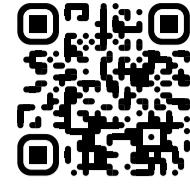


74% федеральных автомагистралей доведено в России до нормативного состояния **с. 12**

Вручена очередная национальная премия Green Standard Awards **с. 2** Москомэкспертиза как инструмент повышения качества проектирования **с. 3** Внедрение ИИ в строительство **с. 6**



Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№44 (10869) 28 ноября 2025

Перспективы адаптации

Инвестиции в офисы, вакансия на складах и социальная роль торговых центров — тренды на рынке недвижимости

Оксана САМБОРСКАЯ

Шестая международная выставка-форум коммерческой и инвестиционной недвижимости MALLPIC 6.0, состоявшаяся во второй половине ноября в Сочи, не только традиционно подвела итоги года, но и сменила формат: первый день деловой программы прошел в историческом Летнем театре, что добавило мероприятию особой атмосферы. «Как человек, ответственный за организацию деловой части форума, я немного волновался, как все пройдет на новом месте, придут ли люди, будет ли им интересно и полезно», — поделился впечатлениями вице-президент Союза торговых центров Павел Люлин. Итог превзошел ожидания: «В целом все прошло успешно. Особенно интересными были диалоги между представителями различных сфер — торговых центров и маркетплейсов, рetailа и складов», — отметил он.

Этот кросстраслевой диалог сразу задал тон главной теме форума — поиску баланса в новой реальности. В фокусе пленарной сессии оказался основной показатель, говорящий об активности рынка, — объем инвестиций, который демонстрирует не спад, а возврат к устойчивым значениям после аномального пика. Эксперты единогласно констатировали: эпоха сверхдоходов завершилась, уступив место периоду звездных решений и стратегической перезагрузки, о чем и шла речь на самых ярких сессиях мероприятия.

Инвестиции в недвижимость

«Рынок недвижимости демонстрирует хорошую, устойчивую динамику, просто мы потихоньку откатываемся от аномально высоких показателей к нормальным значениям», — такими словами генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов начал свой анализ, задав спокойный и звездный тон в противовес паническим настроениям. Действительно, если посмотреть на цифры, объем инвестиций в сектор по итогам 2025 года прогнозируется на уровне 800-850 млрд рублей. «Это высокий показатель, очень хороший рынок», — отметил Алексей Ефимов. Хотя это и меньше пиковых 1,33 трлн рублей, зафиксированных в 2024 году, нынешний уровень в 2-3 раза превышает итоги 2021 года, что говорит о фундаментальной прочности сектора.

с. 8



Дорожные проверки

Потенциал развития транспортной инфраструктуры сосредоточен в инвестициях частных лиц

Владимир ТЕН

В рамках прошедшей «Транспортной недели» — XIX Международного форума и выставки «Транспорт России» — премьер-министр РФ Михаил Мишустин принял участие в открытии объектов федеральной дорожной сети в Чеченской Республике и Свердловской области. «Сегодня в нашей стране строится очень много автомобильных дорог — этот бум строительства замечают все. Транспортная связность территории дает мощнейший импульс развитию экономики любого региона», — отметил он.

Качественная инфраструктура — качество жизни

Глава кабмина также выступил 20 ноября на пленарной сессии «Транспортная инфраструктура. Баланс государственных и частных интересов» с подробным докладом, напомнив, что на протяжении почти двух десятилетий форум является ведущей экспертной площадкой, на которой обсужда-

ются ключевые вопросы развития отрасли, ведется поиск эффективных решений, ответов на возникающие вызовы.

Отечественный транспортный комплекс продолжает уверенно двигаться вперед. По предварительным оценкам, вклад отрасли в валовой внутренний продукт в этом году достигнет 6% — выше 13 трлн рублей. Михаил Мишустин напомнил, что за девять месяцев текущего года было перевезено порядка 11,5 млрд пассажиров. Он также отметил улучшение работы речного, железнодорожного, городского транспорта, рост объемов грузовых перевозок до 6 млрд тонн.

Для укрепления связности территории на системной основе государство занимается обновлением и расширением инфраструктуры в регионах. На эти цели выделяются существенные средства — за предыдущие пять лет на реализацию профильной государственной программы развития транспортной системы было направлено 8 трлн рублей, в 2025-м еще более полтора триллиона, а на проекты трех-

летнего бюджета предусмотрено почти 6 трлн рублей. Михаил Мишустин напомнил, что был запущен новый нацпроект «Эффективная транспортная система», общий объем финансирования которой на первые три года составит свыше 500 млрд рублей и почти 135 млрд уже в текущем году.

Еще одним мощным ресурсом развития отрасли выступают частные инвестиции, чья роль становится все более значимой. Именно в сфере транспорта сосредоточены самые крупные средства бизнеса. Пример тому — подписанное концессионное соглашение о создании первой в стране высокоскоростной железнодорожной магистрали между Москвой и Санкт-Петербургом, которая станет одним из самых масштабных проектов. Активно идут строительство и реконструкция аэропортной инфраструктуры, которые также частично осуществляются в формате государственно-частного партнерства.

с. 12-13



НОВОСТИ

Развитие курортной инфраструктуры с.14-15

Экологическая ответственность

EGBS как стандарт устойчивого развития

Сергей ВЕРШИНИН

В конце минувшей недели на горнолыжном сочинском курорте Красная Поляна прошли презентация проектов-участников и церемония награждения победителей национальной премии Green Standard Awards, целью которой является популяризация принципов «зеленого» строительства и ответственного потребления, распространение «зеленой» стандартизации недвижимости в целях повышения устойчивости зданий, снижения потребления топливно-энергетических ресурсов и выбросов углерода, улучшения качества жизни и работы людей.

Мероприятие ежегодно подтверждает реалистичный интерес российских компаний к принципам устойчивого развития в целом и к необходимости отражать эти принципы через практику создания и эксплуатации объектов по «зеленым» стандартам строительства, формирования современной многофункциональной среды с акцентами на экологию, безопасность и инклюзивность. Кстати, безбарьерная среда, максимальная доступность всех объектов и пространств для маломобильных групп населения, продуманная инфраструктура — принципиально важные компоненты проектов соискателей премии.

Сегодня экология неотделима от социальной ответственности. Экологичный объект становится не просто «зеленым» зданием, а настоящим центром притяжения, улучшающим качество жизни комьюнити, всего района, делающим городскую среду более комфортной, доступной человеческой. Но при этом, как многократно подчеркивалось на мероприятии, правильная реализация ESG-практик приносит и весьма ощущимый

финансово-экономический эффект за счет как экономии ресурсов, так и повышения стоимости объектов недвижимости, тем самым способствуя их коммерческой реализации.

В своих проектах участники презентовали результаты редевелопмента и адаптации зданий к современным экологическим и социальным стандартам, трансформации жилого и бизнес-пространств в полноценные экосистемы, где экологичность сочетается с заботой о здоровье и продуктивности людей. Итогом всех подобных действий должно стать снижение углеродного следа.

Прежде всего внимание уделялось комплексному подходу к энергоэффективности — энергоэффективной архитектуре, внедрению систем «умного» освещения и «умных» счетчиков, постоянному мониторингу расхода и рациональному потреблению ресурсов, использованию технических решений, снижающих ресурсозатратность, в том числе за счет рекуперации и мультифункционального остекления, внедрения передовых технологических решений (которые были отмечены в отдельной категории).

Масштабируемость проектов — еще одно ключевое требование, поскольку никакая прогрессивная практика не способна принести существенный эффект, если не может быть мультилизирована и взята на вооружение другими адептами ESG.

На мероприятии отмечалась принципиальная важность интеграции ESG-принципов в корпоративную культуру крупных промышленных компаний и системный подход к экологизации через масштабное вовлечение сотрудников, формирование экологической культуры и практик ресурсосбережения внутри коллектива. «Зеленый» офис — это не



только современные практики, но и сам объект недвижимости, его инфраструктура и управление им, подкрепленные конкретными, измеримыми данными, являющимися результатом последовательных и направленных шагов.

Современные и стратегически ориентированные компании не видят себя вне устойчивого развития — это уже давно не модный тренд, а настоятельное требование сотрудников, партнеров, потребителей и необходимый элемент корпоративной культуры. «Экологическая повестка» должна стать не обязанностью, а искренним увлечением как для руководства, так и для работников (и далее — логично — для членов их семей), способом формирования экологического мышления и экологической культуры. При этом на корпоративном уровне не следует игнорировать задействование мотивационных систем, например, с начислением бонусных баллов и предложением привлекательного мerча.

Ответственный подход к ESG-повестке предполагает последовательность действий от сотрудников, формирование экологической культуры и практик ресурсосбережения внутри на этапе проектирования и строительства — с последующей «зеленой» эксплуатацией, экологически ответственными закупками, сохранением биоразнообразия и исторического наследия территории, стремлением оставить минимальный логистический след.

Особенность премии Green Standard Awards — предварительная стадия комплексной оценки проектов внутри категорий по баллам по методике российской рейтинговой системы EGBS (Eco Green Building System), гарантирующей глубину проработки проекта. В первую очередь внимание обращается на доказательную базу — сертификаты, данные о потреблении, верифицированные отчеты.

Авторитетным жюри были оценены и отмечены объекты с пониженным потреблением ресурсов, образованием отходов и повышенным качеством среди по измеримым показателям, доказательно сокращившим углеродный след. В итоге награды были вручены в 19 номинациях — для офисных зданий, многоквартирных жилых домов, территорий, «зеленой» продукции.

Информационным партнером премии Green Standard Awards выступила «Строительная газета».

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

С 1 сентября в стране действуют новые правила обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО), утвержденные постановлением правительства РФ №293 от 07.03.2025, в котором прописано, какие виды отходов запрещено складировать на контейнерной площадке. Как жителям избавляться от таких отходов, обсудили эксперты, представители общественности, власти, регионального оператора по обращению с ТКО «ЭкоЦентр» на экологической конференции, состоявшейся в столице Южного федерального округа.

Как пояснила директор по развитию ООО «ЭкоЦентр» Элла Кузьмина, древесно-кустарниковые отходы, горящие и раскаленные, медицинские отходы (за исключением класса А), аккумуляторы и батарейки, строительный мусор не относятся к коммунальным и требуют отдельной переработки. За сброс отходов, не относящихся к твердым коммунальным отходам, на контейнерные площадки граждан могут оштрафовать до 3 тыс. рублей, а юридических лиц — до 250 тыс.

Какой же выход? В Ростове, по словам представителя регоператора, уже создан пункт приема строительных и древесных отходов, не относящихся к ТКО, работающий без выходных. В пункте установлены промышленные шредеры для измельчения крупногабаритных отходов, древесины и строительных отходов. Дополнительные договоры на вывоз и утилизацию таких отходов с регоператором смогут заключать управляющие компании.

Как отметила Элла Кузьмина, в регионе есть положительный опыт управляющих компаний по дроблению таких отходов в щепу и использования ее для благоустройства в пересыпке клумб, зеленых прогулочных зон.

Мусор под контролем

В Ростове обсудили новые правила обращения с ТКО



Кстати, для почвы это очень ценный ресурс: щепа образует защитный слой, растения получают больше питательных веществ и влаги. Кроме того, измельченную древесину можно отвозить в приюты для животных.

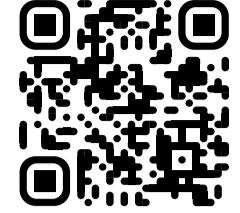
Что же касается жителей частного сектора, то владелец частного дома должен заплатить регоператору за вывоз тонны древесных отходов 1 200 рублей, тонны строительных отходов — 300 рублей. Для утилизации не относящихся к ТКО отходов открыты полигон в Мясниковском районе для ростовчан и жителей Мясниковского района, а в Волгодонске для 10 муниципальных образований Ростовской области, входящих в зону действия этого межмуниципального экологического отходоперерабатывающего комплекса.

Но жителю частного дома проще в мешок вперемешку с бытовым мусором выбросить мелкий строительный мусор или падую листву, ведь чтобы привезти на пункт приема отходов или на полигон листву, обрезанные ветки, нужно заказать и оплатить машину. Более дешевый способ — вымыть компостную яму и собрать в нее сухую листву и траву. Об этом говорил председатель комитета по ЖКХ и жилищному реформированию Ростовского областного отделения «Опоры России» Георгий Гудаев. Он также предложил несколько вариантов решения этого вопроса, в частности, управляющим компаниям и товариществам собственников жилья включить вывоз листвы в смеси содержания дома на общем собрании собственников многоквартирного дома с отходами.

Кроме того, технология видеонаблюдения на площадках для сбора мусора в несколько раз упростит процесс подготовки отчетов для надзорных органов. Видеоархив становится доказательством, что подрядчиков сблюдают нормативы по обращению с отходами.

Сергей ВЕРШИНИН

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



ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Без проекта никуда

Как Москомэкспертиза контролирует качество и безопасность городских объектов на этапе проектирования

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Экспертиза проектной документации — важный этап градостроительной политики, позволяющий оптимизировать процесс реализации проектов и обеспечивать возведение надежных и безопасных объектов. О том, как экспертиза помогает повысить качество проектирования в отрасли и осуществлять поддержку участников строительно-инвестиционного процесса, «Стройгазете» рассказал председатель Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов (Москомэкспертиза) Иван ЩЕРБАКОВ.

При этом важно понимать, что сокращение сметы происходит без ущерба для качества и безопасности будущих зданий и сооружений, исключительно за счет оптимального и актуального подбора материальных ресурсов, видов и объемов работ. Соотношение стоимости-качество, конечно же, остается на первом месте.

Иван Александрович, с января по сентябрь этого года Москомэкспертиза помогла снизить стоимость строительных проектов в столице на 12,2%, сэкономив для города 51,9 млрд рублей. Что это за деньги и как достигается такая экономия?

В первую очередь хочу отметить, что экономия в нашей работе не самоцель. Основная задача — обеспечить эффективность, надежность и безопасность будущих объектов еще на этапах, предшествующих активной фазе строительства. За различные направления этой работы отвечают подведомственные учреждения Комитета — Московская государственная экспертиза (Москомэкспертиза), Научно-исследовательский аналитический центр (ГАУ «НИАЦ») и Управление капитального строительства (ГУВ «УКС»).

Расскажите немного о самой экспертизе. В чем она заключается?

Проектно-сметную документацию проверяют на соответствие законодательству и городским градостроительным нормам и стан-

дартам, сводам правил по проектированию и строительству. Основной упор при этом, как я уже отмечал, приходится на обеспечение безопасности при эксплуатации будущего объекта, при условии полного соблюдения проекта на этапе строительства.

Для исключения нерационального расходования средств специалисты проверяют соответствие заявленных материалов, их объем, виды оборудования, а также сопоставляют данные, представленные в смете, с московской сметно-нормативной базой.

Все эти процедуры проводятся онлайн?

Да. Причем в столице услуга по проведению государственной экспертизы по бюджетным проектам была переведена в электронную форму еще в 2013 году — за четыре года до того, как это стало федеральной нормой на фоне глобальной цифровизации государственных услуг. Это помогает повысить качество проектирования в отрасли и в меру полномочий осуществлять поддержку участников строительно-инвестиционного процесса.

Прежде всего это, собственно, сама экспертиза проектно-сметной документации, успешное прохождение которой — не только обязательное условие для выдачи разрешения на строительство, но и залог безопасности и качества будущего объекта.

Также инвесторы могут получить консультационные услуги, направив документацию на предварительную оценку. Это смежная с экспертизой услуга, позволяющая выявить проблему уже не только с точки зрения внутренних задач компании, но и с позиций соответствия требованиям законодательства. Консалтинг дает возможность застройщику более детально проработать документацию до экспертизы, тем самым повышая ее качество и сокращая срок прохождения экспертизы в будущем.

Кроме того, еще на предпроектной стадии мы проводим ценовой аудит. Непосредственно на этапе реализации масштабных комплексных проектов строительства иногда бывает сложно своими силами провести оценку всех экономических, технических и технологических характеристик. Аудит же дает возможность предварительно оценить экономическую эффективность проекта, снизить его стоимость и сократить сроки реализации.

За всеми этими услугами можно обратиться в негосударственную организацию, но у нас есть важные преимущества, в числе которых многолетняя репутация и надежность Москомэкспертизы, огромный опыт и профессиональный потенциал коллектива.

Эта цифра варьируется в зависимости от запроса экспертизы. В целом речь идет о тысячах комплектов проектной документации ежегодно.

Все это объекты, финансируемые городом?

В первую очередь. Но кроме них на экспертизу поступают многочисленные проекты от инвесторов. Для них мы развиваем линейку дополнительных негосударственных услуг. Это помогает повысить качество проектирования в отрасли и в меру полномочий осуществлять поддержку участников строительно-инвестиционного процесса.

Также инвесторы могут получить консультационные услуги, направив документацию на предварительную оценку. Это смежная с экспертизой услуга, позволяющая выявить проблему уже не только с точки зрения внутренних задач компании, но и с позиций соответствия требованиям законодательства. Консалтинг дает возможность застройщику более детально проработать документацию до экспертизы, тем самым повышая ее качество и сокращая срок прохождения экспертизы в будущем.

Кроме того, еще на предпроектной стадии мы проводим ценовой аудит. Непосредственно на этапе реализации масштабных комплексных проектов строительства иногда бывает сложно своими силами провести оценку всех экономических, технических и технологических характеристик. Аудит же дает возможность предварительно оценить экономическую эффективность проекта, снизить его стоимость и сократить сроки реализации.

Кроме того, еще на предпроектной стадии мы проводим ценовой аудит. Непосредственно на этапе реализации масштабных комплексных проектов строительства иногда бывает сложно своими силами провести оценку всех экономических, технических и технологических характеристик. Аудит же дает возможность предварительно оценить экономическую эффективность проекта, снизить его стоимость и сократить сроки реализации.

Снижение активности наблюдалось во второй половине 2024 года с закрытием ипотечных программ, что привело к уменьшению объема продаж. При этом данная тенденция не затронула сегмент элитной и премиальной недвижимости, сделки по которым осуществляются без использования ипотечных продуктов, и данный сектор опережает по продажам недвижимость комфорта и бизнес-классов в Москве.

Что нужно для успешных продаж? По мнению экспертов, девелоперам важно пересматривать планировки — например, делать коридоры и балконы компактнее, больше внимания уделять благоустройству территории и дизайну общественных пространств, а также предлагать квартиры с отделкой «под ключ», что помогает покупателям сократить затраты времени и нервов. Как подчеркнул Станислав Сагирян, главыми остаются количество спален и бюджет покупки.

Руководитель направления продуктовых исследований ГК «Острова» Динара Губайдуллина в своем выступлении также акцентировала внимание на планировках под небольшие квартиры. По ее словам, продукт в девелопменте — это сложный набор характеристик и качеств проекта, в центре которого находятся планировки, но как понять, что они удачные? «Применение пользовательских методик (интервью, анализ перепланировок) дают ценные инсайты и не требуют больших затрат. Важно учитывать целевую аудиторию проекта и подбирать планировки под нее. Хорошая планировка строится не на квадратных метрах, а на жизненных сценариях и реальных условиях», — подчеркнула Динара Губайдуллина. Мелочи имеют значение — и даже незначительные детали планировки (ширина коридора, расположение дверей и т. п.) существенно влияют на удовлетворенность жителей.



Внимание к мелочам

Девелоперы будут пересматривать планировки для увеличения продаж

при старении. Замечательно говорить про старение, замечательно говорить про молодежи, но реальность такова, что у молодых нет достаточного количества денег для сравнения с людьми зрелого возраста», — сказал Роман Капинос.

Сложной точки зрения придерживается и генеральный директор компании «Талан» Константин Макаров, подчеркнувший, что в регионах наблюдается снижение покупательской активности на 20-30%, при этом многие финансовые модели на рынке отличаются низкой эффективностью. В этой ситуации для строительной компании необходимо сохранить свою позицию и долю на рынке. «Это стратегически важно: отдать долю легкому, вер

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



Владимир ТЕН

В Государственной Думе недавно прошло заседание Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства, на котором участники рассмотрели ключевые вопросы развития городской среды и согласовали подходы, которые должны обеспечить достижение национальных целей, обозначенных в майском указе №309 президента России. Заседание, в котором приняли участие представители Минстроя, Минэкономразвития, Минкультуры России, Ростехнадзора, Росреестра, Главгосэкспертизы, Федерального центра строительного контроля, ЕИПРФ, Фонда развития территорий, «ДОМ.РФ», «ВЭБ.РФ», Банка России, а также национальных объединений, саморегулируемых организаций и экспертного сообщества, провел депутат Госдумы, председатель Экспертного совета ГД Владимир Ресин.

Национальные цели развития

Владимир Ресин напомнил, что в майском указе был обозначен новый курс на формирование устойчивости социально-экономического пространства для развития страны, для достижения поставленных национальных целей. И центральным компонентом заданного курса является наципроект «Инфраструктура для жизни».

Жилье — ключевой элемент наципроекта. За 5–6 лет необходимо обновить треть жилищного фонда, построить 663 млн кв. м жилья, при этом особое внимание должно быть уделено развитию индивидуального жилищного строительства.

Реализуется кластерный подход к созданию, модернизации, развитию промышленности, высокотехнологичных объектов здравоохранения. Для решения этих задач возрастает потребность в уникальных подходах к проектированию градостроев, выбору технологий строительства, отметил парламентарий.

В августе 2025 года утвержден комплексный план инфраструктурного развития с перспективой до 2036 года. Ежегодно уточняются единые реестры объектов капитального строительства. Эта правовая норма закреплена в бюджетном кодексе для эффективного финансирования инвестиционных строительных проектов. «Но не все так хорошо, как может показаться», — заявил Владимир Ресин. — Есть проблемы, требующие мер организационного характера, усиления надзорной деятельности, совершенствования нормативного регулирования отрасли».

От планов — к реализации

Состоялось обсуждение путей реализации майского указа президента России

Текущие реалии

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасинин рассказал, в каком состоянии находится жилищное строительство. Ввод жилья на 1 ноября текущего года составил 83,6 млн кв. м, из них около 55,5 млн — это объекты индивидуального жилищного строительства, и 28 млн — многоквартирные дома.

Приоритет КРТ

Директор Департамента комплексного развития территорий Министерства России Мария Синичина рассказала о некоторых аспектах развития опорных населенных пунктов (ОНП). Этот новый федеральный проект, который своей главной целью ставит повышение качества жизненной среды в ОНП. Министерством России утверждена методика расчета этого показателя, включающего в себя 16 компонентов, которые направлены на сбалансированное развитие населенных пунктов — обновление жилфонда, транспортную связь с объектами культуры, спорта, медицины, коммунальной сферы. «Данный объем показателей позволяет нам посмотреть на населенный пункт комплексно, оценить качество инфраструктуры», — отметила она. — И такая работа выполняется сегодня по 2 160 населенным пунктам».

По состоянию на 1 ноября действует 15 624 разрешения на строительство — это 173 млн кв. м жилья. Данный потенциал является следствием накопительного эффекта за несколько лет. С начала 2025 года выдано 4 316 разрешений — на 21% меньше, чем в среднем за последние пять лет. Соответственно, в горизонте трех лет будет снижение объема ввода многоквартирного жилья.

«Объем финансовых ресурсов, который сегодня предусмотрен на субсидирование процентной ставки, составляет 1,9 трлн рублей. Это колossalный объем денежных средств, которые тратятся на поддержку ипотечных программ», — заявил Никита Стасинин. — Хотел бы попросить законодателей изменить параметры семейной

приходит в голову, это вопросы благоустройства, разработки мастер-планов, других документов стратегического и территориального планирования. Но на самом деле городская среда рождается из очень сложного комплексного мероприятия и разных решений».

По его словам, все начинается с планирования, и институт развития — один из основных разработчиков нового типа документов, мастер-планов. Есть несколько наиболее важных инструментов, которые влияют на качество городской среды. Начинать надо с идеологии стандарта комплексного развития территории, который еще в 2019 году разработал «ДОМ.РФ». Он носит рекомендательный характер, но так была создана возможность нормативно-правового регулирования для его активного использования в регионах, интеграции в региональные, муниципальные градостроительные нормативы через создание ряда СП. Уже есть конкретные проекты, где не только введено жилье, но и реализуется основной принцип комплексности — ввод в эксплуатацию одновременно с домами полного набора современных объектов инфраструктуры.

Про ЖСК и ИЖС

Президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева подняла вопрос расширения линейки возможностей улучшения жилищных условий граждан. Опыт многих стран показывает, что 50–55% населения, в соответствии с их доходами, могут взять ипотеку по ставкам в 3–4%, остальная же часть населения нуждается в иных формах жилищного обеспечения.

Надежда Косарева акцентировала внимание на другой возможности, которая уже не одно десятилетие обсуждается на самых разных площадках — развитии жилищной кооперации, которая в советский период в жилищном строительстве страны составляла 8%. Жилищные кооперативы распространены во многих государствах: этот формат привлекает тем, что застройщиком выступает объединение граждан, там нет коммерческого интереса, поэтому нет прибыли для застройщика. Эта программа в очень ограниченном масштабе существует и в России, и «ДОМ.РФ», реализуя этот формат, доказал, что такое жилье на 30–40% дешевле рыночного коммерческого жилья. К сожалению, использование федеральных земель для этих ЖСК распространяется на весьма незначительное число граждан, среди которых нет ни очередников на улучшение жилищных условий, ни других социально-приоритетных категорий граждан.

Первый заместитель руководителя Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области, главный архитектор Московской области Александра Кузьмина подчеркнула, что в регионе есть большой интерес к индивидуальной жилой застройке, а комплексное развитие территории — это как раз про наципроект «Инфраструктура для жизни», который в большой степени описывает в том числе и подходы к развитию ИЖС.

«Мы в Московской области глубоко убеждены, что ИЖС является одним из приоритетных направлений жилой застройки, тем более, что оно очевидно вносит свой большой вклад в развитие малых городов, и в национальный проект демографии», — заявила Александра Кузьмина. Московская область традиционно в лидерах по воду МКД, при этом территории, которые генеральными планами уже сейчас отнесены к потенциальным зонам садоводства или ИЖС, составляют 12%. «Мы внедряем требования к развитию территорий индивидуальной жилой застройки, которые будут развиваться через механизм КРТ», — сказала она, отметив, что подготовлен соответствующий порядок, критерии отнесения территории к зонам КРТ для ИЖС, они проходят проверку прокуратуры и внутренние согласования, и до конца года власти планируют утвердить эти документы.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Деньги на прогресс

Государство помогает ИТ-отрасли создавать базу для долгосрочного лидерства России



важна осознанность использования ИИ, ведь это механизм, который не просто замещает, но иногда и подменяет собой естественный интеллект. Екатерина Ларина подчеркнула, что в распоряжении человека есть технологические решения, помогающие обеспечить безопасность, но самое главное — за них остается выбор: применять их или нет. К сожалению, ему пока нередко не хватает осознанного использования таких решений.

Это касается и детей, и даже родителей, которые зачастую демонстрируют отсутствие ответственного отношения к тому, как регулировать присутствие детей в информационном пространстве. «Раньше дети звали взрослого, чтобы включить телевизор, а теперь взрослые нередко просят детей помочь в чем-то разобраться в смартфоне», — заметил один из участников дискуссии. Тема «подрастающего поколения» периодически возникала в ходе разговора, что совершенно понятно.

Своими мыслями о «детях в сетях» и сопутствующих этому рисках поделилась руководитель анимационной студии «ЯРКО» Альбина Мухаметзянова. По ее словам, есть задача — предупредить и «прогнагрить» ситуации, с которыми дети могут столкнуться в жизни, наладить диалог между взрослым и ребенком. Она привела в пример проект «ТехноЛайк», премьера которого состоится до конца года. Это сериал, уже живущий в цифровой среде и собирающий фанатскую группу.

«Данный проект — результат нашего глубокого исследования аудитории, активно пользующейся цифровой средой, и проблем, с которыми эта аудитория сталкивается. В центре сюжета — две девочки, решившие помочь аккаунтами в соцсетях, и что из этого вышло», — подытожила Альбина Мухаметзянова. По ее мнению, дети ждут от взрослых не запретов, а советов, как жить в интернете осознанно и безопасно.

На сессии также выступили директор по работе с органами государственной власти ВЦИОМ Кирилл Родин, вице-президент «Лаборатории Касперского» Анна Кулешова, технический директор LOOKY Александр Ларинов и технический директор Bercut Алексей Чистяков.

Сергей ВЕРШИНИН

Отечественная ИТ-отрасль развивается семимильными шагами, чему в огромной степени способствует все возрастающая поддержка со стороны государства. Власть же ждет от ИТ-бизнеса развития на основе концепции социоцентризма, ставящей во главу угла интерес общества в противовес узкому «шкурному» интересу бизнеса. Об этом и не только рассуждали участники состоявшегося в середине ноября в Москве форума «Цифровые решения».

Сохранить лидирующие позиции
По темпам роста ключевых показателей отечественная ИТ-отрасль занимает лидирующие позиции. За последние пять лет ее доля в ВВП удвоилась, составив 2,4%. За I полугодие 2025 года объем реализации ИТ-продуктов и услуг вырос на 14,6%, а инвестиции в отрасль в национальную экономику превысили 300 млрд рублей.

Одним из главных спикеров форума «Цифровые решения» стал председатель правительства России Михаил Мишустин. Он отметил, что ИТ-компании «активно вкладываются в расширение бизнеса, модернизацию и, что особенно важно, в научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, а также в создание инфраструктуры развития и применения технологий искусственного интеллекта». По словам премьер-министра, отечественная ИТ-отрасль сейчас формирует базу для долгосрочного лидерства России в этой области.

Михаил Мишустин подчеркнул: «Важно сохранять набранные темпы, ставшие возможными благодаря сложенным, по-настоящему командным усилиям бизнеса, разработчиков, заказчиков и, конечно, таланту наших новаторов, не боящихся воплощать в жизнь свои творческие идеи. Сыграли свою роль и беспредельные по масштабу преференции, которые были предусмотрены в нашей стране для информационно-технологической отрасли».

Государственная поддержка дала ощущимые результаты. В прошлом году вклад аккредитованных компаний в ВВП страны составил почти 6%, а их выручка увеличилась на 27%, достигнув 12 триллионов рублей.

«С учетом значимости ИТ-сектора для российской экономики мы продолжаем курс на его поддержку. Планируется, что со следующего года для этого бизнеса будут действовать льготные тарифы страховых взносов — на уровне 15%, а налог на прибыль не превысит 5%», — пообещал глава правительства, добавив, что государство по просьбе предпринимателей освободит их от уплаты налога на добавленную стоимость при продаже отечественного программного обеспечения.

Перейти от количества к качеству

Ряд спикеров форума, включая предпринимателей, поднимали проблемы, связанные с производством для площадок форума. Так, на сессии ИД «Коммерсантъ» «Цифра как драйвер устойчивого развития и безопасности среды»

речь шла о «социальной повестке бизнеса» или о «социоцентричности». Концепция социоцентризма родилась не вчера и, если коротко, подразумевает отход от ценностей общества потребления, альтернативу которому многие видят в некоем «обществе созидания». В этом смысле и «технологический суперинвестор», о котором неустанно говорят в последние годы, должен быть основан на базовых потребностях общества.

О детях и не только

В работе сессии приняла участие директор

Департамента развития массовых коммуникаций и международного сотрудничества

Минцифры РФ Екатерина Ларина. В своем выступлении она остановилась на вопросе безопасности использования искусственного интеллекта (ИИ), отметив, что для людей

важна осознанность использования ИИ, ведь это механизм, который не просто замещает, но иногда и подменяет собой естественный интеллект. Екатерина Ларина подчеркнула, что в распоряжении человека есть технологические решения, помогающие обеспечить безопасность, но самое главное — за них остается выбор: применять их или нет. К сожалению, ему пока нередко не хватает осознанного использования таких решений.

Помимо этого, Екатерина Ларина подчеркнула, что в цифровом пространстве есть задача — предупредить и «прогнагрить» ситуации, с которыми дети могут столкнуться в жизни, наладить диалог между взрослым и ребенком. Она привела в пример проект «ТехноЛайк», премьера которого состоится до конца года. Это сериал, уже живущий в цифровой среде и собирающий фанатскую группу.

«Данный проект — результат нашего глубокого исследования аудитории, активно пользующейся цифровой средой, и проблем, с которыми эта аудитория сталкивается. В центре сюжета — две девочки, решившие помочь аккаунтами в соцсетях, и что из этого вышло», — подытожила Альбина Мухаметзянова. По ее мнению, дети ждут от взрослых не запретов, а советов, как жить в интернете осознанно и безопасно.

На сессии также выступили директор по работе с органами государственной власти ВЦИОМ Кирилл Родин, вице-президент «Лаборатории Касперского» Анна Кулешова, технический директор LOOKY Александр Ларинов и технический директор Bercut Алексей Чистяков.

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 «УП Урал-Пресс» на сайте www.ural-press.ru

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

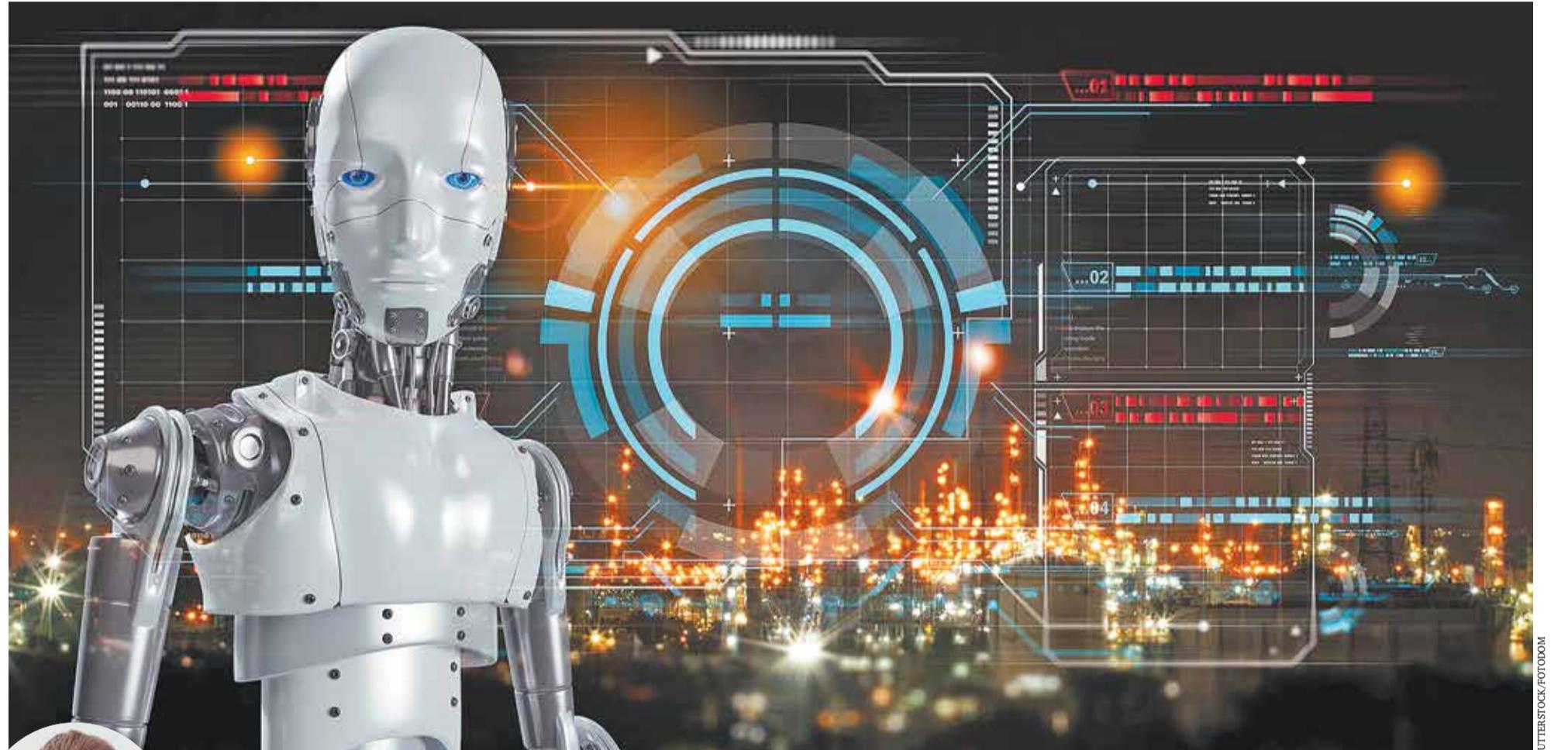


ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Анализирует, интегрирует, координирует

Искусственный интеллект меняет стройотрасль в России



Светлана ГРИНЬ, автор
Центра непрерывного
образования
факультета
компьютерных наук ВШЭ

Eсли раньше автоматизация в девелопменте сводилась к применению CAD-систем и базовых программ планирования, то теперь ключевую роль начинает играть искусственный интеллект (AI, ИИ). Это технология уже помогает ускорить проектирование, контролировать стройплощадки, экономить ресурсы и повышать безопасность, но при этом застройщики сталкиваются сегодня с определенными сложностями.

По словам ведущего аналитика MR Group Евгения Смыкова, наиболее популярны сейчас LLM-модели, на основе которых создаются внутренкорпоративные ИИ-агенты. Они позволяют сотрудникам обращаться за быстрыми ответами к Q&A-ботам, выполнять поиск по внутренним документам (регламенты, статьи из базы знаний), готовить драфты документов. Компании также пробуют настраивать интеграции с собственными системами CRM, ERP. В основе применяются уже предобученные модели (Foundation Models), что делает сам процесс трансформации процессов и внедрения инноваций более дешевым и быстрым, чем разработка с нуля.

«Также интересные направления являются CV (Computer Vision — компьютерное зрение), OCR (Optical Character Recognition — оптическое распознавание символов) и NER (Named Entity Recognition — распознавание именованных сущностей) для анализа и обработки информации в электронной версии документов и чертежей и скан-копиях бумажных носителей. Применение генеративных моделей значительно реже встречается в строительных задачах», — отметил Евгений Смыков.

Где применяется ИИ
Строительство считается консервативной отраслью, медленно адаптирующейся к новым технологиям. Тем не менее, согласно совместному исследованию «ДОМ.РФ» и

Группы «Самолет» уже 17% цифровых решений в строительстве работают с применением технологий искусственного интеллекта. Наибольшее распространение ИИ получило на этапе эксплуатации недвижимости — здесь около трети решений связано с реализацией концепции «умного» дома. В то же время, на стадии проектирования доля ИИ пока не превышает 3%, что, по мнению экспертов, означает присутствие перспективного спроса.

Для развития технологий «ДОМ.РФ» совместно с лидерами строительной отрасли начал работу над отраслевыми хранилищами данных, которое позволяет обучать AI-модели. Его технологической основой станет Единая информационная система жилищного строительства (ЕИЖСК), акумулирующая уникальные машиночитаемые сведения о первичном рынке недвижимости в России.

«ДОМ.РФ» совместно с Министерством России популяризируют ИИ среди застройщиков, разрабатывают методику оценки эффективности его применения, формируют реестр отечественных AI-решений, проектируют единую платформу данных и делятся опытом с отраслью на вебинарах и курсах повышения квалификации.

По словам аналитика данных ГК ФСК Максима Курагина, многие российские застройщики активно используют и внедряют AI-решения в рабочие процессы: «Самое очевидное применение — это переводы на ИИ рутинных задач. Например, при продаже квартиры клиенту выдается пакет документов — он может собираться с помощью робота, где под капотом работает CV-алгоритм, который вырезает план проданной квартиры на этаже. Таким образом, вместо нескольких часов сбора данных по разным источникам робот делает это за минуту».

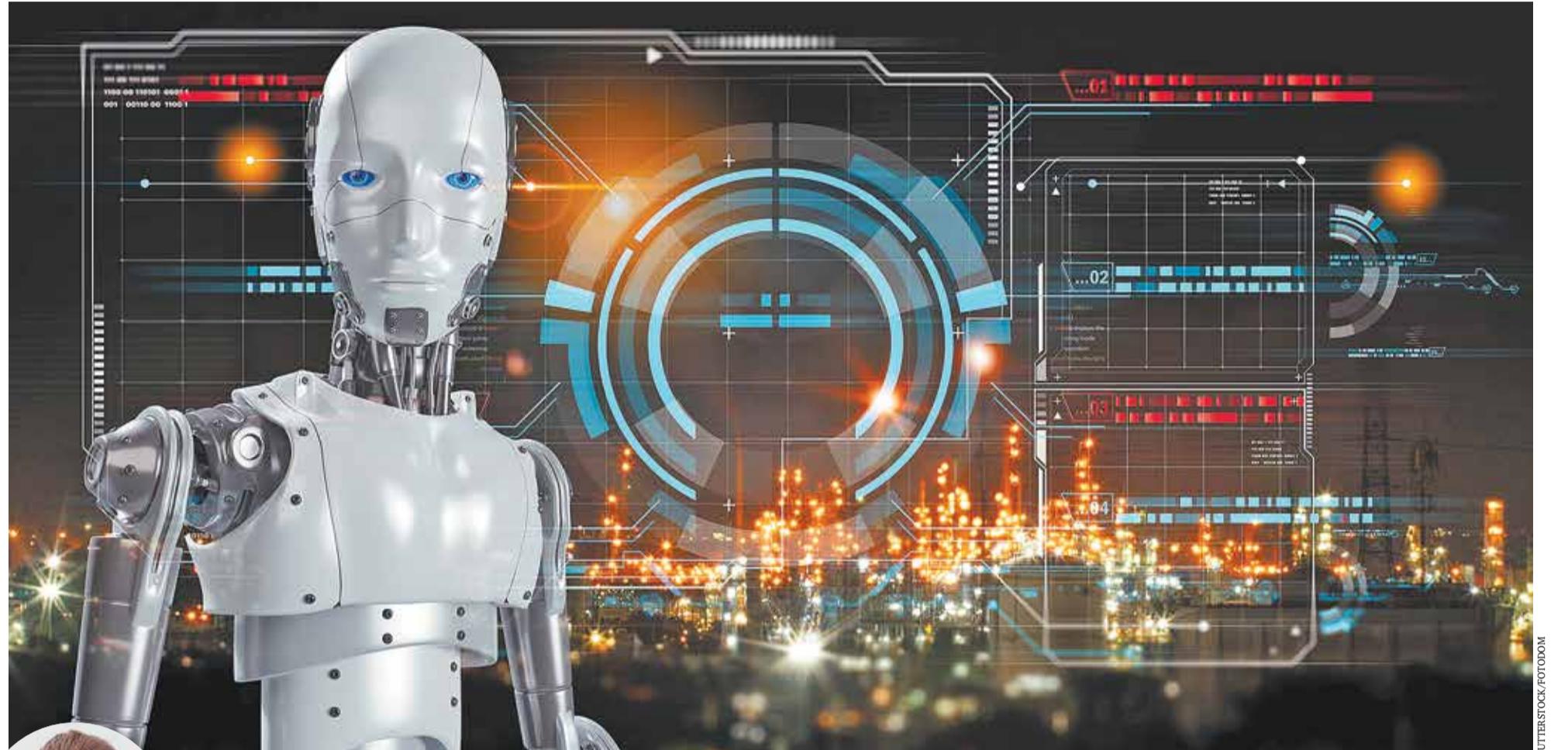
Другой пример, по словам Максима Курагина, — чат-бот для подрядчиков и поставщиков материалов, которые хотят поучаствовать в тендерах. Как правило, у контрагентов есть вопросы. Раньше на них отвечали менеджеры, а сейчас — чат-бот с ИИ под капотом. Кто угодно может задать вопросы о тендерах процедурах и получить информацию быстро, так как не нужно ждать ответа от менеджера.

AI-алгоритмы требуют большого объема точной и структурированной информации, а строительство — сфера, где изначально много неофициальных данных: чертежи в разных форматах, устаревшие планы, ручные записи, неполные отчеты с площадки.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Анализирует, интегрирует, координирует

Искусственный интеллект меняет стройотрасль в России



Светлана ГРИНЬ, автор
Центра непрерывного
образования
факультета
компьютерных наук ВШЭ

Eсли раньше автоматизация в девелопменте сводилась к применению CAD-систем и базовых программ планирования, то теперь ключевую роль начинает играть искусственный интеллект (AI, ИИ). Это технология уже помогает ускорить проектирование, контролировать стройплощадки, экономить ресурсы и повышать безопасность, но при этом застройщики сталкиваются сегодня с определенными сложностями.

По словам ведущего аналитика MR Group Евгения Смыкова, наиболее популярны сейчас LLM-модели, на основе которых создаются внутренкорпоративные ИИ-агенты. Они позволяют сотрудникам обращаться за быстрыми ответами к Q&A-ботам, выполнять поиск по внутренним документам (регламенты, статьи из базы знаний), готовить драфты документов. Компании также пробуют настраивать интеграции с собственными системами CRM, ERP. В основе применяются уже предобученные модели (Foundation Models), что делает сам процесс трансформации процессов и внедрения инноваций более дешевым и быстрым, чем разработка с нуля.

«Также интересные направления являются CV (Computer Vision — компьютерное зрение), OCR (Optical Character Recognition — оптическое распознавание символов) и NER (Named Entity Recognition — распознавание именованных сущностей) для анализа и обработки информации в электронной версии документов и чертежей и скан-копиях бумажных носителей. Применение генеративных моделей значительно реже встречается в строительных задачах», — отметил Евгений Смыков.

Где применяется ИИ
Строительство считается консервативной отраслью, медленно адаптирующейся к новым технологиям. Тем не менее, согласно совместному исследованию «ДОМ.РФ» и

Группы «Самолет» уже 17% цифровых решений в строительстве работают с применением технологий искусственного интеллекта. Наибольшее распространение ИИ получило на этапе эксплуатации недвижимости — здесь около трети решений связано с реализацией концепции «умного» дома. В то же время, на стадии проектирования доля ИИ пока не превышает 3%, что, по мнению экспертов, означает присутствие перспективного спроса.

Для развития технологий «ДОМ.РФ» совместно с лидерами строительной отрасли начал работу над отраслевыми хранилищами данных, которое позволяет обучать AI-модели. Его технологической основой станет Единая информационная система жилищного строительства (ЕИЖСК), акумулирующая уникальные машиночитаемые сведения о первичном рынке недвижимости в России.

«ДОМ.РФ» совместно с Министерством России популяризируют ИИ среди застройщиков, разрабатывают методику оценки эффективности его применения, формируют реестр отечественных AI-решений, проектируют единую платформу данных и делятся опытом с отраслью на вебинарах и курсах повышения квалификации.

По словам аналитика данных ГК ФСК Максима Курагина, многие российские застройщики активно используют и внедряют AI-решения в рабочие процессы: «Самое очевидное применение — это переводы на ИИ рутинных задач. Например, при продаже квартиры клиенту выдается пакет документов — он может собираться с помощью робота, где под капотом работает CV-алгоритм, который вырезает план проданной квартиры на этаже. Таким образом, вместо нескольких часов сбора данных по разным источникам робот делает это за минуту».

Другой пример, по словам Максима Курагина, — чат-бот для подрядчиков и поставщиков материалов, которые хотят поучаствовать в тендерах. Как правило, у контрагентов есть вопросы. Раньше на них отвечали менеджеры, а сейчас — чат-бот с ИИ под капотом. Кто угодно может задать вопросы о тендерах процедурах и получить информацию быстро, так как не нужно ждать ответа от менеджера.

AI-алгоритмы требуют большого объема точной и структурированной информации, а строительство — сфера, где изначально много неофициальных данных: чертежи в разных форматах, устаревшие планы, ручные записи, неполные отчеты с площадки.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ



Правила становятся инструментом

«Техэксперт Реестр требований: Строительство» как совокупность функциональных возможностей

Материал подготовлен экспертами
Информационной сети «Техэксперт»

П од назад публикация реестра требований на портале «Стройкомплекс.РФ» обозначила новый этап цифровизации строительной отрасли. Сегодня именно эти требования становятся основой цифровых процессов в строительстве, а современные IT-решения уже позволяют специалистам по-новому взаимодействовать с нормативными документами.

Цель ресурса «Стройкомплекс.РФ» —

предоставить профессиональному

персоналу

обязательных нормативных требований в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса. Но специалисты хотят большего: инженерам, проектировщикам, технологам и программам нужны инструменты, которые позволяют не только просматривать список требований, но и применять их в прикладных задачах. Здесь важную роль играет комбинированный поиск, когда запрос в свободной форме в интеллектуальном поиске можно уточнить различными атрибутами — будь то элементы классификатора строительной информации (КСИ), вид объекта капитального строительства или срок актуальности требований. Там появился «Техэксперт Реестр требований: Строительство» — она позволила специалистам значительно сократить трудозатраты и повысить эффективность.

Новый реестр по-новому работает

Чтобы превратить Реестр нормативных требований в полноценную рабочую среду специалиста, система «Техэксперт Реестр требований: Строительство» предлагает целий комплекс функциональных возможностей:

1. Доступ к официальным данным

Система информирует пользователя о статусе требований, в том числе о включении в государственный Реестр на портале «Стройкомплекс.РФ». При необходимости специалист может отобрать только те требования, которые входят в официальный перечень, и сразу перейти из системы «Техэксперт» к соответствующему требованию на государственном ресурсе. Это особенно важно в ситуациях, когда в проектной или рабочей документации требуется сослаться именно на официальный источник.

2. Обеспечение актуальности

Законодательство постоянно меняется, и своевременно отслеживать новации — одна из самых трудоемких задач. Сервис «Ревизия требований» фиксирует все изменения, внесенные в нормативные требования после 1 мая 2025 года, и сохраняет историю их ре-

визий. Пользователь может сравнивать разные версии одного и того же требования и сразу видеть, какие именно формулировки были изменены или утратили силу. Такой подход экономит часы анализа документов и позволяет специалистам быть уверенными в том, что они работают с актуальной информацией.

3. Контроль и применение на практике
Для проверки соответствия проектной документации или процессов нормативным требованиям в системе реализован сервис «Аудит: Чек-листы». На его основе можно формировать интерактивные контрольные списки, фиксировать результаты и добавлять комментарии. Интерфейс сервиса позволяет отмечать соответствие требованиям прямо в системе, а по завершении проверки автоматически формируется отчет. Все данные сохраняются и доступны для анализа и повторного контроля, что делает «Аудит: Чек-листы» инструментом для системного управления качеством.

4. Эффективная работа с информацией

Реестр поддерживает функцию создания папок пользователя: она позволяет работать с требованиями в команде и формировать подборки под конкретные проекты или задачи. Таким образом, все участники проекта действуют в едином информационном поле, что исключает дублирование и потерю данных при обмене. Отобранные требования можно сохранять в удобных форматах (PDF, RTF, XLSX) для использования вне системы или проставить «живые» ссылки на требования во внутренних документах компании, что обеспечивает контроль актуальности информации на протяжении всего жизненного цикла проекта.

Возможности системы «Техэксперт Реестр требований: Строительство» закрывают все ключевые потребности специалиста по работе с нормативными требованиями: от поиска до практического применения в проектной или экспертной деятельности.

Подводя итог

Переход от работы с документами к работе с требованиями — это не временная мера, а устойчивая тенденция, которая уже отражается в законотворческой деятельности. Так, с 1 марта 2026 года экспертиза проектной документации будет проверять соответствие только требованиям, уже включенным в официальный реестр требований на момент проверки, — соответствующие изменения в Градостроительный кодекс вносятся на основании федерального закона от 25.12.2023 №653-ФЗ. А значит времени, чтобы разобраться, как работать с требованиями, осталось не так уж и много.

Разработчики Консорциума «Кодекс» внимательно слушают обратную связь от пользователей и меняют IT-решения для специалистов строительной отрасли в соответствии с откликами. В частности, планируется расширение базы требований в системе «Техэксперт Реестр требований: Строительство», наполнение ее требованиями для этапа «Строительство» и совершенствование прикладных сервисов. Так, уже зимой будет доступен сервис «Требование на контроле»: об изменениях требований система будет адресно сообщать специалисту.

Узнать больше о возможностях работы с требованиями на платформе «Техэксперт» можно по электронной почте spp@kodeks.ru или телефону [8-800-505-78-25](tel:8-800-505-78-25), а получить бесплатный доступ к системе «Техэксперт Реестр требований: Строительство» на 7 дней и попробовать решение в деле — по QR-коду.



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



является ключевым драйвером сегодня», — отметила Мария Кохийгит. Также уверенный рост показывают развлечения — как детские, так и взрослые. В ответ на эти вызовы меняется сама суть торговой недвижимости — речь идет уже не о точечных улучшениях, а о полном перепрофилировании. «Мы видим, что какие-то объекты будут перепрофилированы в склад, в общественно-деловой центр», — делится наблюдениями генеральный директор Nhood.

Но самый важный тренд — изменение роли торгового центра в городе. «Если раньше предполагалось, что большой торговый центр создает свое комьюнити, то сейчас даже операционный маркетинг переформатируется в то, что торговый центр становится частью локального комьюнити и домом для этих сообществ», — уверяет Мария Кохийгит. Компания Nhood с 2016 года работает в этом направлении, создавая публичные пространства с постоянными кружками и секциями. «Ключевой момент в том, что взаимодействие с микросообществами или микроинфлюенсерами дает персонифицированный и точечный подход к аудитории», — объясняет она. Торговый центр будущего — это не просто место для шопинга, а полноценный социальный хаб, встроенный в жизнь района.

Девелопмент как искусство

Взгляд в будущее городской среды, охватывающий период до 2030-2040 годов, представил основатель и управляющий партнер компании RRG Денис Колокольников. Еще в 2004 году, на заре своей деятельности, RRG разработала теорию деления городов на зоны, позже нашедшую отражение в модных концепциях новой урбанистики. «Сейчас это все называют «15-минутный город», — напомнил Денис Колокольников. Ярким примером воплощения этих принципов стал масштабный проект на территории ЗИЛ в Москве. «По сути, это был первый в России проект Master Development, где доли жилья и коммерции составили 20 на 80», — пояснил Денис Колокольников. — Здесь действительно впервые был создан единый дизайн-код, и, в принципе, это сейчас образец нового города».

Говоря о современной жилой недвижимости, эксперт обратил внимание на растущую и сложную роль коммерческой инфраструктуры. «Фокус девелопера все больше смешается на более четкую функциональную программу разнообразных помещений. Мы рекомендуем 30% «коммерции» оставлять у себя, чтобы держать баланс», — поделился стратегии Денис Колокольников. Этот подход, по его словам, напрямую влияет на финансовые показатели: «Качественная коммерческая инфраструктура на 20-40% повышает скорость продаж, на 10-25% увеличивает стоимость, и долгосрочное преимущество в этом объекте растет в цене больше».

Именно этот феномен — массовый возврат на рынок специально построенных BTS-площадок — стал главным драйвером роста вакансии. «Соответственно, получается, что на рынке выйдет более 60% спекулятивных площадей — и они уже начинают значительно влиять на вакансии», — объяснил Андрей Постников.

На конец III квартала года совокупная вакансия в сегменте классических складов Московского региона достигла 3,9%. «Цифра сама по себе не выглядит катастрофической, — отметил эксперт, — но внутри этих 3,9% есть часть не совсем адекватных помещений, которые строились под заказчика и сейчас вернулись на рынок». Прогноз звучит не слишком утешительно. «Наше видение: на конец года вакансия продолжит расти и приблизится к 5%», — заявил Андрей Постников.

А в сегменте light industrial ситуация еще более напряженная — здесь вакансия уже взвинтилась до 13,6%. Естественной реакцией на такое переполнение стало сильное давление на арендные ставки. «Ставки аренд начали демонстрировать снижение, — отметил эксперт. — Год, соответственно, будет завершен на уровне ставок в среднем около 10 000 рублей / кв. м / год для качественного нового склада».

c.1

Перспективы адаптации

Эксперт констатировал не только изменение объемов, но и кардинальную смену лидера: «Поменялась структура инвестиций. Исторически ведущую роль играли девелоперы жилья — сегодня лидерство уверенно удерживает официальный сегмент». Главным трендом года стала «новая экономика сделок», сформированная высокой ключевой ставкой. «Большинство сделок сегодня осуществляется за счет собственных средств: заемные средства очень дорогие», — пояснил Алексей Ефимов. Это привело к изменению портфеля типичной инвестиции: средний чек в офисном сегменте составляет около 4 млрд рублей, в складском — чуть менее 3 млрд.

Чтобы наглядно показать текущую конъюнктуру, IBC Real Estate использует инструмент «Часы рынка», согласно которому складская недвижимость в начале 2025 года вступила в цикл замедления роста ставок, а к его концу перешла к фазе снижения. «И мы думаем, что это снижение вряд ли достигнет дна. Оно продолжится и в 2026 году», — спрогнозировал Алексей Ефимов.

Физичный сегмент — хедлайнер по объему инвестиций — демонстрирует противоречивую динамику. «Девелоперы активно заявляют новые проекты, — отметил Алексей Ефимов. — До 2030 года в Москве мы ожидаем еще 5 млн кв. м офисов. Это серьезная цифра». При этом половина вложений в сегмент приходится на покупку объектов под собственные нужды, тогда как классические инвестиционные сделки сталкиваются с «разрывом ожиданий» между продавцом и покупателем. Подводя итоги, Алексей Ефимов сделал акцент на изменившихся правилах игры: «На рынке сохраняется тенденция на сделки с дисконтом, так называемые стресс-активы, но при этом премиальные активы по-прежнему востребованы». Рынок не рухнул — он перезагрузился, и теперь успех инвестора зависит от способности адаптироваться к новой, более сложной, но от того не менее интересной реальности.

Испытание вакантностью

О том, как эта перезагрузка выглядит изнутри одного из самых динамичных сегментов, подробно рассказал управляющий партнер и генеральный директор компании Ricci Андрей Постников: «Если еще недавно мы говорили, что склады — новая нефть, вкладывай-

тесь, не прогадаете, то в последнее время мы получаем данные о том, что интерес к складской недвижимости падает». Он предложил взглянуть на ситуацию комплексно, и центральное место в его анализе заняла растущая вакансия.

«Ключевым фактором является по-прежнему жесткая денежно-кредитная политика, это безусловно сильно влияет на сектор», — отметил он, напомнив, что первоначальной многих проблем стала высокая ключевая ставка Центробанка, которая не только ограничила инвестиции, но и заставила арендаторов оптимизировать логистические расходы, что напрямую ударило по спросу. При этом рынок столкнулся с рекордным предложением.

«Реалистичный ввод этого года — чуть больше двух миллионов квадратных метров, — напомнил Андрей Постников. — Но на фоне начавшейся рецессии ряд крупных заказчиков в том или ином виде отказался от использования тех площадей, которые для них строятся, — это примерно 20% от той части, что строилась на заказ».

Именно этот феномен — массовый возврат на рынок специально построенных BTS-площадок — стал главным драйвером роста вакансии. «Соответственно, получается, что на рынке выйдет более 60% спекулятивных площадей — и они уже начинают значительно влиять на вакансии», — объяснил Андрей Постников.

На конец III квартала года совокупная вакансия в сегменте классических складов Московского региона достигла 3,9%. «Цифра сама по себе не выглядит катастрофической, — отметил эксперт, — но внутри этих 3,9% есть часть не совсем адекватных помещений, которые строились под заказчика и сейчас вернулись на рынок». Прогноз звучит не слишком утешительно. «Наше видение: на конец года вакансия продолжит расти и приблизится к 5%», — заявил Андрей Постников.

А в сегменте light industrial ситуация еще более напряженная — здесь вакансия уже взвинтилась до 13,6%. Естественной реакцией на такое переполнение стало сильное давление на арендные ставки. «Ставки аренд начали демонстрировать снижение, — отметил эксперт. — Год, соответственно, будет завершен на уровне ставок в среднем около 10 000 рублей / кв. м / год для качественного нового склада».

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Оксана САМБОРСКАЯ

Для торговых центров, столкнувшихся с падением трафика и растущим давлением на маркетплейсы, принятый закон о платформенной экономике, который начнет действовать с октября 2026 года, может стать отправной точкой для построения нового диалога и драйвером роста. Именно этой теме была посвящена сессия прошедшей конференции MALLPIC 6.0 «Диалог традиционного рetailа, маркетплейсов и власти», где представители государства, традиционного рetailа и отраслевые эксперты обсудили, как новое регулирование задаст векторы развития для всей торговли.

Однако эта уверенность потребовала государственного регулирования. Принятые в июле законы, по словам Сергея Лобанова, вводят базовые настройки: устанавливают понятийный аппарат, требования к взаимодействию платформ с контрагентами и усиливают защиту прав потребителей. Но на этом работа не останавливается.

Минпромторг уже направил в МЭР предложения по дальнейшему совершенствованию основ платформенной экономики.

Одной из самых обсуждаемых инициатив стала так называемая «3-Р-модель», предла-

гающая снять запрет на посреднические до-

говоры для маркетплейсов, входящих в одну группу с торговыми сетями. «Запрет агентских схем в работе маркетплейсов в корне противоречив и не соответствует здравому смыслу», — заявил Сергей Лобанов, добавив, что в будущем стоит ожидать еще большей интеграции форматов.

Не менее важным вопросом является контроль за оборотом товаров. В закон уже включены требования к маркетплейсам по соблюдению законодательства о маркировке и обязательной оценке соответствия. Но Минпромторг настаивает на расширенной ответственности площадок за добросовест-

ТЦ в ответном ударе

Торговые центры в поиске новых возможностей для успешного бизнеса

сегмент чувствует себя уверенно», — отметил он.

Однако эта уверенность потребовала государственного регулирования. Принятые в июле законы, по словам Сергея Лобанова, вводят базовые настройки: устанавливают понятийный аппарат, требования к взаимодействию платформ с контрагентами и усиливают защиту прав потребителей. Но на этом работа не останавливается.

Минпромторг уже направил в МЭР предложения по дальнейшему совершенствованию основ платформенной экономики.

Одной из самых обсуждаемых инициатив стала так называемая «3-Р-модель», предла-

гивающая снять запрет на посреднические договоры для маркетплейсов, входящих в одну группу с торговыми сетями. «Запрет агентских схем в работе маркетплейсов в корне противоречив и не соответствует здравому смыслу», — заявил Сергей Лобанов, добавив, что в будущем стоит ожидать еще большей интеграции форматов.

Не менее важным вопросом является

контроль за оборотом товаров. В закон уже

включены требования к маркетплейсам по

соблюдению законодательства о маркировке

и обязательной оценке соответствия. Но

Минпромторг настаивает на расширенной

ответственности площадок за добросовест-

ного трафика. Пилотные проекты таких

гибридных хабов уже показывают, что они мо-

гут увеличить трафик в ТЦ на 10-15%.

Новый закон о платформенной экономике становится для торговых центров не просто регулятором, а стимулом к трансформации. С одной стороны, он ограничивает маркетплейсы, причем их к прозрачности и ответственности. С другой — дает новый импульс торговым центрам, которые, переставясь с онлайн-гигантами, могут найти с ними точки соприкосновения, превратившись из просто торговых площадок в центры бесшовного клиентского опыта.

Амбассадор здоровой жизни

В Подмосковье построят «спортивный город» «Красная машина»

Оксана САМБОРСКАЯ

В России в ближайшие годы может появиться специализированный «спортивный город». Партнерами по созданию масштабного кластера под легендарным брендом «Красная машина» выступят «Корпорация Остров первый» и компания «Красная машина». Об этом в ходе выставки-форума недвижимости MALLPIC в Сочи заявил управляющий директор «Корпорации Остров первый» Булат Шакиров.

Идея проекта заключается в создании комплексной жилой среды, где спортивная инфраструктура станет не просто приложением, а ядром всего кластера. «В России уже немало разных «сити», но спортивного города еще не было. Теперь принятое решение о создании на участке в 10 гектарах такого города под название «Красная машина», — отметил Булат Шакиров.

Проект планируется реализовать в Подмосковье, общий объем застройки со-



биохакинг, и все это — вокруг бренда «Красная машина», который является на сегодня самым сильным в России в плане спорта, уточнил Булат Шакиров.

Первый проект планируется реализовать в Подмосковье, общий объем застройки со-

ставляет ориентировочно 100 тыс. кв. м, спортивная составляющая — 15-20 тыс., куда войдут ледовая арена, объекты для легкой

атлетики и тенниса. Еще 20-30 тыс. кв. м будет отведено под культурно-развлекательную и социальную инфраструктуру, включая детские сады и школы. Около 50 тыс. кв. м составят современные жилые помещения, оснащенные передовыми технологиями.

Таким образом, проект «Красная машина» представляет собой синтез девелоперских спортивных, социальных, высокотехнологичных задач. В случае его успешной реализации в Подмосковье появится не просто новый жилой район, а инновационный центр притяжения для сторонников здорового образа жизни всех возрастов.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Алексей ТОРБА

Амбициозный план реализации мастер-планов развития опорных населенных пунктов (ОНП) Арктической зоны РФ (АЗРФ) представил на совещании в Совете Федерации директор Департамента развития АЗРФ и реализации инфраструктурных проектов Министерства по развитию Дальнего Востока и Арктики (Минвостокразвития России) Илья Чернов. Предстоящие перемены коснутся 1,7 млн человек, проживающих в 19 ОНП. Впечатляет и прирост инвестиций в основной капитал до 2035 года: в новые проекты планируется направить 19 трлн рублей инвестиций, а валовой городской продукт возрастет с 3 до 5 трлн рублей.

По словам проводившего совещание заместителя председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Сахамина Афанасьева, разработанные для арктических агломераций мастер-планы определяют стратегию комплексного развития территорий, ключевые отрасли и приоритетные проекты, а комплексные планы долгосрочного социально-экономического развития должны стать инструментом реализации мастер-планов. «На реализацию таких планов потребуются значительные бюджетные ассигнования. В текущих условиях необходимо обеспечить проработку финансирования таких объектов. Сейчас эта работа уже проводится. Возможно, потребуется проработать новые инструменты и механизмы финансирования», — считает сенатор.

Всестороннее развитие

Реализация намеченных мер позволит решить наиболее острые проблемы, волнующие жителей арктических ОНП. Так, в Кемско-Беломорской агломерации планируется реконструировать автомобильную дорогу «Кемь—Рабочеостровск», водозаборные сооружения из подземных источников и открытый спортивный стадион в городе Кемь. Всего же инвестиции в проекты, направленные на развитие ОНП Республики Карелии, составят 10,8 млрд рублей.

Еще больше планируется объем инвестиций в проекты для развития ОНП Республики Коми — 277,9 млрд рублей. В Воркуте они позволят капитально отремонтировать Усинский водовод, построить мусоросортировочный комплекс, осуществить капитальный ремонт кольцевой автодороги.

Особенно впечатляет предстоящий поток инвестиций в развитие ОНП Мурманской области. Так, в Мончегорске инвестиции в проекты составят 250 млрд рублей, за их счет будут капитально отремонтированы хирургический, терапевтический и административный корпуса патологоанатомического отделения, созданы индустриальный парк и новые спортивные объекты, модернизированы тепловые, водопроводные и канализационные сети. Благодаря инвестициям в проекты на территории Кирово-Апатитской агломерации на сумму 1 871 млрд рублей планируется модернизировать болотничный городок в Кировске, обеспечить системой освещения и инженерной инфраструктурой северный склон горы Айкуайенчор и расселить аварийный жилищный фонд. В этой агломерации намечена реализация ресурсной базы АО «Апатит» и Кольской АЭС.

Наибольшая сумма инвестиций — 3 071 млрд рублей — предусмотрена для развития ОНП в Мурманской агломерации, в которую входят городские округа Мурманск и Североморск и муниципальное образование Кольский муниципальный район. Кроме комплексного ремонта жилых домов и строительства крытого футбольного манежа, в областном центре будет реконструировано здание Драматического театра Северного флота. В числе крупнейших проектов агломерации — увеличение провозной способности железнодорожных подходов к порту Мурманска, проектирование СПГ, судоремонтные кластеры.

Представитель Минвостокразвития России также отметил, что в трех агломерациях Мур-

Нестандартная Арктика к строительству в зоне мерзлоты нужны новые подходы



SHUTTERSTOCK/АТОМОМ

манской области в совокупности проживают практически полмилиона жителей — большая часть населения региона. Здесь планируется реализовать около 80 инвестиционных проектов, более чем на 5 трлн рублей — больше, чем в других агломерациях, за исключением Красноярского края.

В рамках бюджета

Илья Чернов сообщил, что в настоящее время из утвержденного правительством РФ перечня из 19 арктических ОНП мастер-планы разработаны для 16, так как агломерации Эвекиног в Чукотском автономном округе, Белоярский и Берёзовский муниципальные районы в Ханты-Мансийском АО были внесены в этот перечень недавно. В марте на VI Международном арктическом форуме все они были доложены президенту РФ, и в конце октября правительство утвердило долгосрочные комплексные планы их социально-экономического развития до 2035 года, предусматривающие реализацию 516 мероприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, медицины, образования, спорта, культуры, создания техно- и бизнес-парков. Общий объем финансирования составляет 2,9 трлн рублей, из них 1,7 трлн — внебюджетные средства, осталась часть поровну распределена между федеральным и региональными бюджетами.

Илья Чернов отметил, что потребность в федеральном бюджете до 2035 года составляет 555 млрд рублей, из которых до 2030-го необходио чуть более 300 млрд. Учитывая потребность в значительном объеме федеральных средств, важно максимально эффективно использовать все имеющиеся механизмы господдержки. Такую работу Минвостокразвития совместно с другими федеральными органами исполнительной власти ведет на постоянной основе. С этой целью созданы отдельные разделы в пяти национальных проектах, которые содержат мероприятия на общую сумму 106 млрд рублей.

Также арктическим регионам одобрено списание двух третей задолженности на реализацию мероприятий долгосрочных комплексных планов в объеме 35 млрд рублей и выделены отдельные лимиты казначейских инфраструктурных кредитов на сумму 30 млрд рублей. При этом основным инструментом станет доведение 5% отраслевых программ на реализацию долгосрочных комплексных планов.

Директор Департамента комплексного развития территорий Министерства финансов России Константин Цеков подчеркнул, что в текущих экономических и бюджетных реалиях особо важную роль приобретают функции координации и контроля за действиями всех участников мастер-планов. «И в этом смысле Минвосток должен стать единственным центром, единим окном по синхронизации действий всех участников, чтобы мастер-планы действительно стали инструментом, благодаря которому граждане смогут почувствовать улучшение качества жизни, а не одним из возможных сценариев, которые так и останутся на бумаге», — заявил он.

Бизнес подставляет плечо

Поскольку основная нагрузка по развитию инфраструктуры ОНП ложится на внебюджетные источники финансирования, Сахамин Афанасьев подчеркнул, что важно привлекать к этой работе компании, которые ведут свою деятельность в Арктике. «Можно привести много положительных примеров партнерства бизнеса и власти. Один из ярких — реконструкция Норильска. В городе в рамках комплексного плана его развития с участием бизнеса строятся жилые дома, детсады, школа, поликлиника», — отметил сенатор.

Вице-президент по федеральным и региональным программам ПАО «ГМК «Норильский никель» Андрей Грачев напомнил, что компания «Норникель» обеспечивает 5,7% валового внутреннего продукта арктических регионов России, и в понимании компании ОНП должны стать точками роста для арктических территорий страны. Деятельность компаний выходит далеко за рамки коммерческой выгода: за последние 10 лет в развитие социальной инфраструктуры, в волонтерские, благотворительные и спонсорские программы в регионах своего присутствия компания направила более 350 млрд рублей. Сейчас «Норникель» как в партнерстве с органами власти, так и самостоятельно развивает арктические города Дудинка, Заполярный, Мончегорск, Норильск и поселок Никель.

Переяди к проблемам в этой деятельности,

директора, отметив, что во многих субъектах Крайнего Севера формируются новые арктические стандарты, которые должны стать стандартами для всех арктических регионов. Примером тому, по словам докладчика, могут служить теплые остановки. Что касается социальных стандартов, то вице-президент ГМК «Норникель» поднял вопрос о необходимости адаптации программы Минобрнауки России «Приоритет-2030» под арктические вузы. Сейчас для того, чтобы стать участником этой программы, численность студентов должна быть не менее 4 тыс. человек, а совокупный доход не менее миллиарда рублей, что для арктических городов нереально. Нуждается в корректировке и программа поддержки кампусов, которая в настоящее время рассчитана на города с численностью населения более 300 тыс. человек, что не позволяет принять в ней участие арктическим городам.

По мнению Андрея Грачева, с учетом специфики Крайнего Севера надо пересмотреть и ряд технических стандартов; например, требование о том, чтобы энергетические кабели отстояли от других коммуникаций не менее чем на 20 м, в условиях вечной мерзлоты, где коммуникации прокладываются, в основном, поверху, он назвал нонсенсом.

Вопросе о необходимости совершенствования нормативной базы Андрея Грачева поддержал руководитель Агентства по развитию северных территорий и поддержке коренных малочисленных народов Красноярского края Антон Наручтанов. Он отметил, что доставка грузов в Крайний Север должна быть организована с учетом специфики арктических городов и поддерживать традиционные виды транспорта. Одним из ярких — реконструкция Норильска. В городе в рамках комплексного плана его развития с участием бизнеса строятся жилые дома, детсады, школа, поликлиника», — отметил сенатор.

Вице-президент по федеральным и региональным программам ПАО «ГМК «Норильский никель» Андрей Грачев напомнил, что компания «Норникель» обеспечивает 5,7% валового внутреннего продукта арктических регионов России, и в понимании компании ОНП должны стать точками роста для арктических территорий страны. Деятельность компаний выходит далеко за рамки коммерческой выгода: за последние 10 лет в развитие социальной инфраструктуры, в волонтерские, благотворительные и спонсорские программы в регионах своего присутствия компания направила более 350 млрд рублей. Сейчас «Норникель» как в партнерстве с органами власти, так и самостоятельно развивает арктические города Дудинка, Заполярный, Мончегорск, Норильск и поселок Никель.

Переяди к проблемам в этой деятельности,

директора, отметил, что во многих субъектах Крайнего Севера формируются новые арктические стандарты, которые должны стать стандартами для всех арктических регионов. Примером тому, по словам докладчика, могут служить теплые остановки. Что касается социальных стандартов, то вице-президент ГМК «Норникель» поднял вопрос о необходимости адаптации программы Минобрнауки России «Приоритет-2030» под арктические вузы. Сейчас для того, чтобы стать участником этой программы, численность студентов должна быть не менее 4 тыс. человек, а совокупный доход не менее миллиарда рублей, что для арктических городов нереально. Нуждается в корректировке и программа поддержки кампусов, которая в настоящее время рассчитана на города с численностью населения более 300 тыс. человек, что не позволяет принять в ней участие арктическим городам.

По мнению Андрея Грачева, с учетом специфики Крайнего Севера надо пересмотреть и ряд технических стандартов; например, требование о том, чтобы энергетические кабели отстояли от других коммуникаций не менее чем на 20 м, в условиях вечной мерзлоты, где коммуникации прокладываются, в основном, поверху, он назвал нонсенсом.

Вопросе о необходимости совершенствования нормативной базы Андрея Грачева поддержал руководитель Агентства по развитию северных территорий и поддержке коренных малочисленных народов Красноярского края Антон Наручтанов. Он отметил, что доставка грузов в Крайний Север должна быть организована с учетом специфики арктических городов и поддерживать традиционные виды транспорта. Одним из ярких — реконструкция Норильска. В городе в рамках комплексного плана его развития с участием бизнеса строятся жилые дома, детсады, школа, поликлиника», — отметил сенатор.

Вице-президент по федеральным и региональным программам ПАО «ГМК «Норильский никель» Андрей Грачев напомнил, что компания «Норникель» обеспечивает 5,7% валового внутреннего продукта арктических регионов России, и в понимании компании ОНП должны стать точками роста для арктических территорий страны. Деятельность компаний выходит далеко за рамки коммерческой выгода: за последние 10 лет в развитие социальной инфраструктуры, в волонтерские, благотворительные и спонсорские программы в регионах своего присутствия компания направила более 350 млрд рублей. Сейчас «Норникель» как в партнерстве с органами власти, так и самостоятельно развивает арктические города Дудинка, Заполярный, Мончегорск, Норильск и поселок Никель.

Переяди к проблемам в этой деятельности,

директора, отметил, что во многих субъектах Крайнего Севера формируются новые арктические стандарты, которые должны стать стандартами для всех арктических регионов. Примером тому, по словам докладчика, могут служить теплые остановки. Что касается социальных стандартов, то вице-президент ГМК «Норникель» поднял вопрос о необходимости адаптации программы Минобрнауки России «Приоритет-2030» под арктические вузы. Сейчас для того, чтобы стать участником этой программы, численность студентов должна быть не менее 4 тыс. человек, а совокупный доход не менее миллиарда рублей, что для арктических городов нереально. Нуждается в корректировке и программа поддержки кампусов, которая в настоящее время рассчитана на города с численностью населения более 300 тыс. человек, что не позволяет принять в ней участие арктическим городам.

По мнению Андрея Грачева, с учетом специфики Крайнего Севера надо пересмотреть и ряд технических стандартов; например, требование о том, чтобы энергетические кабели отстояли от других коммуникаций не менее чем на 20 м, в условиях вечной мерзлоты, где коммуникации прокладываются, в основном, поверху, он назвал нонсенсом.

Вопросе о необходимости совершенствования нормативной базы Андрея Грачева поддержал руководитель Агентства по развитию северных территорий и поддержке коренных малочисленных народов Красноярского края Антон Наручтанов. Он отметил, что доставка грузов в Крайний Север должна быть организована с учетом специфики арктических городов и поддерживать традиционные виды транспорта. Одним из ярких — реконструкция Норильска. В городе в рамках комплексного плана его развития с участием бизнеса строятся жилые дома, детсады, школа, поликлиника», — отметил сенатор.

Вице-президент по федеральным и региональным программам ПАО «ГМК «Норильский никель» Андрей Грачев напомнил, что компания «Норникель» обеспечивает 5,7% валового внутреннего продукта арктических регионов России, и в понимании компании ОНП должны стать точками роста для арктических территорий страны. Деятельность компаний выходит далеко за рамки коммерческой выгода: за последние 10 лет в развитие социальной инфраструктуры, в волонтерские, благотворительные и спонсорские программы в регионах своего присутствия компания направила более 350 млрд рублей. Сейчас «Норникель» как в партнерстве с органами власти, так и самостоятельно развивает арктические города Дудинка, Заполярный, Мончегорск, Норильск и поселок Никель.

Переяди к проблемам в этой деятельности,

директора, отметил, что во многих субъектах Крайнего Севера формируются новые арктические стандарты, которые должны стать стандартами для всех арктических регионов. Примером тому, по словам докладчика, могут служить теплые остановки. Что касается социальных стандартов, то вице-президент ГМК «Норникель» поднял вопрос о необходимости адаптации программы Минобрнауки России «Приоритет-2030» под арктические вузы. Сейчас для того, чтобы стать участником этой программы, численность студентов должна быть не менее 4 тыс. человек, а совокупный доход не менее миллиарда рублей, что для арктических городов нереально. Нуждается в корректировке и программа поддержки кампусов, которая в настоящее время рассчитана на города с численностью населения более 300 тыс. человек, что не позволяет принять в ней участие арктическим городам.

По мнению Андрея Грачева, с учетом специфики Крайнего Севера надо пересмотреть и ряд технических стандартов; например, требование о том, чтобы энергетические кабели отстояли от других коммуникаций не менее чем на 20 м, в условиях вечной мерзлоты, где коммуникации прокладываются, в основном, поверху, он назвал нонсенсом.

Вопросе о необходимости совершенствования нормативной базы Андрея Грачева поддержал руководитель Агентства по развитию северных территорий и поддержке коренных малочисленных народов Красноярского края Антон Наручтанов. Он отметил, что доставка грузов в Крайний Север должна быть организована с учетом специфики арктических городов и поддерживать традиционные виды транспорта. Одним из ярких — реконструкция Норильска. В городе в рамках комплексного плана его развития с участием бизнеса строятся жилые дома, детсады, школа, поликлиника», — отметил сенатор.

Вице-президент по федеральным и региональным программам ПАО «ГМК «Норильский никель» Андрей Грачев напомнил, что компания «Норникель» обеспечивает 5,7% валового внутреннего продукта арктических регионов России, и в понимании компании ОНП должны стать точками роста для арктических территорий страны. Деятельность компаний выходит далеко за рамки коммерческой выгода: за последние 10 лет в развитие социальной инфраструктуры, в волонтерские, благотворительные и спонсорские программы в регионах своего присутствия компания направила более 350 млрд рублей. Сейчас «Норникель» как в партнерстве с органами власти, так и самостоятельно развивает арктические города Дудинка, Заполярный, Мончегорск, Норильск и поселок Никель.

Переяди к проблемам в этой деятельности,

директора, отметил, что во многих субъектах Крайнего Севера формируются новые арктические стандарты, которые должны стать стандартами для всех арктических регионов. Примером тому, по словам докладчика, могут служить теплые остановки. Что касается социальных стандартов, то вице-президент ГМК «Норникель» поднял вопрос о необходимости адаптации программы Минобрнауки России «Приоритет-2030» под арктические вузы. Сейчас для того, чтобы стать участником этой программы, численность студентов должна быть не менее 4 тыс. человек, а совокупный доход не менее миллиарда рублей, что для арктических городов нереально. Нуждается в корректировке и программа поддержки кампусов, которая в настоящее время рассчитана на города с численностью населения более 300 тыс. человек, что не позволяет принять в ней участие арктическим городам.

По мнению Андрея Грачева, с учетом специфики Крайнего Севера надо пересмотреть и ряд технических стандартов; например, требование о том, чтобы энергетические кабели отстояли от других коммуникаций не менее чем на 20 м, в условиях вечной мерзлоты, где коммуникации прокладываются, в основном, поверху, он назвал нонсенсом.

Вопросе о необходимости совершенствования нормативной базы Андрея Грачева поддержал руководитель Агентства по развитию северных территорий и поддержке коренных малочисленных народов Красноярского края Антон Наручтанов. Он отметил, что доставка грузов в Крайний Север должна быть организована с учетом специфики арктических городов и поддерживать традиционные виды транспорта. Одним из ярких — реконструкция Нориль

ТРАНСПОРТ

Дорожные проверки

C.1 Михаил Мишустин подчеркнул, что за шесть лет предстоит выполнить очень сложную с учетом масштаба страны задачу — связать все виды транспорта в единую опорную сеть, с существенным наращиванием мощности. Это потребует кардинальных изменений в подходах к организации логистики с внедрением самых передовых методов цифровых решений, инноваций и искусственного интеллекта. Именно в транспортной сфере использование ИИ должно быть одним из самых активных, для чего надо объединить усилия регионов, предпринимателей, научного сообщества, строительного и промышленного секторов.

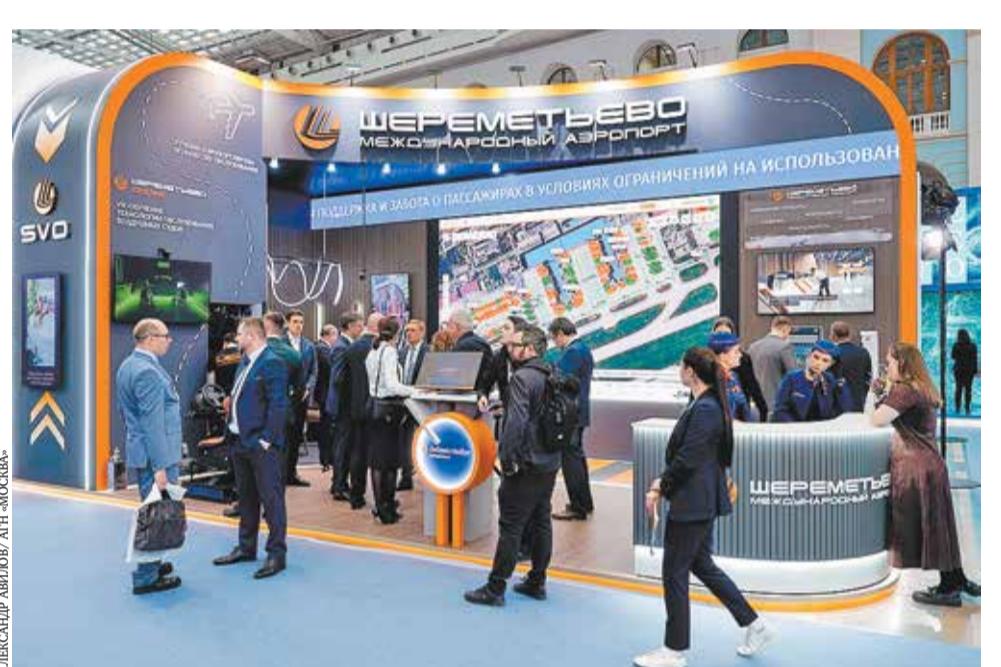
Значительное внимание в своем выступлении Михаил Мишустин уделил дорожному строительству. «С января оно ведется в рамках нового национального проекта «Инфраструктура для жизни», но уже по итогам первых девяти месяцев было доведено до нормативного состояния более 74% федеральных автомобильных магистралей», — сказал он. — Знаменитые объекты вводятся в эксплуатацию в самых разных регионах страны». Уже на треть выполнена программа обходов городов, рассчитанная до 2030 года.

В зоне постоянного внимания находится развитие железнодорожного сообщения. На маршруты вышли тысячи современных вагонов с улучшенными характеристиками. Обновление вагонного парка будет продолжено. Железнодорожные грузовые перевозки позволяют укреплять внешнеторговые взаимодействия с ключевыми партнерами РФ. Для этого расширяется провозная способность Восточного полигона, благодаря чему Транссиб и БАМ станут двухпутными на всем протяжении и их суммарные годовые мощности существенно вырастут.

Россия намерена стать мировым лидером по внедрению беспилотных технологий, в том числе в области дорожного и автомобильного транспорта. Наибольшего прогресса в течение пяти лет страна рассчитывает добиться в области применения в экономике беспилотных авиационных систем. Для этого уже второй год реализуется профильный национальный проект. Гражданские беспилотники будут широко востребованы не только в логистике, но и в сельском хозяйстве, энергетике, геодезии, картографии, экологии и многом другом.

«Мы продолжаем формировать единый, слаженно функционирующий механизм, который объединит в себе все виды транспорта, станет одной из самых прогрессивных инновационных сфер в нашей стране», — отметил председатель правительства России.

Баланс между бюджетом и бизнесом Министр транспорта РФ Андрей Никитин отметил, что за последние 20 лет в 12 раз вырос объем инвестиций в транспортную инфраструктуру. ГЧП в этой сфере занимает первое место по объему частных инвестиций в стране, опережая ЖКХ и «соцлинию». Две третиложений в транспорт обеспечиваются собственными средствами компаний и привлечением частных инвесторов. Общая сумма текущих транспортных ГЧП-соглашений достигла почти 4,8 трлн рублей. Андрей Никитин на-



помнил, что в стадии строительства и реконструкции сейчас находится 75 аэропортов, в 28 из них применяется механизм ГЧП.

Кроме того, в этой цепочке появляется третий игрок — розничные инвесторы. Таких, по разным оценкам, от 35 до 40 млн человек — почти 40% экономически активного населения страны. За последние 12 лет количество активных розничных инвесторов выросло в 50 раз. «Скоро мы увидим, как наши жители станут соинвесторами в проектах по развитию транспортной инфраструктуры», — заявил министр.

Понятно, что бюджетные средства всегда будут ограничены, а количество проектов в сфере развития транспорта будет только увеличиваться. Поэтому очень важно обеспечить справедливый баланс между государственным и частным финансированием.

Зампред правительства РФ Виталий Савельев рассказал о ходе реализации проекта высокоскоростных магистралей и о том, каких еще проектов стоит ждать в ближайшее время. ВСМ — это не просто скоростная дорога, а совокупность технологий, технологические прорывы, которые надо будет реализовать, отметил вице-премьер, подчеркнув, что и дорожное полотно, и поезда будут строиться из российских материалов и комплектующих. Сейчас утверждено пять проектов ВСМ: «Москва—Санкт-Петербург», «Москва—Екатеринбург» через Казань, «Москва—Адлер», «Москва—Рязань», и ВСМ в Минск. По плану, их надо построить до 2045 года.

Строительство ВСМ «Москва—Санкт-Петербург» уже развернуто. Параллельно запущено строительство поездов на Урале, первые два должны быть готовы к началу 2027 года. Для всех пяти дорог запланировано 300 поездов, в их строительстве на предприятии в Верхней Пышме будет задействовано около 150 подрядчиков из 36 субъектов страны, что даст мощный синергетический эффект для промышленности. Как отметил Виталий Савельев, в числе концессионеров — субъекты Российской Федерации: Москва, Санкт-Петербург, Тверь, Великий Новгород. Но есть уже один концентрат. Общий объем строительства — свыше 2 трлн рублей. На двух

итальянского. И благодаря опережающему финансированию программы ремонта и строительства дорог в этом году, по оценкам заместителя правительства, скорее всего, будет перевыполнена на 4 тыс. км.

В целом благодаря системной работе Министерства транспорта, Росавтодора, Минфина, аппарата правительства, дорожной отрасли удалось в 2025 году перевыполнить на 10% задания по нацпроекту «Инфраструктура для жизни».

Далее Марат Хуснуллин отметил, что наблюдается хорошая динамика по сбору средств в региональные дорожные фонды. В этом заместитель руководства всех регионов. И возможно, в силу этого обстоятельства нет ни одного субъекта РФ, где бы не выполнялись планы по дорожному строительству.

Также вице-премьер обратил внимание на необходимость лучшего сбора платы по системе «Платон», поскольку это дополнительные деньги, которые можно использовать на развитие транспортной инфраструктуры.

В плане строительства дорог следует правильно планировать потребности. «Все хотят строить большие, дорогие, значимые дороги, но надо пересмотреть акценты», — подчеркнул Марат Хуснуллин, — больше денег вкладывать в ремонт и сохранение существующей инфраструктуры. Эти более дешевые работы, они охватывают большее количество транспортных и строительных компаний и позволят нам максимально сохранить наши строительные организации. Надо меньше строить дорогих объектов».

В заключение Марат Хуснуллин рассказал о том, какой потенциал еще не задействован в строительстве. Дело касается производительности труда, которая в России существенно ниже, чем в развитых странах. При этом повысится производительность труда в отрасли возможно за счет внедрения новых технологий, лучшей организации производственного процесса, эффективного управления, применения средств дополнительной механизации, а также повышения квалификации кадров.

По словам вице-премьера, ощущается нехватка внебюджетных средств, и при нынешней ставке ЦБ ряд проектов нет возможности финансировать, пришлося их приостановить, но не остановить. «Мы перекидываем эту ситуацию. Трудности бывают всегда, — заявил он. — Надо сейчас оценить свою внутреннюю реальность, посмотреть, как их использовать, чтобы сохранить все наши мощности, чтобы, когда ставка нормализуется, когда деньги появятся, отрасль была сохранена и смогла продолжить работу».

Марат Хуснуллин отметил в качестве одного из ключевых моментов то, что благодаря совместной работе правительства с Минфином, поддержке премьер-министрии и президента России, подчеркнувшего, что транспортное и инфраструктурное строительство останавливать нельзя, удалось сохранить объем запланированных средств, несмотря на планы их секвестрирования на 10%. Кроме того, дорожники очень хорошо настроили работу по опережающему финансированию. У тех, кто в разных отраслях не выполняет свои программы, забрали деньги на дорожное строительство — свыше 2 трлн рублей. На двух

ТРАНСПОРТ

«До сих пор мы являемся единственными, что такой механизм использовал, — подчеркнул Олег Белозёров. — В 2023 году мы произвели крупнейший выпуск облигаций на рынке цифровых финансовых активов и начали размещать облигации с плавающей ставкой».

По мнению Олега Белозёрова, нужно думать о специальном инфраструктурном фонде — не обязательно только для железных дорог, речь о транспортной инфраструктуре вообще. Этот фонд мог бы финансировать все, что связано со всеми видами транспорта, правильно распределить и осуществлять вложения, что дало бы максимальную защищенность, в том числе и от рисков.

Председатель правления Группы компаний «Дело» Сергей Шишкарёв заявил: «Мы плотно работаем с органами власти, с правительством — и находим взаимопонимание, которое крайне необходимо в эти сложные времена». Он напомнил, что с 2015 года ГК «Дело» является крупнейшим частным инвестором в транспортную инфраструктуру — было вложено более 170 млрд рублей. Основные направления этихложений — терминальная сеть, портовая инфраструктура, контейнерное и крановое оборудование, другие виды техники, которые необходимы для грузовых операций в портах. Дополнительным направлением определена автоматизация и цифровизация всех транспортно-логистических процессов, производственные цепочки, развитие взаимодействия с клиентами, органами госвласти.

«Мы стараемся диверсифицировать источники финансирования, привлекаем частных инвесторов в финансирование транспортной отрасли, — отметил Сергей Шишкарёв, — являемся активными эмитентами корпоративных облигаций». По его словам, первый выпуск состоялся еще в 2015 году, и в общей сложности более 40% долгового портфеля группы сегодня составляют облигации. Среди них — концессионные соглашения на 180 млрд рублей (больше половины уже вернули). Но концессии — это обязательство по возврату средств, которое берет на себя государство. «Мы разработали свою модель долгосрочных инвестиционных соглашений. Ни сегодня у нас 25 концессионных соглашений. При этом мы взяли на себя обязательство по возврату внеоборотной финансирования компании, Аэрофлота. В целом рынок облигаций за пять лет удвоился, объем корпоративных облигаций в обращении достиг 34 трлн рублей, и только за 10 месяцев 2025 года компания уже разместила на Московской бирже облигации на 6,6 трлн рублей, что превысило по объему весь прошлый год».

Таким образом, госкомпания переложила риск на себя — и все обязательства «Автодора» неукоснительно выполняет, о чем свидетельствует стабильно высокий рейтинг компании. Это позволяет предприятию быть одним из крупнейших эмитентов биржевых облигаций. Госкомпания придает большое значение заимствованиям у частных лиц, держащих свои средства в банках. По словам Вячеслава Петушко, то, что РЖД сегодня планирует облигаций за пять лет удвоился, объем корпоративных облигаций в обращении достиг 34 трлн рублей, и только за 10 месяцев 2025 года компания уже разместила на Московской бирже облигации на 6,6 трлн рублей, что превысило по объему весь прошлый год».

В прошлом году было 5,8 трлн рублей — тоже рекорд. Доля облигаций компаний транспортной отрасли составляет 8% от всех новых размещений корпоративных облигаций на Московской бирже. Компаниям доступны как традиционные инструменты (классические биржевые облигации), так и более сложные, в том числе потребительские, розничные кредиты, инфраструктурные проекты и ГЧП.

Виктор Жидков отметил, что сегодня в де-

28

нозадолжности более 40% долгового портфеля группы сегодня составляют облигации. Сегодня на частных инвесторов приходится уже 12% от тех размещений, которые «Дело» предложило рынку, в общей сложности почти 25 тыс. человек являются владельцами облигаций «Дела». В масштабе страны это не так много, но, тем не менее, это люди, которые доверяют компаниям и инвестируют свои средства в развитие транспортной отрасли. Конечно, отрасли нужны «длинные» деньги, и, безусловно, действующая сегодня ключевая ставка «бьет просто дубиной по голове». В компании полагают, что облигационные займы — как раз тот «длинный» надежный инструмент, который позволяет сегодня не просто выживать, а работать в полную силу.

«Автодор» стремится также охватить достаточно большой пул «физиков», у которых уже есть опыт взаимодействия с компанией и есть

12 ДЕКАБРЯ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**АРХИТЕКТУРНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ
ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПОДМОСКОВЬЯ 2025**

архмо.ru
+7 (495) 197 83 47
konkurs@arhmo.ru

РЕДАКТАР

РЕДАКТАР

www.mbkforum.ru

10 ДЕКАБРЯ, Г. МОСКВА

МБК
МОСКОВСКИЙ БИЗНЕС-КЛУБ

САММИТ «ИТОГИ ГОДА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ». СЦЕНАРИЙ 2026.

ИНФРАСТРУКТУРА

Оксана САМБОРСКАЯ

Идеальный отдых россиян постепенно теряет морскую «прописку» — все чаще, планируя отпуск или долгую поездку, наши соотечественники выбывают направлением не пляж, а горы, лес, термальные источники или заповедные территории. Рынок «курортов не у моря» переживает бум, но вместе с ростом проявляется и главная его проблема — дефицит качественных проектов. Это больше не просто альтернатива морю — это формирование новой философии отдыха, где главной ценностью становится синтез природы, современного комфорта и аутентичного опыта.

Дефицит как индикатор успеха

«Существует три типа курортов «не у моря», — отмечают партнеры архитектурной мастерской М.А.М. Ирина Котова и Татьяна Борисова. — Первый — «удединение с природой», например, ретриты на Алтае. Второй — горный горнолыжный туризм: Шерегеш, Архыз, Домбай. Третий, менее известный, — «экологический»: люди ездят на биостанции, наблюдают за животными (такой туризм удобен в рамках выходного дня: не обязательно ехать на месцы, достаточно пары дней для путешествия с семьей)».

Несмотря на кажущееся разнообразие, предложение не успевает за спросом. «Дефицит всего качественного у нас присутствует. Это выражается в росте цен на размещение и прочие услуги», — констатирует партнер, руководитель департамента гостиничного бизнеса и туризма Comptopwealth Partnership (CMWP) Марина Смирнова. Цифры говорят сами за себя: по данным NF GROUP, внутренний турпоток в 2024 году достиг исторического максимума в 92,96 млн человек. При этом, как отмечает руководитель отдела мастер-планирования архитектурного бюро Domo Spacerunners Елена Скрипкина, «единого реестра «курортов не у моря» в РФ пока не существует, но по аналитическим данным хорошо видно, что спрос опережает предложение».

Особенно характерен пример горных кластеров. «Крупных горнолыжных/горных курортов, претендующих на федеральный спрос, у нас не так много — 9–10 объектов», — уточняет Марина Смирнова. И на этих топовых направлениях, и на растущих термальных курортах, и в эколокации ситуация одна: бронировать места нужно сильно заранее, а цены стабильно растут. Например, по данным CMWP, в Карабаше-Черкесии благодаря популярности Архыза цены за три года росли на 28%, 15% и 17%, а в Республике Алтай после открытия новой гостиницы в Манжерке — сразу на 33%.

От цифрового кочевника до wellness-семьи

Кто же едет на эти курорты? Аудитория сформировалась очень пестрая, и ее запросы значительно эволюционировали за последние годы.

«Основная аудитория — Москва, далее — Санкт-Петербург (в Северо-Западном федеральном округе, Карелия, Псковской и Новгородской областях может быть обратный порядок — Санкт-Петербург, потом Москва). В СФО — Новосибирск, Красноярск, активен Екатеринбург», — говорит Марина Смирнова. Более того, даже в Крыму есть спрос на отдыши «не у моря», и это, как правило, состоятельные туристы, которые не проводят весь отпуск в одном месте, и часто приезжают на 6–10 дней максимум. «Их цель — посмотреть, узнать что-то новое: новый ресторан открылся — надо посетить», — отмечает Марина Смирнова.

Но дело не только в географии. «Сейчас наблюдается тренд на такие курорты. Основная аудитория — молодежь, компании друзей, активные пары или молодые семьи, скорее всего, без детей», — добавляет партнер архитектурного бюро CONTINUUM Ольга Могилевская, подчеркивая, что такой отъезд идеально подходит тем, кто находится

Берега без моря

Курорты в горах и лесах стали новым туристическим Эльдорадо



Фото: А.С. СИЛВА/ТАСС

на удаленной работе, мечтает о перезагрузке после офисной жизни, пребывает в поиске баланса между работой и жизнью.

Пандемия и тренд на удаленную работу сформировали новую, устойчивую категорию гостей. «Легитимизировали длительные заезды — так называемое сезонное «переселение», — комментирует Елена Скрипкина. — Для курортов это означает спрос на апартаменты, коворкинги, стабильный интернет, школу и медицину рядом». При этом, отмечает основатель BOHAN studio Дарья Туркина, основная аудитория таких мест — молодые профессионалы до 35 лет, которые не привязаны к офису и готовы жить в формате «долгого путешествия». Для них важно сочетание инфраструктуры и природы: наличие коворкингов, сервисов, возможности работать и при этом ощущать включенность в живую, аутентичную среду.

Важным трендом стало и смешение потребительских предпочтений в сторону wellness-отдыха. «Ключевая аудитория — семья, wellness-гости — люди, выбирающие осознанный отдых с целью улучшить физическое и психосоматическое самочувствие», — подтверждает Елена Скрипкина.

Испытание изоляций

Главный вызов для девелопера «курорта не у моря» — необходимость создания полноценной экосистемы в месте, где зачастую нет даже базовой инфраструктуры. В отличие от морских курортов с их естественной концентрацией жизни на побережье, здесь все приходится создавать с чистого листа.

«Для собственника самодостаточный курорт на отшибе — это дорого и рискованно, — заявляет Олеся Могилевская. — Вся инфраструктура требует значительных капитальныхложений, а гарантированного потока туристов круглый год может и не быть. Например, в удаленных горных или лесных местах приходится организовывать собственный трансфер, что увеличивает затраты».

Перед девелопером встает сложный выбор: нести все затраты в одиночку, но иметь полный контроль, или интегрироваться в

существующую инфраструктуру. «Если ты интегрирован в общую инфраструктуру, например, при городе, большом курорте, то можешь на них опереться, но в целом ты попадаешь в некую зависимость», — поясняет Олеся Могилевская.

Эксперты предлагают искать компромисс — не быть полностью одиноким, но и не зависеть целиком от крупных операторов — и отмечают, что успешные проекты часто строятся по кластерному принципу, создавая сеть взаимосвязанных, но самостоятельных объектов.

«Наличие отеля напрямую влияет на выбор апартаментов как для жизни, так и для инвестиций покупателями. Во-первых, отель формирует полноценную инфраструктуру курорта — рестораны, SPA, спортивные и досуговые сервисы, стандарты обслуживания. Для тех, кто планирует постоянное проживание, это ключевое преимущество: в загородных проектах без отельной базы такой уровень инфраструктуры практически невозможно обеспечить круглогодично. Во-вторых, для покупателей, ориентированных на аренду, наличие отеля выступает сильным драйвером устойчивого спроса: отель формирует стабильный поток гостей, повышает узнаваемость курорта и обеспечивает профессиональный уровень управления. Это напрямую отражается на высокой и прогнозируемой загрузке апартаментов», — комментирует Ольга Широкова. Обе модели — и проживание, и аренда — одинаково жизнеспособны, однако их важно timely разделить и воплощать в разных продуктовых форматах внутри курорта. Таким образом, отель существенно укрепляет ценность апартаментов как для жизни, так и для инвестиций, формируя устойчивую и конкурентоспособную экосистему всего проекта.

В качестве примеров из разных частей страны Ольга Широкова приводит «Загорье», где резиденты наслаждаются атмосферой первозданной природы Алтая с панорамами гор и реликтовыми лесами, оставаясь в шаге от инфраструктуры курорта 5th Cosmos Collection Altay Resort, «Рошино Residence», гостям которого доступен широкий спектр инфраструктуры: от автор-

ства места. Соинвестор курортного комплекса «Рошино Residence» Георгий Рыков отмечает, что большинство удаленных от моря проектов имеет рекреационную направленность и отличается своим наполнением. Наиболее популярность в подобных проектах у SPA или банных комплексов, которые являются базисом wellness-инфраструктуры. Опционально в таких проектах можно встретить центры превентивной медицины, залы и спортивные площадки, фитнес-центры, теннисные или паддл-корты.

«Наличие отеля напрямую влияет на выбор апартаментов как для жизни, так и для инвестиций покупателями. Во-первых,

От точечных проектов к новой философии отдыха

Будущее у сегмента «курортов не у моря» масштабное. При этом рынок продолжает структуризоваться и предлагать новые форматы. Инвестиции в этот сегмент выглядят перспективно. «Инвестиционная привлекательность таких объектов зависит от бюджета и желаемых сроков окупаемости. Сейчас популярность курортов «не у моря» активно растет, и они получают поддержку на федеральном уровне», — комментирует Олеся Могилевская.

Проект благоустройства городской набережной площадью почти 10 тыс. кв. м стал для Певека не просто обновлением зоны отдыха, а формированием нового субцентра. Основная идея — геопластическая интерпретация трех ключевых природных элементов региона: сопок, тундр и океана. Эта концепция легла в основу ландшафтной пластики, выбора покрытий и даже арт-объектов.

Особое внимание уделено социальной дифференциации: набережная разделена на три зоны. Западная — для молодежи и подростков, со спортивными и игровыми площадками, восточная — для старшего поколения с гигиеническими зонами отдыха, а центральная часть выполняет транзитную и коммуникативную функции.

Важная особенность проекта — его все-сезонность: архитекторы предусмотрели не только летнюю активность, но и зимние сценарии использования: укрытия от ветра, освещение, возможность установки временных конструкций. Сохранена и отреставрирована существующая баскетбольная площадка.

Строительная газета | №44 (10869) 28 ноября 2025 | www.stroygaz.ru

Строительная газета | №44 (10869) 28 ноября 2025 | www.stroygaz.ru

ИНФРАСТРУКТУРА

Читайте в следующем номере «СГ»:
Перспективные векторы развития городов

Парки у края земли

Как и зачем проектировать общественные пространства на Дальнем Востоке

Сергей ВЕРШИНИН

Развитие комфортной городской среды на Дальнем Востоке России — одна из ключевых задач национальных проектов и региональных программ. И именно здесь архитекторы сталкиваются с условиями, которые в большинстве регионов страны считаются экстремальными: вечной мерзлотой, ветром, срывающим краши, коротким строительным сезоном, сложной логистикой, где доставка одного кубометра щебня может стоить больше, чем сам материал. И все же именно здесь, от Чукотки до Камчатки, сегодня рождаются самые интересные и адаптивные проекты общественных пространств в стране.

Проектное бюро «М4» работает с такими вызовами. Среди реализованных и реализуемых им объектов — городская набережная в Певеке, благоустройство Вилюйинского проспекта в одноименном закрытом городе на Камчатке и формирование природного парка у озера Култучного в Петровско-Камчатском. Эти проекты объединяют не только географию, но и подход: проектирование «от контекста», а не «по шаблону».

Когда природа — главный заказчик

Если Певек — это вызов климата и логистики, то Камчатка — вызов экологии и сейсмики. Благоустройство Вилюйинского проспекта в одноименном закрытом городе на Камчатке и формирование природного парка у озера Култучного требовали соблюдения строгих природоохранных норм и учета высокой сейсмической активности.

Здесь архитекторы «М4» отказались от масштабных вмешательств в ландшафт и встроили инфраструктуру в существующий

наполнения, где обновлен скейт-парк, действуют павильоны велопроката и мастерской, созданы беговой, пешеходный и веломаршруты.

Не вопреки климату, а вместе с ним

Работа в таких условиях требует новых профессиональных установок. Архитекторы выработали принципы проектирования в экстремальной среде:

- Концепт важнее концепции: каждое решение должно вырастать из местных природных, социальных и экономических условий.
- Минимизация вмешательства — чем меньше нарушаем природу и существующую среду, тем устойчивее результат.
- Локальные материалы и технологии снижают стоимость и повышают адаптивность.
- Функциональная гибкость — пространство должно работать в любое время года и для разных групп населения.
- Социальная вовлеченность — проектирование начинается с диалога с жителями и завершается созданием точек притяжения для сообщества.

Территория доверия

На Дальнем Востоке парк — это не просто зона отдыха, а прежде всего инструмент социального развития: он становится популярным местом встреч, проведения мероприятий, культурных событий — это объединяет жителей, формирует чувство принадлежности к городу и повышает социальную сплоченность. Особое внимание уделено пешеходной связности: проспект в Вилюйинске стал не просто дорогой, а многофункциональной общественной артерией, соединяющей жилые районы с центром, а парк у Култучного озера превратился в рекреационное ядро, доступное как для местных жителей, так и для туристов. На территории выделены три ключевые направления: «Озеро» — естественная сохранившаяся природа, «Город» — продолжение площади с удобным и комфортным благоустройством, «Горожанин» — места для событийного.

«Проектировать при -50 °C — значит не адаптироваться к выживанию, а создавать среду, в которой хочется оставаться. Это не нарываться на шаблонов, а диалог с землей, климатом и людьми. Именно так проектирование начинается с диалога с жителями и завершается созданием точек притяжения для сообщества.

Проект благоустройства городской набережной площадью почти 10 тыс. кв. м стал для Певека не просто обновлением зоны отдыха, а формированием нового субцентра. Основная идея — геопластическая интерпретация трех ключевых природных элементов региона: сопок, тундр и океана. Эта концепция легла в основу ландшафтной пластики, выбора покрытий и даже арт-объектов.

Особое внимание уделено социальной дифференциации: набережная разделена на три зоны. Западная — для молодежи и подростков, со спортивными и игровыми площадками, восточная — для старшего поколения с гигиеническими зонами отдыха, а центральная часть выполняет транзитную и коммуникативную функции.

Важная особенность проекта — его все-сезонность: архитекторы предусмотрели не только летнюю активность, но и зимние сценарии использования: укрытия от ветра, освещение, возможность установки временных конструкций. Сохранена и отреставрирована существующая баскетбольная площадка.



Проектное бюро «М4»



Новая техника от проверенных дилеров



Наличие
проверено



Узнайте
подробнее

12+ Реклама. Рекламодатель: ООО "КЕХ еКоммерц", ИНН 7710668349. Подробнее о проверке дилеров на <https://support.avito.ru/sections/460?articleId=2025>. Подробнее об отметке «Наличие проверено» на <https://support.avito.ru/sections/466?articleId=3485>.