заниматься такими «штучками», нужна экономическая база. Накладные расходы на проект на 5 тысяч и на 25 тысяч метров сопоставимы, а проблем, рисков, согласований в центре — в разы больше. Поэтому точечные проекты эффективны только тогда, когда есть основа в виде крупных проектов. Это как у автоконцернов, выпускающих лимитированные серии благодаря массовому конвейеру.

В Петербурге мы этот путь прошли, научились работать и с масштабными территориями, и с точечными включениями. Выходя в Москву с крупными проектами, понимаем: следующим шагом должны стать камерные проекты. Московский центр имеет колоссальный запрос на качественную среду, на деликатную интеграцию нового и исторического.

Мы очень хотим прийти в московский центр. Но не с мыслью «мы тоже так можем», а с проектом, который будет нести тот самый петербургский характер — отношение к деталям, к долговечности, к среде. Хочется сделать то, что не надоест ни сегодня, ни через 50 лет, — красиво, крепко и убедительно.

Для Москвы с ее бешеным темпом такой подход — спокойная, уверенная архитектура — может оказаться востребованной.



Василий Геннадьевич, вы недавно вышли на московский рынок с проектом «Северный порт». Это было спонтанное решение или давно запланированный шаг?

Спонтанность в нашем случае исключена. Мы довольно консервативны, своего рода «академисты» в плане изучения материальной части. К выходу на московский рынок мы шли последовательно с 2016 года. Наблюдали за столицей как за живым организмом: как меняются проекты, как ведет себя рынок, как трансформируется продукт.

Динамика качественных изменений столичных объектов оказалась колоссальной. Был период, когда мы не очень понимали, как там строят, будучи уверенными, что в Петербурге по продукту мы ушли далеко вперед. А потом произошел качественный скачок — буквально на глазах. Проекты пятилетней давности, сегодняшние и только планируемые — это уже три разных поколения, отличающиеся, как «Волга» и Mercedes: в разные времена и то, и другое было очень престижно, но разница в технологиях огромна.

Для нас было критически важно войти в рынок в тот момент, когда наши компетенции остаются релевантными текущему уровню продукта. Была и профессиональная мотивация: Петербург — город горизонтальный, где высотная застройка исключена из-за исторических регламентов. В Москве «Северный порт» заявлен как высотный кластер, и возможность формировать силуэт района для нас принципиально важна. В Петербурге нам не дают строить высоко, а здесь это возможно. Это большая профессиональная удача.

А насколько сегодня покупатель готов платить за качество в непростой экономической ситуации?

Готов, но должен понимать, за что платит. И здесь мы выходим на фундаментальную проблему отрасли, которая мало обсуждается публично. Если посмотреть на структуру себестоимости, то все, что покупатель видит и может потрогать руками, то есть сам дом со всеми его осязаемыми элементами, сегодня составляет всего около 40% от полной себестоимости. А остальные 60% — это то, на что мы не влияем, но без чего проект не состоится: земля, проценты по проектному финансированию, различные обременения, социальная нагрузка, налоги. За границами участка очень важно, как город будет выполнять свои обещания по адресной инвестиционной программе развития инфраструктуры, и здесь его роль как первичного девелопера критична. Если город создает среду