

С Днем Строителя!



Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№27 (10900) 7 августа 2026

Ирек ФАЙЗУЛЛИН, министр строительства и ЖКХ РФ:

«Дорогие друзья! От имени Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и от себя лично сердечно поздравляю всех работников и ветеранов строительной отрасли, а также всех, кто причастен к созидательному труду, с 70-летием Дня строителя!

За семь десятилетий отрасль прошла огромный путь, преобразив облик наших городов и меняя к лучшему качество жизни миллионов людей. Каждый возведенный объект — результат напряженного труда, профессионализма и ответственности. Люди — главная движущая сила отрасли. Именно их опыт, мастерство и преданность делу лежат в основе всех достижений.

В строительстве и смежных отраслях сегодня заняты около 13 млн профессионалов, чей ежедневный труд формирует современную инфраструктуру страны, создает комфортную среду для жизни и закладывает основу для устойчивого развития регионов. Масштаб этой работы сложно переоценить. За предыдущие пять лет введено более 600 млн кв. м жилья, в прошлом году достигнут исторический максимум по вводу нежилых площадей. За последние годы около миллиона человек переселены из аварийного жилья по всей стране. Более 345 тыс. домов отремонтировано по региональной программе капремонта, которая сегодня охватывает 728 тыс. домов и 93 млн жителей. Это не просто цифры — это новые возможности для семей, новые пространства для жизни и развития.

Отдельным и особо значимым направлением работы отрасли стало восстановление и развитие жилья и инфраструктуры в новых регионах. Это серьезный вызов, и строительный комплекс страны отвечает на него достойно — уже восстановлено и построено почти 25 тыс. объектов, необходимых людям. В этой работе особенно видна сила нашей отрасли — ее сплоченность, профессионализм и готовность выполнять свою миссию в любой ситуации.



Успешная реализация стратегических целей отрасли возможна благодаря слаженной работе всех участников процесса — федеральных и региональных органов власти, отраслевого сообщества и профессиональных объединений, а также регулярного диалога с Госдумой и Советом Федерации. Эта система выстроена в соответствии с поручениями президента РФ и позволяет последовательно достигать поставленных целей.

Особую признательность хочу выразить ветеранам отрасли. Вы создали мощную производственную базу, выработали высокие стандарты качества и надежности, передали молодому поколению не только профессиональные знания, но и подлинное отношение к делу как к труду, требующему полной самоотдачи.

Сегодня перед отраслью стоят не менее масштабные задачи. Мы продолжаем наращивать темпы жилищного строительства, модернизировать коммунальную инфраструктуру, сокращать инвестиционно-строительный цикл, внедрять передовые технологии и цифровые решения. Уверен, что накопленный опыт, профессионализм и единство команды отрасли позволят нам достичь всех намеченных результатов. Желаю каждому из вас крепкого здоровья, семейного счастья и новых трудовых побед! Пусть все проекты реализуются успешно, а каждый построенный объект становится поводом для гордости и приносит радость людям. Пусть ваш труд всегда находит высокую оценку, а результаты служат не одному поколению».



Капитан стройотрасли

К юбилею Марата Хуснуллина — архитектора новой градостроительной политики

Антон МАСТРЕНКОВ

Дискуссия о роли личности в истории вечна, но известно немало примеров, когда энергия, стратегическое мышление и умение заглянуть за горизонт, а также личный пример одного человека меняли вокруг себя буквально все. Это как раз о капитане строительной отрасли России Марате Хуснуллине. Его карьере редко описывают в нейтральных тонах: для одних он — жесткий антикризисный управленец, для других — архитектор новой градостроительной политики, для третьих — символ того, как стройка в России превратилась из отрасли согласований и долгих циклов в систему оперативных решений и крупных федеральных проектов. Но ни у кого нет сомнений: Марат Хуснуллин — действительно человек, изменивший российскую стройку. Символично, что именно в День строителя, 9 августа, вице-премьер РФ празднует свой юбилей.

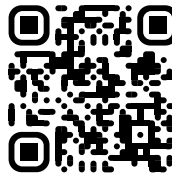
Казань как стартовая площадка

В профессию Марат Хуснуллин пришел еще студентом: во время учебы в Казанском государственном финансово-экономическом институте он создал ремонтно-строительный кооператив «Темп», где начинал главным бухгалтером, а затем стал председа-

лем. Для конца советской эпохи и начала 1990-х годов это был не просто бизнес-опыт, а школа самостоятельности. В те годы стройка жила в условиях, когда решение многих вопросов зависело не от должностей, а от способности быстро собирать людей, деньги и материалы.

Впоследствии Марат Хуснуллин прошел путь управленца в разных строительных компаниях, дойдя к 2000 году до заместителя гендиректора ПЭО «Татэнерго» — предприятия, которое управляло всей энергосистемой Татарстана, вырабатывая и распределяя электричество и тепло.

В мае 2001 года президент республики Минтимер Шаймиев назначил Марата Хуснуллина министром строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства. Это был момент, когда Казань уже входила в полосу большой модернизации. Город готовился к своему тысячелетию, а на улицах и в инфраструктуре происходили события, еще недавно казавшиеся почти невозможными: снос ветхого жилья в центре, запуск первого в России после распада СССР метро, строительство моста тысячелетия «Миллениум» и шедевра архитектуры — мечети Кул-Шариф.



с.1 ➔ Капитан стройотрасли

Казань в 2000-е годы несколько раз посещал президент РФ Владимир Путин, и экскурсии по ряду объектов проводил именно министр строительства. Уже тогда сформировалась репутация Марата Хуснуллина как управленца, способного реализовывать не только отдельные строительные проекты, но и запускать программы трансформации территорий.

Настоящим масштабным экзаменом для Марата Хуснуллина и его команды стала подготовка Казани к Универсиаде-2013. К событию международного масштаба в городе построили 36 спортивных объектов, включая «Казань Арену» на 45 тыс. зрителей и Дворец водных видов спорта, а также 64 объекта транспортной инфраструктуры. По сути, Казань получила не просто набор новых сооружений, а новый уровень городской связности и сервиса.

Москва — большая стройка

Опыт Марата Хуснуллина по реализации проектов и масштаб его компетенций оказались востребованы в Москве. Поэтому назначенный в 2010 году столичным градоначальником Сергей Собянин, задумывая грандиозную перестройку столицы, пригласил на должность главы Стройкомплекса именно Марата Хуснуллина.

Как и положено практичному и ориентированному на результат управленцу, новый заместитель московского мэра начал градостроительную политику с аудита принятых ранее решений и пересмотра ряда инвестиционных контрактов, заключенных в предыдущие годы.

На тот момент у инвесторов было 1 305 действовавших контрактов на строительство крупных объектов. Градостроительно-земельная комиссия провела их ревизию и значительную часть прекратила, предотвратив таким образом сом более двухсот исторических зданий. Важным объяснением останков контрактов на более чем восемь миллионов квадратных метров недвижимости стала необходимость синхронизации планов инвестиционной стройки и инфраструктурного развития города.

При этом общий язык с бизнесом был найден, девелоперам предложили компенсации. «Инвестор же не виноват, что прежняя власть сначала разрешила ему сносить здание, — он купил площадку, вложил деньги, а мы сейчас взяли и отменили это решение. Но мы не просто отменили, а нашли компенсационные варианты: где-то напрямую заплатили деньги, где-то дали возможность



построить в другом месте, не в центре», — подчеркивал Марат Хуснуллин.

Важнейшим достижением тех лет стала настоящая транспортная революция. Столичные власти не просто нарастили темпы строительства метро и дорог, а пересмотрели всю концепцию городского планирования. Было решено отказаться от прежней модели, где вся нагрузка замыкалась на радиальных вылетных магистралях и кольцах, и начать выстраивать новый каркас — с хордовыми связями, скоростными диаметрами, поперечными маршрутами и интеграцией разных видов транспорта.

В середине 2010-х годов были заложены и построены Северо-Западная и Северо-Восточная хорды, Южная рокада и Московский скоростной диаметр. Эти проекты по-разному встроены в город, но вместе они создают принципиально новую географию передвижения.

Транспортная революция в Москве не ограничилась автодорогами. Параллельно развивались метро, Московское центральное кольцо и Московские центральные диаметры (МЦД), которые фактически превратили пригородную железную дорогу в часть городского транспорта.

Жемчужиной метростроения стала Большая кольцевая линия. Самое длинное подземное метрокольцо в мире создало десятки новых пересадок и связей между районами, усилило связность города в целом. В сочетании с МЦД это сформировало для Москвы принципиально более сложную, многослой-

ную транспортную структуру, где автомобильные и рельсовые решения работают как единый механизм.

Другой мегапрограммой, оказавшей влияние на всю государственную градостроительную политику, стала реновация жилья, в основу которой легло решение о переселении жителей домов, построенных в 1957-1968 годах. Взамен старых квартир москвичи получают равнозначное жилье с готовой отделкой в новостройках.

Изначально реновация задумывалась как ответ на физический и моральный износ устаревшего жилого фонда, не подлежащего полноценному капремонту. Но очень быстро проект превратился в более широкую программу: вместе с домами в городскую ткань приходят новые дворы без машин, социальные объекты, благоустройство и более современная уличная сеть.

Московская программа реновации, стартовавшая в 2017 году, стала одним из практических примеров и источником идей, которые позже легли в основу федеральной концепции комплексного развития территорий (КРТ). В орбиту обновления попали бывшие промышленные зоны, неэффективно используемые и незастроенные участки.

Параллельно с этим начался процесс цифровизации стройки: превращения отрасли в одну из самых эффективных и динамично развивающихся сфер деятельности. Речь не только о переводе госуслуг в электронный вид, но и об активном внедрении технологий информационного моделирования.

Новая география ответственности

21 января 2020 года президент РФ назначил Марата Хуснуллина заместителем председателя правительства. Для человека, всю жизнь работавшего с городами и стройкой, это означало переход на иной масштаб — теперь уже общероссийский.

Полномочия вице-премьера охватывают почти весь инфраструктурный контур: национальные проекты в сфере жилья и городской среды, «Безопасные и качественные дороги», экологические проекты «Чистая вода» и «Оздоровление Волги», комплексный план модернизации магистральной инфраструктуры, жилищную и градостроительную политику, жилищно-коммунальное хозяйство, земельные отношения и др.

Деятельность Марата Хуснуллина связана также с обновлением дорожной сети, развитием магистралей и повышением транспортной связности территорий. В утвержденном шестилетнем плане до 2031 года предусмотрено более 330 объектов, а среди ключевых проектов названы М-12 «Восток», обходы Дербента, Хасавюрта, Адлера, южный обход Саратова и другие трассы.

Отдельный блок работы вице-премьера охватывает проекты развития рельсового транспорта в крупных городах. В Челябинске стартовал проект строительства новых линий метротрамвая, возродились проекты в Красноярске, Нижнем Новгороде, активнее строится подземка в Санкт-Петербурге.

Продолжается работа по цифровизации отрасли, которая сегодня переживает, пожалуй, один из самых заметных этапов технологической перестройки за последние годы. Если еще несколько лет назад цифровые технологии воспринимались как вспомогательный сервис, то сегодня речь идет о формировании единой цифровой среды отрасли.

Однако главное достижение Марата Хуснуллина на посту заместителя главы правительства — институционализация крупного инфраструктурного подхода. Он продвигает модель, в которой дороги, метро, жилье, коммунальная инфраструктура и развитие агломераций планируются как взаимосвязанные элементы государственной политики. Таким образом, стройка давно вышла за рамки отрасли и стала инструментом политической и территориальной интеграции страны.

Марат Хуснуллин — государственный деятель, чья фигура не поддается описанию одной универсальной формулой. Но если посмотреть на его карьеру в целом, становится ясно: его главный навык — превращать стройку из набора проблем в систему решений.



Ирек ФАИЗУЛЛИН,
министр строительства и ЖКХ РФ:

«Уважаемый Марат Шакирзянович! Примите мои самые искренние и теплые поздравления с юбилеем!

Мне особенно приятно отметить этот день, вспоминая годы нашей совместной работы в Татарстане. Мы вместе решали непростые задачи, искали выходы из, казалось бы, тупиковых ситуаций, радовались общим победам — и все это закаляло наше партнерство, превратив его в надежное профессиональное братство. Я хорошо помню, как совместными усилиями мы запускали проекты, которые сегодня стали неотъемлемой частью облика республики: метро в Казани, мечеть Кул-Шариф, мост «Миллениум», объекты Универсиады.

И сегодня, работая рядом на федеральном уровне, я по-прежнему ценю вашу поддержку, мудрость и товарищеское плечо. На посту вице-премьера вы берете на себя решение поистине масштабных задач — от координации работы Минстроя до реализации инфраструктурных проектов национального значения. Ваша способность видеть перспективу, брать на себя ответственность и вести команду к цели не просто сохраняется, а раскрывается с новой силой.

От всей души желаю вам крепкого здоровья, семейного счастья, бодрости духа и новых ярких побед! Пусть впереди будет еще много интересных проектов, каждый из которых станет шагом к укреплению нашей страны, а каждый день радует приятными сюрпризами и поддержкой близких людей!»



Антон ГЛУШКОВ,
президент Национального
объединения строителей:

«Уважаемый Марат Шакирзянович! От имени НОСТРОЙ и от себя лично сердечно поздравляю вас со знаменательным юбилеем!

Шесть десятилетий — это важнейшая жизненная веха, за которой годы напряженного труда, колоссальный управленческий опыт и масштабные профессиональные достижения. Занимая пост за-

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

местителя председателя правительства Российской Федерации, вы курируете ключевые направления государственной политики в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства, промышленного развития и региональной инфраструктуры.

Под вашим руководством строительный комплекс страны демонстрирует уверенный рост. Комплексная государственная программа «Строительство», национальный проект «Инфраструктура для жизни», программы социально-экономического развития новых субъектов Российской Федерации, масштабное жилищное строительство, модернизация коммунальной инфраструктуры, восстановление Донбасса и Новороссии — за каждым из этих направлений стоит ваше стратегическое видение, колоссальная работоспособность и личная вовлеченность.

Высоко ценим неизменное внимание, которое вы уделяете деятельности Национального объединения строителей. Благодаря вашей поддержке и конструктивному взаимодействию нам удается эффективно решать актуальные задачи, стоящие перед профессиональным сообществом, — от совершенствования нормативно-правовой базы до внедрения передовых стандартов качества и развития института независимой оценки квалификации. Уверен, что сложившееся продуктивное сотрудничество и впредь будет служить интересам строительной отрасли и всей страны.

В день вашего 60-летия желаю вам, уважаемый Марат Шакирзянович, крепкого здоровья, неиссякаемой энергии и дальнейших успехов в вашей ответственной государственной деятельности. Пусть все масштабные инициативы находят успешное воплощение, а рядом с вами всегда будут надежные единомышленники. Семейного благополучия, душевной гармонии и всего самого доброго!»



Ефим БАСИН,
Герой Социалистического труда,
председатель Комитета ТПП РФ
по предпринимательству
в сфере строительства,
почетный президент
НОСТРОЙ:

«Уважаемый Марат Шакирзянович! От всего сердца поздравляю вас с днем рождения!

Ваш профессиональный путь — это эталон созидания, преданности своему делу и масштабного государственного мышления. Обладая колоссальным управленческим опытом, исключительной целеустремленностью и уникальной способностью находить решения для сложных задач, вы вносите неоценимый вклад в укрепление, модернизацию и комплексное развитие строительной отрасли России.

Под вашим руководством строительная отрасль вышла на принципиально новый уровень, регулярно демонстрируя беспрецедентные исторические рекорды,

несмотря на любые внешние вызовы и экономические трудности. Это позволило миллионам российских семей обрести комфортное качественное жилье.

Под вашим кураторством успешно реализуются грандиозные мегапроекты, такие как скоростная автомобильная трасса М-12 «Восток». Модернизация ключевых магистралей, масштабное обновление региональных дорог — все это надежно связывает регионы и кардинально меняет экономический ландшафт нашей Родины.

Нельзя не отметить и вашу миссию по интеграции и ускоренному восстановлению Донбасса и Новороссии, где строители возвращают людям мирную жизнь.

В этот праздничный день хочу от всей души пожелать вам крепкого здоровья, неиссякаемой созидательной энергии для реализации всех намеченных планов и новых масштабных свершений на благо России!

Счастья, благополучия, гармонии и мира вам и вашим близким!»



Сергей КАТЫРИН,
президент ТПП РФ:

«Уважаемый Марат Шакирзянович! От имени Торгово-промышленной палаты Российской Федерации и от себя лично сердечно поздравляю вас с 60-летием!

Желаю вам, преданному делу и целеустремленному руководителю, здоровья, благополучия и неизменных успехов в вашей активной государственной деятельности, направленной на социально-экономическое развитие страны и решение стоящих перед ней стратегических задач!»



Борис СОШЕНКО,
председатель Профсоюза
строителей России:

«Уважаемый Марат Шакирзянович! Профессиональный союз строителей России сердечно поздравляет вас с юбилеем — 60-летием со дня рождения!

Символично, что ваш юбилей совпадает с Днем строителя, у которого тоже юбилей — в этом году свой профессиональный праздник мы отмечаем в 70-й раз. Это историческое совпадение подчеркивает, что ваша жизнь и судьба не-

разрывно связаны со строительной отраслью, которой вы служите уже более трех десятилетий.

Вы прошли впечатляющий профессиональный путь. Ваша работа на посту министра строительства Татарстана стала периодом масштабных преобразований родной республики: именно под вашим руководством Казань преобразилась к своему тысячелетию, были построены метрополитен, мечеть Кул-Шариф и мост «Миллениум», заложена инфраструктура для Универсиады-2013.

Московский этап вашей карьеры — это годы настоящего строительного бума столицы. Более 80 новых станций метро, уникальный парк «Зарядье», реконструкция «Лужников», реновация жилого фонда — сегодня эти достижения являются визитной карточкой современной Москвы. Ваш талант управленца и умение находить эффективные решения позволили реализовать проекты в сжатые сроки и с оптимальными затратами.

На посту заместителя председателя правительства Российской Федерации вы взяли на себя огромную ответственность за развитие строительного комплекса всей страны. Но, пожалуй, самым значимым делом последних лет стало восстановление Донбасса и Новороссии. Тысячи восстановленных объектов — жилых домов, школ, детских садов, больниц и объектов ЖКХ — это не просто цифры, а тысячи возвращенных к жизни судеб, возможность для людей вернуться в свои дома. Уверены, что масштаб этой работы сопоставим с самыми амбициозными проектами, которые вам доводилось реализовывать за годы блистательной карьеры.

Ваша энергия, профессионализм и преданность делу служат примером для всех нас. В день вашего юбилея мы желаем вам крепкого здоровья, новых свершений и успехов в реализации всех намеченных планов. Пусть строительная отрасль России под вашим руководством продолжает развиваться и достигать новых высот!»



Павел АКИМОВ,
ректор НИУ МГСУ:

«Уважаемый Марат Шакирзянович! От имени всего коллектива НИУ МГСУ и от себя лично поздравляю вас с 60-летием!

Масштаб вашей деятельности определяется задачами общегосударственного значения, от решения которых зависят развитие территорий, облик российских городов и качество жизни людей.

Под вашим руководством строительный комплекс России реализует крупнейшие жилищные и инфраструктурные проекты. Мы высоко ценим ваше внимание к подготовке инженерных кадров, поддержку деятельности университета и личное участие в его стратегическом развитии в качестве председателя попечительского совета НИУ МГСУ.

Желаем вам самого крепкого здоровья, благополучия и новых успехов на благо России!»



Уважаемый
Марат Шакирзянович!

От имени Группы компаний ФСК и от себя лично поздравляю вас с юбилеем!

На протяжении многих лет вы решаете задачи, имеющие стратегическое значение для развития страны. Под вашим руководством реализуются масштабные проекты в сфере строительства, жилищной политики, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, которые напрямую влияют на комфорт миллионов людей.

Высоко ценим ваш профессионализм, системный подход и способность принимать взвешенные решения в самых сложных ситуациях. Благодаря этим качествам успешно реализуются ключевые

государственные инициативы, определяющие развитие строительной отрасли и городской среды.

Желаю вам крепкого здоровья, благополучия, новых профессиональных достижений и успехов в решении самых ответственных государственных задач. Пусть все намеченные планы воплощаются в жизнь, а рядом всегда будут надежные единомышленники и поддержка близких».

Владимир ВОРОНИН,
основатель ГК ФСК



Уважаемый
Марат Шакирзянович!

От всей команды Группы компаний «Моспроект-3» и от себя лично сердечно поздравляю вас с юбилеем — 60-летием!

Ваш профессионализм, ответственный подход к делу и преданность стране являются ориентиром для всей строительной отрасли.

Ваш личный вклад в ключевые строительные проекты и масштабные инфраструктурные изменения на новых территориях улучшили жизнь миллионов россиян.

Государство и граждане высоко ценят вашу работу на посту заместителя председателя правительства.

В каждый проект вы вкладываете не только личные знания и опыт, но и часть своего сердца, и это позволяет всем нам, жителям России, с воодушевлением ждать открытия новых объектов, создаваемых при вашем непосредственном участии, ведь в каждом из них всегда будут присутствовать ваша душа и ваше искреннее желание построить для людей все самое лучшее и нужное!

Желаю вам крепкого здоровья, неиссякаемых сил и энергии для реализации самых амбициозных планов на благо нашей Родины!

Константин МАТВЕЕВ,
генеральный директор ГК «Моспроект-3»

Оксана САМБОРСКАЯ

В 2026 году профессиональное сообщество отмечает знаковую дату — 70-летие Дня строителя. Этот праздник, учрежденный в эпоху грандиозных строек, прошел путь от всеозоного триумфа до символа устойчивости и профессионализма в условиях современной экономики. Это не просто дата в календаре, а напоминание о системообразующей роли отрасли, дающей вместе со смежными отраслями около 13% ВВП.

Идея, родившаяся на Волге

История праздника началась не в кабинетах, а на стройплощадке. В 1955 году первый секретарь ЦК КПСС Никита Хрущёв посетил стройплощадку Жигулёвской ГЭС. Масштаб и темпы работ поразили его настолько, что он принял решение учредить отдельный день для признания заслуг строителей.

Результатом стали два судьбоносных документа: постановление «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» и Указ президиума Верховного Совета СССР от 6 сентября 1955 года, предписывавший отмечать праздник ежегодно во второе воскресенье августа. Впервые страна отметила его через год — 12 августа 1956-го.

«Лужники» как символ и рождение традиций

Первый День строителя ознаменовался важным событием. К празднику в Москве был открыт стадион «Лужники». Проект готовили за 90 дней, а возвели за рекордные 450 дней, вложив в стройку силы всей страны.

Именно тогда родилась главная традиция отрасли — запускать знаковые объекты в подарок городам. В 1958 году к празднику сдавали концертный зал Института Гнесиных, в 1976-м — корпуса фабрик «Ударник» и «Детская книга», а в 2000-м — воссозданный храм Христа Спасителя. Сегодня эту эстафету продолжают новые школы, больницы и транспортные развязки по всей России.

От индустриализации к рынку

День строителя всегда отражал состояние экономики. В советские годы он гремел на всю страну, наполняясь рекордами всеозных строек, концертами и социалистическими соревнованиями. Однако распад СССР и переход к рыночной экономике стали для отрасли ударом цунами.

В 1990-е рухнула плановая система, закрывались заводы стройматериалов. Именно в этот переломный момент, в 1990 году, был создан Российский Союз строителей (РСС). Объединив крупнейшие организации, он взял на себя миссию адаптации отрасли к суровым реалиям, сформировав сообщество в условиях хаоса.

В 2011 году праздник обрел федеральный статус, а с 2016-го, перешагнув 60-летний рубеж, День строителя стал не только данью уважения прошлому, но и знаком стабильности настоящего.

Праздник с региональным лицом

День строителя един для всей страны, но в каждом регионе у него свои краски и акценты. Где-то торжества начинаются с возложения цветов к памятникам строителям, где-то — со встреч с ветеранами, которые делились воспоминаниями о великих стройках XX века. В некоторых городах проходят выставки строительной техники, экскурсии на знаковые объекты, дни открытых дверей на предприятиях стройиндустрии.

За последние несколько лет к празднику в регионах было приурочено множество значимых открытий. В 2023 году в Набережных Челнах сдали новый детский сад «Сандугач», школу №43 после капитального ремонта и транспортную развязку под мостом через реку Мелекеску. На Камчатке ввели детский сад на 160 мест в Петропавловске-Камчатском, школу в Усть-Большерецком районе и несколько фельдшерско-акушерских пунктов в отдаленных селах.



СВЯТАВАСЬКО, РОТОГРОМ

Прорыв длиною в 70 лет

Юбилейный День строителя — повод осмыслить настоящее и наметить планы на будущее

В 2024 году президент России Владимир Путин открыл по видеосвязи сразу несколько объектов в регионах: школу в Нижегородской области, больницу в Пермском крае и детский сад в Симферополе. В Тверской области завершили строительство детского сада и двух школ в Твери, открыли центр образования «Тургиново» и две детские поликлиники в Кимрах. В Брянской области сдали транспортный путепровод в городе Унеча.

В 2025 году к Дню строителя открылись два знаковых объекта (в их открытии по видеосвязи участвовал глава государства): в Комсомольске-на-Амуре после долгой реконструкции была сдана обновленная набережная Амра протяженностью 2,8 км, а 7 августа в Перми принял первых посетителей новый зоопарк площадью 25 гектаров (он вошел в топ-5 крупнейших зоопарков России, здесь оборудовано более 90 вольеров и созданы условия для 314 видов животных).

Также в 2025 году открылись новые объекты в Челябинской области и Дагестане — детский сад в Копейске и школа в поселке Шамхал. И в 2026 году, к 70-летию праздника, ожидаются новые открытия — традиция сохраняется, и по всей стране готовятся к сдаче знаковых объектов в подарок городам.

Признание и традиции

День строителя — это возможность сказать «спасибо» тем, кто создает города. Система наград в отрасли сложилась исторически: от правительственных орденов до отраслевых знаков отличия. И хотя за годы многое изменилось, суть осталась прежней — отметить профессионализм и добросовестный труд.

В лучших традициях праздника к этой дате приурочены церемонии награждения лучших бригад, прорабов, архитекторов и инженеров. Региональные власти и отраслевые объединения вручают почетные грамоты, благодарственные письма и присваива-

ют звания «Заслуженный строитель». Например, в Тульской области и Подольске в 2025 году строителей отметили государственными и региональными наградами. Это признание на всех уровнях — от локального до федерального.

Отдельная история — конкурсы профессионального мастерства. Один из самых масштабных — Национальный конкурс «Строймастер», который проводится Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) при поддержке Минстроя России уже 16 лет. В 2026 году региональные отборы прошли в 76 регионах в двух лигах — студенческой и профессиональной — по четырем номинациям: лучший сварщик, каменщик, штукатур и монтажник каркасно-обшивных конструкций; всего в них приняли участие 2 300 специалистов. Финал конкурса состоится 7 августа на площадке МГТУ-МАСИ. Особым событием финала станет Гран-при «Битва чемпионов», в котором за звание абсолютного лидера сразятся победители и призеры конкурса последних трех лет. Общая численность участников финального этапа, включая основных соревнований и Гран-при, составит 100 профессиональных строителей и студентов из 38 субъектов РФ.

В Москве с 2000 года проводится конкурс «Лучший реализованный проект в области строительства». Церемония награждения традиционно проходит в «Лужниках» в преддверии Дня строителя. В 2025 году награды лауреатам вручал мэр Сергей Собянин, отметивший, что непосредственное отношение к этому празднику имеет каждый десятый москвич. Впервые судьбу главной награды — «Проекта года» — определяли не только эксперты, но и горожане в проекте «Активный гражданин». Победителем единогласно признано строительство восьми новых станций метро на Троицкой и Сокольнической линиях. Также отмечены спортивные объекты, мосты, проекты рено-

вации, культурные центры и дорожные магистрали. Цель таких состязаний — не просто выявить сильнейших, а создать здоровую конкурентную среду, обменяться опытом и задать новые стандарты качества. Для многих компаний победа становится знаком надежности и открывает новые возможности для развития. Но главная награда для любого строителя — это увидеть результат своего труда: сданный дом, открытый мост или школу, в которую пошли дети. Именно это ощущение сопричастности к большому делу и остается самым ценным.

70 лет — возраст мудрости и новых планов

За семь десятилетий строительная отрасль прошла гигантский путь от послевоенной разрухи и первых «хрущевок» до высотных комплексов, современных больниц и транспортных магистралей. Строймиллек пережил индустриальный рывок, кризис 1990-х годов, адаптацию к рынку и новые экономические вызовы XXI века. И каждый раз отрасль оказывалась тем локомотивом, который вывозил страну из самых сложных ситуаций.

Сегодня в условиях санкций и технологической турбулентности перед строителями стоят новые задачи: переход на отечественные материалы, цифровизация процессов, внедрение энергоэффективных решений. Юбилейный День строителя — не просто празднование прошлого, а повод осмыслить настоящее и наметить планы на будущее. В этом смысле главная ценность остается неизменной — люди. Инженеры, архитекторы, рабочие, проектировщики, ветераны и молодые специалисты. Те, кто каждый день превращает чертежи в кварталы, а идеи — в мосты. Их преданность делу, профессионализм и готовность создавать — это то, на чем держится и будет держаться страна.

С Днем Строителя!



Марат ХУСНУЛЛИН,
заместитель председателя
правительства РФ:

«Уважаемые коллеги! Дорогие друзья! Поздравляю вас с профессиональным праздником — Днем строителя!

В этом году мы отмечаем его в 70-й раз. Символично, что «Строительная газета» была свидетелем того первого праздника в 1956 году, и сегодня она продолжает рассказывать о нашей работе.

За новейшую историю стройотрасль совершила настоящий прорыв. Менялись технологии, подходы, экономические условия. Но неизменным всегда остается одно — стремление сделать жизнь людей лучше.

Несмотря на внешние ограничения, мы сохраняем устойчивость и продолжаем решать задачи национального проекта «Инфраструктура для жизни». Строительный комплекс России остается одним из драйверов роста экономики. Вместе со смежными отраслями стройка дает более 20% ВВП. На каждый рубль, вложенный в стройку, приходится 1 рубль 68 копеек добавленной стоимости в экономике.

С 2020 года объем работ в строительстве вырос на 34%. Несколько лет подряд ежегодно вводятся более 100 миллионов квадратных метров жилья. Мы прокладываем дороги, возводим школы и больницы, реализуем проекты культурных и научных кластеров, преобразуем города, восстанавливаем целые регионы. И все это для того, чтобы люди жили, работали, учились и отдыхали в комфортных условиях.

Дорогие строители! От всей души благодарю вас за ваш труд — тяжелый, ответственный, но такой важный. Спасибо каждому из вас за вклад в общее дело по преобразованию страны. Желаю вам здоровья, сил, семейного тепла и новых профессиональных побед!

Отдельно хочу обратиться к коллективу «Строительной газеты» и ее читателям. Вы рассказываете о людях, проектах, событиях, формируете летопись стройки. Спасибо вам за профессионализм, объективность и неравнодушие!

С праздником! С Днем строителя!»



Сергей ПАХОМОВ,
председатель Комитета
Государственной Думы РФ
по строительству и ЖКХ:

«В этом году наш профессиональный праздник отмечает 70-летие. За эти десятилетия многое изменилось, но неизменным осталось главное — уважение к людям, которые своим трудом создают города, развивают страну и меняют жизнь миллионов людей к лучшему.

За каждым реализованным проектом стоит труд огромного коллектива — строителей, инженеров, архитекторов, проектировщиков и всех, кто работает на развитие отрасли.

Особые слова благодарности — ветеранам строительного комплекса. Спасибо каждому, кто своим ежедневным трудом делает нашу страну современнее, комфортнее и сильнее.

Желаю вам крепкого здоровья, благополучия и успешной реализации всех намеченных проектов!»



Сергей СОБЯНИН, мэр Москвы:

«Дорогие друзья!

Сегодня Россия отмечает День строителя — праздник людей дела и созидания. Разноцветные купола храма Василия Блаженного и устремленный ввысь шпиль Останкинской башни, Парящий мост и подземные дворцы метро, лучи и кольца магистралей, тихие улочки и уютные дворы, гордые высотки и утопающие в цветах дачные дома — из этих образов складывается уникальный облик родной страны. За это мы любим Москву и Россию.

Призвание строителей — воплощать в жизнь планы и мечты. Построить новый дом или мост — это значит построить что-то новое счастье.

И за это я от всего сердца говорю спасибо всем, кто сегодня строит будущее России.

Спасибо архитекторам и проектировщикам за неистощимую фантазию и огромный творческий потенциал, который раскрывается в тысячах оригинальных, но при этом практичных и функциональных проектов.

Спасибо всем, кто работает на стройплощадках. Ваш труд легким не назовешь. Но он сторицей окупается тем, что каждый день вы видите его реальные результаты.

Спасибо работникам предприятий строительной индустрии. Вы создаете кирпичики, из которых потом будет построен дом.

Спасибо ветеранам, которые внесли огромный вклад в развитие страны и заложили прочный фундамент наших нынешних успехов.

Спасибо родным и близким, поддержка которых дает новые силы трудиться.

Желаю вам крепкого здоровья, благополучия и новых успехов в созидательном труде.

С Днем строителя, друзья!



Антон ГЛУШКОВ,
президент Национального
объединения строителей:

«Этот год — особенный, знаковый для всего профессионального сообщества. Ровно 70 лет назад, в августе 1956 года, День строителя был впервые отпразднован в нашей стране. Семь десятилетий — это целая эпоха, вместившая в себя героический труд многих поколений созидателей. За эти десятилетия сформировалась уникальная отечественная школа строительства, опирающаяся на опыт первопроходцев, которые возводили города, заводы и магистрали в самых сложных условиях. Сегодня мы достойно продолжаем их дело, и эта преемственность поколений остается нашей безусловной ценностью.

Отрасль демонстрирует уверенную положительную динамику. По данным на начало лета 2026 года, ввод многоквартирного жилья достиг 12,5 миллиона квадратных метров, превысив прошлогодний показатель на 8%. За этими цифрами — напряженный повседневный труд сотен тысяч специалистов, высочайшая компетенция и полная самоотдача. Достиженные результаты, однако, не должны становиться поводом для снижения темпа. В числе первоочередных задач — обеспечение безусловного контроля за вводом объектов, форсированное развитие индивидуального жилищного строительства, более активное вовлечение в оборот неиспользуемых земель

и адресная работа с разрешительной документацией.

Технологический облик отрасли стремительно меняется: внедрение информационно-моделирования, цифровых платформ и интеллектуальных систем управления жизненным циклом объектов становится неотъемлемой частью повседневной практики. В этих условиях НОСТРОЙ последовательно решает задачи по созданию прозрачной и эффективной нормативно-технической среды. Мы продолжаем активную работу по актуализации стандартов, приведению их в соответствие с лучшими мировыми практиками и региональной спецификой, развитию института независимой оценки квалификации.

Именно через стандартизацию, цифровизацию контрольных процедур и повышение компетенций специалистов НОСТРОЙ укрепляет роль саморегулирования как действенного механизма, гарантирующего безопасность и качество строительства на всех этапах — от проектирования до ввода объектов в эксплуатацию. Отдельного упоминания заслуживает масштабная работа, развернутая в Донбассе и Новороссии — регионах, ставших живым воплощением единства народов Российской Федерации. В Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областях плечом к плечу трудятся специалисты со всей страны.

Программой социально-экономического развития воссоединенных субъектов охвачены все без исключения направления — от промышленности и агропромышленного комплекса до туристической отрасли и адресной поддержки граждан. В эксплуатацию вводятся десятки тысяч объектов, и каждый из них — не просто здание или инженерное сооружение, а зримое воплощение заботы государства о здоровье, образовании, безопасности и комфорте людей. Эту общую сознательную работу мы продолжим, какие бы препятствия и трудности ни возникали на нашем пути.

Желаю вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, уверенности в завтрашнем дне, профессиональных успехов, семейного благополучия и мирного неба над головой! С праздником! С Днем строителя!»



Владимир ЕФИМОВ,
заместитель мэра Москвы
по вопросам градостроительной
политики и строительства:

«В этом году наш профессиональный праздник отмечает особую дату — 70-летие. Все это время строительная отрасль является одной из главных созидательных сил страны, а труд строителей остается символом развития, надежности и движения вперед.

Для Москвы строительство — это не просто одна из отраслей экономики. Это команда профессионалов, которая ежедневно формирует облик столицы, создает инфраструктуру для миллионов жителей и обеспечивает устойчивое развитие города на десятилетия вперед. Благодаря общим усилиям только в прошлом году мы ввели рекордный объем недвижимости — свыше 16 миллионов квадратных метров, в том числе знаковые не только для Москвы, но и для всей страны сооружения — Национальный космический центр имени первой в мире женщины-космонавта В. В. Терешковой, многопрофильный комплекс Детской городской клинической больницы святого Владимира, флагманский центр городской клинической больницы имени В. М. Буянова и многое другое.

Сегодня перед нами стоят не менее амбициозные задачи. Мы строим сразу три новые линии метро и отдельные станции на существующих радиусах, прокладываем дороги, продолжаем повышать качество жизни москвичей за счет программы реновации, возводим

школы, детские сады, поликлиники, спортивные и культурные объекты. Реализуем масштабные федеральные проекты — это и Национальный центр «Россия», создаваемый по поручению президента Российской Федерации Владимира Путина, и новый комплекс НИИ скорой помощи имени Н. В. Склифосовского, и реконструкция Центрального московского ипподрома.

Москва сохраняет высокие темпы развития благодаря труду тысяч специалистов — проектировщиков, инженеров, архитекторов, строителей и управленцев. Именно ваш профессионализм, ответственность и преданность делу позволяют реализовывать самые сложные и амбициозные проекты, внедрять современные технологии, повышать качество городской среды и создавать комфортные условия для миллионов жителей и гостей нашего города.

Особые слова благодарности хочу адресовать ветеранам строительной отрасли. Ваш опыт, знания и верность профессии стали прочным фундаментом для современных достижений и помогают сохранять лучшие традиции московского строительства.

От всей души благодарю каждого, кто своим трудом участвует в развитии столицы. Спасибо за мастерство, надежность, ответственность и искреннюю любовь к своему делу.

Желаю вам крепкого здоровья, благополучия, новых профессиональных успехов, реализации самых смелых замыслов и уверенности в будущем!»



Сергей СТЕПАШИН,
председатель Общественного совета
при Минстрое России:

«От имени Общественного совета при Минстрое России и от себя лично поздравляю вас с Днем строителя! В 2026 году мы отмечаем его 70-летний юбилей — семь десятилетий признания заслуг тех, кто создает материальную основу государства.

Ваш профессиональный труд сформировал промышленный каркас страны, который позволил возвести города и населенные пункты, культурные и спортивные объекты, уникальные сооружения, определившие архитектурный код страны. Сегодня строитель — это лидер внедрения передовых технологий, в том числе энергоэффективных. Благодаря людям нашей отрасли российские города меняются, сохраняя свою индивидуальность и обеспечивая комфортные условия для жизни наших граждан.

Перед отраслью стоят новые задачи. Национальный проект «Инфраструктура для жизни» предполагает беспрецедентные объемы строительства качественного жилья, требующие профессионализма и современных подходов, включая технологии информационного моделирования. Общественный совет при Минстрое активно участвует в этой работе, формируя предложения для диалога между государством и бизнесом в интересах жителей нашей страны. Большое внимание уделяется воспитанию подрастающего поколения, наставничеству, профориентации и популяризации профессий строительной отрасли.

Особую благодарность выражаю нашим ветеранам — тем, кто закладывал основы современного строительного комплекса и формировал профессиональные стандарты. Ваш опыт бесценен и служит ориентиром для новых поколений. Сегодня в сфере трудятся более пяти миллионов человек — архитекторы, инженеры, каменщики, кровельщики, дорожники — всего 332 специальности! Спасибо за верность делу и мастерство!

Примите искренние пожелания крепкого здоровья, благополучия вашим семьям, неиссякаемой энергии и дальнейших успехов. Пусть каждый новый объект становится символом стабильности и процветания России!»

С Днем Строителя!



Владислав ОВЧИНСКИЙ,
министр Правительства Москвы,
руководитель Департамента градостроительной политики
города Москвы:

«Этот день — особенный праздник для всех, кто посвятил свою жизнь созидательному труду, кто создает будущее и закладывает прочный фундамент благополучия для новых поколений.

За 70 лет благодаря вашим усилиям страна заметно преобразилась: выросли целые города, появились комфортные дома, надежная инфраструктура, современные школы и детские сады, уютные парки. Ваш профессионализм и преданность делу вызывают искреннее восхищение и глубокое уважение.

Москва задает темп всей стране: здесь реализуются масштабные проекты, которые становятся ориентирами для отрасли. Это и уникальная программа реновации, не имеющая аналогов в мире, и рекордные объемы строительства метро и дорог, и комплексное обновление целых районов. В прошлом году в столице построили Национальный космический центр, возвели первый дом по реновации из крупных модулей за 6,5 месяца. Каждый наш объект — это новые стандарты качества городской среды.

Мы гордимся тем, что продолжаем традиции предшественников и развиваем отрасль, осваиваем передовые технологии, совершенствуем подходы к проектированию и строительству, задаем новые стандарты качества.

В строительной сфере нет места равнодушию и безразличию: все держится на людях, которые смело берутся за сложные задачи, умеют договариваться и вместе добиваться поставленных целей. Именно такой сплоченной командой мы уверенно идем вперед. Для меня большая честь работать рядом с такими профессионалами.

Пусть впереди нас ждут только перспективные проекты, надежные партнеры и впечатляющие результаты!»



Александр ТУРОВСКИЙ,
министр строительного комплекса Московской области:

«В этом году стройотрасль России отмечает 70-летний юбилей — дату, которая объединяет поколения профессионалов, создававших и продолжающих создавать основу развития экономики страны. Как и все эти годы, сегодня стройкомплекс играет важную роль в обеспечении деятельности большого количества смежных сфер, создании комфортных условий для жизни людей.

Московская область по праву считается одним из лидеров в сфере строительства. За последние годы мы ввели сотни объектов социальной инфраструктуры — школы, детские сады, поликлиники, больницы, спортивные и культурные центры. Каждый такой объект — результат труда мастеров, работающих на стройках, работников и руководителей строительных компаний и подрядных организаций, специалистов профильных ведомств.

Перед всеми нами стоят амбициозные вызовы и задачи. Сегодня мы строим быстрее, технологичнее, внедряем цифровую вертикаль, сокращаем инвестиционно-строительный цикл, развиваем проектное управление, повышаем прозрачность процессов и эффективность работы подрядчиков.

Все это — заслуга профессионального сообщества, которое не боится новых вызовов и задач. Желаем каждому из вас дальнейших успехов, удачи во всех начинаниях!»



Алексей ШАПОШНИКОВ,
председатель Мосгордумы:

«Москва растет и преобразается: здесь появляются новые кварталы, тоннели, мосты, эстакады и современные общественные пространства. За каждым объектом стоит колоссальный труд архитекторов, инженеров, прорабов, монтажников, отделоч-

ников и представителей десятков других специальностей.

Благодаря вашей энергии и профессионализму столица становится удобнее, красивее и технологичнее, сохраняя при этом связь времен и бережное отношение к историческому наследию.

В «Стратегии развития Москвы 2030», которая реализуется под руководством мэра Сергея Собянина, ключевое внимание уделяется современной городской среде для комфортной и безопасной жизни человека. Депутаты Мосгордумы создают эффективный законодательный фундамент для успешного выполнения задач, которые ставят перед собой город. А именно вы, строители, превращаете чертежи и амбициозные проекты в реальность, открываете новые горизонты для миллионов москвичей.

В этот день мы с особой теплотой вспоминаем ветеранов отрасли — тех, кто закладывал основу современной Москвы, своим трудом, талантом и любовью к городу создавал ее неповторимый облик. Сегодняшнее поколение московских строителей достойно продолжает эти славные традиции. В столице возводятся новые линии метро и диаметры, строятся современные медицинские кластеры, школы и спорткомплексы, благоустраиваются набережные и парки, реализуется уникальная программа реновации.

Желаю вам новых грандиозных проектов, профессиональных побед, крепкого здоровья и семейного счастья. Пусть каждый построенный вами объект приносит радость людям и служит на благо Москвы и всей России!»



Сергей КАТЫРИН, президент ТТП РФ:

«Благодаря труженикам отрасли формируется инфраструктурный, промышленный и жилищный базис страны, создаются современные города и предприятия, закладывается фундамент будущего России. От их ответственности и профессионализма напрямую зависит качество жизни миллионов людей и социально-экономическое развитие государства.

В 70-летний юбилей особую благодарность выражаем ветеранам стройотрасли, чей бесценный опыт служит надежной опорой для молодых специалистов и помогает сохранять лучшие профессиональные традиции.

Желаю коллективу Минстроя России, ветеранам отрасли и всем строителям нашей страны крепкого здоровья, благополучия, новых профессиональных высот и успешной реализации всех намеченных планов!»



Анвар ШАМУЗАФАРОВ,
президент Национального объединения изыскателей
и проектировщиков:

«Семь десятилетий праздник объединяет поколения зодчих и мастеров, чей созидательный труд стал надежным фундаментом могущества и устойчивости нашего Отечества. Веками русские умельцы возводили белокаменные храмы и крепости, закладывали новые города и прокладывали великие торговые пути, формируя уникальный культурный код России.

День строителя давно перерос рамки одной профессии, став общим праздником для всего многопрофильного строительного сообщества. Ваш высокий профессионализм — залог укрепления экономической мощи государства. Именно вы воплощаете в жизнь смелые градостроительные замыслы, модернизируете инфраструктуру и дарите миллионам соотечественников уверенность в завтрашнем дне.

Сегодня перед отраслью стоят задачи государственного масштаба, требующие кратного повышения производительности, высочайших компетенций и опережающего внедрения отечественного программного обеспечения, цифровых решений, методов информационного моделирования и инновационных материалов.

Уверен, что, опираясь на богатое наследие предшественников и несокрушимую созидательную энергию современников, стройкомплекс России с честью ответит на любые вызовы, продолжив летопись великих отечественных строек, в которой уже записаны имена выдающихся мастеров всех эпох.

От всей души желаю вам новых профессиональных побед, неиссякаемой энергии, крепкого здоровья и семейного благополучия!»



Антон СОЛОВ,
исполнительный директор
Национального объединения производителей
строительных материалов:

«Семь десятилетий этот день объединяет людей созидательного труда — тех, кто возводит дома и предприятия, строит дороги, развивает города и создает основу для будущего страны. За каждым объектом стоят знания, ответственность, мастерство и умение воплощать самые смелые идеи.

Благодарю вас за преданность профессии, стойкость и ежедневный вклад в развитие строительной отрасли России. Желаю крепкого здоровья, благополучия, надежных партнеров, новых масштабных проектов и заслуженных побед. Пусть все задуманное будет построено качественно, в срок и на долгие годы!»



Альберт ПОПОВ,
директор Ассоциации производителей керамических
материалов:

«Это праздник созидателей, творцов — тех энтузиастов, специалистов, рабочих, ученых, чью своим трудом преобразает лик нашей планеты. Уверены, что строительная и отделочная керамика во многом делает жизнь человека комфортнее и безопаснее, применяется в подавляющем большинстве возводимых объектов, от типовых до самых необычных и сложных шедевров архитектуры!

Ни одно достижение человеческой цивилизации немислимо без труда строителя, стройиндустрии, в работу которой вовлечены лучшие руки и умы! С праздником!»



Владислав ТКАЧЕНКО,
генеральный директор Ассоциации производителей
трубопроводных систем:

«Этот праздник объединяет всех, кто создает, проектирует, строит, производит, эксплуатирует, монтирует и утилизирует. Это ваш день, зодчие, архитекторы, заводчане и организаторы-управленцы, с праздником вас!

Труд строителя заслуживает самых высоких похвал, ведь благодаря вам возводятся дома, промышленные предприятия, социальные, инфраструктурные, культурные и линейные объекты — создаются комфортные условия для жизни и работы людей. Эта сфера деятельности требует от человека точности, смелости и огромной ответственности — именно тех качеств, которые вы ежедневно проявляете в своем деле.

Пусть каждый новый объект становится образцом мастерства, а ваше доброе имя остается незабываемым. Пусть вам сопутствует успех, расчеты будут безошибочными, а принимаемые решения — мудрыми, надежными и безопасными!»



Алексей НИКИТИН,
президент Национального объединения
технических заказчиков:

«День строителя по праву считается нашим общим праздником. В юбилейный год хочется особенно теплые слова сказать ветеранам, заложившим надежный фундамент отрасли, и молодым специалистам, воплощающим сегодня самые смелые идеи, создающим наше настоящее и будущее.

Преемственность поколений, верность профессии и искренняя любовь к Родине — вот что делает нас сильнее. Именно эту преемственность мы стремимся развивать в практической плоскости: NOTEX, опираясь на достижения предшественников и лучшие современные практики управления инвестиционно-строительными проектами, объединяет усилия ведущих инжиниринговых компаний для формирования национальной инженерно-управленческой школы. Качество строительства зависит от качества управления, и технический заказчик здесь играет ключевую роль. Дорогие коллеги! Желаю вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, благополучия вам и вашим близким! Пусть в вашей практике будет больше масштабных и интересных проектов, надежных партнеров и сплоченных проектных команд!



Мария ЯРМАЛЬЧУК,
генеральный директор Национальной ассоциации
инфраструктурных компаний:

«Уважаемые читатели «Строительной газеты», работники и ветераны отрасли!

Вот уже 70 лет наш профессиональный праздник объединяет тех, кто превращает чертежи в дома и мосты, в дороги и железнодорожные магистрали.

Поздравляю всех, кто ежедневно укрощает бетон, асфальт и сталь! Самых искренних слов благодарности заслуживают ваш созидательный труд и стремление к совершенству. Пусть ваши объекты служат веками, а любые вызовы сдаются под натиском вашей энергии!»



Борис СОШЕНКО,
председатель Профсоюза строителей России:

«Каждое второе воскресенье августа в России чествуют тех, кто возводит дома, мосты, дороги, создает инфраструктуру для комфортной жизни миллионов людей. В этом году в 70-й раз отмечается День строителя — праздник не только профессионалов, чьиими руками формируется облик городов и поселков. Вместе с нами его отмечает каждая пятая российская семья, прямо или косвенно связанная со строительным делом.

Первый раз День строителя отметили в СССР 12 августа 1956 года. Сегодня его продолжают ежегодно праздновать в России и ряде стран СНГ. С 2011 года он имеет статус федерального праздника Российской Федерации.

Дата праздника выбрана не случайно: август — разгар активного строительного сезона, когда большинство объектов достигает ключевых этапов работ и можно подвести промежуточные итоги года. Строители — люди, чей труд остается в истории на десятилетия и столетия, ведь они создают ту благоприятную среду обитания, которая необходима каждому поколению, каждому человеку, каким бы делом он ни занимался.

С Днем строителя, друзья! Пусть ваш труд всегда будет востребован, принесет радость и заслуженную благодарность. Желаю здоровья, энергии и успехов в каждом вашем деле. Пусть все ваши начинания воплощаются в крепкие, надежные и красивые сооружения. Благополучия, стабильности и мира вашему дому и вашей душе!»



Сергей МЫТАРЕВ,
президент Союза сельских строителей России:

«Наша профессия нацелена на создание, и люди, ее выбравшие, обладают большой ответственностью и пониманием своей миссии. Строительством боится, остается и всегда будет одной из ключевых отраслей экономики России.

Дело нашей жизни — превращать планы в реальность. И многочисленный отряд строителей, включая тех, кто работает в сельской местности,

ежедневно возводит промышленные, инфраструктурные и жилые объекты, создает условия для продуктивной и комфортной жизни миллионов людей.

От всей души желаю всем работникам нашей отрасли новых профессиональных достижений и настойчивости в реализации задуманного! Отдельно самые теплые слова и поздравления нашим ветеранам, которые вложили все свои силы и знания в создание крепкого фундамента строительного комплекса России!»



Кирилл ХОЛОПИК,
руководитель Экосистемы для девелоперов EPZ:

«Сегодня более 2,9 тысяч застройщиков возводит в России 125,6 млн квадратных метров многоквартирного жилья — отрасль уверенно держит планку даже в непростых экономических условиях.

За этими цифрами — труд миллионов профессионалов, которые создают для людей дома, кварталы и целые города. Желаю вам финансовой устойчивости, надежных партнеров и успешной реализации всех проектов!»



Владимир ПЛАТОНОВ, президент МТПП:

«Строительный комплекс был и остается одним из главных двигателей экономики: именно благодаря вашему труду преобразуются города, создается современная инфраструктура и закладывается прочный фундамент для будущего развития региона и страны.

Строительная отрасль занимает особое место в структуре МТПП. Среди членов Московской торгово-промышленной палаты — десятки компаний строительного комплекса, а их интересы профессионально представляют специализированные отраслевые объединения: Гильдия организаций строительного комплекса и Комитет по предпринимательству в сфере архитектуры, проектирования и строительства. Их работа приносит реальную пользу городу, помогает выстраивать конструктивный диалог бизнеса и власти и вносит весомый вклад в развитие столичной экономики.

Желаю вам реализации самых масштабных проектов, надежных партнеров, финансовой устойчивости и новых профессиональных достижений. Пусть каждый ваш проект будет успешным, а фундамент — крепким!»



Владимир ШЕРБЫНИН,
генеральный директор ФБУ «РосСтройКонтроль»:

«70 лет назад в нашей стране зародилась прекрасная традиция — чествовать людей, чей созидательный труд виден каждому. За эти десятилетия стройкомплекс прошел огромный путь: менялись технологии, подходы и масштабы, но главное осталось неизменным — праздник по-прежнему символизирует признание труда специалистов, создающих будущее нашей страны, и гордость за грандиозные достижения отрасли.

Сегодня быть строителем — это почетно и очень ответственно. Работая в единой команде строительного комплекса России, коллектив ФБУ «РосСтройКонтроль» с честью сохраняет и приумножает лучшие традиции отечественного градостроения. Мы контролируем возведение важнейших объектов, помогаем создавать современный облик городов, воплощать в жизнь сложнейшие инженерные проекты и развивать инфраструктуру. Каждый день мы видим реальный, осязаемый результат своей работы и делаем все, чтобы строящиеся объекты надежно служили не только нам, но и будущим поколениям.

В этот знаковый день хочу пожелать всем коллегам-строителям неизменно следовать нашему главному принципу — строить качественно, но совест и на века! Пусть каждый зданный объект служит поводом для искренней профессиональной гордости. Крепкого здоровья, стабильности, новых амбициозных проектов и слаженной командной работы на благо страны!»



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

«Уважаемые коллеги, друзья, читатели и авторы «Строительной газеты»!

От имени Союза архитекторов России и Союза московских архитекторов сердечно поздравляю многомиллионный отряд российских строителей с профессиональным праздником!

В этом году День строителя отмечается в нашей стране в 70-й раз, и столь значительный юбилей позволяет напомнить, какой огромный вклад вносят специалисты отрасли в развитие этой важнейшей профессии.

Ваш труд — в каждой географической точке планеты: в крупных мегаполисах и небольших городах, в бесконечных километрах автомобильных дорог и железнодорожных магистралей. Вы строите дома, мосты, прокладываете тоннели, вашими руками создаются космические корабли и подводные лодки. Без вас невозможно движение вперед: в арсенале строителей — лучшие инновационные методики и передовые технологии. Чтобы добиться успеха в профессии, сегодня от каждого требуются серьезные фундаментальные знания, опыт, мастерство и талант. Все эти качества и навыки есть у современных строителей, своим трудом украшающих землю, оставляя в истории достойные образцы строительного искусства.

С незапамятных времен строители и архитекторы вместе идут по жизни. В каждом проекте и каждом реализованном объекте наши профессии и судьбы крепко-накрепко переплетены зодчеством. Мы всегда готовы к совместной работе во имя общего дела.

Искренне и от всего сердца желаю нашим друзьям-строителям во всем чувствовать поддержку архитекторов, сообща отстаивать интересы градостроителей, укреплять наше сотрудничество. И пусть у «Строительной газеты» всегда будут повод и новые интересные темы, чтобы рассказывать об этом своим читателям. Будьте счастливы, успешны, востребованы профессией! Всем любви, творчества, азарта и вдохновения!»



Ирина ЗЫРЯНОВА,
президент Российской гильдии риэлторов:

«Сегодня мы поздравляем строителей с профессиональным праздником и в очередной раз выражаем благодарность за многолетнее успешное сотрудничество.

Ваша профессия — одна из самых почетных в нашей стране, и пусть так будет всегда! Пусть с каждым годом растет число новых мастеров, пусть отрасль пополняется молодыми специалистами, которые продолжают традиции и разовьют навыки наставников, пусть появятся гениальные идеи и классные проекты украсят города и села качественными новостройками. Пусть растут благосостояние граждан страны и их покупательская способность. Приятно осознавать, что риэлторы и строители долгое время идут рука об руку и во многом мыслят и действуют сплоченно.

Да, наша деятельность прочно связана деловыми контрактами и общими целями. Во всех регионах нашей большой страны ведется общая ежедневная работа по удовлетворению запросов покупателей жилья. Выстроены многочисленные бизнес-коммуникации и личные партнерства. Задача — построить и предложить покупателю самый подходящий по планировке, дизайну, размеру, местонахождению и стоимости объект, максимально удобную схему финансирования, учесть все плюсы и минусы, исключить ненужные потери, риски и сопроводить сделку до логичного завершения.

Мы находимся в отлаженном рабочем процессе и ведем конструктивный диалог. Могут суверенно сказать, что риэлторы лучше всех знают новостройки РФ, и не потому, что они постоянные участники шоу-румов, экскурсий, обучающих мероприятий. А потому что ими движет желание оправдать доверие двух сторон: застройщика, доверившего продажу своего объекта, и клиента, который доверил свою жилищную проблему. Риэлторы досконально изучают каждый ваш проект, чтобы знать все и быть готовыми ответить на

каждый самый неожиданный вопрос покупателя, помочь ему правильно определиться с выбором, купить жилье и не пожалеть. Желаем каждому из вас большой удачи, ведь насколько удачны ваши проекты, настолько успешны продажи и довольны покупатели! Счастья, здоровья, финансового благополучия! Пусть вам сегодня и всегда помогут ваш богатый опыт и заслуженное уважение людей!»



Анастасия АРХИПОВА, президент Ассоциации участников
рынка коммерческой недвижимости:

«Строительная отрасль — это основа развития городов, а строители для нас — соавторы среды, в которой бизнес будет работать десятилетиями.

Мы в АРКН убеждены, что настоящий продукт создается на века. Он должен соответствовать единым стандартам, лучшим практикам, требованиям безопасности и устойчивости. Стандартизация и консолидация экспертизы делают рынок зрелым, а продукт — востребованным.

Сегодня перед отраслью стоят такие вызовы, как высокая банковская ставка, рост стоимости материалов, дефицит кадров. В такие моменты особенно важны профессиональные стандарты. Когда все работает по единым правилам, снижаются риски, повышается качество и формируется доверие.

Объединяя усилия ведущих игроков рынка, мы стремимся к тому, чтобы каждый объект становился примером качества и надежности. Это наш общий вклад в развитие строительной отрасли и создание комфортной среды для бизнеса.

Желаю всем строителям новых проектов и уверенности в завтрашнем дне. Пусть каждый объект становится примером качества и надежности на десятилетия!»



Феликс БЛИНОВ,
президент Российской гильдии управляющих
и девелоперов:

«От имени Российской гильдии управляющих и девелоперов поздравляю работников отрасли с Днем строителя!

Каждый ваш проект — это вклад в развитие экономики и комфорт миллионов людей. Вы превращаете амбициозные идеи в надежные решения и современные кварталы, в условиях новых вызовов демонстрируете высочайший профессионализм, внедряя инновации и повышая качество жизни. Желаем масштабных проектов, стабильности и новых побед!»



Константин АВАГИМОВ,
председатель Комитета по строительству и архитектуре
Делового центра экономического развития РФ:

«В этом году наш профессиональный праздник приобретает особое значение: он проходит под знаком сразу двух знаменательных юбилеев — 70-летия Дня строителя и 35-летия Содружества независимых государств.

Этот праздник, рожденный в советскую эпоху, сегодня объединяет миллионы созидателей на пространстве СНГ. Каждая страна Содружества отмечает его с особым вниманием и почетом, ведь строитель — человек, который остается профессией важнейшей отрасли экономики, во многом определяющей развитие наших государств.

Для нас особенно символично, что в юбилейный год СНГ мы отмечаем активное развитие интеграционных процессов в стройотрасли. На площадке Международного экономического форума государств — участников СНГ, который в этом году прошел в 17-й раз, мы обсуждали с руководителями государственных органов управленческого управления стран СНГ, главами крупнейших строительных союзов и бизнесом ключевые направления сотрудничества: от цифровизации и новых ин-

новационных решений до гармонизации нормативной базы и подготовки кадров.

Мы создаем прочную основу для реализации совместных проектов, укрепляем деловые связи и обмениваемся лучшими практиками создания, реализации и управления инвестиционно-строительными проектами. Именно так, на принципах добрососедства, обмена опытом и развития многостороннего сотрудничества мы формируем общее будущее строительной отрасли на пространстве Большой Евразии. Дорогие коллеги! Наш ежедневный труд — это не просто возведение стен и крыш. Это создание каркаса экономик наших стран, фундамента для комфортной жизни миллионов людей. Желаем всем нам новых профессиональных высот, крепкого здоровья, благополучия и успехов!»



Александр ТАРАСОВ,
заместитель генерального директора ВДНХ —
директор Департамента капитального ремонта
и строительства:

«Уважаемые строители! Ваш труд — это не просто возведение зданий, это создание пространства, в котором людям комфортно жить, работать, отдыхать и растить детей.

Именно строительство является двигателем перемен к лучшему, служит основой социальной стабильности, развивает инфраструктуру, укрепляет экономику. За каждым реализованным проектом стоят ваши профессионализм, компетентность, терпение и настоящая любовь к профессии. Вы создаете будущее для миллионов людей, а также сохраняете наследие наших предков. С Днем строителя!»



Лев МАЗАРАКИ,
председатель совета директоров ГК «Стилобат»:

«Градостроительство — самый созидательный вид искусства, где технологии будущего соединяются с человеческими идеями и смыслами. Компетентность, ответственность и искренняя увлеченность профессией являются залогом достигнутых успехов.

В стране каждый день возводятся жилые кварталы, школы, детские сады, поликлиники и больницы, расширяется система метро, железные дороги и дорожные магистрали. Создаются рабочие места, развивается инвестиционная привлекательность территорий. Результат нашего труда — сильная экономика страны и реальное повышение качества жизни людей. Крепкого здоровья вам и вашим близким, счастья, удачи, хорошего настроения и новых интересных проектов, реализации которых позволит сделать Россию еще более красивой и современной!»



Никита ЧУЛЧНИКОВ,
председатель МОД «МОЙ УПРАВДОМ»:

«Как театр начинается с вешалки, так и объект недвижимости — с проектирования и строительства! Строительство — отрасль, создающая новые объекты недвижимости, лучшие из которых потом веками связывают поколения россиян и становятся мировыми архитектурными символами, оплотворяющими величие нашей Родины.

Любое построенное здание, сооружение, как и живое существо, нуждается в постоянном уходе и заботе. Для этого существуют службы, организации, круглосуточно управляющие и эксплуатирующие его в период всего жизненного цикла.

Хочу поздравить с профессиональным праздником всех работников строительной отрасли, а «Строительной газете» как источнику живой информации об успехах стройки пожелать рассказывать и показывать, как рождаются новые архитектурные символы России, а также помогать выявлять объекты культурного наследия, сохранять и приумножать память о наших великих предках, запечатленную в лучших образцах отечественной архитектуры!»

Андрей КРАСАВИН

Каждый строитель знает: любой масштабный проект, по сути, начинается не с торжественного открытия и не с первого ковш экскаватора — все начинается с качественного бетона. Поэтому надежный бетонный завод становится одной из ключевых составляющих успешного строительства.

«Накануне 70-летнего юбилея Дня строительства компания ELKON поздравляет всех, кто создает современные города, промышленные предприятия, дороги, мосты и объекты энергетики, — подчеркнул директор ООО «ЭЛКОН» Леонид Жуков. — Мы гордимся тем, что многие годы являемся частью этих больших проектов, поставляя бетонные заводы, которые работают в самых разных климатических условиях России — от южных регионов до Крайнего Севера».

За каждым новым месторождением и крупным промышленным объектом стоят тысячи кубометров произведенного бетона, работа сотен специалистов и надежное оборудование.

ELKON поставляет бетонные заводы для реализации значимых проектов по освоению новых месторождений и строительству крупных промышленных объектов. В условиях сурового климата и удаленных регионов особенно важны надежность техники, высокая



Надежность с первого кубометра

Принципы долгосрочного партнерства в действии

производительность и способность обеспечивать непрерывный производственный процесс.

«Сегодня развитие возобновляемой энергетики, — отметил Леонид Жуков, — невозможно представить без современной строительной инфраструктуры, где качественный бетон становится основой для надежных фундаментов ветроэнергетических установок». Интересный проект осуществляется в Ростовской области: для ветропарка мощностью 100 МВт, реализуемого предприятиями Госкорпорации «Ростатом», в город Морозовск поставили бетонный завод ELKOMIX 135 в летнем исполнении.

Общее место занимает Норильск, где при строительстве крупнейшего нефтеналивного терминала задействован бетонный завод ELKOMIX 150. Здесь, в условиях Заполярья, работа требует максимальной надежности обо-

рудования, способного стабильно работать при экстремально низких температурах и высокой интенсивности эксплуатации.

Современное оборудование ELKON выбирают крупнейшие компании страны. Для промышленно-строительного концерна «КРОСТ» поставили два бетонных завода ELKOMIX 150 QUICK MASTER производительностью до 120 кубометров бетона в час каждый. Высокая производительность, точность дозирования и мобильность обеспечивают строительные площадки необходимым объемом качественной бетонной смеси точно в срок.

Развитие особых экономических зон невозможно без современной стройтехники. Для реализации проектов в особой экономической зоне «Алабуга» компания поставила два бетонных завода — ELKOMIX 135 и ELKOMIX 150. Оборудование используется при строительстве

жилых объектов и развитии инфраструктуры одного из крупнейших промышленных кластеров России.

Особую ценность для компании представляют долгосрочные партнерские отношения. Пример — предприятие ЖБИ в Барнауле, которое остается заказчиком на протяжении многих лет. Сегодня на его площадках работают девять бетонных заводов ELKON. Девятый завод был приобретен для реализации масштабных строительных проектов на территории всесезонного курорта Манжерок в Республике Алтай.

Для ELKON каждая поставка — это не просто оборудование. Это вклад в строительство новых предприятий, жилых кварталов, объектов энергетики и транспортной инфраструктуры. Мы понимаем, что от стабильной работы бетонного завода напрямую зависят выполнение графиков строительства, качество будущих сооружений и безопасность людей.

Коллектив компании выражает благодарность строителям, инженерам, проектировщикам, производителям стройматериалов и всем, кто ежедневно создает основу для развития страны. Желаем новых масштабных проектов, надежных партнеров, безопасной работы и уверенности в каждом кубометре произведенного бетона!

С Днем строителя!

структурное меню». Также команда холдинга активно участвует в программе развития Московского метрополитена.



Константин МАТВЕЕВ,
генеральный директор
Группы компаний «Моспроект-3»

Уважаемые коллеги!

Поздравляю вас с профессиональным праздником — Днем строителя!

Строитель — одна из самых благородных и уважаемых профессий в мире. Труд строителя виден каждому и поэтому имеет особую общественную значимость. От деятельности специалистов стройотрасли во многом зависит развитие комфортной инфраструктуры городов и экономика страны.

Желаю всем участникам отрасли реализации новых интересных проектов, крепкого здоровья, счастья и благополучия.

Во благо страны

Продолжается реализация масштабных транспортных проектов

Сергей ВЕРШИНИН

Группа компаний «Моспроект-3» активно участвует в метростроении в Москве и регионах России. Специалисты холдинга впервые запроектировали и строят в Красноярске и Челябинске линии легкорельсового транспорта — метротрамвая, создавая новые комфортные условия для жителей в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни».

Общая длина линии красноярского метротрамвая на первом этапе составит 11 км, на ней расположатся шесть остановочных пунктов: «Высотная», «Улица Копылова», «Вокзальная», «Площадь Революции», «Улица Карла Маркса» и «Улица Шахтеров».

Совместно с коллегами из Главного управления государственной экспертизы и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ специалисты «Моспроекта-3» разработали для своих проектов комплекс совершенно новой в стране проектной и нормативно-правовой документации.



Строительно-монтажные работы ведутся на поверхности и под землей: шесть механизированных комплексов прокладывают закрытым способом тоннели по всей трассе. Еще один, ранее частично построенный в советские годы тоннель, сейчас достраивают классическим метростроевским горным способом. Для включения его в проект совместно с региональными властями разработано техническое решение, обеспечивающее оптимизацию строительства и самой станции на улице Копылова.

Индивидуальный проект метротрамвая в Челябинске — линия «Север—Юг» протяженностью свыше 9 км — предусматривает строительство двух подземных станций («Площадь Революции» и «Торговый центр») и на-

земных остановочных пунктов «Улица Овчинникова», «Улица Косарева» и «Улица Каслинская». Основные работы ведутся по проходке тоннелей; в этом году в работе будут четыре тоннелепроходческих комплекса, в следующем — еще два. Совместно с научно-инженерным центром Тоннельной ассоциации России для проекта разработано техническое решение ведения метропроходки в твердых скальных грунтах.

Помимо реализации инфраструктурных проектов в Красноярске и Челябинске, в Нижнем Новгороде ГК «Моспроект-3» ведет работы по строительству объектов метрополитена в рамках социально-экономической инициативы правительства РФ «Инфра-

Дорогие коллеги, друзья!

От лица компании и от себя лично искренне поздравляю сотрудников и ветеранов Коксохиммонтажа, наших партнеров и всех строителей России с профессиональным праздником — Днем строителя, отмечающим 70-летие! Профессия строителя во все времена требовала полной самоотдачи, высокой квалификации, умения работать в сложных условиях и брать на себя ответственность за принятые решения. Строительный комплекс — один из важнейших участников социально-экономического развития России. Вместе со всей страной, преодолевая вызовы сегодняшнего дня, строители продолжают идти вперед к достижению масштабных целей и реализации все более сложных проектов. Желаю вам крепкого здоровья и удачи, профессиональных свершений и финансового благополучия!

Сергей ФУФАЕВ,
генеральный директор
АО «Трест Коксохиммонтаж»



С Днем Строителя!

Василиса БЕЛОВА

16 августа исполняется 85 лет Виктору Алексеевичу Рахманову — человеку, без которого действительно трудно представить современную строительную отрасль России. И это не громкие слова, а факт. Сегодня Виктор Алексеевич — научный руководитель института «ВНИИжелезобетон», член-корреспондент РААСН, профессор, почетный деятель науки и техники Москвы. За его плечами — более полувека кипучей, неустанной работы на благо технологической науки. И с годами энергии у юбиляра никак не убавляется!

От мастера до директора

Виктор Алексеевич с отличием окончил политехнический институт в Баку. А дальше — комсомольская путевка в Восточную Сибирь, на строительство Братской ГЭС и объектов Братскгэстроя. Начиная мастером, потом стал прорабом, начальником участка — и так, ступенька за ступенькой, рос как специалист.

С 1982 года В. А. Рахманов возглавляет «ВНИИжелезобетон» — сначала как директор, затем (до 2015 года) как генеральный директор, а сегодня — как научный руководитель и председатель совета директоров. Это, надо признать, случай уникальный для российской науки: почти полвека один человек бесценно руководит институтом, сохраняет, развивает и проводит его через все кризисы. И проводит с честью!

Когда Виктор Рахманов только возглавил НИИ, это был головной всесоюзный институт по заводской технологии сборных железобетонных конструкций и изделий, работники которого уже имели за плечами Ленинскую премию и три премии Совета Министров СССР. Виктор Алексеевич не просто сохранил эти достижения — он вывел институт на новый уровень в то время, когда многие научные организации в стране в 1990-е годы закрывались или деградировали. Под его руководством в институте построили новый опытный завод «Юникон-ЗСК», испытательный центр «НИИЦстром» с уникальным оборудованием, лабораторно-офисный корпус. Благодаря этому институт превратился в современный научно-технологический центр, который не только разрабатывает идеи, но и сам внедряет их в производство. Сегодня это одна из немногих научных организаций в отрасли, способная доводить разработки до заводских линий и стройплощадки. А значит, каждая идея Виктора Алексеевича и его команды реально работает на страну.

Новая механика материалов и химия бетона

В институте родилось новое научное направление — технологическая механика материалов с заданными свойствами. Звучит сложно, но суть проста и гениальна: ученые научились моделировать на образцах любые эксплуатационные нагрузки и получать материалы с точно предсказуемыми характеристиками. Для этого применили замкнутые электрогидравлические испытательные системы — оборудование, которым располагает институт и его испытательный центр «НИИЦстром» и которое и сегодня остается в числе лучших в мире.

В 1970-1980-е годы институт активно занялся химизацией бетона и разработал первые отечественные суперпластификаторы — добавки, делающие бетон прочнее и подвижнее. Благодаря этим работам (удостоенным премии Ленинского комсомола) страна перестала зависеть от импортных химических добавок. А это уже вопрос не только науки, а и безопасности.

Технологии, опередившие время

В сотрудничестве с Министерством обороны институт совершил настоящий прорыв,



Строитель, ученый, изобретатель

Заслуженный строитель России Виктор Рахманов отмечает юбилей

создав вяжущие низкой водопотребности. Результат — высокопрочные бетоны с прочностью более 100 МПа для ответственных сооружений при одновременном снижении расхода цемента в 2-3 раза для массового строительства. Простыми словами: стали строить и прочнее, и экономичнее. Разве не об этом мечтает любой хозяйственник? И главное — тогда получили высокопрочный бетон для защитных сооружений.

В середине 1980-х институт предложил инновационные решения для железных дорог — шурупно-дюбельные клеммные рельсовые скрепления и железобетонные шпалы со стержневой арматурой. Конструкция оказалась проще, надежнее и дешевле в эксплуатации. Эти решения, по сути, стали базой для современного верхнего строения пути на российских железных дорогах. И мы ездим по этим шпалам каждый день.

Инновации в строительстве

В 1990-е и 2000-е годы В. А. Рахманов и его команда сделали ставку на полистиролбетон — особо легкий композитный материал (смесь цемента, добавок и гранул вспененного полистирола). Получился материал, который отлично держит тепло. В 1999 году Госстрой России утвердил разработанный институтом первый в мировой практике ГОСТ на полистиролбетон — именно он дал «зеленый свет» массовому строительству теплоэффективного жилья в России. Институт создал промышленную технологию и оборудование для

нее и разработал систему «Юникон» для строительства энергосберегающих зданий с ограждающими конструкциями из полистиролбетона. По характеристикам и экономичности продукции ее показатели оказались в 1,5-2 раза выше, чем у лучших зарубежных аналогов. Вот где по-настоящему гордились отечественной школой! Виктор Алексеевич лично предложил и реализовал новую концепцию: «теплые дома» с однослойными наружными стенами из полистиролбетона. Никаких многослойных «пирогов» — одна стена, и она уже теплая.

Для выпуска продукции построили «Юникон-ЗСК» — первое в России отечественное производство полного цикла. Мощность — до 100 тыс. кубометров в год. Комплекс работ защищен 57 патентами и удостоен премии правительства РФ по науке и технике.

Сегодня объем жилищного строительства с применением полистиролбетона в стране превысил 18 млн кв. м, сэкономлено более 50 млрд рублей. За этими цифрами — реальные люди, живущие в тепле и уюте благодаря разработкам юбиляра.

Решение старой проблемы

Но оставался один важный недостаток — горючесть полистиролбетона. И Виктор Алексеевич с коллегами впервые в России и в мире создал и запатентовал негорючий полистиролбетон — он не требует дорогостоящей противопожарной защиты и остается лучшим теплоизоляционно-конструкционным материалом в стране. Новая сис-

тема получила название «Юникон-3» — проще, дешевле и безопаснее.

И спустя более 30 лет с момента первой разработки полистиролбетона так и не появилось отечественного материала, равного ему по эффективности и масштабам применения. Это уникальный случай для строительной науки — когда одна разработка десятилетиями остается непревзойденной. В этом достижении показатель уровня эффективности разработок команды В. А. Рахманова.

Сегодня в институте получило развитие новое стратегическое направление работ в области диагностики и санации стальных трубопроводов теплового водоснабжения. Работы ведутся без их перекладки, в том числе с устройством защитного слоя корродированных участков на основе цементно-полимерных составов, выпускаемых опытным заводом института. Возглавляет эти работы приемник юбиляра на посту генерального директора А. В. Юнкевич.

Строитель с большой буквы

Все эти достижения были бы невозможны без Виктора Алексеевича Рахманова. Его работа получила признание на самом высоком уровне — за многолетний плодотворный труд он удостоен ордена Почета РФ и трех медалей, премии правительства РФ по науке и технике, пяти конкурсных медалей РААСН, знака мэра Москвы «За безупречную службу Москве XL лет», знака губернатора Московской области «За полезное», почетного знака Минстроя РФ. Его труд отмечен десятью почетными грамотами Совета Федерации, Государственной Думы, Минстроя, Минрегиона и Минпромторга. Им получено множество благодарственных писем — включая два от Совета Федерации, два от Минстроя и три от мэра Москвы.

В. А. Рахманов — заслуженный строитель РФ, заслуженный изобретатель РФ, почетный строитель России, почетный строитель Москвы, заслуженный строитель Московской области, действительный член Российской инженерной академии и член-корреспондент Международной инженерной академии. За последние пять лет он в соавторстве выпустил 12 научных статей, а всего на его счету более 400 научных работ, из которых 116 патентов. Виктор Рахманов выпустил две книги: об истории института «ВНИИжелезобетон» и о путешествиях по Сибири, по местам тех самых комсомольскихстроек, с которых начиналась его трудовая биография.

В 2022 году его монография «Полестирилобетон системы «Юникон» — энергоэффективный материал XXI века» удостоена золотой медали на конкурсе лучших работ РААСН, а в 2024-м за личный вклад в научные успехи института Виктор Алексеевич получил Большую медаль РААСН — особую награду Академии. Он — один из основателей двух ведущих отраслевых объединений: Российского Союза строителей и Российского общества инженеров строительства.

Виктор Алексеевич Рахманов — это больше чем заслуженный строитель или профессор. Это человек-эпоха. Он создал научную школу, сохранил институт, придумал и довел до массового строительства технологии, экономящие стране миллиарды. Его разработки — буквально под ногами (в виде железнодорожных шпал) и вокруг нас (в виде теплых энергосберегающих домов).

85 лет — возраст, когда большинство давно на заслуженном отдыхе. А Виктор Алексеевич по-прежнему в строю — пишет статьи, книги, получает патенты, ездит на охоту, спорит с коллегами и доказывает, что российская строительная наука — лучшая в мире. Низкий вам поклон, Виктор Алексеевич, от «Строительной газеты» и долгих лет активной, такой нужной всем нам жизни! С юбилеем!

Алла ПАВЛИКОВА

На протяжении последнего столетия Москва была крупнейшей экспериментальной площадкой градостроительства страны. Именно здесь рождались и проходили проверку на практике идеи, впоследствии определявшие развитие десятков советских, а затем российских городов. На примере Москвы хорошо видно, как эволюционировали представления о городе. Менялись экономические условия, технологии и общественные запросы, но неизменным оставалось одно — развитие столицы опиралось на долгосрочное планирование. Генеральные планы разных лет не только отражали представления своего времени о будущем Москвы, но и во многом формировали тот город, который мы видим сегодня.

Рождение советского градостроительства

В 1918 году Москва стала столицей нового социалистического государства. Начался стремительный рост промышленности, политических институтов, транспорта и новых человеческих ресурсов. При этом сохранялась исторически сложившаяся радиально-кольцевая планировочная структура. Возникло очевидное противоречие между новым содержанием города и его пространственной организацией.

Первые годы советской власти стали временем поиска. Город развивался, реализуя отдельные крупные проекты. Строились электростанции и инженерные сети, расширялся железнодорожный узел, закладывались Московский метрополитен и канал «Москва—Волга». Каждый из этих проектов отвечал на конкретный вызов времени, однако общей модели развития города еще не существовало.

Первой попыткой взглянуть на Москву как на единую систему стал проект «Новая Москва», разработанный мастерской Моссовета под руководством архитекторов Алексея Щусева и Ивана Жолтовского в 1918–1923 годах. Его авторы стремились сохранить историческую ткань Москвы и ее радиально-кольцевую структуру. Административный центр они предлагали вынести на Ходынское поле, разрушив Кремль, Китай-город и центральные улицы, а систему озеленения построить в виде зеленых клиньев, проникающих вглубь города. По сути, речь шла о поиске баланса между историческим наследием и новой столичной функцией.

Другой подход предложила схема «Большая Москва» Сергея Шестакова, опубликованная в 1925 году. Здесь главным инструментом преобразования становился транспорт. Москва рассматривалась уже не сама по себе, а как центр будущей агломерации, связанной с окружающими городами и поселками. При этом исторический центр предполагалось существенно перестроить, расширить основные магистрали и приспособить город к новому транспортным потокам.

Оба документа остались только проектами. Но к началу 1930-х стало очевидно, что дальнейшее развитие города должно происходить по единому утвержденному плану. В поисках оптимальных решений в 1932 году прошел закрытый международный конкурс на проект реконструкции и развития Москвы. Участники конкурса, среди которых были Ле Корбюзье, Курт Майер, Эрнст Май, Николай Ладовский и другие, предлагали принципиально разные сценарии будущего — от осторожного развития существующей структуры до ее почти полной перестройки. Конкурс не выявил победителя, зато обозначил границы профессиональной дискуссии и показал, какие идеи могут стать основой реального планирования. Именно после него началась работа над первым комплексным планом реконструкции Москвы.

Генеральный план 1935 года

В июле 1935 года был принят первый Генплан реконструкции Москвы, который должен был



АЭРОФОТОГРАФИЯ АЛ. МОСКОВ

Москва и время

Главные вехи столичного градостроительства

превратить быстро растущий город в столицу нового государства. Предполагалось, что население Москвы увеличится до 5 млн человек, а территория — до 60 тыс. гектаров; основным направлением развития становился юго-запад. Над документом работал большой коллектив под руководством Владимира Семёнова и Сергея Чернышёва.

Генплан собирал в единую систему все проекты, которые реализовывались в то время: метро, канал «Москва—Волга», новые магистрали, мосты, набережные, жилые районы и парки. В основе документа оставалась историческая радиально-кольцевая структура с Кремлем в центре, ее планировалось дополнить новыми кольцами, диаметрами и обходными трассами; центр сохранял главенствующую роль, но становился более открытым и связанным с растущими окраинами, в том числе за счет спрямления и расширения существующих улиц.

Символом этой реконструкции стала улица Горького (Тверская) — часть старых домов была снесена, другие удалось сохранить благодаря уникальной технологии передвижки исторических зданий. Улица превратилась в образцовую столичную магистраль — широкую, парадную, рассчитанную не только на движение транспорта, но и на массовые шествия.

Другим символом эпохи стало метро. Его первая очередь открылась в мае 1935 года и связала «Сокольники» с «Парком культуры», получив ответвление к «Смоленской». Метрополитен решал острую транспортную задачу и одновременно становился частью нового образа Москвы. Станции проектировались как общественные дворцы, способные продемонстрировать масштаб и возможности государства.

Не менее значительным было преобразование водной системы города. Канал «Москва—Волга» обеспечил столицу водой и связал ее с крупнейшими речными путями страны. Одновременно спрямилось русло Москвы-реки, строились шлюзы, гидроузлы и мосты. Набережные Москвы-реки, Яузы и Водоотводного канала одевали в гранит, вдоль воды прокладывались дороги, появлялись пристани и речные вокзалы. Река превращалась из хозяйственной окраины в одну из главных градостроительных осей столицы.

Новый город нуждался и в новой высотной доминанте. Его должен был стать Дворец

Советов, который планировалось построить по проекту Бориса Иофана на месте снесенного храма Христа Спасителя. Проект так и не реализовали, однако его образ во многом определял масштаб реконструкции центра: широкие улицы, площади и набережные работали на восприятие будущей башни.

Из-за войны Генплан 1935 года был реализован лишь частично. При этом его осуществление сопровождалось большими потерями исторической застройки. И все же именно тогда закладывались основные принципы пространственного развития Москвы: радиально-кольцевая структура, система широких магистралей, метро как основа общественного транспорта, обращение города к реке и рост в юго-западном направлении. В значительной степени это стало основой для той Москвы, которую мы знаем сегодня.

Послевоенное восстановление и эпоха массового жилья

После Великой Отечественной войны Москва вернулась к реализации довоенных градостроительных идей. План реконструкции города на 1951–1960 годы во многом развивал идеи Генплана 1935 года: сохранял радиально-кольцевую структуру города, подтверждал создание лесопаркового защитного пояса, предусматривал строительство окружной автомобильной дороги — будущей МКАД. Основным направлением развития по-прежнему оставался юго-запад.

Однако главный вызов послевоенных лет — не реконструкция центра и создание ансамблевой застройки, а жилищный кризис. В середине десятилетия было ясно, что первостепенный вопрос — это обеспечение квартирами быстро растущего населения Москвы. Переломным моментом стало постановление 1955 года «Об ускорении жилищного строительства в промышленности и строительстве», ознаменовавшее переход к индустриальному домостроению.

На смену индивидуальным проектам пришли типовые серии, сборные железобетонные конструкции и домостроительные комбинаты. Вместе с ними появилась и новая градостроительная единица — микрорайон. Его главной особенностью было комплексное развитие территории: одновременно с жилыми домами строились школы, детские сады, магазины и поликлиники. Первым наиболее из-

вестным примером такого подхода стал 9-й квартал Новых Черёмушек, а затем новые жилые массивы появились в Кузьминках, Хорошёво-Мнёвниках, Измайлово, Филах и других районах столицы.

Стремительный рост города потребовал новых территорий и современной инфраструктуры. В 1960 году административную границу Москвы перенесли к строящейся Московской кольцевой автомобильной дороге (открытой двумя годами позже). Одновременно прокладывались новые инженерные коммуникации, развивались вылетные магистрали, строились мосты и путепроводы.

Продолжалось и развитие метрополитена. В конце 1950-х новые линии пришли к МГУ, недавно открытому спорткомплексу «Лужники» и Всесоюзной сельскохозяйственной выставке. Архитектура станций становилась более сдержанной, отражая переход от монументальной эстетики сталинской эпохи к функциональности и экономичности.

К началу 1960-х стало очевидно: Москва растет значительно быстрее, чем предполагал Генплан 1951 года. Город расширился, объемы жилищного строительства выросли в несколько раз. Поэтому новое десятилетие стало временем интенсивного поиска будущей модели города. Этому были посвящены и два крупных градостроительных конкурса — 1963 и 1966 годов. Архитекторы спорили о том, как должна развиваться столица: оставаться ли ей компактной, формировать ли города-спутники, как связать новые районы с историческим центром, какими должны стать транспортный каркас и общественные центры Москвы.

Многие идеи конкурсов впоследствии нашли отражение в Генеральном плане развития Москвы 1971 года. Подготовленный в 1989 году Генеральный план Москвы стал принципиально новым взглядом на развитие столицы. Москва впервые рассматривалась не как элемент народно-хозяйственного комплекса, а как сложный социальный, пространственный и экологический организм. Документ предлагал развивать Москву и область как единую систему расселения, транспорта и инженерной инфраструктуры, уделяя особое внимание сохранению историко-культурного наследия, качеству городской среды, экологическому каркасу и структурной реорганизации уже сложившейся застройки вместо бесконтрольного территориального роста.

Новая модель города

Утвержденный в 1971 году Генеральный план стал итогом градостроительных поисков предыдущего десятилетия. Новый документ уделял особое внимание повседневной жизни человека. Москва, согласно этому документу, должна была развиваться как сложная система, в которой жилье, места работы, общественные центры, транспорт и зеленые пространства связаны между собой.

Город предполагалось сохранить компактным, в пределах МКАД, но устроить так, чтобы каждый крупный район обладал собственным центром, рабочими местами, учреждениями культуры и обслуживания. Историческое ядро сохраняло главенствующую роль, однако часть городских функций выносились на периферию. Так возникла идея полицентричной Москвы — системы взаимосвязанных городских районов.

Каркасом этой системы служили транспорт и природа. Радиально-кольцевую сеть

планировалось дополнить скоростными хордами, позволявшими перемещаться между районами в обход центра. Их центральные участки складывались в контур будущего Третьего транспортного кольца. Между крупными массивами застройки сохранялись зеленые клинья, входившие в город от лесопаркового пояса. Они разделяли крупные жилые территории и обеспечивали связь районов с природным окружением.

Однако город продолжал расти быстрее, чем складывалась предусмотренная Генпланом система. Жилье строилось массово, этажность и плотность застройки повышались, на карте города возникли Ясенево, Строгино, Тропарёво, Северное Чертаново... При этом общественные центры, дороги, линии метро и рабочие места нередко появлялись значительно позже жилья, поэтому окраины по-прежнему зависели от исторического центра, а нагрузка на транспорт возрастала.

Особенно заметным несоответствие между замыслом и реализацией было в развитии дорожной сети: из четырех задуманных хорд строились только отдельные участки, эстакады и тоннели, а будущее Третье кольцо оставалось незавершенным. Быстрее развивался метрополитен: соединялись радиусы, складывались новые диаметры и пересадочные узлы, но и метро прежде всего связывало окраины с центром, тогда как полноценная система поперечных связей еще только намечалась.

Комплексный характер городские преобразования приобрели лишь в период подготовки к Олимпиаде-80. Тогда Москва получила новые спортивные сооружения, гостиницы, дороги и благоустроенные территории. «Олимпийский», велотрек и спортивные объекты Крылатского, зал «Дружба», гостиница «Космос» не просто дополнили архитектуру города — они сформировали новые крупные ансамбли и дали импульс развитию целых районов. Олимпиада показала, что масштабные задачи способны объединить архитектуру, транспорт, инженерную и благоустройство в единую программу.

Но к концу 1980-х стало очевидно, что Москва уже не уместится в модель компактного города внутри МКАД — жилая застройка выходила за кольцевую дорогу, повседневные связи столицы и области становились все теснее, а проблемы транспорта и экологии невозможно было решать в административных границах города.

Подготовленный в 1989 году Генеральный план Москвы стал принципиально новым взглядом на развитие столицы. Москва впервые рассматривалась не как элемент народно-хозяйственного комплекса, а как сложный социальный, пространственный и экологический организм. Документ предлагал развивать Москву и область как единую систему расселения, транспорта и инженерной инфраструктуры, уделяя особое внимание сохранению историко-культурного наследия, качеству городской среды, экологическому каркасу и структурной реорганизации уже сложившейся застройки вместо бесконтрольного территориального роста.

Генплан 1989 года так и не был утвержден: эпоха централизованного советского планирования заканчивалась. Однако многие его идеи оказались удивительно долговечными. Именно они легли в основу Генерального плана развития Москвы 1999 года и во многом определили современный подход к развитию столичной агломерации.

Рыночная экономика

Распад СССР стал для Москвы началом совершенно новой эпохи. Вместе с плановой экономической исчезла система, в которой государство решало, что, где и когда строить. На смену ей пришел рынок. Город, где десятилетиями каждый дом, завод и дорога возводились по единому государственному плану, оказался в новых условиях. Появились частные инвесторы, коммерческая недвижимость, рынок жилья, а вместе с ними — новые требования к городской среде.

Москва начала стремительно меняться. В центре открывались банки, офисы, гостиницы, торговые комплексы и рестораны. Исторические здания, многие из которых десятилетиями ждали ремонта, начали реконструировать. На окраинах продолжалось массовое жилищное строительство, а первые промышленные предприятия постепенно уступали место новым общественным и деловым кварталам.

Однако развиваться без долгосрочной стратегии мегаполис не мог. К этому времени срок действия Генплана 1971 года закончился, а подготовленный в конце советской эпохи документ не был принят. Поэтому в 1990-е годы Институт Генерального плана Москвы фактически создавал новую систему градостроительного регулирования. Помимо разработки генплана, специалисты института впервые занялись созданием законодательной базы градостроительства и правил использования городской территории.

Утвержденный в 1999 году Генеральный план развития Москвы до 2020 года стал первым документом новой эпохи. Его главной особенностью был принцип градостроительного зонирования. Если раньше генпланы подробно определяли, какие объекты должны появиться на каждой территории, то теперь они задавали правила развития города, понятные и городским властям, и инвесторам. Новый подход позволил сочетать частную инициативу с долгосрочными интересами столицы.

Главным направлением развития стало не освоение окраин, а преобразование самого города. Началась реконструкция жилых кварталов первых серий индустриального домостроения, появились проекты реорганизации промышленных зон, активно обновлялись исторический центр. Постепенно менялось и отношение к городскому наследию: все больше внимания уделялось сохранению памятников архитектуры, природных территорий и сложившейся городской среды.

К середине 2000-х Москва столкнулась с новыми вызовами. Число автомобилей стремительно росло, транспортная система работала на пределе возможностей, увеличивалась плотность застройки, не хватало общественных пространств и объектов социальной инфраструктуры. Ответом стал новый Генеральный план развития Москвы до 2025 года, утвержденный в 2010-м. Он сохранил курс на полицентричное развитие города, но главный акцент сделал уже на качестве городской среды.

Именно транспорт окончательно стал главным двигателем развития города. Реконструкция МКАД, завершение строительства Третьего транспортного кольца, развитие метро и новых магистралей не только улучшали движение, но и открывали возможности для обновления целых районов.

Но вскоре масштаб задач вновь изменился. В 2012 году территория Москвы увеличилась более чем вдвое: к столице присоединились Троицкий и Новомосковский административные округа. Генплан пришлось адаптировать к новым границам, а перед городом встала задача развития огромной агломерации, объединяющей исторический центр, сложившиеся районы и новые территории.

От расширения к качеству городской среды

После расширения границ в 2012 году Москва перешла к новому этапу развития. Помимо освоения присоединенных территорий, большое внимание уделялось преобразованию сложившегося города: обновле-

нию промзон и жилых кварталов, развитию транспорта, созданию общественных пространств и повышению качества городской среды.

Одним из главных резервов стали бывшие промышленные территории. В XX веке заводы занимали огромные участки вдоль железных дорог и Москвы-реки, нередко недалеко от центра. Со временем многие предприятия закрылись или сократили производство, а их территории превратились в склады, пустыри и закрытые зоны. Сегодня на месте бывших промзон создаются полноценные районы с жильем, рабочими местами, школами, парками и набережными. Так, преобразуются территории ЗИЛА, «Серпа и молота» и других крупных предприятий.

Системный характер этому процессу придала программа комплексного развития территорий. Она позволяет возвращать городу неэффективно используемые участки — промзоны, пустыри, недостроенные и устаревшие объекты. Главное отличие нового подхода от точечной застройки в том, что одновременно с жильем проектируются социальная инфраструктура, рабочие места, общественные пространства и транспортные связи.

Крупнейший проект обновления жилой среды — программа реновации, начатая в 2017 году. Она охватила более пяти тысяч домов первого периода индустриального домостроения. Ее задача — не только переселить жителей из устаревших пятиэтажек, но и перестроить целые кварталы. Вместо однотипных домов появляются здания разной высоты и архитектуры с активными первыми этажами.

Основой развития города стал новый транспортный каркас. Большая кольцевая линия метро, Московское центральное кольцо и Московские центральные диаметры дополнили радиальную систему и позволили многим пассажирам передвигаться между районами, не выезжая в центр. Новые станции и пересадочные узлы одновременно стали точками роста для окружающих территорий.

Изменилось и отношение к пространству между зданиями. Улицы, площади, парки и набережные стали рассматриваться как важная часть городской жизни. Москва расширяет пешеходные маршруты, благоустраивает берега реки, создает парки и возвращает горожанам территории, прежде занятые дорогами, парковками и промышленными объектами.

Главный принцип современной градостроительной политики — баланс: новое строительство должно быть связано с развитием транспорта, социальной инфраструктуры, общественных пространств, с сохранением природного и исторического наследия. Поэтому успех города сегодня измеряется не только миллионами квадратных метров зданий и километрами дорог, но и тем, насколько удобнее становится повседневная жизнь москвичей.

История отечественного градостроительства — это история постоянного поиска ответов на новые вызовы. Генеральные планы разных эпох, массовое жилищное строительство, расширение границ столицы, развитие транспортной инфраструктуры и комплексное преобразование гороредья стали звеньями одной большой истории. Менялись приоритеты, инструменты и технологии. Неизменным оставалось лишь одно: каждое поколение искало собственный ответ на вопрос, каким должен быть город.

Сегодня успех развития измеряется уже не только объемами строительства или протяженностью новых магистралей — на первый план выходят качество городской среды, транспортная доступность, экологическая устойчивость, сохранение исторического наследия и комфорт повседневной жизни. Именно эти принципы, вероятно, будут определять развитие российских городов в ближайшие десятилетия.

Строить будущее

Столица задает высокие стандарты для девелоперов



Самира ЛЕВШИНА,
вице-президент
Sptinex

Исторически облик Москвы определял масштаб замыслов человека, который руководит городом. Сегодня столица развивается с неизменным вниманием к человеку, качеству архитектуры и сохранению наследия. Москва опережает свое время, задает высокие стандарты всему девелоперскому рынку, а мы поддерживаем этот курс и развиваем его в своих проектах.

Особенно заметно выросли требования к архитектуре. Новый кампус МГТУ имени Н. Э. Баумана, кластер «Ломоносов» в Раменках, Дворец гимнастики Ирины Винер в «Лужниках» и другие знаковые объекты дают нам пример выходящего уровня строительства. Мы тоже пополняем свой портфель проектами со смелыми визуальными решениями. Например, дом «Лаврушинский» с его волнообразным фасадом стал доминантой исторической Якимани. А в этом году мы введем в эксплуатацию деловой центр TWIST с «закрученным» силуэтом — здание стало обладателем Архитектурной премии Москвы.

Строить сложные проекты помогают цифровые технологии. Москва — лидер и этой повестки. Каждый объект еще на этапе замысла получает цифровую высокополигональную модель, на которой указаны все расчеты, планы и применяемые решения. Вслед за городом мы на основе BIM-моделей создаем цифровые двойники своих зданий и дополняем их данными со строительной площадки. Это помогает контролировать ход работ и обеспечивать качество на каждом этапе. В то же время городские онлайн-сервисы для девелоперов упрощают коммуникацию по согласованию проектов.

Москва строит будущее и при этом бережно сохраняет архитектурное наследие. Египетский павильон Останкинского дворца, усадьба Льва Толстого в Хамовниках, павильоны «Глаутабака», «Советская печать» и «Химия» на ВДНХ — образцы внимательной реставрации последних лет. С благодарностью за доверие мы вносим свой вклад в восстановление исторических зданий. На Чистых прудах мы сохранили фасад бывшего доходного дома страхового общества «Якорь» и создали в вековых стенах дом «Фон Дессин», вернули в городские сценарии Теплые торговые ряды в составе ансамбля особняков «Ильинка 3/8», приспособили для современного использования «Городскую усадьбу в Орлово-Давыдовском».

Ценно, что вместе с архитектурой и строительством развивается благоустройство. Сегодня Москва — один из самых зеленых городов мира, где открыто более тысячи парков и скверов, и их число продолжает расти. Здесь жители занимаются спортом, устраивают пикники, проводят время с семьей. Мы раскрываем этот тренд в своих домах, проектируя дворы-парки с высокими деревьями, цветочными клумбами, фонтанами и ручьями.

Москва растет, становится красивее и удобнее для жизни. Мы ценим возможность быть частью этих изменений и вместе с городом создавать дома и кварталы, которые сохраняют свою ценность на десятилетия. За каждым таким проектом стоят профессионализм и преданность делу множества людей. Поздравляю коллег с наступающим праздником — Днем строителя и желаю новых идей и творческой энергии!

Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

Когда в 1955 году был учрежден профессиональный праздник, День строителя, Владимир Ресин уже учился в институте и готовился к работе в отрасли. В трудовом пути одного человека отразилась вся эволюция отечественного градостроительства. И сегодня, будучи депутатом Государственной думы РФ, Владимир РЕСИН продолжает работать над совершенствованием «правил игры» в отрасли. В преддверии очередного праздника патриарх строительной отрасли рассказал «Стройгазете» о своем пути в профессии, изменении принципов работы и задачах на будущее.

Владимир Иосифович, расскажите, как вы попали в строительную отрасль.

Если коротко — по совету отца. И до сих пор считаю, что поступил верно на все сто процентов. Московский горный институт, который я окончил в 1958 году, готовил большое количество специалистов для горной промышленности. Отец же посоветовал мне получить диплом по специальности «Экономика и организация горной промышленности». Он мне объяснял, что будущее за экономикой, за умением организовать производство. У него самого образования было всего несколько классов, и он всегда повторял: учись, не повторяй моих ошибок. Мама его поддерживала. Я сопротивлялся, но в итоге согласился. Жизнь показала, что они были правы.

После института было обязательное распределение. Многие москвичи боялись уезжать в глубинку, а я, наоборот, рвался: хотелось проверить себя в настоящем деле, пожить самостоятельно, без родительского крыла.

На производстве я быстро понял, насколько отец был дальновиден. Знания экономики и организации производства стали моим главным преимуществом. Именно там я окончательно понял, что мое призвание — организовывать производство, возводить сложные объекты.

Вы прошли путь от специалиста до руководителя всей московской стройки. Какую роль строительная сфера играла в жизни столицы на протяжении вашей карьеры?

Строительная сфера всегда занимала центральное место в развитии Москвы и, конечно, в моей жизни. Москва за эти десятилетия менялась неоднократно, порой радикально. В 1960-е годы, когда я только начинал свой путь, отрасль совершила настоящий рывок — люди массово переселялись из коммуналок и бараков в отдельные квартиры, возводились целые новые районы. Это было время большого энтузиазма и масштабного жилищного строительства.

А вот 90-е стали очень трудным периодом и для страны, и для отрасли: пришлось искать новую модель развития практически с нуля. Не существовало единой информационной базы, и мы буквально по кусочкам собирали целостную картину города. Последние годы, пожалуй, стали самыми яркими и мощными по масштабам и темпам преобразований, в чем огромная заслуга команды столичного мэра Сергея Собянина.

Роль строительной отрасли в жизни Москвы всегда была определяющей для экономики города. Менялись технологии, подходы и задачи, но неизменным оставалось главное — строительство создает будущее города и улучшает жизнь людей. Мне очень дорого, что значительную часть своего жизненного пути я прошел вместе с Москвой и продолжаю так идти дальше.

Как менялись подходы к управлению градостроительным комплексом города в эти периоды?

Они менялись вместе со страной, всегда отражали потребности времени и стоящие

Патриарх отечественного градостроительства

Владимир Ресин о трансформации отрасли и будущем Москвы



ВЛАДИМИР РЕСИН. ПРЕСС-СЛУЖБА МЭРА ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ, АНТ-МОСКВА

перед стройкомплексом вызовы. Например, в 1960-е годы главная задача была — как можно быстрее решить жилищный вопрос. Нужны были миллионы квадратных метров, поэтому делали ставку на массовость, индустриальные методы и типовое строительство. Но постепенно пришло понимание: одних домов мало, нужно одновременно строить инженерные сети, дороги, школы, детсады и поликлиники. Вот так и зарождался принцип комплексного развития территорий.

В семидесятые и восьмидесятые годы система стала более зрелой. Развитие планировали уже тщательнее, развивали транспортную инфраструктуру, разрабатывали новый Генеральный план.

Девяностые годы принесли серьезные перемены. Экономика перешла на рыночные рельсы. Государство перестало быть единственным заказчиком, появились частные инвесторы и девелоперы. Это дало стройкомплексу новые возможности, но и привело к разобщенности. Многие проекты были словно сами по себе, без достаточной связи с общей стратегией.

Лишь ближе к двухтысячным годам начал возвращаться системный подход. Появились новые законы, улучшилась координация между всеми участниками. Город стал серьезнее относиться к долгосрочному планированию и комплексному развитию территорий.

Сегодня, на мой взгляд, мы на новом, более высоком этапе. Если раньше спрашивали, сколько построить, то теперь глав-

ный вопрос — как построить. За все эти годы мы прошли большой путь от принципа «строить много и быстро» к принципу «строить так, чтобы людям было удобно жить десятилетиями». Задача стала сложнее, но именно такой подход сегодня определяет будущее Москвы.

Под вашим руководством велось строительство важнейших и знаковых проектов. Какие из них наиболее значимы для современной Москвы и почему?

Как выбрать между Большим театром, «Москвой-Сити» и храмом Христа Спасителя? Наиболее ценными оказались не отдельные здания и объекты, а изменение подхода к развитию Москвы. Я бы назвал два направления: первое — программы расселения устаревшего жилья, второе — комплексное развитие городских территорий.

Мы начали заниматься обновлением пятиэтажной застройки задолго до появления нынешней программы реновации. Уже тогда было понятно, что вопрос не сводится к сносу старых домов и строительству новых, — нужно менять саму городскую среду. И вот эта идея получила свое логичное продолжение в программе реновации.

Не менее важным считаю комплексное развитие территорий, прежде всего бывших промзон. Москва — очень плотный город, свободной земли здесь практически нет. Поэтому особую ценность приобретают территории, которые десятилетиями использовались неэффективно или

вовсе пустовали. Для меня это, пожалуй, одно из самых важных изменений в современной градостроительной политике. Мы перестали смотреть на город как на набор отдельных строительных площадок. Теперь речь идет о переосмыслении целых районов.

Москва активно развивает концепцию «умного» города. Каков потенциал у инноваций?

Это естественный этап развития любого современного мегаполиса. Цифровизация уже стала частью повседневной жизни города. Мы видим это в работе транспорта, городских служб, системах оплаты и получения государственных услуг. Многие процессы, раньше требовавшие времени и множества согласований, сегодня можно решить гораздо быстрее.

Большой потенциал у таких технологий именно в управлении городом. Чтобы эффективно им управлять, необходимо понимать, что происходит в каждый момент. Данные в реальном времени помогают лучше организовать движение транспорта, быстрее реагировать на аварийные ситуации.

Очень важное направление — энергоэффективность. «Умное» освещение, современные системы управления зданиями и автоматизированный контроль потребления ресурсов позволяют снижать расходы, бережнее относиться к окружающей среде. Для большого города это имеет огромное значение.

С Днем Строителя!



СЕРГЕЙ ИСЕНЕВ, АНТ-МОСКВА

Недавно были приняты поправки в закон о микрогенерации энергии в жилых домах. Есть ли потенциал у этой сферы?

Мы не открываем здесь что-то совершенно новое, во многих странах такие технологии уже давно применяются. Конечно, потенциал у этой сферы есть. В первую очередь это касается снижения затрат на содержание домов. Если за счет солнечной генерации частично покрывать потребности в электроэнергии, это уже ощутимая помощь для жителей.

Кроме того, это вопрос технологического развития. Сегодня появляются новые решения, когда солнечные элементы становятся частью самой архитектуры здания: встраиваются в фасады, кровли, навесы. Это уже не просто отдельные панели на крыше, а более комплексный подход к проектированию зданий будущего.

Сегодня много говорится о необходимости коренной трансформации сферы ЖКХ. Какие меры нужно принять в этом направлении?

Речь идет не о том, чтобы полностью менять все. В жилищно-коммунальном хозяйстве накоплен большой опыт, сформирована система, и сейчас задача — делать ее более современной, а не сносить до основания.

Современный дом должен стать управляемым объектом, где есть полная инфор-

мация о его состоянии, инженерных системах, расходе ресурсов, проведенных работах. Человек должен понимать, за что он платит, какие работы выполнены, куда обращаться в случае проблемы и когда ждать ее решения. Чем больше прозрачности, тем выше доверие между собственниками и управляющими организациями.

Необходимо повышение профессионального уровня управляющих компаний: они должны обладать компетенциями, иметь квалифицированных специалистов, налаженную аварийную службу, уметь работать с современными технологиями. Дом — это сложный инженерный объект, и управлять им должны профессионалы.

Вы активно участвовали в строительстве главного храма строителей Москвы, открытого в прошлом году. Какова роль храмовой архитектуры в современной городской среде?

У каждого времени свои ориентиры, свои точки притяжения, и храм веками был духовной опорой, местом для общения и поддержки. Очень важно, чтобы каждый объект в городе имел свое место, свое назначение. Храм в этом смысле часто становится своеобразной точкой отсчета для развития территории. Вокруг него формируется пространство — появляются благоустроенные территории, озеленение, места для общения жителей. Это уже элемент

«Умный» квартал как процесс

Обновляемые технологии и цифровая забота о клиенте



Лев ВАРНАЗОВ, заместитель руководителя службы по информационной безопасности компании «Донстрой»

«Умные» технологии становятся обязательной частью современного жилого проекта, а качество их реализации — заметным конкурентным преимуществом.

Мы в компании «Донстрой» находимся в постоянном поиске новых решений для улучшения продукта, поскольку цифровой контур — это та самая «фишка», которая привлекает клиента. Мы предлагаем не просто квадратные метры, а качественную городскую среду, готовую инфраструктуру, а вместе с тем и продвинутые технологии, которые делают жизнь безопаснее и комфортнее. Буквально — заезжай в район и живи по новым правилам.

5G-кварталы и обновление технологий
Как же мы начали наш путь глобальной цифровизации жилых проектов? В 2021 году перед нами стояла амбициозная цель — задать новый стандарт качества в сегменте премиальной недвижимости. В распоряжении нашей команды оказалась территория для комплексного развития — Мневниковская пойма, которую предстояло превратить в пространство, опережающее время.

Тогда тема 5G была на пике обсуждений, но реальных внедрений практически не было. Мы решили не просто следить за трендами, а стать их проводниками: заложили в концепцию «Острова» радиопокрытие нового стандарта. Так родилась идея 5G-кварталов. Наша инфраструктура готова к запуску 5G «из коробки». Как только государство предоставит разрешение на использование радиочастот, технология начнет работать без дополнительных модернизаций и доработок. Это не временная мера, а продуманная долгосрочная стратегия.

Ключевым партнером в реализации концепции стала компания МТС. Мы рассматриваем ее как комплексного интегратора слабых и инженерных систем. Этот подход позволил нам создать первый в России квартал с автоматизированной системой управления зданием (АСЗУ). Им стал первый квартал «Острова». Теперь проект расширился до одиннадцати кварталов, и технологии масштабируются. Самое же важное, что обновление ставится на все дома, даже в старых очередях — клиенты пользуются всей технической

городской среды. Но главная функция храма — духовная.

Еще и поэтому с архитектурной точки зрения храмы создают образ города, формируют его силуэт. В Москве это заметно, ведь многие районы складывались вокруг храмов, которые определяли характер улиц и площадей. Современный храм тоже может выполнять эту функцию — быть архитектурным акцентом нового района, придавать ему индивидуальность.

Что касается храма Успения Пресвятой Богородицы в Останкине, то по благословению святейшего патриарха Кирилла теперь это главный духовный центр всех строителей России. Для меня он имеет особое значение. Строительная профессия всегда была связана с созиданием, с ответственностью перед будущими поколениями. Любой построенный объект останется после нас, став частью городской истории, а в данном случае — истории страны.

Каким городом вы бы хотели увидеть Москву будущего?

Москва всегда будет большим, густонаселенным городом. Это естественно для любого современного мегаполиса. Но сама по себе плотность не является проблемой, вопрос в том, как эта плотность организо-

вана. Если рядом с домом есть школа, поликлиника, рабочие места, магазины, культурные объекты, зеленые зоны, то человек получает комфортную благоустроенную среду, а не просто набор квадратных метров.

Поэтому мне близка идея полицентричного развития города. Москва не может жить только одним историческим центром, должны развиваться полноценные городские районы, где есть все необходимое для жизни и работы.

Большую роль будут играть цифровые технологии. Сегодня город получает возможность управлять процессами гораздо точнее. Хороший город — это возможности для образования, работы, творчества и общения. Важно, чтобы в нем было комфортно людям разных возрастов и возможностей.

Москва будущего должна сохранять и развивать зеленый каркас. Нужно продолжать развивать экологичный транспорт, энергоэффективные здания, современные технологии обращения с отходами. При этом город всегда должен развиваться вместе с людьми. Самые правильные решения рождаются тогда, когда учитываются мнения жителей, их ежедневный опыт, их потребности.



ВЛАДИМИР РЕСИН, ПРЕСС-СЛУЖБА МЭРА ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ, АНТ-МОСКВА

начинкой спустя годы после введения здания в эксплуатацию.

От «Свободных рук» к роботу-доставщику
Технологии позволяют создавать бесшовные пользовательские сценарии, где все работает на комфорт жителя. Одна из самых востребованных систем у нас — «Свободные руки». Представьте: вы подходите к калитке дома, радиосчитыватель распознает ваш телефон, система контроля доступа замыкает сигнал — и дверь плавно открывается с помощью электрического доводчика, а вы попадаете на территорию квартала. Дальше система снова считывает сигнал — и вы беспрепятственно проходите в холл. В этот момент автоматика уже «знает», что вы идете домой, и заранее вызывает лифт; пока вы добираетесь до лифтовой зоны, кабина ждет вас внизу с открытыми дверями. Вам не нужно ничего нажимать: лифт сам определяет ваш «домашний» этаж — на основе привязки к квартире или заданных приоритетов. Двери закрываются, кабина поднимается, и уже в лифтовом холле следующая дверь автоматически распахивается перед вами. В итоге вы доходите до квартиры, не прикоснувшись ни к одной кнопке.

В основе сценария «Свободные руки» — синхронизация систем контроля доступа, видеонаблюдения, «умного» лифта. Все они работают на единой платформе, которая собирает и обрабатывает данные, чтобы выстраивать логичные и удобные цепочки действий. При этом вся информация син-

хронизирована с мобильным приложением жителя.

Сейчас мы испытываем еще одну полезную технологию — роботизированную доставку (пилотный проект запущен в одном из наших проектов): робот забирает посылку в постаменте или у курьера и доставляет ее к подъезду или даже к двери квартиры. Мы тестируем сам сценарий: как это вписывается в систему безопасности, как часто случаются сбои, как жители взаимодействуют с роботом. Если тесты завершатся успешно, мы будем масштабировать решение.

От жилых проектов к офисам нового поколения

«Умные» технологии для нас не просто дополнение к конкретному дому, мы включаем их во все проекты, в том числе в новые форматы — доходные дома и офисы. Мы изучили пользовательский опыт в действующих бизнес-центрах, а также практики партнеров и подрядчиков в сфере автоматизации. Анализ показал, какие сценарии сегодня становятся по-настоящему востребованными, и позволил сформировать четкое видение того, каким должен быть офисный проект нового поколения.

Ключевая идея — не набор отдельных технологий, а единая цифровая экосистема. Особое внимание уделяем безопасности: именно этот фактор, согласно нашим опросам, выходит для людей на первый план как в офисных, так и в жилых проектах. Безопасность становится фундаментом, на базе которого затем выстраивается удобство.

С Днем Строителя!

Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В преддверии 70-летия Дня строителя отрасль демонстрирует серьезные достижения: рекордные объемы ввода жилья, масштабные работы по строительству и ремонту автодорог, развитие современных технологий.

При этом строители столкнулись с значительными трудностями: из-за повышения ключевой ставки Центробанка кредиты стали практически недоступны, упал потребительский спрос, снизились объемы ввода жилья и производства стройматериалов. Почетный президент НОСТРОЙ, руководитель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим БАСИН дал подробное интервью «Строительской газете», в котором рассказал о своем взгляде на актуальные проблемы стройкомплекса.

Ефим Владимирович, с чем отрасль встречает 70-летие Дня строителя?

Несмотря на трудности и снижение темпов, праздник мы отметим достойно. За последние годы достигнуты серьезные успехи в строительстве: рекорды по вводу жилья, по строительству и ремонту дорог, по объемам работ.

Сегодня строительству уделяется особое внимание — это заметно и по выступлениям, и по принимаемым руководством страны решениям. Благодаря этому растет престиж профессии строителя.

Конечно, юбилейный праздник будет отмечен широко и достойно: планируется вручение наград, в том числе государственных, присвоение званий заслуженных строителей. Есть за что чествовать отрасль: она стала по-настоящему системообразующей, сыграла ключевую роль в логистике и в развитии нашей экономики на Восток.

Как вы оцениваете текущее положение в строительной отрасли? Есть ли еще пространство для роста, или мы уже достигли предельных высот?

Мы только-только разогнались, только почувствовали вкус к тому росту, о котором успели забыть. Когда-то вклад строительства в ВВП страны выражался чуть ли не двузначными цифрами, а сегодня мы оказались практически на нулевой отметке — произошло серьезное «охлаждение».

При этом мы уже поставили рекорды по вводу жилья. Особенно радует динамика индивидуального жилищного строительства (ИЖС): его объемы превысили 60% от общего ввода жилья — такого не было никогда прежде. Мы достигли значительных результатов и в строительстве, и в ремонте автодорог, в том числе скоростных.

В прошлом году было введено 150 миллионов квадратных метров недвижимости — рекорд даже по меркам советского времени. Мы осваиваем более 22 триллионов рублей в год, из которых 16 триллионов — средства населения. Только представьте, какой объем ресурсов граждане направляют на решение жилищного вопроса!

Многие производители строительных материалов и конструкций занялись модернизацией производства, стали уделять больше внимания индустриальному строительству, сокращению «мокрых» процессов на стройплощадке. Речь идет о префаб-технологиях, модульном строительстве, производстве домокомплектов.

И тут поступил призыв «охлаждать» экономику — в результате ключевая ставка Центробанка была резко повышена, и ситуация кардинально изменилась. Но как можно сбавлять с таким трудом набранный темп и менять сам тренд развития? Если люди на него настроены, ни в коем случае нельзя сбивать этот настрой, это психологически недопустимо. Сегодня много говорят о постепенном снижении ключевой ставки, но нынешними темпами мы далеко не продвинемся — охлаждение экономики продолжится, мы уже на грани ее «заморозки».



Между ростом и «охлаждением» экономики

Ефим Басин о достигнутых результатах и новых вызовах

Или возьмем программу импортозамещения, которая, к сожалению, буксует: по сути, импортозамещение свелось к замене поставок из Западной Европы поставками из Китая, а собственного производства у нас по-прежнему мало. Некоторые предприниматели искренне поверили в курс на отечественное производство и вложили средства в модернизацию, например, в выпуск строительной техники, ведь 70% используемой в стране стройтехники — иностранная; бизнесмены брали кредиты (пусть и под высокий процент) и добивались успехов, начинали выпускать продукцию. И тут банковская ставка вырастает до 25% и выше. В результате предприниматели не могут обслуживать долги. Получается, будто им ударили молотом по голове. Как после этого снова заставить их верить в свои силы и в надежность государственной политики? В этом и заключается главная беда.

Сегодня стройотрасль, как и экономика в целом, находится в очень тяжелом положении: банковские кредиты практически недоступны, а компании, ранее взявшие займы (в том числе для модернизации производства), столкнулись с риском банкротства. Потребительский спрос резко упал — даже готовое жилье продается крайне плохо.

За первое полугодие на 18% снизились объемы ввода жилья. Аналогичная тенденция наблюдается и по большинству видов строительных материалов. Недавно мы проводили заседание Комитета ТПП по предпринимательству в сфере строительства совместно с Национальным объединением производителей строительных материалов.

Мы заслушали представителей практически всех ассоциаций, занимающихся выпуском отдельных видов стройматериалов и конструкций, — везде зафиксированы низкие показатели: падение от 10 до 30%, в том числе по таким базовым материалам, как цемент, бетон, керамика. Это, безусловно, вызывает серьезную обеспокоенность.

Но при этом цены на жилье и материалы растут.

Цены растут — это факт. Обычно цена повышается при росте спроса, но сейчас наблюдается парадоксальная ситуация: спрос падает, а цены не снижаются. Фактически экономика оказалась «переохлажденной», почти «замороженной». Необходимо принимать срочные меры.

И какие именно?

В первую очередь, используя терминологию Центробанка, — «отогреть» экономику. Важно не допустить лавинообразного роста банкротств и при этом выйти на целевые показатели, закрепленные в национальных проектах.

Главный нацпроект для строителей — «Инфраструктура для жизни». Он объединяет в себе 12 утвержденных федеральных программ. Если не предпринять решительных действий, мы рискуем не достичь поставленных целей даже к 2030 году.

Что можно сказать о нынешней ситуации на рынке?

Ситуация, к сожалению, остается сложной. Наблюдается снижение объемов ввода жилья, приостановлено строительство мно-

гих коттеджных поселков. Один из крупнейших застройщиков фактически свернул возведение нескольких коттеджных поселков только в Московской области — это тревожный сигнал.

Тем не менее, доля ИЖС за полугодие составила 62%. Этот важный показатель подтверждает данные опросов: почти 70% населения хотели бы жить в отдельном доме с земельным участком.

Каковы, на ваш взгляд, перспективы развития ИЖС?

Я смотрю на перспективы ИЖС с оптимизмом. Мы обязательно выправим положение и достигнем намеченных целей по вводу малоэтажного жилья — в первую очередь индивидуального. Наша задача — вводить не менее 60 миллионов квадратных метров в год. В стратегии развития строительной отрасли до 2030 года зафиксирован показатель в 50 миллионов, но я уверен, что мы сможем превзойти его и стабильно вводить минимум 60 миллионов. Только так мы сможем реально повлиять на улучшение демографической ситуации в стране.

Будем развивать прогрессивные индустриальные технологии строительства, в том числе деревянное домостроение. Уже сейчас 27% индивидуального жилья возводится из дерева — свидетельство того, что люди доверяют качеству и ценят экологичность таких домов.

Появляются новые материалы и технологии: СИТ-панели, каркасные дома, аддитивные технологии, включая 3D-печать зданий. Мы подходим к развитию этих направлений комплексно: у нас есть собственные разработки, мощности по производству оборудования, программные решения для цифровизации процессов, а главное — есть компании, готовые применять эти технологии на практике. Уже существуют конкретные примеры строительства домов с помощью 3D-печати, что позволит существенно повысить производительность труда.

Особую роль в развитии ИЖС должна сыграть недавно созданная Ассоциация «Малоэтажное жилищное строительство» (МЖС), объединившая тысячи лучших застройщиков, строителей и проектировщиков, обладающих передовыми практиками. На них мы можем опереться в дальнейшей работе.

Как вы оцениваете использование эскроу-счетов в ИЖС? Это позитивный шаг?

Убеден, что это очень позитивный и своевременный шаг. Использование эскроу-счетов сыграет решающую роль в переводе ИЖС на цивилизованные рельсы — и уже начинает играть.

Во-первых, есть успешный опыт применения проектного финансирования и эскроу-счетов в строительстве многоквартирных домов (МКД), поэтому эта модель для отрасли не нова. Во-вторых, до принятия соответствующего закона в прошлом году было немало случаев обмана граждан. Мы активно боролись и продолжаем бороться с проблемой обманутых дольщиков, и допускать повторения такой ситуации нельзя.

Но поможет ли использование эскроу-счетов полностью исключить риски? Даже рекомендованные банками подрядчики получают деньги, а дома не сдают.

Именно такие случаи и показывают, насколько остро стояла проблема. Граждане доверились рекомендациям банков, которые как будто бы сертифицировали подрядчиков. Люди рассуждали логично: если банк рекомендует, значит, можно доверять. Но на практике это не всегда работало.

Новый закон призван исключить подобные масштабные ошибки, создаст более надежные механизмы контроля и защитит интересы граждан. Кроме того, стоит отметить работу банка «ДОМ.РФ»: они разработали специальный сервис и программу, позволяющие обеспечить четкое выполнение обязательств и прозрачность всех этапов строительства.

В отрасли существует проблема кадров — надежных, квалифицированных, опытных и в достаточном количестве. Какие меры могли бы решить проблему дефицита качественных специалистов?

Действительно, сегодня многие жалуются на нехватку кадров. Причина в том, что в 1990-е годы мы потеряли систему подготовки специалистов, прежде всего — рабочих кадров.

В советское время существовало 11 союзных строительных министерств, плюс в каждой республике было свое строительное министерство. При любом крупном предприятии и министерстве действовала сеть средних учебных заведений — ПТУ, техникумы, готовивших высококвалифицированных специалистов и рабочих для отрасли. Мы в какой-то момент увлеклись привлечением мигрантов — и эту ситуацию нужно исправлять: необходимо готовить собственные кадры.

Считаю правильной принятую правительство программу «Профессионалитет». Премьер-министр Михаил Мишустин регулярно проводит стратегические сессии и, когда речь заходит о кадрах, неизменно интересуется, как реализуется эта программа. Мне это импонирует, потому что именно такая система позволит сформировать кадровый резерв.

Особенно ценно, что программа предусматривает объединение усилий образовательных учреждений и работодателями, наукой и застройщиками. Мы обязательно решим проблему кадров, если будем следовать этой программе.

Под эгидой НОСТРОЙ мы создали отраслевой Консорциум среднего профессионального образования в сфере строительства. В нем уже участвуют 189 организаций из более чем 60 субъектов РФ — колледжи, техникумы, строительные компании, застройщики и даже целые СРО. Мы видим, что программа набирает силу.

Вернемся к роли государства. Насколько эффективны сегодняшние меры господдержки?

В нынешней ситуации уже не хочется возлагать большие надежды на государство.



Но есть минимум жизненно необходимых мер.

Во-первых, нужно опустить ключевую ставку — до 10% или даже ниже. Во-вторых, следует снизить налоги — хотя бы для малых предприятий. В стройотрасли 90% компаний — это малый бизнес, без поддержки они не смогут существовать: у них не будет оборотных средств и возможности привлекать финансирование. В-третьих, необходимо определиться с мерами поддержки ипотечного кредитования. Я не говорю обо всех видах ипотеки, но хотя бы с семейной ипотекой нужно навести порядок: вокруг нее много разговоров, но банки перестраховываются и усложняют ее получение. Семейная ипотека действительно может стимулировать рождаемость, поэтому нужно не только упростить ее выдачу, но и обеспечить достаточные лимиты на субсидирование, чтобы удовлетворить потребности граждан. Это тот минимум мер, вопросы по которым давно назрели и требуют решения.

Соответственно, нужны законодательные акты.

Законов у нас уже очень много. В одном Гражданском кодексе более 400 страниц. Как обычный специалист может изучить, запомнить и применять на практике такой объем нормативной базы? Требуются ее актуализация и систематизация.

Есть вопросы, которые до сих пор не решаются, — и это непонятно. Индивидуальное жилищное строительство на всех уровнях признано важной мерой для улучшения социальной и демографической ситуаций, но одной ипотеки для стимулирования ИЖС недостаточно, стоит возродить и проверенные временем механизмы — жилищно-строительные кооперативы и строительные сберегательные кассы. Соответствующий законопроект уже принят Госдумой в первом чтении, но до второго чтения дело не доходит уже два года.

Еще одна проблема — управление общим имуществом в коттеджных поселках. В Градостроительном кодексе до сих пор нет даже понятия «коттеджный поселок», а на практике мы сталкиваемся с массой сложностей: где-то перекрывают проезды в шагах от границы, где-то посадки оказываются в зонах с ограничениями (например, экологическими). Законопроект об управлении общим имуществом в таких поселках тоже был принят в первом чтении два года назад, но дальше дело не движется.

Необходимо развивать альтернативные механизмы финансирования — не только

для ИЖС, но и для строительства в целом. Ежегодно население тратит на жилье порядка 16 триллионов рублей — колоссальные средства, которые формируют значительные налоговые поступления в бюджеты всех уровней. Нельзя игнорировать потребность людей в жилье как фактор повышения качества жизни.

Сейчас разрабатываются различные программы и предложения, но снижение налоговой нагрузки — действительно необходимая мера: общеизвестно, что при высоких налогах собираемость снижается, и наоборот. Тем не менее мы постоянно наступаем на одни и те же грабли.

Пока банки (и прежде всего ЦБ) не начнут рассматривать своей задачей не только получение прибыли, но и развитие экономики через кредитование, мы не добьемся успеха. Предприятия фактически лишились кредитных инвестиций и вынуждены опираться исключительно на собственные средства. Но какие могут быть собственные средства, если маржинальность в строительстве минимальна, при том, что банки получают огромные прибыли — порядка 4 триллионов рублей за прошлый год, но кредитуют экономику весьма сдержанно. С моей точки зрения, это недопустимо.

Какие нормативные барьеры до сих пор мешают развитию бизнеса в сфере строительства?

Особенно остро стоит вопрос получения разрешения на строительство: вместо нескольких дней процедура нередко растягивается на месяцы и даже годы.

Одна из проблем — перевод земель в соответствующие категории. Например, перевод земель сельскохозяйственного назначения под застройку на практике сопряжен с большими трудностями. При этом во многих регионах бывшие сельхозземли фактически не используются, зарастают бурьяном, местами уже выросли березовые рощи.

В России под населенные пункты занято всего 1,7% территории — это очень мало. Нужно продумать механизмы, которые позволят развивать города и населенные пункты, в том числе в сегменте ИЖС.

Еще одна серьезная проблема — техническое подключение строящихся объектов к энергосистемам. В странах, где действует полноценная рыночная экономика, поставщики энергии, тепла и воды борются за потребителя и новые объекты: у нас же подключение — это долго, дорого и крайне бюрократизировано. Необходимо упростить процедуру подключения строящихся объектов — для этого нужны четкие норма-

тивы. Формально в каждом тарифе на коммунальные услуги заложена инвестиционная составляющая, но на практике застройщик все равно вынужден нести дополнительные затраты на реализацию таких проектов, а затем передавать построенные сети в собственность тех же монополистов.

Как вы оцениваете ход цифровизации в строительстве?

Цифровизация играет огромную роль в повышении эффективности строительного производства. Наша главная проблема — низкая производительность труда: согласно проекту «Инфраструктура для жизни», к 2030 году мы должны поднять ее на 22%. Без цифровизации, роботизации, автоматизации, аддитивных технологий, без ТИМ эту задачу не решить. Автоматизируя процессы на стройке, мы сможем уйти от непроизводительных затрат и снизить зависимость от труда низкой квалификации. Внедрение цифровизации позволит сократить бюрократию, повысить культуру производства и в конечном счете увеличить его эффективность, что отразится на себестоимости строительства.

Мы неплохо продвинулись в цифровизацию проектного этапа и экспертизы — там активно применяются цифровые решения, в том числе отечественное программное обеспечение. Например, в контроле качества уже используют беспилотники, лазерные установки — и тоже на базе российского ПО.

Однако на строительной площадке процесс идет очень медленно. Мы не видим широкого применения роботов и автоматизированных систем — в отличие от того, как это реализовано в Китае и других странах. Над этим еще предстоит серьезно поработать.

Но есть серьезные препятствия. Во-первых, ПО стоит очень дорого. Нам не удалось объединить усилия разработчиков в единую систему: каждый действует самостоятельно и стремится продать свой продукт по более высокой цене. Иностранные программы зачастую недоступны, да и небезопасны, а новые отечественные решения — дорогостоящи. Необходимо найти способы удешевить этот процесс.

Во-вторых, закупка роботов, модернизация оборудования из-за высокой ключевой ставки практически невозможны. Получается парадоксальная ситуация: с одной стороны, мы призываем повышать производительность и внедрять цифровизацию, с другой, привлечь заемные средства крайне сложно.

с.15

Что происходит с себестоимостью строительства?

Стоимость строительства продолжает расти, особенно это заметно по цене квадратного метра вводимого жилья. Мы декларируем стремление к более доступному жилью, но фактически лишь отдаляем эту цель.

До сих пор не удалось полноценно перейти на ресурсный метод ценообразования, о котором говорят еще с 1990-х годов. Сейчас мы приблизились к ресурсно-индексному методу (РИМ), но каталог ценовых показателей наполняется крайне медленно. Возможно, отчасти это связано с недобросовестностью некоторых исполнителей. Положительным моментом можно считать Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков, который ведет НОСТРОЙ; он пополняется не так быстро, как хотелось бы, но уже содержит более 4,5 тысячи позиций и дает ориентиры для оценки и рейтингования производителей.

Сейчас мы используем РИМ, но он лишь частично компенсирует существующие недостатки. Цена строительства зависит от множества факторов: налогообложения, тарифов на энергоресурсы, логистики, стоимости банковского кредита. Цена объекта — это не только стоимость строительных материалов, но и дополнительные расходы: налоги и финансовое обеспечение, страхование, подключение к сетям, логистика поставок. Последние существенно подорожали из-за нарушения привычных логистических цепочек. Кроме того, значительно выросла стоимость земли (строители часто критикуют за рост цены квадратного метра, но цена земли увеличивается еще быстрее). С другой стороны, едва появляется спрос и развивается строительная площадка, моментально поднимаются цены на материалы и ресурсы, особенно на инертные материалы, цемент, металл.

Могут привести пример из практики: во время подготовки к Олимпиаде в Сочи колоссальная концентрация ресурсов на строительстве олимпийских объектов взвинтила цены почти вдвое. Такой неоправданный рост цен существенно влияет на экономику проектов.

Аналогичная ситуация сложилась и с льготной ипотекой. На первый взгляд, это полезная мера: она дает людям возможность купить жилье с поддержкой государства, а застройщикам — загрузить свои мощности. Однако в результате цена квадратного метра тоже пошла вверх. Нужно найти баланс: разумное административное давление со стороны государства и добросовестность со стороны застройщиков и производителей стройматериалов.

Но цены поднимаются и при росте строительства, и при его сокращении.

Согласен с вами. За первое полугодие объемы ввода жилья снизились, при этом прошлогодние объекты еще не проданы, и продажи не растут. Застройщики удерживают цены, рассчитывая на будущие изменения. На мой взгляд, это не самый эффективный подход.

Считаю, что государство и банки могли бы взять на себя ответственность за приобретение непроданного жилья и перевести его в категорию социального или арендного. Затем можно было бы предусмотреть госсубсидии для его использования. Это повысило бы мобильность населения. Сегодня перед страной стоит масштабная задача по освоению Арктики, Дальнего Востока, Сибири — для этого нужны люди. Наличие доступного жилья могло бы стать важным инструментом привлечения кадров, одновременно решая социальные задачи и способствуя развитию экономики и страны в целом.

Еще одна серьезная проблема, связанная с ценообразованием, — действие федеральных законов ФЗ-44 и ФЗ-223, регулирующих получение права на строительство объектов за счет бюджетных средств. Глав-

ный критерий в рамках этих законов — цена: победителем тендера становится предложивший наименьшую стоимость строительства. В результате подрядчик-победитель, вынужденный вписаться в эту цену, нередко прибегает к использованию менее качественных материалов, конструкций и технологий либо вовсе рискует не выполнить заказ.

В рамках действующих механизмов оценки стоимости строительства основное внимание уделяется первоначальным затратам — стоимости проектирования, изысканий и собственно строительства. А ведь надо подумать об эксплуатации этого объекта, его дальнейшей утилизации, то есть о всем жизненном цикле. Это принципиально иной экономический подход: можно выиграть на этапе проекта и строительства за счет удешевления, но проиграть в долгосрочной перспективе из-за снижения долговечности и качества объекта — впоследствии это создаст серьезные проблемы для тех, кто будет его эксплуатировать.

Возьмем, к примеру, строительство небоскребов. В Москве и Санкт-Петербурге такая застройка отчасти оправдана, но насколько она уместна в средних городах и областных центрах? Стоит задуматься не только о лифтах, которых сегодня не хватает, но и о будущей утилизации таких зданий. При плотной городской застройке демонтаж высотных объектов может нарушить экологию, усложнить логистику, стеснить условия жизни людей. В Москве активно идет реновация, но пока сносятся преимущественно пяти- и девятиэтажные дома. А что будет дальше, когда нам придется сносить небоскребы? Все эти аспекты необходимо учитывать еще на этапе оценки стоимости и планирования строительства.

Кроме того, при развитии территорий в масштабах всей России — с ее огромными пространствами и преобладанием малых и средних городов — особое внимание стоит уделять малоэтажному строительству.

Вопрос учета стоимости жизненного цикла недавно обсуждался на заседании Экспертного совета в Госдуме. По итогам обсуждения было решено передать эту проблематику для проработки новому составу Думы — текущий состав уже не успевает ее детально рассмотреть. Тем не менее этот вопрос однозначно стоит поднимать и дальше.

Какую роль играет ТПП РФ в формировании политики поддержки строительного бизнеса?

Торгово-промышленная палата входит в «большую четверку» деловых объединений наряду с РСПП, «Деловой Россией» и «Опорой России». Эти всероссийские общественные организации — ключевые площадки взаимодействия бизнеса и государства, с ними считаются и госорганы, и предпринимательское сообщество: их задача — защищать интересы бизнеса и способствовать его развитию.

Объем работы, которую ведет ТПП, действительно колоссальный. Структура ТПП охватывает практически всю страну: в каждом субъекте РФ действуют одна или две региональные палаты — всего порядка 160. Также в ТПП действуют экспертные подразделения, Третейский суд, деловые советы — в том числе по защите интересов производителей за рубежом и продвижению их продукции на международных рынках. Кроме того, в системе ТПП работают более 30 отраслевых советов и комитетов, включая Комитет по предпринимательству в сфере строительства.

Я пришел в этот комитет около 20 лет назад по приглашению Евгения Примакова, убедившего меня возглавить комитет на общественных началах. Хочу выразить благодарность своим коллегам — авторитетным и высококвалифицированным специалистам, которые много лет работают на общественных началах и делают все возможное для развития отрасли и улучшения жизни людей.

Мы стараемся выстраивать совместную работу с другими общественными организациями, чтобы избежать параллелизма и добиться синергетического эффекта. В частности, взаимодействуем с комиссией Общественного совета при Минстрое России (я, кстати, являюсь председателем Комиссии по кадрам и образованию при Общественном совете), НОСТРОЙ, НОПРИЗ, Российским союзом строителей, Российским союзом проектировщиков, Союзом сельских строителей России, а также со всеми комитетами региональных палат ТПП.

В рамках этой работы мы проводим заседания по запланированным темам, рассматриваем законопроекты, но не постфактум, а на самой ранней стадии, еще в процессе разработки в Госдуме, и направляем свои замечания и предложения. Также участвуем в деловых программах на крупных всероссийских мероприятиях: выставках, «Российской строительной неделе», Петербургском и Дальневосточном экономических форумах, чемпионате мира по профмастерству и других.

Традиционным стало проведение на нашей площадке ежегодных форумов «Малоэтажная Россия», уже прошел восьмой — и мы видим результаты: развиваются проекты в сегменте ИЖС, проходят выставки, демонстрируются красивые дома. Мероприятия проходят не только в Москве, но и в Казани, Екатеринбурге, других городах.

Важное направление работы — российский конкурс «Топ ЖК». Пять лет назад мы начинали практически с нуля, а сегодня рассматриваем уже около полутора тысяч проектов в год — в том числе летние и зимние номинации. При этом мы обращаем внимание не только на качество, долговечность здания и архитектурные решения, но и на условия жизни, которые формируются вокруг объекта, — и шаговую доступность социальной инфраструктуры, и оформление входных групп, и обустройство детских площадок, и даже площадки для выгула собак. Также важны озеленение территории, экология, технологии «умного» дома, принципы «зеленого» строительства. Все это в совокупности способствует повышению общего качества жилищного строительства. Конкурс помогает выявлять лучшие практики и распространять их по всей стране. Например, в прошлом году диплом за первое место в номинации «Умный дом» получил проект, реализованный в Кирове, — и это наглядно показывает, какой прогресс возможен.

Вся эта работа направлена на выявление и распространение лучших практик, а также на повышение качества нормативно-правовых документов. Все резолюции и предложения, принятые на заседаниях комитета, мы направляем в госорганы, регионы и министерства — и, что особенно приятно, практически на все наши инициативы поступают ответы. Это дает ощущение, что наша работа востребована, а взаимодействие с госструктурами налаживается.

Как наладить более эффективный диалог между бизнесом, регионами и федеральным центром по вопросам строительной политики?

Честно скажу, я испытываю большое удовлетворение от работы, связанной с развитием ИЖС.

Ранее в стратегии развития отрасли было заложено соотношение: треть — ИЖС, две трети — многоквартирные дома. Речь шла о 40 миллионах квадратных метров для ИЖС и 80 миллионах — для МКД (в сумме 120 миллионов в год). Сейчас ситуация поменялась: доля ИЖС заметно выросла, и составляет уже около двух третей. Поэтому внимание к ИЖС и малоэтажному строительству вполне оправдано, тема стала действительно актуальной.

При этом есть необходимость актуализировать законодательную базу и нормативы. В частности, пересмотреть нормативы по

социальной инфраструктуре применительно к малоэтажному строительству. Сейчас требования к социобъектам при строительстве коттеджей фактически приравнены к требованиям для МКД — особенно это ощутимо в рамках комплексного развития территорий. Здесь возникают серьезные трудности: уровень застройки в малоэтажном сегменте принципиально иной, а значит, потребность в социальной инфраструктуре (детских садах, школах и т. д.) существенно ниже. Из-за действующих нормативов застройщики ИЖС сталкиваются с проблемами при участии в программах КРТ: они не могут позволить себе выделять средства на строительство крупных социальных объектов вроде школ или больниц. Кроме того, «съем» (выручка) с квадратного метра земли в малоэтажной застройке гораздо ниже, чем в высотном строительстве, — это тоже влияет на экономику проектов.

Какие изменения в отрасли вы считаете самыми значимыми и позитивными за последние 5-10 лет?

Рост объемов ввода жилья и повышение его доступности: мы вышли на уровень выше 100 миллионов квадратных метров — такого раньше не было, и это серьезное достижение.

Развитие ИЖС: его доля фактически составляет две трети от общего объема вводимого жилья.

Появление новых подходов и практик (в том числе в рамках конкурсов, программ и отраслевых инициатив), которые задают стандарты качества и формируют более комфортную городскую и пригородную среду.

Я считаю серьезной ошибкой 1990-х годов отказ от плановой системы, для строительной отрасли последствия оказались крайне тяжелыми. Главная беда — в бессистемности и дискретности работы: сегодня ты выиграл тендер, завтра построил объект, а дальше — полная неопределенность. При плановом хозяйстве у отрасли была бы предсказуемость: мы заранее знали бы, к чему готовиться, какую технику закупать, какие кадры обучать.

Важным шагом вперед стало то, что благодаря Марату Хуснуллину впервые была сформирована шестилетняя программа строительства автодорог. Строители буквально вздохнули с облегчением: появилась долгосрочная перспектива. Мы видим, как строится трасса М-12, — подрядчики понимают, что их ждет завтра и послезавтра. Конечно, объемы финансирования местами сокращаются, тем не менее сам факт перехода к долгосрочному планированию строительных проектов — огромный плюс.

Какой один шаг на уровне госрегулирования мог бы дать самый сильный импульс развитию строительства в РФ?

Значительное снижение ключевой ставки — хотя бы до 8%. Все остальное вторично. Без доступного банковского кредита, без возможности пополнять оборотные средства и финансировать инвестиции развитие невозможно: других источников финансирования практически нет. Сейчас же из-за высокой ставки отрасль фактически тормозит.

Что вы по случаю Дня строителя пожелаете читателям «Строительной газеты»?

Прежде всего хочу поздравить всех с юбилеем нашего профессионального праздника. Желаю не терять оптимизма. Строительная отрасль настолько важна для каждого человека, что она просто не может не развиваться. Абсолютно уверен: мы всегда будем востребованы и продолжим вносить вклад в улучшение жизни людей.

Желаю всем строителям здоровья, новых заказов, стабильной загрузки и, конечно, своевременной оплаты выполненных работ. Главное — сохранять веру в нашу созидательную профессию. Как поется в одной баумовской песне, «а то, что построено, все людям останется!»

Строителя!

Как меняются городские сценарии

Редевелопмент и коммерция в новой роли бизнес-центров

Оксана САМБОРСКАЯ

Московская урбанистика движется в сторону децентрализации. Стратегия — создать полноценные точки деловой, культурной и бытовой активности в разных районах, чтобы у жителей исчезла необходимость каждый день ехать в центр. Опережающее развитие транспортного каркаса — метро, Московского центрального кольца (МЦК), Московских центральных диаметров (МЦД) — создало фундамент для этой стратегии. Девелоперы начали осваивать бывшие промышленные зоны, формируя вокруг транспортно-пересадочных узлов новые деловые и общественные кластеры.

Один из примеров — бизнес-центр «АВИУМ» рядом со станцией МЦК «Зорге» в районе Хорошево-Мневники. Проект расположен на месте бывшей малоиспользуемой территории в окружении плотной жилой застройки бизнес-класса. Это позволяет рассмотреть три ключевых аспекта современного девелопмента: редевелопмент как инструмент формирования новой идентичности территории, научный подход к проектированию среды и роль коммерческой инфраструктуры в итоговом продукте.

Важным шагом вперед стало то, что благодаря Марату Хуснуллину впервые была сформирована шестилетняя программа строительства автодорог. Строители буквально вздохнули с облегчением: появилась долгосрочная перспектива. Мы видим, как строится трасса М-12, — подрядчики понимают, что их ждет завтра и послезавтра. Конечно, объемы финансирования местами сокращаются, тем не менее сам факт перехода к долгосрочному планированию строительных проектов — огромный плюс.

Редевелопмент и философия «нового места»

Сегодня редевелопмент работает на уровне городских сценариев. В центре внимания — человек, его маршруты и повседневный опыт. Благоустройство становится инструментом формирования ценности территории. Через общественные пространства, сервисы и озеленение создаются точки притяжения и новая идентичность района.

Бизнес-центр «АВИУМ» возводится в непосредственной близости от МЦК и включен в зону влияния Ленинградского делового коридора. Транспортная связанность формирует устойчивый пассажирский трафик. В проекте предусмотрено более 1,2 гектара благоустройства, которое работает как полноценная городская среда. Пространство открыто как для резидентов, так и для жителей района — это принципиальное отличие от старой модели бизнес-центра «башня-забором», изолированного от города.

Отдельный акцент сделан на поведенческих сценариях: среда проектируется под конкретные пользовательские маршруты — более 10 устойчивых сценариев в течение дня: для резидентов бизнес-центра — утренний кофе, рабочие встречи на свежем воздухе; для жителей района — прогулки, спорт, досуг с семьей; для транзитного потока — быстрые сервисы, покупки «по дороге».

Создается среда, где человек может работать, встречаться. В результате не самая востребованная в прошлом территория получает новую роль в структуре города, становясь живым центром притяжения. Как отмечает

консультант проекта — управляющий партнер группы компаний RRG Денис Колокольников, проектирование ведется на основе геомаркетинга, а не интуиции: анализируется, сколько людей живет в пешей доступности и сколько работает, рассчитываются объемы потенциального спроса.

Научный подход и цифровое управление средой

Девелопмент все чаще опирается на данные и поведенческую аналитику. Среда проектируется через реальные сценарии поведения человека, его реакции и способы взаимодействия с пространством. В бизнес-центре «АВИУМ» этот подход заложен на уровне

В рамках нейромаркетингового исследования анализируются реакции пользователей на планировку, плотность среды, освещение, акустику, навигацию. Фиксируются показатели внимания, вовлеченности и эмоционального состояния. Это позволяет определить, какие решения снижают когнитивную нагрузку, а какие усиливают концентрацию. На основе данных формируется логика пространства: выстраиваются маршруты движения, распределяются точки активности, балансируются рабочие и восстановительные пространства.

Девелопер планирует также подготовить отдельный документ для будущих резидентов с рекомендациями по организации внут-

Как отмечает коммерческий директор федерального девелопера «Неометрия» Ленария Хасиятуллина, предприниматели запрашивают помещения от 26 до 100 кв. метров — форматы локального сервиса. Раньше у такого бизнеса было два пути — жилой стрип-ритейл с сомнительной проходимостью или торговый центр со снижающимся трафиком. Сейчас появляется третий путь — бизнес-центры с предсказуемым и платежеспособным потоком.

Выгоду получает не только бизнес — экономический эффект ощущает весь район. Влияние качественной коммерческой инфраструктуры на стоимость недвижимости — не абстракция, а прямая экономический эффект. По оценкам аналитиков, и жилье, и коммерческие помещения в радиусе 500 метров от подобных проектов прибавляют в цене.

Город тоже в плюсе: такие проекты — не только налоги и рабочие места, но и разгрузка транспортной инфраструктуры: когда люди могут работать и пользоваться услугами в своем районе, снижается нагрузка на метро, МЦК и автомобильные магистрали. Превращение пустырей и заброшенных территорий в благоустроенные общественные пространства нивелирует социальную напряженность и повышает качество жизни.

Современный горожанин все больше ценит свое время и возможность совместить работу, отдых и бытовые дела в шаговой доступности. Качественные сервисы рядом с домом — от кофейни и продуктового магазина до фитнес-центра и парка — это не просто удобство, а новый стандарт качества жизни. Именно такие проекты, где офисы соседствуют с общественными пространствами и инфраструктурой, сегодня формируют новый urban-ландшафт Москвы. Они создают среду, в которой человек может эффективно работать и полноценно жить, не тратя часы на дорогу и получая все необходимое в шаговой доступности.

Влияние коммерции на итоговый продукт

Коммерческая инфраструктура является частью продукта. Грамотно подобранная коммерция отвечает за 20-30% ценности, то есть продуктовой составляющей проекта, а стоимость самой недвижимости при наличии качественной инфраструктуры может повышаться на 7-10%.



От «розыслов» к ИИ

Эволюция и трансформация экспертизы в стройотрасли

Игорь МАНЫЛОВ, начальник
Главгосэкспертизы России



День строителя — праздник, который эксперты по праву считают своим. И наш общий профессиональный юбилей — лучший повод вспомнить, как рождался и креп институт экспертизы. С давних времен и под разными названиями он обеспечивал важнейшие критерии качества любой стройки — надежность, безопасность и долгий срок службы зданий и сооружений.

В этом году главный праздник отрасли будут отмечать свыше 5 тыс. экспертов, аттестованных в Минстрое России по 43 направлениям. Больше половины экспертного состава (56%) работают в системе госэкспертизы. Сами же цифры говорят о масштабах и роли экспертной работы в современном строительстве: в прошлом году все организации страны выдали свыше 82 тыс. заключений по объектам общей стоимостью более 15 трлн рублей. Это и есть измеримый показатель личной ответственности каждого специалиста, который подтверждает своей подписью качество проектной документации, в том числе достоверность сметной стоимости объекта.

В Главгосэкспертизе России сегодня трудятся более 760 экспертов, из них 156 имеют два и более аттестатов с правом выдачи заключений по разным видам проектирования и инженерных изысканий. В целом команда Главгосэкспертизы с 13 филиалами по всей стране насчитывает более 1 600 человек. В 2027 году у нас тоже будет юбилей — 65 лет.

Но если «копнуть» глубже, становится ясно и бесспорно: стройка никогда не была стихийным процессом. История института экспертизы — это многовековая и последовательная эволюция норм и правил, на страже которых всегда стояли самые опытные и хорошо обученные профессионалы — или «сведущие» люди, как переводится с латыни слово expertus.

С чего все началось?

Самым ранним из известных источников нормативных требований считают «Строительный устав» Ярослава Мудрого. Он стал частью «Русской правды» — первого официального свода законов Древнерусского государства в XI веке. Это, по сути, был первый шаг к системному нормированию и государственному контролю в сфере строительства. В XIII веке новгородский князь Ярослав Ярославич издал «Указ о мостех», установивший порядок благоустройства в центре Новгорода, в том числе требования к мощению улиц или «мостовых» (отсюда и название указа).

Кстати, в Древней Руси специальное название было и для мастеров, которых приглашали для строительства городов, мостов, плотин и других сложных сооружений, требующих специальных знаний и технических решений. Их называли «розмыслами», что в современном смысле значит «инженер», и относили к особому профессиональному сословию.

«Розмысл обязан был размыслить задачу со всех сторон, опираясь не только на собственный опыт, но и на весь опыт, накопленный его предшественниками, на свой ум, изобретательность, даже на мечту, на фантазию», — так писал Лев Гумилевский, исследовавший феномен русской инженерии X-XI веков. Примечательно, что в Европе понятие «инженер» (что в прямом переводе значит «умный, изобретательный») как особая профессия стало широко применяться лишь в XVIII веке с началом активного развития



промышленности и в Россию пришло уже в петровскую эпоху. В это же время в стране началась системная работа по установлению государственного надзора в строительстве.

Экспертиза и реестры требований

В 1706 году по указу Петра I в Санкт-Петербурге основали Канцелярию городских дел, первым ее обер-комиссаром стал один из ближайших сподвижников Петра — Ульян Акимович Сенявин. Члены Канцелярии проверяли проекты и выдавали заключения, дающие право на строительство, но утвердить такие документы мог только сам царь. Новое ведомство также контролировало работу заочных и подрядчиков при застройке новой столицы, устанавливало особые регламенты землепользования, требования к строительным материалам и механизмам.

Стоит напомнить, что именно на строительстве Петербурга впервые стали применять сметные расчеты и процедуры формирования контрактов на строительство. Для лучшего надзора за расходом казенных средств в 1715 году создали Канцелярию подрядных дел, отвечавшую за все работы для государственных нужд. Эту практику можно считать предтечей современного законодательства о госзакупках. Так что, по сути, уже в XVIII веке страна получила рычаги управления стоимостью и эффективностью строительных проектов.

Строительство Петербурга потребовало жесткой дисциплины и особых мер регулирования для частных застройщиков. Например, в 1715 году вышел указ, предписывавший строить дома исключительно по утвержденным чертежам (их тоже выдавала Канцелярия городских дел, и это были зачатки развития типового проектирования), а за «самострой» полагался штраф в 10 рублей — немалые деньги (примерно месячный доход квалифицированного рабочего или младших военных чинов).

Канцелярия следила и за безопасностью зданий. В 1718 году царь издал указ «О строении» — первый документ в части противопожарных норм. Впервые вводились требования ставить печи на фундаменте, делать противопожарные перегородки — утолщения в дымоходах и других сопредельных конструкциях, а трубы должны быть такой ширины, «чтоб человеку чистить их было возможно».

Постепенно задачи градостроительного ведомства расширялись. В 1721 году его преобразовали в Канцелярию от строений и наделили статусом коллегии в новой структуре органов власти Российской империи. Госконтроль за строительством распростра-

нился на территорию всей страны. В этой системе были задействованы уже более 2,2 тыс. человек — архитекторы, литейщики, каменщики и другие специалисты, выполнявшие роль «государевых контролеров» в строительстве.

Позднее функции управления и контроля отрасли вместе с Канцелярией строений перешли к Министру внутренних дел. Нововведение вступило в силу по манифесту Александра I от 8 сентября 1802 года «Об учреждении министерств». Сама Канцелярия просуществовала еще больше полувека, обеспечив выполнение многих стратегически важных проектов, в том числе начало железнодорожного строительства, крупных промышленных производств с оборудованием нового поколения, и только 6 апреля 1865 года решением Госсовета ее преобразовали в Технико-строительный комитет (ТСК). После петровских канцелярий это был, пожалуй, второй по значимости шаг к повышению качества управления стройкой и уровня экспертизы в оценке проектов.

ТСК — мост между прошлым и будущим Комитет, куда входили выдающиеся ученые, инженеры и архитекторы, контролировал техническую часть и строительство гражданских объектов, разрабатывал новые требования, утверждал сложные проекты (в том числе на уровне губерний), рассматривал планы городов для представления императору и направлял проекты для оценки в Академии художеств. При комитете также было отделение по ревизии технической отчетности — то, чем и сегодня занимаются строительные эксперты.

Об авторитете и профессионализме ТСК говорит тот факт, что он продолжил работу и после революции 1917 года, только в новом качестве: 9 мая 1918 года на его основе создали Главный комитет государственных сооружений Высшего совета народного хозяйства (ВСНХ) РСФСР — один из предшественников будущего Госстроя СССР, в структуре которого в 1962 году появилось Главное управление государственной экспертизы. Его прямым наследником, хранителем и продолжателем лучших профессиональных традиций стала Главгосэкспертиза России.

Новые вызовы

Сегодня экспертиза находится на новом витке эволюции, точнее — цифровой трансформации. Мы запустили этот процесс в Главгосэкспертизе более 10 лет назад, когда одним из первых в отрасли стали внедрять электронный документооборот и перестраивать все процессы на работу с данными.

Именно данные в цифровом мире представляют наибольшую ценность и главный интеллектуальный капитал.

Наша общая задача и главный профессиональный вызов — научиться работать с данными, чтобы не только проверять, но и помогать заказчику принимать оптимальные решения и с наибольшей эффективностью управлять объектами на всех этапах жизненного цикла. И для этого нужно использовать все достижения XXI века.

Ровно пять лет назад мы открыли Инжиниринговый центр; он выдал уже свыше 2 тыс. заключений, проводя оценку технических и стоимостных решений на стадии «предпроект». В целом наша новая линейка сервисов насчитывает порядка 20 цифровых инструментов, в том числе они пополнили «Витрину проектов» на базе ГИС ЕГРЗ. Эти сервисы позволяют застройщику профессионально погрузиться в процессы проектирования, получения готовые алгоритмы действий и существенно сокращая сроки. Сегодня также продолжаются пилотные испытания новой версии Единой цифровой платформы экспертизы ЕЦПЭ 2.0.

В свою очередь, искусственный интеллект становится все более активным и надежным помощником эксперта, освобождающего от рутинных и позволяя сосредоточиться на более ответственных и сложных задачах. Логическим продолжением этого пути стало решение правительства РФ о создании на базе Главгосэкспертизы Центра инженерии данных и технологий искусственного интеллекта. Он должен стать отраслевым интегратором ИИ-решений, консолидируя компетенции экспертов и лучшие практики для формирования единой цифровой среды в строительстве. Задача — вывести работу с проектной документацией на новый уровень: снизить нагрузку на экспертов и застройщиков за счет автоматизации, сократить сроки, повысить эффективность и прозрачность освоения инвестиций. Предполагается также, что методы и инструменты, которые пройдут отработку в Главгосэкспертизе, станут готавыми решениями для всех участников отрасли.

Но как бы ни менялись из века в век названия структур и технологии, неизменным остается главное — экспертиза всегда выступает в роли гаранта безопасности и надежности каждого объекта. С приходом «цифры» и нейросетей ее роль только растет, трансформируется в новые формы и задачи работы с заказчиками.

Однако в корне неверно противопоставлять искусственный интеллект человеческому, тем более считать их конкурентами. Нейросети как инструмент в руках эксперта можно сравнить с манипуляторами в телехирургии: «умные» и высокоточные приборы позволяют делать на расстоянии то, что невозможно сделать в других условиях обычным скальпелем, но исход операции и жизнь больного в любом случае зависят от мастерства и зоркости хирурга за пультом управления. Нейросети в экспертизе лишь оперируют данными, их «мозг» лишен главного — инженерной мысли и интуиции, чувств ответственности и способности заглянуть за пределы формальных алгоритмов. Машина может проверить тысячи параметров, но только человек принимает финальное решение и отвечает за жизнь людей и судьбу объекта. Поэтому, по моему мнению, способность применять ИИ важнее самого ИИ.

Подводя итог, отмечу: время, когда от нас ждали только проверки и выдачи заключения — уходит в прошлое; теперь наша миссия — обеспечить участников отрасли новейшими инструментами и знаниями, которые помогут пройти весь цикл стройки за минимальное время и максимально эффективно по всем параметрам. Поэтому команда экспертов останется немногочисленной, но критически важной частью большой семьи строителей России, и значит — с большой долей личной ответственности за ее будущее.

Оксана САМБОРСКАЯ

Строительная отрасль долгое время оставалась одним из самых консервативных сегментов экономики. Здесь привыкли работать «по старинке», полагаясь на профессиональный опыт и человеческие руки. Однако сегодня отрасль оказалась перед системным вызовом: нужно строить быстрее, качественнее и дешевле, а ресурсов — и трудовых, и финансовых — становится все меньше. Цифровизация и роботизация видятся главным ответом на этот вызов.

На государственном уровне эта задача закреплена в обновляемой «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКОХ до 2030 года», где среди ключевых мер значится переход на цифровые решения и повышение производительности труда. Утверждена «дорожная карта» поэтапного перехода на ответственное программное обеспечение для проектирования и информационного моделирования, также ведется работа над созданием единой цифровой платформы для перевода всех строительных процедур в электронный вид.

У крупных девелоперов уже внедряются различные цифровые инструменты: системы управления проектами на базе информационных моделей, «умные» каски и трекеры для контроля персонала, системы видеонаблюдения с аналитикой, биометрические пропускные системы, дроны для мониторинга строительства. То есть технологический ландшафт отрасли действительно начал меняться. ГК «КОРТРОС» с 2025 года внедряет ИИ в бизнес-процессы: систему речевой аналитики, инструменты интеллектуального поиска, ИИ-co-pilot для CRM, параллельно развивая цифровую среду для жилых проектов: «умное» видеонаблюдение, интеллектуальное освещение, системы smart-утилизации отходов и мобильное приложение для жителей, тестирует фотоэлектрические фасадные панели, способные замещать до 30% общедомового потребления электроэнергии. ГК «А101» выстроила цифровую экосистему, сопровождающую весь жизненный цикл девелоперского проекта — от строительства до эксплуатации. Искусственный интеллект здесь взял на себя рутинные процессы: обработку обращений, динамическое ценообразование и подготовку смет, сокращая объем ручной работы и ускоряя принятие решений. На объектах компании внедрены биометрические системы доступа, цифровые сервисы управления зданиями и технологии «умной» квартиры. В партнерстве с «Яндексом» развиваются интеллектуальные сервисы доступа: жители могут открывать домофоны через мобильное приложение или голосового помощника, удаленно впускать гостей и оформлять цифровые пропуска для курьеров. Группа RBI делает ставку на развитие внутренней ИИ-культуры: искусственный интеллект применяется для анализа рынка, сбора маркетинговых данных, работы с отзывами клиентов, экономического прогнозирования и подготовки бюджетов на основе данных из инфомоделей.

Системный подход, пронизывающий все этапы строительного цикла — от проектного офиса до строительной площадки и эксплуатации, характерен для ГК «Галс-Девелопмент», которая соединяет в едином цифровом контуре всех участников реализации проекта: от архитектурного бюро до бригадира на стройке и далее — до управления готовым зданием. Инновации здесь перестали быть модным трендом и превратились в практический инструмент повышения эффективности, уже дающий измеримые экономические результаты: сокращение сроков строительства увеличивает доходность проектов, по оценке генерального директора «Галс-Девелопмент» Андрея Мухина, примерно на 10%.

В основе такой трансформации компании лежит убеждение: будущее девелопмента — за скоростью и точностью, а они достигаются только через глобальную цифровизацию. Единственный запас прочности строительного бизнеса сегодня — это способность возводить объекты быстрее конкурентов без



Роботы на стройке

Системная цифровизация — главный инструмент повышения эффективности



потери качества. Для этого необходимо убирать со стройки низкоквалифицированный труд и делать процессы прозрачными и управляемыми.

Ключевым условием успеха стало привлечение генерального подрядчика к новой модели работы. Причем девелопер и партнер вместе делают риски: генподрядчик закупает новую «умную» технику и цифровые решения, а если какое-то из внедрений не окупается в срок до трех лет, затраты генподрядчика полностью компенсируются заказчиком. Андрей Мухин подчеркивает, что именно такая модель доверия позволила перейти от теоретических обсуждений к практическим действиям. По его словам, любые изменения на стройке невозможны без совместной работы застройщика и генподрядчика. Работа над цифровизацией ведется в компании уже более семи лет, но именно последние два года стали периодом прорыва, когда новая практика начала приносить реальный результат и выгоду.

Первой строительной площадкой, где пилотировались новые решения, стал ЖК «Монблан» в Замоскворечье. Компания запустила целую экосистему управления проектом, охватывающую весь цикл стройки — от архитектурной концепции здания до его ввода в эксплуатацию. Удалось наладить быстрый обмен данными между всеми участниками и «дотачивать цифрой» до бригадира на площадке за счет оперативной передачи информации и ее обновления в онлайн-режиме. Это позволило сократить число переделок и ускорить отливку монолита на три месяца. Для стройки это существенный результат, который стал отправной точкой для масштабирования на других объектах девелопера.

Сегодня главной площадкой компании для внедрения передовых решений является ЖК «Адмирал» в кластере «Южный порт». Как отметил Андрей Мухин, «стройплощадку нашего

самого масштабного ЖК почти на 5 000 квартир мы превращаем в «цифровой завод» под открытым небом». Здесь каждый процесс оцифрован и контролируется на всех уровнях. Одним из прорывных решений на «Адмирале» стал башенный кран с дистанционным управлением. Теперь крановщику не нужно каждый день подниматься на высоту до 60 метров утром и спускаться вечером: его рабочим местом стало эргономичное кресло в строительном штабе, где всегда тепло и безопасно, а управляет краном он с помощью джойстиков, видя весь процесс на широкоформатных экранах. Четыре камеры на самом кране обеспечивают полный обзор площадки, сигнал от них передается по оптоволокну без задержек. Причем, если надо, один такой оператор может управлять несколькими кранами поочередно. Такая технология позволяет ускорить высотные работы примерно на 10%, не говоря уже о комфорте и безопасности человека. И если сначала на стройплощадке ЖК «Адмирал» был один такой кран, то в скором времени планируется увеличить их количество до четырех.

Также на стройплощадках девелопера отказались от газовой сварки в пользу контактной электрической. А роботизированный арматурный цех заменит труд около 20 рабочих, изготавливая арматуру без отходов и брака на «Адмирале» таких цехов уже три).

Для развоза арматуры и других небольших грузов по стройплощадке используются погрузчики на электрическом ходу, а электрические роботизированные подъемники, применяемые вместо обычных строительных лесов, позволяют ускорить выполнение высотных работ. Окупаемость таких решений — от полутора до трех лет.

Цифровизация повсеместно проникает в инфраструктуру стройки. На въездной группе стройплощадки стоят автоматическая мойка и

весы для грузового транспорта. Система идентифицирует машину, взвешивает груз и сверяет с заказом, это позволяет строго контролировать поставки. Биометрия Face ID с алко-тестером контролирует доступ на площадку. «Умные» каски и часы отслеживают активность строителей и их передвижения, помогая соблюдать технику безопасности и повышать эффективность работы сотрудников. Таким образом, человеческий фактор минимизирован, качество работ выведено на новый уровень.

Самое амбициозное направление деятельности «Галс-Девелопмент» — цифровая трансформация этапа эксплуатации. Компания создает «цифровую грань квадратного метра», закладывая роботизированные технологии в проект на стадии архитектурного замысла, то есть здания проектируются с учетом того, что в них будут работать роботы — доставщики и уборщики. Пилотом этих решений стал клубный дом «Космо 4/22». Компания ввела его в эксплуатацию в мае прошлого года, а в этом запустила там сервисных роботов-консервжей, которые не только передвигаются по этажам и паркингу, но и самостоятельно вызывают лифт и поднимаются на нужные этажи для уборки дома и доставки посылок от курьеров до двери квартиры. Это первый в России пример полностью автономной вертикальной мобильности роботов в жилом здании. Девелопер также привлек «робоперсонал» к уборке своей штаб-квартиры в БЦ «Искра-Парк», там роботы довозят грузы до места и являются еще и внутренними курьерами. В будущем компания намерена распространить эту практику с робототехникой на все свои жилые и коммерческие объекты.

Поиск новых современных технологических решений продолжается постоянно. Представители «Галс-Девелопмент» внимательно изучают мировой опыт, посещают «продвинутые» площадки. Одновременно ведется активное сотрудничество с акселератором фонда «Сколково» BuildUP, с участием которого было реализовано более 15 пилотных проектов, а также развивается недавно начатое партнерство с Московским инновационным кластером.

Такой комплексный подход получил признание профессионального сообщества: в 2026 году «Галс-Девелопмент» стал лауреатом премии «Бизнес-лидеры» в номинации «Цифровая трансформация года» и победителем международной архитектурно-девелоперской премии Real Estate Property Awards за инновационные решения. А конкурс «Инфрарос», который выделяет лучшие компании в сегменте национального проекта «Инфраструктура для жизни», отдал девелоперу первенство в номинации «Лучшее применение инноваций в жилищном строительстве». Сама строительная площадка ЖК «Адмирал» не осталась незамеченной: она первой в России получила сертификат «зеленой стройплощадки» от Green Zoom — национальной системы оценки объектов недвижимости на соответствие требованиям устойчивого развития.

«Галс-Девелопмент» открыто делится наработками: приглашает на свои строительные площадки журналистов, проводит экскурсии для студентов профильных вузов, принимает делегации девелоперов из регионов, а также стартаперов, работающих в области девелопмента.

«Мы охотно делимся информацией. Наша цель — сделать саму строительную отрасль более технологичной. И в этой миссии есть понятная практическая выгода: чем больше строительных и девелоперских компаний возьмут на вооружение новые методы работы, тем шире будет выбор оборудования, материалов, программного обеспечения. И от внедрения новых технологий выиграет вся отрасль», — комментирует Андрей Мухин.

Так медленно, но верно российский стройка перестает быть синонимом тяжелого труда, уступая место высокотехнологичной индустрии. И подход «Галс-Девелопмент», одновременно экспериментальный и системный, помогает этой трансформации.

Корпоративный дух

Устойчивый бизнес начинается с сильной команды



Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Командный дух и сильная корпоративная культура позволяют сохранять устойчивость и помогают бизнесу расти даже в кризисные времена и периоды высокой неопределенности. О масштабных планах компании, формировании зонтичной бренд-архитектуры, укреплении руководящего звена, ставке на молодежь, социальных и инвестиционных проектах «Стройгазете» рассказал управляющий директор КОЛДИ Алексей СИНЯВСКИЙ.

Алексей Вадимович, КОЛДИ работает уже 23 года, за это время реализовав и продолжая развивать проекты общей площадью около 1,5 млн кв. метров, расширяя портфель проектов и запуская новые направления на рынке, который неоднократно проходил через кризисы и периоды высокой неопределенности. Что, на ваш взгляд, позволяет компании сохранять устойчивость и продолжать развитие в таких условиях?

Рост КОЛДИ обусловлен прежде всего сильной корпоративной культурой: наши сотрудники не просто выполняли инструкции, а всегда разделяли общую миссию, проявляли инициативу и были нацелены на результат. Это помогает выстраивать партнерские отношения как с клиентами, так и внутри команды. Мы и сейчас продолжаем набирать ключевые кадры, которым близки наши ценности. Недавно, например, было объявлено сразу о шести топовых назначениях в разных отделах — у нас новые директора по продукту, по маркетингу, коммерческий и инвестиционный директора, HR-директор, PR-директор.

Получается, команда для нового этапа развития уже сформирована?

Да, мы усилили не только «оборонительные» позиции. Если провести аналогию с

Следующим этапом стало формирование зонтичной бренд-архитектуры. Сегодня «КОЛДИ СИТИ» объединяет офисные проекты компании, а «КОЛДИ Коллекция» — проекты элитной жилой недвижимости. Такая структура позволяет сохранять единые стандарты качества и одновременно более точно работать с различными сегментами рынка.

Вернемся к кадровому вопросу. Ваша компания системно подходит не только к найму, но и к текущей работе с персоналом. В чем это выражается?

Мы считаем, что сильный внутренний кадровый резерв — одно из ключевых конкурентных преимуществ, особенно в условиях острого дефицита высококвалифицированных специалистов. Поэтому КОЛДИ последовательно инвестирует в развитие компетенций сотрудников и создает условия для долгосрочной работы в компании. Одна из уникальных HR-практик — программа «Имя в проекте»: на стенах реализованных объектов размещаются памятные таблички с именами сотрудников, принимавших участие в их создании. Это формирует чувство личной ответственности за результат, укрепляет вовлеченность и подчеркивает вклад каждого в общий успех. Уже через несколько дней состоится официальная церемония начала строительства делового комплекса «СОЛИД» в Нижегородском районе: будет залит первый куб бетона и заложена памятная капсула с именами авторов проекта — сотрудников компании.

Также мы не бросаем новичков в многочисленные корпоративные процессы без поддержки — у нас внедрен инструмент наставничества. Новые сотрудники работают вместе с опытными специалистами, сразу погружаются в проекты и получают постоянную обратную связь, что ускоряет адаптацию.

У вас есть и отдельное направление по работе с молодежью?

Даже не одно. Например, мы создали совет молодых специалистов — это работники до 36 лет, которые предлагают инициативы, участвуют в образовательных и социальных проектах и вовлечены в управленческие процессы. Также практикуем программы наставничества и сотрудничаем с профильными вузами. Отдельное вни-

мание уделяем семьям наших сотрудников. Для детей мы проводим экскурсии, знакомим их с профессиями родителей и показываем строительные площадки.

Это скорее имиджевая история?

Отчасти. Но в первую очередь это инвестиция в долгосрочную вовлеченность сотрудников и формирование сильной корпоративной культуры. Когда компания становится частью жизни семьи, связь с ней значительно прочнее.

Как вы оцениваете эффективность кадров — используете стандартные KPI?

Нет, в этом вопросе мы тоже применяем оригинальный подход — за счет внедрения системы ROWE (Results — Only Work Environment), где главный критерий — не количество отработанных часов, а достигнутый результат. Сотруднику ставятся цели и сроки, а формат работы он выбирает самостоятельно. В центре внимания — итог, а не процесс.

Ваши кадровые подходы понятны. Давайте перейдем к портфелю проектов. Сколько объектов на данный момент в портфеле и какие новинки планируются к анонсу в ближайшее время?

К концу года запланирован вывод на рынок пяти новых жилых проектов общей площадью 210 тысяч кв. метров. К концу 2027-го общее количество объектов достигнет 24, а объем строящихся и планиру-



Клубный дом «Хамовники 12»



Деловой центр «СОЛИД»

С Днем Строителя!

емых к запуску проектов приблизится к 1 миллиону кв. метров. При этом общий объем введенных и реализуемых проектов достигнет порядка 2,5 миллиона кв. метров.

Для систематизации бизнес-процессов мы объединили различные направления в рамках зонтичной бренд-архитектуры. Под брендом «КОЛДИ СИТИ» развиваются офисные проекты компании, включая бизнес-центр «СОЛИД» в Нижегородском районе столицы, комплекс класса А+ «ТАЛЛЕР» — первый за последние 15 лет офисный проект такого уровня в Павлово-Посадском деловом кластере, а также идеально подходящий для размещения штаб-квартиры камерный офисный центр на улице Вавилова, строительство которого начнется уже этой осенью. В состав бренда также входят проекты, реализуемые в рамках программы комплексного развития территорий (КРТ), в частности, проект «ЛЕВЕНТ» на Дмитровском шоссе площадью

160 тысяч кв. метров, включающий пять офисных корпусов и гостиницу, а также деловые пространства на улице Нижней Красносельской, 35.

Отдельным направлением развития компании являются и другие проекты КРТ, среди них — первый и самый масштабный в Москве промышленный парк формата light industrial, специализирующийся на солнечной энергетике, который будет построен на Дорожной улице. Кроме того, еще две площадки в рамках КРТ находятся на начальной стадии разработки.

А каков объем инвестиций в проект «ЛЕВЕНТ»?

Инвестиции в реновацию территории составят почти 40 млрд рублей. Кстати, помимо офисов здесь запланирован гостиничный комплекс на 250 номеров, а также объекты инфраструктуры — спортивные и торговые центры, точки общепита и т. д.



«Дом 7 Даниловский»

Что касается жилого сегмента?

Компания работает в различных сегментах. Проекты бизнес- и премиум-классов объединены под зонтичным брендом «КОЛДИ Группа»: это Nice Loft, «МОНТЕ» и «Дом 7 Даниловский». По последнему поступает очень много запросов от покупателей на объединение лотов. Элитное и делюкс-жилье выделено в отдельный зонтичный бренд «КОЛДИ Коллекция», в который вошли «Хамовники 12» (дом введен и практически полностью распродан, в реализации осталась всего одна квартира), а также клубные дома «Стендаль», «Козихинский 22», «Малая Никитская 29», «Большая Сухарева 9» и «Хамовники 14», где будет собран делюкс-вилл.

О ваших масштабных планах свидетельствует недавний переезд в сервисный офис. С чем связано решение сменить локацию?

Действительно, недавно мы переехали в новую штаб-квартиру — арендовали более 4 тыс. кв. метров в историческом особняке в составе делового пространства ASPACE «Кузнецкий Мост», а прежний офис в Хамовниках выставлен на продажу. Для нас это не просто смена адреса, а важная веха в развитии компании. Сегодня КОЛДИ переживает масштабную трансформацию: расширяет портфель проектов, усиливает команду, запускает новые направления бизнеса. Новая штаб-квартира стала логичным продолжением этих изменений.

Исторический доходный дом братьев Третьяковых на Кузнецком Мосту сразу привлек наше внимание своим уровнем, атмосферой и значением для города. Это памятник архитектуры конца XIX века, построенный по проекту Александра Каминского — автора первого здания Третьяковской галереи. На протяжении более века здесь кипела деловая жизнь Мо-

Деловой центр «ТАЛЛЕР»



простая игра легко вовлекает людей разных возрастов. Именно поэтому КОЛДИ стала генеральным партнером Федерации городского спорта России. Для нас это не спонсорский проект, а продолжение той философии, которой компания придерживается в своей работе. В городских победах побеждает не тот, кто делает больше бросков, а тот, кто делает их аккуратно; значимо не количество действий, а их качество и эффективность. В городских победах достается тому, кто бросает максимально точно, а в девелопменте — тому, кто принимает продуманные решения на каждом этапе, а не просто стремится к масштабам ради масштабов. Именно поэтому поддержка городского спорта для нас — не разовая инициатива, а естественное продолжение наших корпоративных культуры и ценностей.

В заключение хотелось бы поговорить про ваши инвестиционные планы. В декабре 2025 года КОЛДИ вышла на биржу с дебютным размещением облигаций, и весьма успешно. Как вы оцениваете этот опыт и планируете ли дополнительные размещения?

Да, в конце 2025 года мы впервые провели размещение облигаций на Московской бирже, эмитентом выпуска выступило ООО «Тальвен», а также разместили дебютный выпуск цифровых финансовых активов (ЦФА). Оба размещения прошли успешно и подтвердили высокий интерес инвесторов к компании, во многом обусловленный качеством нашего портфеля. С одной стороны, это проекты жилой недвижимости премиального и делюкс-классов — сегмент с высокой устойчивостью, который в меньшей степени зависит от ипотечных программ и колебаний массового рынка. Это делает такие активы привлекательными с точки зрения долгосрочных инвестиций. С другой, это диверсифицированный портфель офисных объектов в ключевых деловых локациях Москвы, что является важным фактором для институциональных инвесторов.

И облигации, и ЦФА позволили сделать инвестиции в проекты КОЛДИ доступными более широкому кругу инвесторов и подтвердили высокий уровень доверия к компании.

Успешный опыт первых размещений стал для нас основанием продолжать работу с этими инструментами. Кроме того, по итогам 2025 года КОЛДИ продемонстрировала сильные финансовые показатели, подтвержденные отчетностью по международным стандартам финансовой отчетности, что дополнительно укрепляет нашу позицию при дальнейшем взаимодействии с инвестиционным сообществом. В ближайшее время мы планируем новые выпуски как облигаций, так и ЦФА, рассчитывая закрепить и развить достигнутый результат.

«Место силы» для бизнеса

Как спроектировать комфортный офис



iCity

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве общий объем офисного фонда превышает 22 млн кв. м (данные IBC Real Estate на начало 2026 года). Рынок конкурентен, девелоперы меряются высотой потолков и брендом архитектора, но арендаторы сегодня выбирают совсем другое. В погоне за экономией операционных затрат и здоровьем сотрудников побеждает тот, кто продумал не фасад, а жизненно важные инженерные решения. «Строительная газета» поговорила с руководителем департамента проектирования компании «Метрополис» Ольгой БОРНУКОВОЙ о том, как не задохнуться в офисе класса А, почему LEED — это не «зеленая» игрушка, а экономия 20% эксплуатационных затрат, и при чем тут технологии free cooling.

Москва заполнена офисами. После пандемии и бума удаленки многие говорили, что офисы умрут, но люди снова едут в «Сити», на Белорусскую и Павелецкую. Ольга Сергеевна, в чем причина?

Загрузка офисов в Москве действительно восстановилась до 70-80% от доковидных уровней в пиковые дни. Но это не значит, что бизнес вдруг полюбил ходить в офис. Просто компании поняли: удаленка убивает корпоративную культуру и скорость принятия решений. Люди идут в офис, потому что надо. И здесь они сталкиваются с проблемами, которых на удаленке не было.

Главная из них — воздух. Многие бизнес-центры, построенные 10-15 лет назад, проектировались по другим нормативам и требованиям к количеству рабочих мест. Тогда на квадратный метр приходилось меньше сотрудников, нагрузка на вентиляцию была ниже, сейчас же арендаторы, чтобы оптимизировать арендные расходы, сажают больше людей на те же площади. А старые инженерные системы на это не рассчитаны. В итоге люди сидят в душных помещениях, уровень CO₂ зашкаливает, концентрация внимания падает. Это не просто дискомфорт — это прямая потеря производительности.

То есть люди в офисы вернулись, но сталкиваются с тем, что инженерия старых зданий просто не тянет. Девелоперы это видят и меняют подходы?

Именно. Арендатор может выбирать. Если он приходит в старый БЦ с забитыми воздушными фильтрами, «уставшими» системами вентиляции и кондиционирования и неидеальными эксплуатирующими организациями, он просто уходит в новый или требует

скидку. Девелоперы, которые строят сейчас, понимают: инженерия — это не затраты, это инвестиционное преимущество. Класс здания определяется не только техническими характеристиками. Настоящую оценку ему ставят люди: если в офисе душно и некомфортно, никакой статус «А» не удержит арендаторов и сотрудников.

Но есть же еще удаленка. Многие говорят: «Зачем мне офис, если я могу работать из дома?». Как вы убеждаете девелоперов, что офисы будущего нужны?

Мы не убеждаем. Мы проектируем, а рынок решает. Но давайте посмотрим правде в глаза: удаленка — это хорошо для фрилансеров или для четко выстроенных бизнес-процессов. Но бизнес строится на коммуникации. Это сложно воспроизвести в Zoom.

Офис будущего — не просто место, где ты должен сидеть с 9 до 18. Это место, куда ты хочешь прийти. Мы работаем над этим. Например, в проекте STONE Савёловская мы сделали возможность естественного проветривания. Казалось бы, мелочь. Но это кардинально меняет психологию. Человек может открыть окно, впускать свежий воздух, услышать шум города — он не чувствует себя запертым в аквариуме. Это снижает стресс.

Или в iCity — там подход Smart Building: свет автоматически воспроизводит естественное освещение, вентиляция работает по датчикам присутствия. Это не просто проектное решение, это создание среды, которая подстраивается под человека, а не наоборот.

А насколько дороже такое проектирование? И окупается ли это?

Если смотреть на стадию проектирования, то да, дороже. Глубокая проработка, CFD-моделирование, сложные системы автоматизации — все это требует ресурсов. Но если девелопер считает совокупную стоимость владения (Total Cost of Ownership), то это окупается. Пример — Neva Towers, LEED Gold. Мы добились снижения энергопотребления на 25% и эксплуатационных затрат на 19% по сравнению со среднестатистическими зданиями. И это не разовая экономия.

Кроме того, сертифицированные здания имеют на 10-20% более высокую капитализацию. Это значит, что, если девелопер захочет продать здание, он получит больше. Или сможет сдавать его по более высокой ставке. Поэтому те, кто считает деньги, инвестируют в инженеррию.

А как быть с адаптацией к российским условиям? В Европе одно, а у нас зима -30, лето +35. Ваши «зеленые» решения работают здесь?



TWIST



Neva Towers

ДМИТРИЙ ЧЕЛМАНЕНО

Это основная головная боль и одновременно наш главный опыт. Мы не просто копируем европейские решения — мы их адаптируем.

Возьмем проект «Стратос» в Сколкове, который мы проектировали под LEED Silver. Там класс энергосбережения А+. Как мы этого добились в наших условиях? Одно из решений — использование технологии рекуперации тепла. Вентиляционная система забирает тепло из вытяжного воздуха (в офисе +24°C) и передает его уличному воздуху (-30°C). Это позволяет экономить до 40% энергии на нагрев.

Плюс интеллектуальная система вентиляции паркинга (датчики CO регулируют работу вентиляторов). Если машин мало, вентиляция работает на пониженной мощности, экономя электроэнергию. Это, казалось бы, мелочь, но в масштабе года экономия существенная. Все это делает проект не просто «зеленым» на бумаге, а реально энергоэффективным в наших суровых условиях.

А если арендатор захочет перепланировку? Сейчас все хотят гибкие пространства. Как вы проектируете инженеррию, чтобы она не мешала?

Это всегда спорный вопрос для нас. Архитекторы хотят свободы, мы хотим порядка. Но мы нашли компромисс.

В проектах, которые впоследствии стали офисами крупных корпораций, например, штаб-квартира «Т-банка» в AFI SQUARE или двухэтажный офис в AFI2B, мы применили принцип зонального климат-контроля. Мы не привязываем вентиляцию к конкретным помещениям, а проектируем крупные воздушные карманы, которые обслуживают большие площади. Внутри этих зон пользователь может ставить любые перегородки — главное, чтобы они не перекрывали основные потоки воздуха. Это решается либо внутрипольной разводкой, либо специальными фальш-балками.

Это сложно объяснять на словах, но мы умеем делать так, чтобы инженерные системы «не мешали» бизнесу развиваться.

В итоге — что такое комфортный офис? Офис — это не просто «место», а «качество жизни», и оно на 80% зависит от того, что спрятано за стенами и потолком — от систем вентиляции, кондиционирования и управления. Не только архитектура определяет успех здания, но и его способность давать людям комфортную среду.

С Днем Строителя!

Создавать новые форматы

PIONEER успешно реализует амбициозные проекты

Сергей ВЕРШИНИН

Девелопер PIONEER отмечает 25 лет со дня основания. К настоящему времени компанией реализовано 39 проектов жилой и коммерческой недвижимости общей площадью 3,2 млн кв. м, еще около 1,4 млн кв. м находится на стадии проектирования и строительства.

История компании началась в 2001 году в Санкт-Петербурге, а сегодня PIONEER стал одним из ведущих девелоперов столицы, за четверть века сформировав масштабный портфель, состоящий из жилых комплексов разных классов, деловых и торговых центров, гостиничных объектов, общественных пространств и социальной инфраструктуры. Все проекты отвечают высоким стандартам архитектуры мирового уровня. Среди партнеров компании — архитектурные бюро Nikken Sekkei, «Цимайло Ляшенко и Партнеры», APEX, ADM, ABD, дизайнеры Jaime Beriestain, NB Studio Натальи Белоноговой и другие.

Один из принципов развития PIONEER — стремление создавать новые для рынка форматы. Так, был основан сегмент сервисных апарт-отелей под брендом YES в России. Пять комплексов работают в Москве и Санкт-Петербурге, еще девять находятся на стадии проектирования и строительства в нашей стране и за рубежом. Компания вывела на рынок зонтный бренд LIFE, в рамках которого построено десять жилых кварталов в Москве и Санкт-Петербурге площадью более 2 млн кв. м. В прошлом году в столице завершили амбициозный проект по развитию транспортно-пересадочного узла «Ботанический сад», где появилось два жилых квартала со школами и детскими садами, отреставрированными объектами культурного наследия и многофункциональным комплексом.

С 2020 года PIONEER активно участвует в развитии деловой городской инфраструктуры. Девелопер первым в Москве реализовал офисный кластер по городской программе создания мест приложения труда: в бизнес-парке «Останкино» создано более 12 тыс.



Приватный двор-парк в SHIFT

Связь с историей

Современное благоустройство уходит корнями в начало прошлого века



Антон СТРУЖКИН, партнер архитектурного бюро T+T Architects

За последние 15 лет благоустройство перестало восприниматься лишь как завершающийся этап строительства жилья. Сегодня эта часть архитектурного проекта решает сразу несколько ключевых задач: поддерживает новые повседневные сценарии, помогает улучшать городскую среду и обеспечивает преимущества в условиях высокой конкуренции между девелоперами. Современное благоустройство все чаще рассматривается как полноценный инструмент формирования ценности жилого проекта, особенно в условиях роста автономности районов.

Чтобы понять, почему благоустройство стало одним из важнейших элементов создания современного жилья, важно обратиться к истории развития самой идеи. Один из первых фундаментальных трудов на эту тему — книга известного российского архитектора В. Н. Семёнова «Благоустройство городов», опубликованная в 1912 году. Автор выступил против формального подхода, когда работа со средой сводится исключительно к мощению улиц, устройству парков или озеленению.



Премьальный квартал SHIFT у Нескучного сада

рабочих мест. Особое внимание уделяется и социальной инфраструктуре проектов: построено 13 объектов, включая школы, детские сады и спортивные центры, которые признаются лучшими на престижных городских и отраслевых премиях.

Для централизованного развития IT-процессов девелопера создана отдельная компания — PIONEER DIGITAL. За два года разработаны разные цифровые продукты, в том числе собственная AI-платформа, которая закрывает потребности группы в цифровойизации: от документооборота и контроля строительства до взаимодействия управляющей компании с жителями.

«За 25 лет компания прошла путь от реализации первого точечного проекта до статуса системного девелопера, активно влияющего на развитие городской инфраструктуры Москвы и участвующего в подготовке профильных кадров. Наш главный принцип всегда остается неизменным — создавать качественный продукт и предлагать рынку перспективные решения. Важно не просто строить здания, а формировать среду, которая будет востребована десятилетиями.

В планах PIONEER — реализация 1 млн кв. м недвижимости, в том числе двух многофункциональных комплексов в составе транспортно-пересадочного узла «Петровско-Разумовская» и двух проектов комплексного развития территорий на юге Москвы.



НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

исчезло, а генпланы по-прежнему влияют на развитие городской среды. С другой стороны, внимание немного сместилось от планирования в сторону регулирования и ситуативного моделирования процессов, ведь город перестал восприниматься как статичная система.

Благоустройство теперь должно быть гибким, способным адаптироваться к изменяющимся потребностям и создавать разнообразные сценарии использования пространства. Не менее важно и то, что бизнес постепенно адаптирует подобные идеи в стратегию развития, — это формирует синергетическую систему муниципальных и бизнес-моделей, дополняющих и усиливающих друг друга.

В новых жилых комплексах двор больше не рассматривается исключительно как территория, наполненная нормативными площадками, — он становится пространством для разных групп пользователей: семей, подростков, людей старшего возраста, владельцев домашних животных, спортсменов, тех, кто работает удаленно. Поэтому в проектах все чаще появляются тихие зоны отдыха, спортивные маршруты, общественные террасы, амфи-театры, пространства для общения соседей и многофункциональные площадки.

Еще одним важным трендом становится интеграция благоустройства в архитектурную концепцию — оно проектируется одновременно с жилыми корпусами, а планировка дворов, организация навигации, видовые характеристики квартир и общественных пространств все чаще рассматриваются как единая система.

Серьезно меняется и подход к озеленению, задачей которого раньше было преимущественно декоративное оформление территории. Сегодня биофильная среда приобрела статус полноценного элемента городской инфраструктуры. Она помогает формировать микроклимат, защищать территорию от перепада, снижает уровень шума, способствует удержанию дождевых вод и повышает эко-

логическую устойчивость. К тому же озеленение стало играть ключевую роль в вопросах снижения стресса и сохранения ментального здоровья жителей мегаполисов. И такая тенденция как раз возвращает нас к идеям В. Н. Семёнова, создавая ощущение преемственности подходов.

Впрочем, усложнение структуры благоустройства закономерно приводит к повышению издержек на его содержание. Девелоперам приходится искать баланс между выразительностью архитектурных решений, трудоемкостью и стоимостью эксплуатации территории.

Нельзя не учитывать и то, как работает экономика благоустройства в целом. Уместно вспомнить реконструкцию Парка Горького в 2011 году, превратившую его в один из самых прибыльных рекреационных хабов столицы. Также и благоустройство жилых проектов стало напрямую влиять на скорость продаж, привлекательность сервисной инфраструктуры и девелоперского продукта в целом. Фактически благоустройство становится частью инвестиционной модели, а качественная среда способствует повышению стоимости жилья.

Именно в этом заключается главное отличие современного этапа развития благоустройства. Раньше его основной задачей было создание здорового и формально правильно организованного города, а сегодня оно становится инструментом для победы в борьбе за покупателя. Каждый объект имеет свой экономический смысл.

Если речь идет о дворе нового жилого комплекса, то благоустройство должно помочь продать квартиры; если это новый парк или бульвар, то там должны появиться развлекательная инфраструктура, рабочие места и арендные точки. Поэтому и конкуренция между девелоперами все чаще происходит не только на уровне архитектуры зданий или планировок квартир, но и на уровне среды, которую получают жители после покупки.

Редевелопмент промышленных территорий

От возрождения кварталов к новым городским центрам



ЛГН, МОСКВА

Оксана САМБОРСКАЯ

Бывшие заводские и фабричные территории в российских городах — одна из главных точек их роста. Промзоны — это десятки и сотни гектаров земли, способные вместить целые районы. Сегодня на их территориях появляются набережные, бульвары, пешеходные маршруты, соединяющие изолированные прежде районы.

Главные площадки экспериментов

Москва — безусловный лидер по числу и масштабу проектов редевелопмента. Самый известный из них — «ЗИЛАРТ» — один из крупнейших в Европе проектов редевелопмента, который превращает бывшую индустриальную зону Московского автомобильного завода имени И. А. Лихачева (ЗИЛ) в современный городской район.

Сегодня «ЗИЛАРТ» — это 65 гектаров новой застройки на месте бывших цехов. Проект реализует «Группа ЛСР». На территории уже возведены жилые кварталы с квартирами премиум-класса, школа, детские сады и «Тюфелева роща» — парк с длинными перголами, ставший визитной карточкой района. В проекте также появился музей «Коллекция», здание которого построено по проекту архитектора Сергея Чобана.

«Южный порт» — проект иного порядка. Это третье ядро мегаполиса, по масштабу сопоставимое с «Москвой-Сити», но с другой по смыслу структурой. Общая площадь реорганизуемой территории — 644 гектара, здесь планируется построить 7,5 млн кв. м недвижимости — жилье, коммерцию, а также социальную инфраструктуру и зеленые зоны. Проект реализуется в рамках программы комплексного развития территорий (КРТ), что гарантирует сбалансированность жилья и рабочих мест.

«Бадаевский» — пример элитного редевелопмента, где знаменитый Бадаевский пивоваренный завод превращается в объект коллекционной недвижимости. Проект Capital Group разворачивается на участке площадью 6 гектаров между Кутузовским проспектом и набережной Тараса Шевченко. Общая площадь застройки — 154,8 тыс. кв. м, из которых 89,6 тыс. отведено под жилье. Швейцарское бюро Herzog & de Meuron предложило уникальное решение: жилые корпуса «парят» над землей на 188 колоннах высотой 35 м. Инженерное решение позволяет создать под зданием пешеходный бульвар, впервые соединяющий Кутузовский проспект с набережной.

Особое внимание уделено сохранению исторического наследия. На участке расположено два объекта культурного наследия (ОКН) — строения 1 и 3. В 2025 году началась их реставрация — первая за всю историю завода с 1876 года. Третье здание, не имевшее охранного статуса и утраченное в советские годы, девелопер восстанавливает по историческим чертежам за свой счет, чтобы воссоздать полный ансамбль завода.

На его территории появятся общественный парк площадью 4 гектара в стилистике «русский лес», благоустроенная набережная протяженностью 500 м, а также инфраструктура, доступная горожанам: фермерский рынок, фитнес-центр с бассейном, кафе, рестораны, детский центр и комплекс бань. Основатель Capital Group Павел Тё считает: «Проект редевелопмента территории Бадаевского пивоваренного завода станет визитной карточкой Москвы. Я думаю, к нему будут автобусами туристов возить, как к еще одной московской достопримечательности».

Мал золотник, да дорог

Наряду с гигантами в Москве развиваются проекты, демонстрирующие другие подходы к редевелопменту, — более камерные, но не менее значимые. «Кристалл» — проект компании ASTERUS на месте Московского казенного винного склада №1. Здесь сохраняют более 42 тыс. кв. м исторической застройки и создают многофункциональный кластер нового поколения площадью более 56 тыс. кв. м. По замыслу девелопера, именно такие проекты должны формировать новую городскую идентичность. Запуск общественного и делового ядра запланирован на 2027–2029 годы.

«Товарищество Рябовской мануфактуры» — пример того, как редевелопмент может быть не только жилым, но и деловым. На месте двух дореволюционных фабрик создан лофт-квартал, где бережно сохраняются артефакты промышленного прошлого. По итогам 2024 года в лофт-квартале сдано 6,2 тыс. кв. м офисной недвижимости, что на 20% превышает показатели 2023 года.

Эти проекты показывают, в каком направлении идет развитие Москвы. И чем больше таких примеров будет появляться, тем быстрее промышленные территории перестанут быть барьерами, став новыми точками притяжения.

Уралмаш — новый город на старой территории

Проект редевелопмента территории завода «Уралмаш» — один из самых масштабных за пределами Москвы и, возможно, самый долгорочный в России. Речь идет о переселении 94 гектаров бывшей промзоны,

которые долгое время оставались барьером между районами. Мастер-девелопером выступает «УТМК-Застройщик».

Концепция проекта выстроена вокруг модели «15-минутного города» — все ключевые сценарии повседневной жизни должны быть в пешей доступности. Основная часть проекта включает три микрорайона, рассчитанных на 44 тыс. жителей, с развитой социальной инфраструктурой: 12 детских садов, три школы, две поликлиники, колледж, детская школа искусств и три спортивные школы. Особое внимание уделено созданию мест приложения труда: здесь планируется построить деловой центр на 160 тыс. кв. м, что обеспечит 30 тыс. рабочих мест.

В реализации проекта участвуют шесть девелоперов из разных регионов России, а финансовое сопровождение обеспечивает Сбербанк. Первая очередь — две 30-этажные башни площадью 49 тыс. кв. м — уже строится, ввод запланирован на 2028 год. Как отметил генеральный директор «УТМК-Застройщик» Евгений Мордовин, «сегодня мы открываем новую страницу истории легендарного района Уралмаш — отныне это не только индустриальное наследие, но и современное пространство жизни, отдыха, вдохновения».

Два проекта на набережных

В Нижнем Новгороде два масштабных проекта редевелопмента разворачиваются на берегах Оки и Волги.

«GloriaX Premium Черниговская» — один из самых сложных девелоперских проектов в истории города. Он расположен в историческом центре, на правом берегу Оки. Девелопер инвестирует 30 млрд рублей в создание «мини-города». Ключевая особенность проекта — работа с ОКН. Здесь сохраняют и реставрируют комплекс мукомольной мельницы торгового дома «Мельян Башкиров с сыновьями» и мельницу Дегтярёва.

«GloriaX Premium Гребной канал» — проект на берегу Волги на участке 14,7 гектара. Архитектурную концепцию разработало нижегородское бюро «ГОРА». Общая площадь застройки — 177 тыс. кв. м, инвестиции оцениваются в 20 млрд рублей. Концепция предполагает разноэтажную застройку: у самой воды — пятиэтажные дома, дальше — террасные здания высотой до 13 этажей, напоминающие паруса. Набережную разделяет на три уровня: нижний для тихих прогулок, средний для велосипедистов, верхний для ресторанов и магазинов. В комплекс войдут школа, три детских сада и спортивный центр с бассейном. Завершить проект планируют к 2029 году.

Смысловая ценность обоих проектов в том, что они превращают закрытые, разру-

шающие городскую ткань промзоны в открытые прибрежные кварталы, возвращая городу доступ к воде и создавая новые общественные пространства.

Тюменские подходы

В Тюмени сложилась уникальная ситуация: параллельно реализуется сразу несколько крупных проектов редевелопмента, демонстрируя разные подходы к переосмыслению промышленных территорий.

Жилой район «Республики 205» на месте промзоны завода медоборудования и камвольно-суконного комбината «Кросно» — это 24 гектара застройки, почти 350 тыс. кв. м жилья, школы и детские сады. Ключевой объект проекта — событийный кластер «Кузница», который появится в здании старого цеха. Помещение высотой более 10 м разделяет на три этажа: первые два займет фудхолл, третий — дизайн-маркет с творческими мастерскими и рор-ур-магазинами. На крыше появится терраса площадью 525 кв. м.

Перед «Кузницей» расположится событийная площадь, где сохранятся элементы цеха — фермы, между которыми архитекторы предусмотрели навесы. Зимой здесь может быть каток, летом — уличный кинотеатр. Проект реализует девелоперская компания Брусника.

Жилой комплекс «Речной порт» на месте бывшего речного порта в центре Тюмени — пример превращения уводящей промышленной территории в современное пространство у воды. В 2025 году проект был признан лучшим в России в категории редевелопмента на федеральной премии «ТОП ЖК». Также реализуется Брусникой.

Еще один масштабный проект — реновация микрорайона ДЮК (бывший Деревообрабатывающий комбинат) от «Страны Девелопмент» — участок площадью 89 гектаров, на котором будет построено 900 тыс. кв. м жилья. Застройщику предстоит расселить и снести около 280 домов, преимущественно частный сектор. Ключевая особенность — комплексный подход: на территории появятся две школы, четыре детских сада, поликлиника, спортивные объекты, торговый центр с фитнес-клубом и пожарное депо. Часть социальной инфраструктуры застройки передаст городу безвозмездно.

Новый район получил название «Островсад». Будет благоустроено и озеленено более 7 гектаров, появятся пешеходный бульвар и уникальная для Тюмени 733-метровая набережная вдоль реки Туры. Срок реализации проекта — до 2033 года.

Все эти проекты объединяет несколько принципов: комплексный подход (жилье, инфраструктура, рабочие места), интеграция наследия (сохранение исторических зданий и артефактов) и возвращение города к реке и общественным пространствам. Москва выступает драйвером этого процесса, задавая масштаб и архитектурные тренды, а регионы подхватывают эстафету, адаптируя лучшие практики к своим условиям.

Перечисленными проектами редевелопмент в России не ограничивается. В Казани на месте бывшего нефтеперерабатывающего завода развивается жилой район «Салават Купере», в Самаре исторические корпуса пивзавода превращаются в общественно-деловой кластер, а в Ростове-на-Дону бывшие промышленные зоны вдоль Дона постепенно уступают место современной жилой застройке. В ближайшие годы к этой волне присоединятся и другие города — там, где промышленные территории все еще ждут своего часа.

Вектор задан. Промзоны перестают быть барьерами и начинают работать на город — становиться его новыми центрами, точками притяжения и местами с собственной историей и будущим.

С Днем Строителя!



Среда. Ответственность. Масштаб

ГК ФСК задает стандарты современного девелопмента

Оксана САМБОРСКАЯ

Строительная отрасль формирует облик российских городов, определяет качество жизни миллионов людей и создает десятки тысяч рабочих мест. Лидеры рынка берут на себя не только бизнес-задачи, но и функцию системообразующих организаций, обеспечивающих устойчивость всей экономики. Их роль — не ограничиваться возведением жилья, а выстраивать комплексные экосистемы, где в шаговой доступности есть школы, поликлиники, рабочие места и парки.

Один из таких системных игроков — Группа компаний ФСК. Входя в топ-5 девелоперов Москвы и в перечень системообразующих организаций РФ, ГК ФСК несет особую ответственность — не только перед дольщиками и партнерами, но и перед городом в целом. Работая на рынке с 2005 года, компания накопила уникальный опыт, который позволяет ей реализовывать проекты любой сложности, формируя вокруг себя полноценные экосистемы. Совокупный объем проектов ГК ФСК сегодня превышает 19 млн кв. м, а география присутствия охватывает более десяти регионов — от Москвы и Санкт-Петербурга до Приморского края и Амурской области.

Системность как основа стратегии

Устойчивость ГК ФСК — результат продуманной диверсификации. В отличие от многих игроков, компания не ограничивается жилищным строительством. Ее портфель включает жилье практически всех ценовых сегментов, коммерческую недвижимость, объекты социальной и транспортной инфраструктуры, а также масштабные промышленные площадки. Такая широкая диверсификация дает компании гибкость, необходимую в условиях изменчивой рыночной конъюнктуры. Однако главное — это позволяет решать задачи государственного масштаба.

ГК ФСК является активным участником программы комплексного развития территорий (КРТ), с сентября 2023 года удерживая ведущие позиции в рейтинге Единого ресурса застройщиков по этому показателю. Сегодня в рамках КРТ компания осваивает более 290 гектаров, преимущественно в Московской области, создавая не просто кварталы, а целые районы с продуманной логистикой и социальной структурой. Этот системный подход к освоению территорий в рамках утвержденных градостроительных документаций подтверждает статус компании как надежного партнера государства.

От школ до переселения

Пожалуй, самым ярким доказательством социальной ответственности ГК ФСК стало ее участие в решении проблем обману-

тых дольщиков. В сложные для рынка 2010-е годы компания взяла на себя застройку объектов за недобросовестными застройщиками. Общий объем введенного таким образом жилья превысил 750 тыс. кв. м, а ключи от новых квартир получили более 10 тыс. граждан. Подобный опыт подтверждает не только финансовую стабильность, но и высокую организационную культуру компании, способной разбираться в юридических лабиринтах и завершать технически сложные объекты.

Эта социальная миссия продолжается и сегодня. В 2026 году ГК ФСК передала почти 800 кв. м жилой площади для участников программы переселения из ветхого и аварийного жилья в Московской области, напрямую улучшив жилищные условия множества семей. Участие в решении государственных задач стало для компании системной практикой.

Но социальная функция девелопера не ограничивается передачей квадратных метров. Еще одна задача современного строительства — снижение маятниковой миграции (когда люди вынуждены проводить часы в дороге между домом и работой). ГК ФСК решает эту проблему комплексно, создавая в своих проектах рабочие места и социальные объекты в шаговой доступности от домов.

Показательный пример — ЖК «Сидней Сити» на северо-западе Москвы. В этом проекте компания реализовала концепцию полицентричного района. Школа и детский сад интегрированы в пешеходные маршруты, дифференцированные по возрастным группам и нескольким сценариям времяпровождения. Бизнес-центр на 4,8 тыс. рабочих мест расположен так, чтобы жители могли трудоустроиться, не покидая района, а коммерческие помещения ориентированы на потоки родителей между образовательными учреждениями.

Такой подход превращает жилой квартал в самодостаточную экосистему. Образовательные учреждения перестают быть изолированными объектами и становятся структурными элементами повседневного уклада, формируя устойчивую внутрирайонную экономику. При этом школа, детский сад и бизнес-центр построены в рамках программы создания мест приложения труда (МПТ) — инструмента, который ГК ФСК последовательно использует для комплексного развития территорий.

Компания активно взаимодействует с правительством Москвы и в рамках других проектов МПТ. С 2021 года ГК ФСК реализует более 15 объектов, что позволяет создать свыше 20 тыс. новых рабочих мест. Ярким примером эффективности программы стало открытие в 2026 году в Зеленограде одного из крупнейших в России комплексов по производству стройматериалов, включающего заводы по выпуску газобетона, стеклопакетов и модульных фасадов.



Технологический суверенитет и кадровый потенциал

Укрепление производственных мощностей — еще одно стратегическое направление деятельности ГК ФСК. Компания фактически перезапустила отрасль индустриального домостроения, доказав, что заводские технологии могут быть гибкими и эстетичными. Модернизированные мощности 1-го ДСК сегодня позволяют возводить дома по индивидуальным архитектурным проектам, сохраняя высокую скорость строительства, свойственную индустриальному методу, но обретая гибкость монолитного строительства. Вместо устаревших унифицированных серий — современные архитектурные решения, вместо стандартных фасадов — индивидуальные проекты.

Параллельно с модернизацией заводов компания инвестирует в человеческий капитал. В 2025 году ГК ФСК вошла в рейтинг лучших работодателей России по версии Forbes, получив высшую категорию «Золото» за корпоративное управление. Это признание подтверждает, что компания создает не только комфортабельное жилье, но и качественные условия для своих сотрудников.

ГК ФСК целенаправленно повышает престиж строительных профессий. В 2025 году были подписаны соглашения с ведущими столичными вузами — Московским Политехом, МФЮА и МГТУ-МАСИ. Студенты университетов получают возможность проходить практику на реальных объектах и гарантированное трудоустройство после выпуска.

Собственные компетенции компании в проектировании также выведены на новый уровень. Созданный в 2024 году «Проектный институт» сегодня объединяет более 600 специалистов и выполняет свыше 60% проектных работ для нужд ГК ФСК. Это позволило сократить сроки проектирования на 20% и обеспечить высочайшее качество документации, а главное — создало новые рабочие места для высококвалифицированных инженерных кадров.

Забота о будущем

Вопросы экологии сегодня выходят на первый план. ГК ФСК не ограничивается декларациями, а внедряет «зеленые» стандарты в повседневную практику. Знаковым событием 2026 года стало заключение стратегического соглашения с СИБУР и ТЕХНОНИКОЛЬ о применении инновационного утеплителя с частично погашенным углеродным следом при строительстве премиального ЖК «Амбер Сити» в Москве.

Этот пилотный проект — реальный вклад в снижение экологического следа строительной отрасли и подтверждение того, что компания не декларирует, а внедряет принципы «зеленого» строительства. При этом комфортная сре-

да создается не только за счет технологий внутри стен, но и за счет масштабного благоустройства: в «Амбер Сити» будет высажено 18 тыс. растений, а площадь озелененных пространств составит 6 гектаров.

Ежедневный вклад в развитие

Масштаб работы ГК ФСК виден в ежедневных новостях о сдаче объектов. Только в июле 2026 года компания открыла продажи в новом корпусе ЖК «1-й Южный» и ввела в эксплуатацию школу с бассейном в Химках в рамках проекта «1-й Шереметьевский», передав ее в муниципальную собственность. Всего за июль было сдано несколько крупных объектов, включая дом с подземным паркингом в «1-м Донском», причем на девять месяцев раньше запланированного срока.

В проектах компании в Новой Москве — «1-й Саларьевский» и «1-й Ясеневский» — завершаются конструктивные работы, ведется благоустройство, дома готовятся к итоговой проверке. В жилых комплексах реализуется комплексный подход: закрытые дворы с видеонаблюдением, развивающие площадки для детей, зеленые зоны для отдыха и коммерческие помещения на первых этажах.

Дочерняя структура — «ФСК Регион» — активно укрепляет позиции в регионах. В Активне Новгороде ЖК «Фордевинд» стал самым продаваемым проектом бизнес-класса, заняв 16,8% рынка. Успех комплекса, расположенного на первой береговой линии Оки, доказывает, что качественный девелопмент востребован по всей стране.

Аналитики ФСК Family отмечают растущий тренд: 70% покупателей загородного жилья в Подмосковье выбирают объекты по качеству инфраструктуры. В ответ на этот запрос в проектах «Жаворонки Клуб», «Мартемьяново Клуб» и «Апрелевка Клуб» компания создает не просто школы и сады, а образовательные кластеры совместно с МГМО и МГАХИ имени В. И. Сурикова, а также спортивные центры с профессиональными операторами.

Преобразование через строительство

ГК ФСК доказывает, что строительный бизнес в России может быть высокотехнологичным, социально ответственным и экологичным. Каждый новый проект компании — это не просто возведенные стены, а комплексное преобразование окружающей среды: от логистики и транспортной доступности до озеленения и комфортных общественных пространств. Компания входит в число лидеров не только по объемам строительства, но и по качеству преобразования городского пространства. С учетом текущего портфеля проектов и долгосрочных планов, ГК ФСК останется ключевым архитектором городской среды, продолжая создавать не просто жилье, а качество жизни для россиян.

Алексей ЩЕГЛОВ

Депутатами Госдумы внесены изменения в нормативно-правовую базу, которая регулирует договоры, предусматривающие реализацию проектов по комплексному развитию территорий (КРТ), сообщил на днях исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы (КИМ) Владислав Преображенский.

По его словам, договоры КРТ являются важным инструментом градостроительной деятельности в стране, но существующий порядок и правила реализации подобных проектов требуют более тонкой настройки и совершенствования. Эта работа ведется постоянно, в том числе усилиями бизнес-сообщества, которое предлагает набор решений по совершенствованию нормативно-правовой базы КРТ.

Говоря о последних изменениях в законодательстве, Владислав Преображенский отметил, что благодаря принятым депутатами поправкам были изменены порядок реализации проектов КРТ и ответственность девелопера при смене собственника земельного участка. Так, раньше при покупке участка, на который уже заключен договор КРТ, новый владелец не получал право реализации проекта, а прежний собственник вынужден был нести обязательства по старому договору. «Эти юридические коллизии приводили к срыву сроков строительства объектов, а также затягивали процесс включения в активную жизнь города пустующих или заброшенных земель», — заметил Владислав Преображенский.

С подачи КИМ законодатели изменили порядок реализации проектов КРТ. «Благодаря последовательной позиции специалистов клуба и поддержке профессионального сообщества поправки в закон о реализации проектов КРТ были приняты Госдумой. Теперь у приобретателя площадки появляется возможность заключить соответствующий договор, а продавец освобождается от обязательств по нему», — сообщил директор бизнес-объединения.

Охват ширится

Законодательные изменения расширяют возможности для инвесторов и региональных властей по масштабированию проектов КРТ. Общероссийским лидером по их реализации является Москва, где отдаленная программа комплексного развития территорий была запущена еще в 2020 году. Как сообщил ранее заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов, за это время в стадию реализации перешло 235 проектов — половина от всех проработанных городов.

Благодаря программе комплексного развития территорий в Москве реализуется концепция полицентричности — на месте бывших промзон и других депрессивных участков формируются полноценные городские кварталы. Так, за шесть лет было проработано свыше 470 проектов КРТ, 235 из них уже перешло на разные стадии реализации. Предусмотрена реорганизация более двух тысяч гектаров земли, на которых построят около 37,4 млн кв. м востребованной недвижимости. Большую часть объема — свыше 21 млн кв. м — составит жилая застройка, еще около 16,4 млн кв. м придется на объекты общественно-делового и промышленного назначения. В целом построенная инфраструктура позволит дополнительно создать в столице около 415 тыс. рабочих мест.

Механизм КРТ становится основным градостроительным инструментом в Нижегородской области. К концу 2025 года в проработке у региона находилось 70 площадок, планы по перезагрузке 39 из них уже утверждены. Флагманским является проект КРТ «Правительственный квартал», нацеленный на перезагрузку деловой активности в историческом центре Нижнего Новгорода. Отличительная черта проекта, ко-

Отладка механизма

Внесены поправки в закон о реализации проектов КРТ



торый может быть выставлен на торги в ближайшее время, — транспортная доступность. Инвестор пострит новые дороги протяженностью более двух километров и 150-метровый небоскреб, в стилобате которого будет прямой выход к станции метро.

Активное участие в реализации проектов КРТ принимает ПАО «ДОМ.РФ». По итогам 2025 года в портфеле «Банка ДОМ.РФ» имелось 94 проекта КРТ в 32 субъектах страны, а их совокупный градостроительный потенциал составлял 17,9 млн кв. м при общем объеме утвержденных лимитов финансирования на 2 трлн рублей. «В портфеле проектного финансирования банка проекты КРТ занимают уже одну треть, и их количество продолжает расти», — сообщили в пресс-службе «ДОМ.РФ».

Согласование интересов

В масштабах страны на проекты КРТ пока приходится небольшой процент вводимого жилья, а сами они в основном реализуются крупными застройщиками. При этом надо учитывать, что на многоквартирную застройку приходится все меньший процент вводимого метража, а доля индивидуального жилищного строительства в последнее время превысила 70% и продолжает увеличиваться.

Эта тенденция в определенной мере сжимает пространство для рыночной популяризации проекта КРТ, что, в свою очередь, предопределяет необходимость дальнейшего совершенствования законодательства и поиска новых стимулирующих застройщиков механизмов.

В 2026 году Минстрой России при активном участии КИМ подготовил законопроект о внесении изменений в Градостроительный и Жилищный кодексы РФ, который размещен на федеральном портале для общественного обсуждения проектов нормативных правовых актов. «В законопроекте учтены консолидированные предложения застройщиков — членов КИМ», — сообщили в пресс-службе клуба.

Среди предлагаемых изменений:

- исключение из числа лиц, с которыми заключается договор КРТ по инициативе правообладателей, не только правообладателей линейных объектов, но и правообладателей технологически связанных с ними объектов и инженерных сооружений коммунальной инфраструктуры (за исключением источников электро- и теплоснабжения, в отношении которых в законодательстве РФ установлен порядок вывода в ремонт и из эксплуатации);

- введение упрощенного порядка введения генерального плана и правил землепользования и застройки в соответствие с проектом планировки территории при комплексном развитии территорий по инициативе правообладателей;
- увеличение максимального срока, в течение которого может быть принято решение о КРТ жилой застройки после окончания срока проведения общих собраний собственников многоквартирных домов;
- установление возможности включения в границы КРТ несмежных свободных земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в границах элемента планировочной структуры в целях развития социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры и благоустройства территорий;

- ограничение возможности принятия собственниками решений об исключении многоквартирного дома (многоквартирных домов) из решения о КРТ днем проведения торгов на право заключения договора КРТ либо днем заключения договора о КРТ (а не моментом утверждения документации по планировке территории);

- увеличение предельного максимального срока, в течение которого может быть принято решение о КРТ жилой застройки после окончания срока проведения общих собраний собственников МКД;
- введение правовой определенности при определении опыта участия в строительстве в отношении участника торгов на право заключения договора о КРТ (взамен критерия «объем строительства» вводится критерий «площадь строительства»);
- обеспечение прозрачности для застройщиков условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на стадии заключения договора комплексного развития территорий.

«Предлагаемые изменения, необходимость которых подтверждается правоприменительной и градостроительной практикой крупнейших застройщиков — членов КИМ, направлены на обеспечение инвестиционной привлекательности механизма КРТ», — подготовили в пресс-службе бизнес-объединения.

Что мешает
Девелоперы и инвесторы поддерживают эти инициативы. Вместе с тем очевидно,

что реализация любого проекта КРТ начинается с выбора площадки и мастер-плана, который разрабатывается архитекторами-градостроителями, согласовывается региональным штабом и рассматривается архитектурным советом.

Существуют четыре вида КРТ: жилой застройки, нежилой застройки, незастроенных территорий и по инициативе правообладателя. У каждого из них своя специфика, но в каждом случае механизм КРТ подразумевает заключение трехстороннего договора, а сам контракт — это публичные обязательства, в том числе со стороны органов местного самоуправления и правительства. Поэтому каждый этап согласуется всеми участниками — администрацией города, правительством региона и инвестором. Именно на этих стадиях часто возникает больше всего временных задержек.

По мнению заместителя генерального директора компании Унистрой Михаила Калашникова, развитию КРТ больше всего мешают недоработки, связанные с отсутствием практического опыта. Например, в некоторых регионах это длительные согласования документации, проблемы расселения жителей, попадающих в проект КРТ, или согласование инфраструктурной нагрузки. Проект может застрять на этапе увязки с правилами землепользования и застройки или из-за не до конца понятных обязательств по строительству школ, дорог или инженерных сетей. Еще один риск — когда территория уже вошла в КРТ, но состав собственников меняется, и проект приходится пересобирать заново.

«На наш взгляд, сейчас необходимы более короткие сроки согласования проектов КРТ, прозрачные, честные и понятные правила изменений условий при смене собственников, а также более реалистичная привязка социальных и инженерных обязательств к экономике конкретной площадки, — заявил «Стройгазете» Михаил Калашников. — Если эти условия будут соблюдены, тогда КРТ станет не сложным юридическим механизмом, а рабочим инструментом обновления города, интересным и для собственников не самого современного и комфортного жилья, и для девелоперских компаний».

Для регионов КРТ — инструмент долгосрочного развития городской среды, а для муниципалитетов — возможность системно решать вопросы обновления жилья и повышения качества жизни.

Строителя!

Климатическая лаборатория под открытым небом

Как работает полигон с метеостанцией



Фрагмент плиты автодорожного моста

Вильгельм КАЗАРЯН, доктор транспорта Российской академии транспорта, генеральный директор ООО «НПП СК МОСТ», президент Ассоциации Строителей мостов

Идея создания Климатической лаборатории под открытым небом с отдельной независимой метеостанцией, измеряющей температурные и климатические показания на натуральных фрагментах предметов транспортной инфраструктуры, родилась давно.

С 1960-х годов на протяжении 30 лет полигон исследуемых конструкций был сосредоточен в ФГУП «СюздорНИИ». Это была огражденная территория площадью 0,5 гектара с фрагментами мостовых конструкций, выполненных по разным типовым проектам. Здесь аспиранты и соискатели имели возможность обратиться и осуществить свои запросы по конструктивным особенностям разных узлов и элементов. Полигон был в своем роде единственным, но пассивным по сути: под открытым небом было выставлено множество конструкций, к которым не было подключено ни одного датчика, отсутствовала система электронного или магнитного отслеживания, было лишь визуальное. 1990-е отрицательно сказались на судьбе полигона — сегодня его уже не существует, на территории воздвигнут комплекс жилых зданий «Виктория».

Коллектив единомышленников ООО «НПП СК МОСТ» решил создать новый климатический полигон с возможностями моментального измерения основных климатических воздействий, в том числе на транспортную инфраструктуру. В центре такой схемы находится метеостанция, которая «ловит» все природные воздействия, включая температуру, осадки, влагу. Одновременно датчики съема снимают и передают на компьютер данные в виде разницы показателей: например, с утепленной конструкции фрагмента дороги или мостового сооружения с утепленной и не утепленной части.

Идея замера температуры в слоях толщи дорожной одежды существовала еще в ФГУП «СюздорНИИ». Под руководством доктора технических наук Владимира Шестерикова была разработана система датчи-

ков съема показателей температуры, которую установили на мостовом сооружении автомобильной дороги Москва—Нижний Новгород. Работу проделали огромную, но успех не был достигнут: в 1970-е годы не существовало выводов на компьютеры, датчики были несовершенны, материалы оказались недостоверными.

Следующая попытка замеров разницы температур на поверхности дороги и на покрытии мостового сооружения принадлежала Инне Сахаровой и Вильгельму Казаряну, установившим, что температура на мостовом полотне практически всегда и в любую погоду на 3-5°C ниже по сравнению с близлежащей дорогой, что необходимо учитывать при правильном зимнем содержании объектов транспортной инфраструктуры.

В настоящее время эксперимент проводится под постоянным техническим наблюдением автоматической метеостанции АДМС «Иней» на опытно-экспериментальной базе ООО «НПП СК МОСТ» в подмосковной Балашихе. Изыскания и замеры на фрагментах безмасштабной транспортной инфраструктуры начали проводить с 2024 года. Они осуществлялись под моим руководством вручную лазерным термометром ежедневно в 8.00 утра в течение двух лет. В результате сегодня мы имеем возможность нажатием кнопки на компьютере узнать и распечатать полное климатическое состояние конструкции.

Обратимся к натуральным элементам транспортной инфраструктуры полигона, с которых производятся замеры. Это фрагмент металлического моста с секцией стальной ортотропной плиты, к которому подключен датчик съема информации температуры НУ-РТ100, а также фрагмент плиты железобетонного автодорожного моста с преднапряженным консольным элементом упираения и утепленный «Вилоплатом» с подключением аналогичного датчика съема с верхней и нижней сторон плиты.

На полигоне выставлен фрагмент железнодорожного моста с двухпутным расположением путей на коробчатом преднапряженном пролетном строении по аналогу со скоростной автомагистралью Москва—Санкт-Петербург. Составлено тех-



Мачта с автономной погодной метеостанцией

ническое решение по созданию водоотводной и дренажной системы для отвода ливневых и талых вод с поверхности плиты пролетного строения железнодорожного мостового сооружения, имеющей поверхность с нулевым продольным уклоном. Разработано также устройство дренажного канала «Козинаки» с утепленным температурно-защитным матом «Виломат».

Многослойный «Виломат», производимый на основе пеностеклового щебня, служит в качестве теплоизоляционного защитного слоя для дренажного канала на время замораживания и оттаивания воды в период перехода через 0 и до -7-10°C. Это период, когда происходят разрушения, а при температурах -15-20°C и ниже они уже не происходят.

На полигоне выставлен также фрагмент автодороги на нестабильных, насыпных грунтах, утепленный многослойным материалом «Виломат». Под слоями дорожной одежды устанавливается датчик VIGILICE. Созданы экспериментальный участок автодороги на стабильных грунтах, а также фрагмент автополотна на болотистых грунтах, расположенный в техническом пруду Климатической лаборатории.

В техническом пруду установлены фрагменты наплавного моста, где уровень воды измеряется ежедневно при помощи геодезической вешки. Зимой на водной глади работает ледовая переправа, утепленная «Виломатами» (зимник). Также с их защитой «Виломатами» на откосе в лабораторном техническом пруду размещены фрагменты конусов мостов и откосов дорог.

На фасаде здания ООО «НПП СК МОСТ» установлены фрагменты тоннельной отделки вентилируемого фасада. Это не полный ряд фрагментов, находящихся на полигоне. В ближайшее время мостодорожная составляющая дополнится фрагментами по шумозащитным ограждениям из облегченных алюминиевых несущих конструкций — специально для мостовых сооружений. Они будут подвергаться шумопоглощаемым и шумоотражающим эффектам и воздействиям.

Применение натуральных безмасштабных фрагментов конструкций элементов транспортной инфраструктуры сочетается со специальными естественными природными условиями. К ним относятся: болотная среда, нестабильные грунты, условия,



Датчик съема информации температуры (НУ-РТ100)

приближенные к вечной мерзлоте, сезонные условия региональных значений, например, приближенные к арктическим. При этом кроме климатических нагрузок будут представлены одновременно статическая и динамическая нагрузки в натуральную величину, что очень важно для транспортных сооружений.

На современном этапе развития теплоизоляционных материалов одно из лидирующих мест занимает пеностеклоный щебень и производимые из него плитные конструкции. Расположенная в центре полигона метеорологическая станция представляет собой систему датчиков, чьи показания транслируются на центральный блок управления. В частности, одним из главных датчиков является комплексный преобразователь атмосферных параметров, одновременно измеряющий температуру, влажность воздуха, скорость и направление ветра, атмосферное давление, тип и количество осадков.

Принцип действия сенсора осадков основан на радарном методе определения типа осадков, их количества и интенсивности. Используется радар с частотой 24 ГГц, который регистрирует скорость падения дождевых капель. Затем количество осадков рассчитывается с помощью соотношения размера дождевых капель и скорости их выпадения.

Далее приводятся датчики съема информации различных систем, например, выведенных с поверхности фрагмента автодороги. Здесь в верхний слой асфальтобетонной поверхности вклеивается беспроводной интеллектуальный датчик дорожного покрытия, напоминающий по форме шайбу, где температура измеряется на поверхности и на глубине 5 см, а замер температуры из толщи ездового полотна производится термометром сопротивления в виде шупа с проводными коммуникациями.

Вся информация концентрируется в центральном устройстве и передается на центральный компьютер для анализа, распечатки и передачи данных на другие информационные накопители. Таким модулем центрального устройства является АДМ «Иней».

На главной информационной панели метеостанции расположены таблица показателей температур и датчик VIGILICE, а слева — основной датчик метеостанции НУ-WDS6E. Данные с приборов поступают в непрерывном потоке с обновлением каждые 5 минут. Значение данных можно выгружать как в виде таблиц, так и в виде диаграмм.

Выражаем надежду, что теплоизоляционные материалы для дорог и мостов, выпускаемые на территории России, будут проходить испытания на опытной климатической станции ООО «НПП СК МОСТ».

Повышая качество проектов

Новые технологии требуют от властей более тщательной проработки решений

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

Стремительное развитие строительных технологий и практик, широкое внедрение во все сегменты экономики цифровых инструментов требуют от органов власти всех уровней более тщательной проработки принимаемых управленческих решений. Все большую помощь в этой работе им оказывают ведущие российские аналитические центры, эксперты которых активно участвуют в законодательской работе, выступают организаторами публичного диалога по актуальным вопросам развития экономики городов и территорий.

Одной из таких структур является Фонд «Институт экономики города» (ИЭГ), многие разработки которого доказали свою востребованность в практике городского и домового управления, способствовали укреплению гражданского общества и росту благосостояния населения. В интервью «Строительной газете» президент Фонда, член Общественного совета при Минстрое России Надежда КОСАРЕВА представила свой анализ текущего состояния строительного комплекса, рассказала о наиболее интересных продуктах и проектах Фонда ИЭГ и оценила ход реализации ключевых национальных программ в жилищной сфере.

Надежда Борисовна, наше интервью проходит в преддверии 70-летия Строителя. Как вы оцениваете динамику изменений в стройкомплексе за последние годы, стал ли он по-настоящему современным? Какие сегодняшние вызовы являются ключевыми?

С институциональной точки зрения строительный комплекс за последние 10 лет существенно окреп и окончательно преодолел «болезни роста». Сегодня стройкомплекс — это эффективные застройщики, профессиональные строительные компании, высокочастотные проектные бюро. Один из признаков реализуемого перехода на совершенно новую стадию, например, в сфере жилищного строительства — не просто строительство жилья как «крыши над головой», а создание комфортных условий для жизни в доме и за его пределами.

К сожалению, сегодня не самые благоприятные экономические условия для строительного комплекса: снижение спроса, высокие ставки по кредитам, дефицит рабочей силы, рост себестоимости строительства — все это, безусловно, серьезные вызовы. Однако, я уверена, что выстроенный крепкий базис позволит сохранить строительный комплекс до периода улучшения макроэкономической ситуации. И главное преимущество будет у компаний, которые уже сегодня вкладываются в будущее и думают о повышении производительности труда за счет внедрения новых технологий.

Весной Фонд ИЭГ получил статус «Партнера национальных проектов России». Статус — это прекрасно, а как те проекты, за которые он получен, внедряются на практике? Насколько широко в регионах и муниципалитетах востребованы разработанные фондом методики содействия гражданам по принятию решений в проектах комплексного развития территорий (КРТ), стандарты по управлению многоквартирным домом (МКД) и оказанию услуг в домах?

Статус «Партнера национальных проектов России» мы получили по итогам участия в конкурсе Национальной премии «Наш вклад» за реализацию двух проектов — «Комплексное развитие территорий жилой застройки:



содействие гражданам в принятии решений» (реализован с использованием средств гранта президента России в 2023-2024 годах) и «Управление многоквартирным домом: победительский стандарт для взаимодействия собственников жилья с управляющей организацией» (реализован при поддержке гранта мэра Москвы в 2024 году). Результаты первого очень нужны в регионах, которые осуществляют проекты КРТ жилой застройки, в том числе востребованы подготовленные нами и доступные на нашем сайте формы документов общего собрания собственников в МКД и пакет информационных материалов. Эти материалы прошли проверку практикой и остаются опорными методическими материалами для регионов, начинающих использовать механизм КРТ жилой застройки для решения проблемы аварийных и ветхих МКД. В частности, большой интерес вызвал проведенный нами в июне вебинар по теме «Информационная работа с гражданами при подготовке проектов КРТ жилой застройки».

Второй проект первоначально был предназначен только для московской аудитории, но его результат — методическое пособие «Стандарт услуг управления многоквартирным домом» — имеет экстерриториальный характер. У Фонда ИЭГ была возможность в 2025 году распространить эту разработку в 20 других регионах через проведение семинаров и вебинаров. Стандарт вызывает большой интерес не только у представителей собственников жилья, но и у управляющих компаний.

Два проекта, с которыми мы участвовали в конкурсе «Наш вклад» и получили статус «Партнера национальных проектов России», — это только малая часть социально ориентированных проектов, которые реализует Фонд.

Не могу вас не попросить оценить реализацию напунктов в сфере жилищного строительства, развития инфраструктуры и благоустройства. Достаточ-

но ли рационально расходуются выделенные на них средства, где наиболее узкие места?

Государственная политика в сфере жилищного строительства, развития инфраструктуры и благоустройства сегодня реализуется в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни», представляющего собой комплекс системных мер, направленных на повышение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах (ОНП) на 30% к 2030 году. По данным АНО «Национальные приоритеты», по итогам 2025 года фактическое значение индекса качества среды в ОНП увеличилось на 28%. Однако стоит отметить, что методика расчета этого ключевого индикатора основана скорее на оценке объема выполненных работ, а не конечного результата — качественного изменения состояния жилищной сферы и городской среды.

Ситуация разнится в зависимости от направления национального проекта. Очевидно, что будут достигнуты целевые показатели жилищной обеспеченности — 33 кв. метра общей площади жилья на человека к 2030 году, доли нового, построенного после 2019 года жилищного фонда, количества благоустроенных общественных территорий. Активно развиваются проекты КРТ, многое делается в сфере обеспечения инфраструктурой жилищного строительства, а также в части поддержки индивидуального жилищного строительства.

Проблемными направлениями, на мой взгляд, остаются: переселение граждан из аварийного жилья — по-прежнему не удается добиться устойчивого снижения объемов аварийного жилищного фонда; обеспечение жильем граждан с доходами ниже средних и низкими, в том числе за счет развития альтернативных механизмов удовлетворения жилищной потребности; привлечение частных инвестиций в модернизацию коммунальной инфраструктуры, повышение производительности труда в строительной отрасли, включая внедрение технологий искусственного интеллекта.

В части рациональности использования средств наиболее дискуссионным является вопрос об эффективности программ льготного ипотечного кредитования, в связи с чем можно только приветствовать повышение адресности программы семейной ипотеки. Однако объем уже накопленных долгосрочных государственных обязательств в этой сфере является серьезной нагрузкой на федеральный бюджет и сдерживает возможности бюджетной поддержки других направлений государственной жилищной политики, например, в части развития доступного арендного жилья.

Недавно Фонд ИЭГ представил мониторинг реализации проектов КРТ в регионах. Какие ключевые рекомендации по итогам этого анализа можно дать законодателям? Какой магистральный путь должен быть в сфере развития законодательства о КРТ: предоставить больше свободы регионам или постараться закрепить в Градостроительном кодексе лучшие региональные новеллы и сделать их общеправовыми?

В апреле мы завершили исследование «Мониторинг регулирования субъектов Российской Федерации и практики реализации проектов комплексного развития территорий», охватывающее как изменения федерального и регионального регулирования КРТ за период май 2025-го — март 2026 года, так и практику в сфере КРТ, включая наиболее значимые судебные споры. В исследовании были также выделены лучшие региональные регуляторные практики, которые снижают правовые риски и повышают качество проектов КРТ. Например, 29 субъектов РФ предусмотрели требование об обязательной разработке архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) КРТ — подход, позволяющий обосновать параметры проекта, подготовить сбалансированное решение и обеспечить формирование комфортной среды в результате реализации проекта. Необходимо также отметить важность установления регионами дополнительных жилищных гарантий жителям МКД, отвечающих установленным критериям (предоставление равнозначного жилого помещения, расселение коммунальных квартир, внеочередное предоставление жилья очередникам). К сожалению, лишь восемь регионов предусмотрели такие гарантии. Настораживающей тенденцией является сокращение сроков проведения общих собраний собственников в МКД по вопросу включения МКД в решение о КРТ жилой застройки: в 14 субъектах РФ срок был уменьшен, что затрудняет проведение полноценной информационно-разъяснительной работы с жителями.

Высказывалась идея о необходимости создания инструментов для оценки развития благоустройства на селе. Кажется, он не был реализован. Не отказывает ли у вас впечатление, что развитию сельских территорий по-прежнему уделяется недостаточное внимание, а имеющиеся программы (по сельской ипотеке и т. д.) оторваны от жизни?

Основные проблемы сельских территорий — плохое инфраструктурное обеспечение, низкое качество жилищного фонда и благоустройства — являются системными, но, на мой взгляд, поступательно решаются.

Идея создания специализированных инструментов для оценки развития благоустройства на селе обсуждалась в контексте государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий», речь шла о разработке специализированной методики или индекса — своего рода комплексного инструмента, который позволил бы системно оценивать уровень благоустройства в сельских населенных пунктах. В 2022 году Минсельхоз России выпустил методические рекомендации по формированию и конкурсному отбору общественно значимых проектов по благоустройству, то есть на практике пошли не от создания абсолютно нового «индекса с нуля», а от встраивания четких оценочных механизмов прямо в процедуру отбора и реализации проектов.

В последнее время субъекты РФ получили новое полномочие по определению случаев выдачи градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ, при отсутствии документации по планировке территории. К сожалению, лишь ограниченное число регионов воспользовалось этими возможностями. Только два субъекта РФ определили такие случаи.

Что касается магистрального пути развития законодательства о КРТ, то, на мой взгляд, здесь нужен баланс: отдельные лучшие региональные практики было бы полезно закрепить в федеральном законе как обязательные — например, разработку мастер-плана КРТ, повышение жилищных гарантий для граждан, переселяемых из соответствующих критериям МКД, более длительный

минимальный срок для проведения общих собраний в таких МКД. Но в целом подход по предоставлению регионам значительных полномочий в части регулирования КРТ считаю обоснованным: это позволяет учитывать конкретную ситуацию в регионах и одновременно повышать качество проектов по всей стране.

Вы поддерживаете идею о переходе от применения «Индекса качества городской среды» (ИКГС) к другим системам оценки городского развития? Какие инструменты могут прийти на смену ИКГС?

С 2025 года у традиционного показателя ИКГС появился «конкурент» — показатель «Улучшение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах», методика расчета которого утверждена Минстроем России в 2025 году.

По сути, новый показатель не заменяет, а скорее дополняет ИКГС: у него иная методика расчета и иной объект оценки — ОНП, в состав которых входят, с одной стороны, не все города, а с другой, входят населенные пункты, не имеющие статуса города. При этом в обновленной системе национальных целей развития РФ именно новый показатель стал единственным индикатором, характеризующим достижение национальной цели развития «Улучшение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах на 30% к 2030 году и на 60% к 2036 году». Также он стал одним из показателей реализации нового федерального проекта «Развитие инфраструктуры в населенных пунктах» в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни».

Таким образом, де-факто показатель «Улучшение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах» заменил собой ИКГС, однако он имеет более административное и менее аналитическое содержание в сравнении с ИКГС, поэтому было бы целесообразно продолжить мониторинг динамики ИКГС по городам России, хотя бы в качестве контрольного показателя.

Высказывалась идея о необходимости создания инструментов для оценки развития благоустройства на селе. Кажется, он не был реализован. Не отказывает ли у вас впечатление, что развитию сельских территорий по-прежнему уделяется недостаточное внимание, а имеющиеся программы (по сельской ипотеке и т. д.) оторваны от жизни?

Основные проблемы сельских территорий — плохое инфраструктурное обеспечение, низкое качество жилищного фонда и благоустройства — являются системными, но, на мой взгляд, поступательно решаются.

Идея создания специализированных инструментов для оценки развития благоустройства на селе обсуждалась в контексте государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий», речь шла о разработке специализированной методики или индекса — своего рода комплексного инструмента, который позволил бы системно оценивать уровень благоустройства в сельских населенных пунктах. В 2022 году Минсельхоз России выпустил методические рекомендации по формированию и конкурсному отбору общественно значимых проектов по благоустройству, то есть на практике пошли не от создания абсолютно нового «индекса с нуля», а от встраивания четких оценочных механизмов прямо в процедуру отбора и реализации проектов.

Программы сельской ипотеки, комплексного развития сельских территорий важны, но часто буксуют по нескольким причинам. Во-первых, они слабо увязаны с градостроительным планированием. Во-вторых, пока еще не решена проблема управления общим имуществом в созданных коттеджных поселках, которая порождает многочисленные конфликты. В-третьих, отсутствует системный подход: программа сельской ипотеки решает жилищный вопрос, но не создает рабочие места и не развивает инженерные сети.

Думаю, требуется более плотная синхронизация программ развития сельских территорий с документами стратегического планирования регионов. Без этого локальные усилия по улучшению среды в сельских поселениях не будут формировать нового восприятия и нового отношения людей к селу, а любые «инструменты оценки» останутся лишь формальностью.

Какой этап эволюции переживают российские агломерации? Какие из них более успешны, а какие нет? Возможно ли на основе межагломерационного взаимодействия выстроить более прочный пространственный, производственно-научный и демографический каркас страны? Не пора ли обновить Стратегию пространственного развития России?

Российские агломерации переживают этап институционального оформления: от стихийного роста и нескоординированных решений — к осознанному управлению. Наиболее успешны те агломерации, где сформированы действующие координационные механизмы — Санкт-Петербургская, Казанская, Екатеринбургская, Барнаулская. В них есть реальные инструменты управления, в том числе документы стратегического планирования территорий агломераций (как правило, в составе региональных стратегий), межмуниципальные и межрегиональные соглашения и реализующие их органы (координационные советы), агломерационные проекты развития. В агломерациях, где этого нет, рост идет за счет «экстенсивного» расширения ядра, а периферия остается без развития, транспортная и социальная инфраструктуры развиваются несбалансированно и не справляются с нагрузкой.

При этом нужно отметить: успешность агломерационного развития определяется не только и не столько «жесткими» управленческими механизмами; весьма важны и «мягкие» факторы — политическая воля региональных властей, готовность муниципалитетов к сотрудничеству, доверие между элитами. Там, где эти факторы слабы, даже хорошие правовые механизмы не работают, принятые решения не реализуются.

Кроме того, следует подчеркнуть: институт межмуниципального сотрудничества, предусмотренный законодательством о местном самоуправлении, пока слабо скоординирован с гражданским, корпоративным, земельным законодательством и иными смежными видами законодательства. В результате практически не получили развития межмуниципальные хозяйственные общества, межмуниципальные некоммерческие организации, реализация многих межмуниципальных проектов сталкивается со значительными сложностями.

Думаю, на основе межагломерационного взаимодействия можно выстроить более прочный пространственный, производственно-научный и демографический каркас страны. Главное — не развивать территории изолированно, а выстраивать между крупными центрами устойчивые связи: транспортные коридоры, кооперационные цепочки (когда предприятия в разных городах дополняют друг друга в производственном цикле), обмен знаниями и кадрами, совместные проекты в науке и инфраструктуре. Это позволяет максимизировать синергию, создавать более устойчивые и гибкие системы.

Ставить вопрос об обновлении действующей Стратегии пространственного развития России сейчас — через полтора года после ее принятия — едва ли разумно. Другое дело, что нужно глубже проработать механизмы реализации стратегии, в первую очередь, те, которые напрямую стимулируют межмуниципальные и межагломерационное взаимодействие, в том числе закрепить инструменты для согласования инфраструктурных, инвестиционных и социальных проектов, проработать вопросы распределения полномочий и финансовых потоков.

Сейчас много говорят о цифровизации и ИИ. Какие эффекты и, может быть, риски в сфере муниципального и регионального развития и управления вы видите от внедрения этих инструментов? Как их использование повлияет на развитие российских городов в ближайшие годы?

Сегодня уже можно с уверенностью говорить, что цифровизация и искусственный интеллект стали реальными инструментами, меняющими подходы к управлению городами и регионами. Можно выделить несколько наиболее очевидных эффектов от применения таких новых инструментов. Во-первых, «умное» управление инфраструктурой, когда ИИ позволяет прогнозировать нагрузки на транспортные сети, инженерные системы, что дает возможность перейти от реактивного управления к профилактическому, достигая реальной экономии ресурсов и повышения качества услуг.

Во-вторых, качественный сдвиг произошел в сборе и анализе данных. Цифровые платформы пространственных данных позволяют объединить информацию разных ведомств и публично-правовых образований, например, о миграции, строительстве, потреблении ресурсов. Это уже сейчас во многих городах и регионах является базой для принятия обоснованных решений по планированию инфраструктуры.

Поистине революционные изменения произошли в сфере вовлечения граждан в управление городской жизнью и развитии. Цифровые сервисы упрощают взаимодействие граждан с властью, порталы услуг, системы обратной связи, общественные онлайн-обсуждения проектов повышают доверие и прозрачность управления.

В ближайшем будущем искусственный интеллект может использоваться для оценки эффективности регионального и муниципального управления, например, для объективного сравнения индексов качества городской среды, выявления лучших практик и итогов их реализации.

В то же время, можно выделить и некоторые риски этих процессов. Первый из них — цифровое неравенство: муниципалитеты-лидеры получают дополнительные преимущества, а отстающие не смогут «догнать» их из-за нехватки ресурсов и компетенций. Второй — риск избыточной бюрократизации, когда цифровизация осуществляется ради цифровизации, без изменения административных процессов, что приводит к росту отчетности, а не к упрощению и ускорению принятия решений. Третий риск — институциональные изъятия: в условиях, когда неправильно выстроена система интересов и стимулов участников отношений по управлению городом или регионом, цифровизация и искусственный интеллект могут привести к ускорению принятия решений, но эти решения могут не отражать общественный интерес. Наконец, четвертый риск — качество данных и человеческий фактор: мы понимаем, что искусственный интеллект дает результаты, которые должны интерпретировать живые и квалифицированные люди, а их не везде хватает.

В краткосрочной перспективе искусственный интеллект, безусловно, повысит прозрачность и скорость принятия решений. В среднесрочной — позволит перейти к пространственному моделированию: «проигрывать» сценарии развития города — как изменится транспортная нагрузка при строительстве нового квартала или как повлияет изменение тарифов на маятниковую миграцию в агломерации. В долгосрочной — искусственный интеллект станет основой для «умных» городов с саморегулируемыми системами. Но ключевой фактор — не технологии, а готовность людей и институтов их использовать. Без развития человеческого капитала и изменений в управленческой культуре цифровизация рискует остаться лишь набором дорогих игрушек.



БЛАГОДАРНОСТЬ коллективу редакции «Строительной газеты»

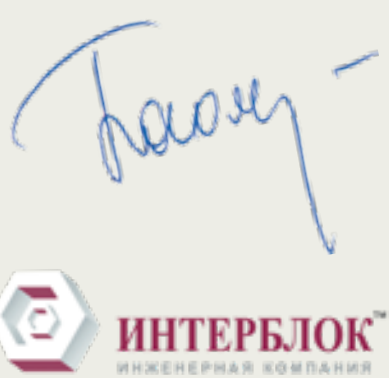
Уважаемые друзья и партнеры! Группа ИНТЕРБЛОК в составе Инженерной компании «ИНТЕРБЛОК» и производственного предприятия «ИНТЕРБЛОК-ТЕХНО» является разработчиком и производителем энергоэффективных промышленных парогенераторов и инновационных технологий для строительного комплекса страны. Нами уже построено более 260 энергетических объектов в России и за рубежом.

На протяжении многих лет нашим основным информационным партнером была и остается «Строительная газета». Ваше издание первым информирует профессиональное сообщество о наших изобретениях, результатах научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, внедрении инновационных технологий в технологические процессы строительного комплекса.

Выражаем глубокую признательность и благодарность всему творческому коллективу издания за высокую профессиональную культуру и ответственность перед читателями и партнерами, способность поддерживать и развивать исторические традиции российской журналистики, оперативную информационную поддержку малых инновационных производственных предприятий.

Желаем вам дальнейших успехов в поиске новых форматов актуальных тем, творческих достижений и удовлетворенности от результатов вашей работы.

С уважением,
Олег БОГОМОЛОВ,
генеральный директор
Группы ИНТЕРБЛОК,
доктор технических наук,
профессор, академик Российской инженерной академии



Беседовал Владимир ЧЕРЕДНИК

В 2026 году компания «СДМ-ХИМИЯ» отметила некрутую дату — 13 лет работы на российском рынке. В канун 70-летия профессионального праздника — Дня строителя — генеральный директор компании Игорь ПАРИШИН дал интервью «Строительной газете».

Игорь Николаевич, руководимая вами компания преодолела путь от оптового поставщика до разработчика и производителя собственных инновационных решений и продуктов в сфере строительной и производственной химии.

В начале пути компания фокусировалась на оптовых поставках строительной химии от европейских производителей (MAPURA GmbH, Ramsauer, COMPACFOAM, Nevadex и т. д.). Со временем фокус сместился: «СДМ-ХИМИЯ» стала не просто торговым партнером и дистрибьютором, а разработчиком комплексных решений для строительного рынка. Закрепив достигнутое, мы развиваем и наполняем новыми смыслами бизнес-процессы как в интересах компании, так и с пользой для заказчиков разных аудиторий.

Появились собственные линейки продуктов и зарегистрированных торговых марок, решающие конкретные задачи производителей изделий и строителей. Например, жидкие монтажные ленты-мастики: BLOWERPROOF (PURACOAT 6820) для пароизоляции швов, стен и примыканий внутри помещений и ISOPROOF (PURACOAT 6830) для гидроизоляции снаружи.

Прорывные технологии позволяют создавать очень надежные и долговечные бесшовные мембраны, которые экономят время на монтаже, снижают трудозатраты и



Стабильный путь развития

Прорывные технологии как ответ на вызовы

повышают энергоэффективность и защиту объектов.

Отмечу системную гидробарьерную изоляцию FRANKOSIL (PURACOAT 6850) для сложных примыканий под постоянным давлением воды, а также AQUAPROOF Reactive HRD (PURACOAT 6855) для использования внутри зданий от протечек под отрицательным давлением до 4 атм.

Рынок требует более удобных, практичных и безопасных продуктов?

Мы чутко реагируем на потребности рынка, предлагая инновационные решения для монтажа в новых форматах. Яркий пример — фольгированные тубы объемом 600 мл для линейки жидких монтажных лент-мастик, а также жидкие защитные пленки OMNIGUARD и AMISEL для защиты окон и фасадов от повреждений во время стройки.

Подобный формат оказался удобен для точечных работ, он расширил аудиторию заказчиков: продукты стали более востребованы не только на крупных стройках, но и у частных лиц. Параллельно развивались и сами технологии: составы стали делать более эластичными, стойкими к старению, ультрафиолетовому излучению и химическим воздействиям.

Как относитесь к участию компании в отраслевой жизни?

Мы стали заметным игроком в профессиональном сообществе, регулярно участвуем в ключевых выставках, таких как MosBuild, Building Skin Russia, Open Village, а также в форумах Фасадного союза, где представляем новинки, проводим мастер-классы, налаживаем прямые контакты с проектировщиками, архитекторами и подрядчиками. Это помогает лучше пони-

мать потребности рынка и быстрее адаптировать разработку.

Переживаемый период не обходится без серьезных вызовов...

Один из значимых — внедрение обязательной маркировки строительных материалов в системе «Честный знак». Для компании это означало перестройку логистических и учетных процессов, интеграцию с электронными системами, обучение персонала.

С этого года производителям запрещено отгружать немаркированную продукцию из утвержденного перечня (герметики, монтажные пены и др.). «СДМ-ХИМИЯ» прошла этот этап, обеспечив прослеживаемость своей продукции.

Еще один тренд — растущие требования к экологичности, долговечности и безопасности материалов. Компания стала активнее акцентировать внимание на составах без летучих органических соединений (ЛОС), что отвечает запросу на более здоровую, комфортную и привлекательную среду в зданиях.

Как вы представляете перспективы деятельности?

Сегодня «СДМ-ХИМИЯ» продолжает активно и динамично развиваться. В ближайших целях — дальнейшее улучшение технологических процессов, расширение портфеля локализованных инновационных продуктов (например, для «умных» фасадов или энергоэффективных решений), а также расширение и углубление партнерства с ключевыми сегментами: фасадным остеклением, производством окон и дверей, судостроением.

Тринадцать лет — хороший рубеж, чтобы подвести итоги, но для компании это лишь новая точка отсчета. Рынок строительной химии продолжает трансформироваться, и «СДМ-ХИМИЯ» готова отвечать на новые вызовы, оставаясь надежным партнером для профессионалов.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

КОМФОРТНЫЙ ДОМ
ВМЕСТЕ С КНАУФ

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

KNAUF

www.knauf.ru
1000-4444-1000

100+
TECHNO BUILD

XIII Международный строительный форум и выставка

29.09-02.10
МВЦ «ЕКАТЕРИНБУРГ-ЭКСПО»

QR code: forum-100.ru

С Днем Строителя!

Елена ЗЛОТНИКОВА

В мае 2026 года в Тульской области был сформирован кластер промышленного насосного оборудования. Приказ №2140 о регистрации объединения подписал глава Минпромторга России Алексей Алиханов, что подтверждает соответствие проекта установленным государственным критериям, закрепленным в постановлении правительства РФ от 31 июля 2015 года №779.

Сегодня кластер объединяет предприятия из Московской, Оренбургской и Тульской областей. В настоящее время объединение переходит к новому этапу деятельности: к работе по технологическому импортозамещению планируется привлечь предприятия из разных регионов России и стран СНГ.

Для поиска новых партнерств и обмена опытом в области импортозамещения и цифровизации промышленных предприятий, а также для выстраивания всесторонних связей инициатор создания и головной интегратор кластера «Насосная компания КРОН» (НК КРОН) 31 июля приняла на своей промышленной площадке в Туле представительную делегацию собственников производственных компаний со всей России.

Кластер, работу которого курирует Фонд развития промышленности Тульской области, активно движется в направлении технологического импортозамещения и промышленной кооперации. Производимое объединением оборудование должно удовлетворить потребности отечественных предприятий, организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) и различных отраслей промышленности. Насосы различной спецификации необходимы для водоканалов, нефтедобывающих организаций, атомных электростанций.

Производители хотят уверенности в завтрашнем дне

Цеха в Туле посетили представители заводов из Ленинградской, Московской, Новгородской, Свердловской областей, также к ним присоединились гости из Белоруссии, выразившие во время визита готовность к прямому сотрудничеству.

Сейчас кластер работает по трем направлениям: производство комплектующих для насосов и компрессоров (в том



Первый в России

Тульский насосный кластер масштабируется

числе разработка энергоэффективных насосов для нефтяной, пищевой и фармацевтической отраслей с применением инновационных материалов и цифровых технологий мониторинга); производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов; производство подшипников и элементов механических передач.

Основной задачей стала локализация производства как ключевых компонентов, прежде всего валов насосов (сейчас потребности покрываются импортом, превышающим 150-200 тыс. единиц в год), так и электрооборудования. Для электрооборудования планы по локализации масштабные: не менее 80% производства с увеличением выпуска на 30% в течение трех лет.

Ситуацию на рынке производители оценивают как довольно сложную. С одной стороны, уход западных компаний открыл «дорогу» для российского оборудования, но перебить низкие цены производителей из Азии не получится. Для этого, по мнению генерального директора «Насосной компании КРОН» Владимира Пряхина, необходимо работать с заказчиками еще до покупки, объясняя на местах, почему российское оборудование во многих случаях предпочтительнее и позволит сэкономить деньги, даже если изначально цена кажется чуть выше.

«Не все производители из-за рубежа понимают, в каких условиях будет работать данный насос. Климат отдельных регионов иностранная техника просто не выдерживает. Именно поэтому мы должны объяснять технологам достоинства отечественных решений, адаптированных под поставленные задачи. Наше неоспоримое преимущество — владение продуктом и адаптация под объект. Российский производитель полного цикла проектирует и дорабатывает оборудование под режимы, среду, условия эксплуатации. Мы не просто продаем насос — мы отвечаем за то, как он работает у заказчика, а также обеспечиваем сервисное обслуживание, постоянно находимся «на связи», — подчеркнул Владимир Пряхин.

Пока российские производители насосного оборудования уступают, но не по качеству и не по инженерной школе, а по «эффекту масштаба»: китайский завод выпускает серию в тысячи единиц и, соответственно, себестоимость продукции снижается, российские же заводы вынуждены работать под конкретный запрос. Кластерная модель — один из ответов на проблему масштаба, но производители также надеются на помощь государства в формировании приоритетности отечественных предприятий в закупках. Тогда гарантированный объем спроса (например, от предпри-

ятий сферы ЖКХ) позволил бы перейти к серийному производству и конкурировать уже в ценовом сегменте.

В целом объем рынка центробежных насосов на 2025 год составлял порядка 100 млрд рублей. В стране пока еще доминирует импортоориентированная модель, около 70% рынка составляет продукция зарубежных поставщиков. Работа кластера и привлечение новых компаний-участников призваны снизить импортозависимость в области данной критически важной номенклатуры из реестра Минпромторга России.

Сегодня внешние ограничения в основном проявляются в виде санкций на поставку и замену запчастей, однако современная высокотехнологичная продукция нередко может быть дистанционно отключена, лишена обновлений, программной поддержки или доступа к облачным сервисам.

То, что подобные сценарии пока не реализованы в полном масштабе, не означает отсутствия риска. В частности, это касается китайских производителей, для которых российский рынок не является приоритетным: если работа в России начнет угрожать их доступу к рынкам Европы и США, они могут быстро и полностью прекратить поставки и обслуживание своей продукции.

Сегодня объединение производителей — это путь к «эффекту масштаба» через использование общих компонентов, кооперация, распределение серий.



Экологическая безопасность продукции «ТИЗОЛ» подтверждена сертификатом «Эко-Материал 3.0», уровень «ЭкоМатериал Абсолют+» (экологически чистый высокотехнологичный материал).

Ознакомиться с ассортиментом продукции завода «ТИЗОЛ» можно на сайте компании tizol.com. Руководство компании приглашает к сотрудничеству проектные и строительные организации.



Андрей МАНСУРОВ,
генеральный директор АО «ТИЗОЛ»

Уважаемые строители!

Коллектив компании «ТИЗОЛ» поздравляет вас с профессиональным праздником — Днем строителя! Желаем вам семейного счастья и уюта, новых возможностей и перспективных проектов, удачи в благих начинаниях и осуществления всех замыслов.

Тишина В доме

Инновационный продукт на рынке теплоизоляции

Андрей КРАСАВИН

Специализирующийся на производстве базальтовой теплоизоляции уральский завод «ТИЗОЛ» продолжает расширять продуктовую линейку. Весной 2026 года успешно завершили испытания и сертификация базальтовых плит, предназначенных как для теплоизоляции строительных конструкций, так и для снижения уровня структурного и ударного шума. Новый продукт получил название «ТИЗОЛ-Акустик».

Для изоляции воздушного шума при устройстве ограждающих конструкций (легких стен, каркасных межкомнатных перегородок, кровель, мансард, чердачных перекрытий) выпускаются марки «ТИЗОЛ-Акустик 35» и «ТИЗОЛ-Акустик 50» плотностью 35 и 50 кг/кубометр соответственно, толщиной 50 и 100 мм.

Еще одна марка «ТИЗОЛ-Акустик Основа» (плотность 110 кг/кубометр), выпускаемая толщиной от 30 до 50 мм, предназна-



чена для снижения уровня ударного шума при устройстве полов по грунту, металлическому настилу или бетонному основанию, а также «плавающих» полов с армированной или сборной стяжкой.

Характеристики новой продукции измерялись в лаборатории НИИ строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук (НИИСФ РААСН). Индекс звукопоглощения α_w для марок «ТИЗОЛ-Акустик 35» и «ТИЗОЛ-Акустик 50» составил: при толщине 50 мм — 0,8; при толщине 100 мм — 0,85. Данным маркам присвоен класс звукопоглощения В.

Также плиты «ТИЗОЛ-Акустик 35» и «ТИЗОЛ-Акустик 50» прошли испытание в составе каркасных перегородок на метал-

лическом профиле шириной 50 и 100 мм, с однослойной и двухслойной обшивкой гипскартонным листом. Индекс изоляции воздушного шума R_w — от 48 до 55 дБ.

Измерения индекса улучшения приведенного ударного шума (ΔL_{nw}) для плит «ТИЗОЛ-Акустик Основа» проводились согласно ГОСТ 27296-2012, по результатам испытаний он составил 35 дБ.

Также продукция «ТИЗОЛ-Акустик» прошла сертификацию на соответствие требованиям федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» в ФГБУ «Всероссийский ордена «Знак Почета» научно-исследовательский институт противопожарной обороны МЧС России».

Высокое качество среды

Ориентир — сильная Ленинградская область

Беседовала Светлана СМЕРНОВА

Ленобласть стала одним из крупнейших центров жилищного строительства в стране. Вместе с ростом строительного портфеля меняются и подходы к развитию территорий: новые требования к проектам, обновленные градостроительные нормативы, развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и опорных населенных пунктов (ОНП). О том, почему качество среды становится главным критерием работы строительного комплекса, «Строительной газете» рассказал вице-губернатор Ленинградской области Евгений БАРАНОВСКИЙ.

Евгений Петрович, область впервые обогнала Санкт-Петербург по объему строящегося жилья. О приближавшемся переломе говорила динамика строительного портфеля. По данным «ДОМ.РФ», за последние пять лет объем строящегося жилья в Петербурге сократился почти в 1,7 раза, а в Ленобласти этот показатель вырос примерно на 54%. В чем вы видите причину этого успеха?

Первое — нет никакого соревнования и тем более соперничества. Санкт-Петербург и Ленинградская область развиваются в единой агломерации и во многом дополняют друг друга, при этом действительно можно говорить о том, что область сегодня стала одной из крупнейших стройплощадок страны. Причина, на мой взгляд, не только в объемах спроса или наличии свободных территорий: за последние годы регион выстроил систему, в которой развитие жилья рассматривается вместе с развитием территории. Сформирован понятный горизонт развития: есть спрос, новые территории и единые правила, которые связывают жилье с инфраструктурой. Для девелопера это означает понятные и единые правила работы, для региона — возможность заранее планировать развитие территорий, а не устранять последствия хаотичной застройки. Это подтверждают и цифры.

По данным «ДОМ.РФ», за год объем возведенного жилья в Ленобласти вырос с 4,22 до 5,03 млн квадратных метров, увеличилось количество строящихся домов и квартир, а объем проектов, где продажи еще не открыты, достиг 2,29 млн квадратных метров. Это означает, что застройщики сохраняют долгосрочный горизонт планирования и продолжают инвестировать в новые проекты.

Мне кажется, главный результат заключается именно в этом. Рост строительного портфеля показывает, что рынок видит в Ленинградской области долгосрочную перспективу. Задача региона — подкрепить этот интерес понятными правилами и качественной градостроительной политикой. Именно она создает условия, при которых можно сохранять высокие темпы строительства и одновременно повышать качество городской среды.

Застройщики признают, что регион в последнее время начал говорить с ними жестче и предметнее. В чем принципиально изменилась позиция власти Ленобласти, и почему этот разворот на строительном рынке стал неизбежным?

Рынок вырос, и вместе с ним выросла цена каждого решения. Когда в регионе строятся миллионы квадратных метров жилья, уже нельзя сначала заселить район, а потом искать место для школы, расширять дорогу и договариваться о сетях: такие ошибки слишком дорого обходятся и бюджету, и жителям, и самому бизнесу. Поэтому область стала раньше ходить в проект и задавать больше конкретных вопросов: как территория будет связана дорогами, хватит ли инженерных мощностей, когда появятся школа, детсад, поликлиника, где будут общественные пространства и рабочие места?

Девелопер должен видеть весь объем обязательств до выхода на площадку. Для этого мы обновили градостроительные нормативы, собрали на областном уровне полномочия по договорам комплексного развития территорий (КРТ) по инициативе правообладателя, развиваем программу «Социальные объекты в обмен на налоги». Правила стали точнее и строже.

Такая позиция требует от застройщика более глубокой подготовки, зато дает понятный горизонт проекта. Бизнес заранее понимает условия, регион получает управляемое развитие территории, жители — инфраструктуру, которая появляется вместе с жильем. Именно так сегодня должен работать зрелый строительный рынок.

Почему Ленинградская область в последнее время уверенно отказывается от многоэтажного строительства? С 1 января ужесточили требования к высотности: чтобы получить разрешение у правительства на возведение 21-этажного дома, застройщик должен соблюсти массу требований. В их числе — обязательный архитектурный конкурс и строительство с продуманной заранее комплексной инфраструктурой. Значит ли это, что в регионе не будут строить высотные дома?

Мы никогда не ставили перед собой задачу бороться с этажностью. Вопрос в другом — как получить качественную территорию? Сегодня застройщик уже не может использовать участок только под жилье: в проекте планировки должны появиться школы, детские сады, дороги, общественные пространства, озеленение, инженерная инфраструктура. Все это требует земли. Поэтому область обновила правила высотной застройки. В новых проектах не менее 70% жилья должно приходиться на дома высотой до 12 этажей. Доли зданий от 13 до 16 этажей и от 17 до 21 этажа — по 15% для каждой группы. Более высокая застройка возможна там, где она оправдана архитектурной концепцией и общей логикой развития территории. Такие проекты проходят архитектурный конкурс и рассматриваются на Градостроительном совете. Девелоперу необходимо показать, что дополнительная плотность обеспечена дорогами, сетями, социнфраструктурой, качественными общественными пространствами.

Отдельный подход формируем для территорий вдоль будущей КАД-2 (второй кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга). Здесь мы задаем другой масштаб застройки — преимущественно пять-восемь этажей. Наша задача — сразу заложить более спокойную, соразмерную человеку среду и избежать появления ново-



го пояса высотных кварталов вокруг Петербурга. По сути, мы изменили саму модель отношений с девелопером: раньше главным предметом обсуждения были квадратные метры, сегодня мы говорим о том, какую территорию получат жители через 10-20-30 лет. Если более высокая этажность помогает освободить место для школы, парка или общественного пространства — это грамотное градостроительное решение, если она нужна только для того, чтобы увеличить продаваемую площадь, такой подход регион уже не поддерживает.

Если КРТ становится основным механизмом развития территорий, зачем сохранять программу «Социальные объекты в обмен на налоги»? Не дублируют ли они друг друга?

На первый взгляд может показаться, что эти механизмы конкурируют. На самом деле они решают разные задачи и работают параллельно. Программа «Социальные объекты в обмен на налоги» появилась в тот момент, когда регион активно рос, а многие жилые кварталы уже строились. Она стала формой участия области в создании социальной инфраструктуры: если застройщик платит налоги в Ленобласти, регион готов приобрести не менее 33% будущего объекта. За это время программа доказала свою эффективность. Только в 2025 году по ней введено 11 детских садов на 2 570 мест и шесть школ на 5 192 места. В этом году уже открылось три детских сада и школа в Янине, продолжается строительство еще 23 объектов образования.

КРТ работает иначе. Договор определяет, как будет развиваться территория, и заранее распределяет ответственность между властью и застройщиком. В нем закрепляется, когда и в какой последовательности появятся жилье, дороги, инженерные сети, школы, детсады и другие объекты инфраструктуры. Поэтому один механизм не заменяет другой. КРТ определяет состав проекта, сроки и обязательства сторон, а программа «Социальные объекты в обмен на налоги» помогает застройщику создавать предусмотренную договором социальную инфраструктуру, разделяя расходы с регионом. Эти механизмы будут и дальше работать параллельно: КРТ задает каркас будущего района, а программа помогает наполнить его школами и детскими садами.

Выступая на Петербургском международном экономическом форуме, вы сказали, что Ленинградская область официально переводит хаотичную

чекским наследием и туристическим потенциалом. И для каждого нужен свой сценарий развития.

Именно поэтому мы обновили региональные нормативы градостроительного проектирования, пересмотрели подходы к плотности и этажности, ввели архитектурные конкурсы для наиболее значимых и высотных проектов. За последние пять лет область ввела более 130 социальных объектов и благоустроила свыше 700 общественных пространств. Сегодня задача — не просто строить новые объекты, а собирать из них полноценную среду. Особое место в этой модели занимает ИЖС. Для многих семей собственный дом — осознанный выбор: близость к природе, свой участок, больше личного пространства. Наша цель — чтобы этот сценарий жизни был доступен без потери качества базовых услуг.

Это я и считаю главным ориентиром. Не идеальный город по единому шаблону, а сильная Ленинградская область, где у человека есть возможность выбрать свой образ жизни: в большом городе, малом историческом поселении или собственном доме — везде получать одинаково высокое качество среды, услуг и возможностей для работы и самореализации.

Что изменил нацпроект «Инфраструктура для жизни» в подходе к развитию территорий?

Нацпроект дал очень конкретную цель: к 2030 году качество среды для жизни в ОНП должно вырасти на 30%, к 2036-му — на 60%. Причем этот показатель включен в оценку эффективности губернаторов и региональных органов власти. То есть теперь мало отдельно отчитаться школой, котельной, дорогой или благоустроенной площадью — нужно показать, что все эти решения вместе действительно улучшили жизнь территории.

В Ленобласти определено 27 ОНП, вокруг каждого формируется своя зона влия-



ния — близлежащие города, поселки и деревни, жители которых пользуются общей медициной, образованием, рабочими местами, коммунальной и социальной инфраструктурами. По сути, речь идет о создании сети локальных агломераций, чтобы развитие области не стигмалось только к границе Петербурга.

Для строительного блока это меняет саму постановку задачи. Мы должны понимать, каких объектов и мощностей не хватает конкретному опорному пункту, как связаны жилье, сети, благоустройство и социальная инфраструктура, какой результат почувствуют жители. В центре оценки — территория целиком, а не количество проведенных мероприятий. Теперь при формировании адресных программ мы должны видеть общий дефицит соответствующего ОНП: сколько не хватает мест в школах, каких мощностей требуют сети, какие общественные пространства и соцобъекты дадут наибольший эффект. Это

заставляет отраслевые органы власти планировать проекты совместно, а результат измерять изменением качества среды.

В 2027 году Ленинградская область будет отмечать свое 100-летие. Как и чем собираются встретить эту дату строители?

За 100 лет область прошла путь от восстановления разрушенных городов и создания промышленных центров до одного из самых быстрорастущих регионов страны. К юбилею сформирован большой перечень проектов, которые задают развитие региона на ближайшие годы. Речь идет не о том, что все строительно-монтажные работы по каждому объекту должны завершиться к одной дате, а о целой юбилейной программе: часть объектов будет введена, часть — пройдет проектирование, реставрация или выйдет на стройплощадку.

В юбилейном контуре рассматриваются и реализуются новые социальные и спор-

тивные объекты, развитие общественных пространств и сохранение исторического наследия. Среди крупных проектов — детская областная больница в Сертолово, Губернаторский лицей во Всеволожске, ледовые арены в Гатчине, Сосновом Бору и Тосно, Центр национальной памяти в Зайцево, музей «Невский пятачок», работы в крепостях Корела, Копорье, Ивангород и Орешек.

Отдельный блок связан с Гатчиной как центром юбилейных мероприятий: здесь развиваются дороги, городская инфраструктура и реставрационные проекты. Для строительного комплекса это возможность связать юбилей с реальным развитием региона. Иде-то результатом станет готовый объект, где-то — начало большой стройки или запуск следующего этапа. Важно, чтобы столетие осталось не только в календаре, а в проектах, которые будут работать на область и после 2027 года.

Что вы пожелаете строителям в их профессиональный праздник?

Строительство — одна из немногих профессий, результат которой остается на десятилетия. По школам, больницам, домам, дорогам и общественным пространствам будут судить не только о нашей работе, но и о времени, в которое они создавались. Поэтому прежде всего хочу пожелать каждому строителю чувства ответственности за то, что остается после нас.

Сегодня отрасль переживает серьезные изменения. Меняются технологии, материалы, требования к качеству среды, появляются новые цифровые инструменты. Но неизменным остается главное: профессионализм людей, которые проектируют, строят и принимают решения. Желаю всем, кто связал жизнь со строительством, надежных коллег, интересных проектов и заслуженной гордости за созданное. Пусть каждый новый объект служит многим поколениям жителей Ленинградской области!



От точечной застройки к КРТ

Новые проекты жилья реализуются только по этому принципу

Беседовала Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Ростовская область стабильно входит в десятку регионов-лидеров по объемам ввода жилья. О том, что уже сделано в текущем году в строительном комплексе области «Стройгазета» рассказал министр строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Сергей КУЦ.

Сергей Викторович, сколько уже успели ввести в эксплуатацию жилья в Донском регионе?

По итогам года в регионе планируется ввести в эксплуатацию 2,8 млн кв. метров жилья; по оперативным данным, за I полугодие введено 1,139 млн кв. метров, из них 620 тысяч — индивидуальное жилищное строительство, 519 тысяч — многоквартирные дома. Лидеры по вводу жилья в области — города Ростов-на-Дону, Батайск, Азов, Таганрог, Новочеркасск, Волгодонск, Шахты, Каменск-Шахтинский, а также районы Азовский и Аксайский. Выполнить годовую программу планируем за счет завершения объектов, уже находящихся в высокой степени готовности, сохранения высоких темпов строительства, а также реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ).

Все показатели ввода жилья находятся на постоянном контроле Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области.

В 2026 году градостроительная политика Ростовской области делает акцент на КРТ?

Да, это так. Акцент на КРТ обусловлен продолжением системной перестройки градостроительной политики, которую регион начал два года назад. Переломным моментом стало решение о перераспределении полномочий между органами государственной власти области и муниципальными образованиями, входящими в центральную часть Ростовской агломерации. Это решение позволило проводить единую, скоординированную градостроительную политику на всей территории области, исключив возможность принятия разрозненных решений отдельными муниципалитетами.

Подчеркну, что акцент на КРТ в новой градостроительной политике — тенденция не только этого года. Это выверенный курс на формирование сбалансированной и удобной городской среды, где приоритетны интересы и комфорт жителей, а успеш-



ная реализация проектов КРТ возможна благодаря понятным и прозрачным условиям, заложенным в договорах о комплексном развитии.

КРТ — это механизм качественного улучшения горсреды. Его ключевая задача — уйти от хаотичной точечной застройки и обеспечить синхронизацию строительства: вместе с жилыми кварталами инвестор проектирует и возводит социальные объекты, дороги, инженерные сети — жилье сразу обеспечивается всей необходимой инфраструктурой.

Механизм КРТ сегодня реализуется в Ростовской области на территории 11 площадок. Из них три проекта курирует ПАО «ДОМ.РФ», один реализует региональный оператор АО «Региональная корпорация развития» (территория «старого аэропорта» в Ростове-на-Дону), в отношении двух территорий администрациями городов Таганрог и Батайск заключены договоры о КРТ с победителями торгов, администрацией Сальского городского поселения заключен договор о КРТ по инициативе правообладателя земельных участков. Также правительством Ростовской области в рамках перераспределенных полномочий в области комплексного развития территорий между органами государственной власти области и муниципальными образованиями, входящими в центральную часть Ростовской агломерации, заключены четыре договора о КРТ по инициативе правообладателей земельных участков.

Среди наиболее масштабных проектов — освоение территории бывшего аэропорта в Ростове-на-Дону в рамках проекта «Новый Ростов». На сегодняшний день уже сдано 18 домов общей площадью 234 тысячи кв. метров, а всего здесь планируется построить около 1,8 млн кв. метров жилья с полной социальной инфраструктурой.

Механизм КРТ предусматривает синхронизацию строительства объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры при размещении жилой застройки.

С 2026 года в Ростовской области ввели механизм инфраструктурного взноса, обязывающего застройщиков платить за нагрузку на социнфраструктуру. Он касается всех девелоперов, реализующих проекты в формате КРТ.

Массовое жилищное строительство без развития социальной инфраструктуры привело к серьезным дисбалансам. Объем средств, необходимых для обеспечения те-



кущей застройки школами, детскими садами и медучреждениями, — неподъемная нагрузка для областного бюджета. Поэтому и было принято решение реализовывать новые проекты жилья только в формате КРТ, предусматривающем обязательства застройщика по созданию социальной инфраструктуры.

Инфраструктурный взнос будет применяться ко всем застройщикам, реализующим жилье в рамках КРТ. Если проектом планировки предусмотрены детский сад, школа или поликлиника, застройщик строит их за счет собственных средств и передает в собственность муниципалитету. Если необходимая инфраструктура уже создана или строится в достаточном объеме другими участниками, застройщик перечисляет в областной бюджет безвозмездный взнос за дополнительную нагрузку на социальные объекты.

В апреле правительство Ростовской области утвердило единые правила расчета инфраструктурного взноса. Размер введенного сбора будет зависеть от застраиваемой территории и соцобъекта и определяться, исходя из потребности будущих жителей в местах в детсадах, школах и поликлиниках и норматива стоимости одного места: детский сад — 2,4 млн рублей, школа — 2 млн, поликлиника — 4,268 млн. Итоговый размер взноса зависит от муниципалитета: для всех территорий, кроме Ростова-на-Дону, действующи понижающие коэффициенты.

Исключений для застройщиков не будет, ведь теперь каждый новый жилой проект должен или предусматривать строительство социальных объектов, или компенсировать нагрузку деньгами.

У застройщика есть четыре месяца с момента ввода дома, чтобы перечислить взнос в бюджет. Это дает девелоперам возможность завершить стройку и начать получать доходы от продаж, прежде чем платить. При этом предусмотрена возможность рассрочки, но в этом случае сумма взноса будет ежегодно индексироваться. Такой подход стимулирует девелоперов платить быстрее и позволяет региону оперативнее получать средства на строительство соцобъектов.

Областным законом также предусмотрены меры поддержки: субсидирование 100% затрат на места в социальных объектах, созданные сверх минимально необходимых для конкретного проекта, если объект обслуживает и соседние территории, а также 70% затрат на школьные места, созданные для жителей жилого комплекса застройщика.

Для чего в Ростове-на-Дону и других городах области введены обязательные стандарты застройки?

В городах и населенных пунктах Ростовской агломерации, где уже действуют механизмы согласования облика строящихся и реконструируемых зданий, утвержденные правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), требования позволяют выстраивать обязательные стандарты застройки.

В частности, основное нововведение этого года для ПЗЗ Ростова-на-Дону — установление новой зоны градоформирующих комплексов. В июне утверждены изменения в ПЗЗ города Аксай; готовятся к принятию изменения для Батайска и ряда сельских поселений Мясниковского района.

Кроме этого, до конца года планируем утвердить требования по архитектурно-градостроительному облику для некоторых сельских поселений Аксайского района. Они будут заключаться в установлении требований к застройке объектов вдоль основных магистралей, а также для застройки территорий комплексного развития, которые позволят регулировать архитектуру, фасадные решения, применяемые материалы и цветовую палитру возводимых зданий.

Каковы сегодня главные архитектурные тренды Донского региона?

Прежде всего — формирование зеленого каркаса. С учетом жаркого лета, холодных зим и пыльных ветров в регионе делают акцент на развитии парков, набережных, природных коридоров и озеленении новых районов: это должно повысить комфорт жителей и улучшить экологическую ситуацию.

Еще один тренд — разнообразие жилой застройки. На смену монотонным высотным массивам приходят разновысотные кварталы со смешанными функциями: жильем, офисами, магазинами и общественными пространствами. В частных и клубных проектах востребованы террасы, лоджии и эксплуатируемые кровли. Также усиливается контроль за архитектурным обликом объектов.

В Ростовской агломерации повсеместно внедряются механизмы согласования облика строящихся и реконструируемых зданий. Значимые с градостроительной точки зрения проекты рассматриваются на заседаниях Совета по градостроительству и развитию территорий Ростовской области под председательством губернатора Юрия Слюсаря. В целом регион движется к более сбалансированной, комфортной и продуманной городской среде.

С Днем Строителя!

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Скоро россияне отметят 70-й по счету День строителя — праздник профессии, от которой во многом зависит, каким будет наше завтра. Мир вокруг стремительно меняется, а вместе с ним и представления о пространстве для жизни. Новые технологии, идеи и понятия о комфорте уже сегодня формируют среду, которая станет привычной для следующих поколений. О том, как опыт, успехи и достижения коллег помогут строителям будущего делать города лучше, «Строительная газета» поговорила с главой архитектурного бюро НАДАА Георгием ТЮГАЕВЫМ.

Георгий Александрович, мы много говорим о том, что будут строить в городах будущего, но что из них может исчезнуть?

В плане градостроительного развития должна сойти на нет привычка огораживать территории домовладений. Я думаю, нашим детям и внукам будет казаться архаичной идея искусственного деления городской ткани на сегменты. Мегаполисы могут и должны стать проницаемые, понятнее, в том числе за счет развития безопасности среды.

Сегодня обстоятельства диктуют необходимость создания закрытых пешеходных периметров, но это вынужденная мера, связанная со структурой владения и характером использования территорий. Такой подход затрудняет пешеходную навигацию, разрушает горизонтальные связи, снижает эффективность ведения бизнеса и в будущем от него стоит отказаться.

Потомкам, возможно, будет представляться спорным масштабное благоустройство на любых крупных природных территориях. С каждым годом ценность нетронутой биофильной среды внутри мегаполисов будет возрастать. Девственная природа внутри кипящего города позволяет уменьшать стресс, улучшать экологическую обстановку, сохранять ощущение естественности окружения в сверхплотной и технологичной обстановке.

Полагаю, строители будущего выработают новую сбалансированную стратегию отношения к зеленым оазисам в городах, оставая их ухоженными и комфортными, но не перегружая инфраструктурой и избыточными объектами.

Насколько вопросы экологии и климата станут играть более заметную роль в строительной индустрии?

Сейчас климат действительно меняется, но это довольно медленный и нелинейный процесс. Глобальное потепление — в целом куда более сложный механизм, чем может показаться на первый взгляд. В большей степени он означает рост непредсказуемости, стихийных бедствий, гипертрофированных погодных явлений в разное время года. Речь не идет о равномерном одинаковом повышении температуры по всей Земле.

Насколько мне известно, в отношении Москвы подобные процессы скорее скажутся на увеличении биоразнообразия. В контексте урбанистики это может выразиться в обогащении дендрологии для проектов строительства и благоустройства. Иными словами, городская флора и фауна будут постепенно меняться, обогащаться новыми культурами и видами, которые ранее не могли обитать в условиях средней полосы.

С точки зрения архитектуры и девелопмента особых изменений ждать не стоит, ведь сейчас мы и так возводим здания, которые могут сопротивляться морозу и жаре в разных диапазонах. Возможно, террасирование и работа с благоустроенными кровлями зданий станут еще популярнее.

Как найти баланс между сложными системами управления и свободой в мегаполисах будущего?



Мегаполис без заборов

О свободе, экологии и наследии московских трансформаций

Город будущего должен проецировать свободу, достигаемую через грамотный и невидимый контроль безопасности. Нам необходимо начать избавляться от рудиментов, например, решеток на окнах, смотреть на мир открыто и прозрачно, формировать безбарьерную среду, убирать заборы. Поддерживать такие стремления можно через умный, а главное — ненавязчивый контроль и менеджмент среды. В качестве примера можно привести мегаполисы Китая, где нет ощущения слежки или давления, но чувствуется незримая комфортная направленность всех процессов и механизмов.

Думаю, через 30 лет мы позавидуем потомкам, так как из их повседневной жизни уйдут многие сдерживающие вещи и навязчивые ограничения в диалоге с городом.

Сейчас строители во многом ориентируются на концепцию «15-минутного города». Что может стать с ней в будущем, останется ли она актуальной?

В мегаполисах концепция «15-минутного города» не просто жизнеспособна, а наиболее предпочтительна как вектор развития. Когда небольшой город разрастается вне этого принципа, это вполне нормально, но в случае с миллионниками их масштаб диктует необходимость кластерной среды. Дом и работа продолжают существовать автономно, а необходимость такого разделения наглядно продемонстрировал эксперимент с тотальной удаленкой в период пандемии.

Развlecения будут сегментироваться по форматам, крупные концепты в любом случае потребуют площадей, которые есть лишь в торговых центрах или спорткомплексах. Что-то небольшое продолжит интегрироваться в новые кварталы в контексте отдельных объектов на территории или в развитых стилобатах. А вот образовательные процессы постепенно начнут располагаться все ближе к человеку и его дому.

Органы госвласти и все, что связано с муниципальными услугами, возможно, уйдет в онлайн-форматы, развивая идею цифрового правительства на всех уровнях.

Если спуститься на уровень повседневной жизни, в чем города должны стать комфортнее для всех?

Городские локации, которые сейчас кажутся не самыми лучшими в плане тишины, экологии и спокойствия, станут намного комфортнее. Например, проблемы избыточного шума, вредных выхлопов внутри Третьего транспортного кольца и Садового кольца через 15-20 лет уйдут из-за массового перехода транспорта на электротягу. То же самое мы сегодня наблюдаем в Китае, где ранее непривлекательные районы оживают. Чистые дороги и нейтральный акустический фон производят неизгладимое впечатление на контрасте с классическими мегаполисами XX столетия.

О каких делах сегодняшних строителей потомки будут вспоминать с ностальгией и восхищением?

Мне кажется, через пару десятилетий наши потомки искренне удивятся масштабу изменений, произошедших с Москвой с начала XXI века. Уже сейчас они впечатляют архитекторов, строителей, бизнес, власть, а с высоты рефлексии будущего будут поражать еще сильнее.

То, что сейчас делает общество, — действительно титанические усилия, приносящие видимый результат. Понятно, что часть решений будет отвергнута или переосмыслена, но общий импульс и посыл должны сохраниться, помогая строить новую реальность.

Что-то сходное по масштабам и значению можно было наблюдать в ходе трансформации Москвы в 1930-е и 1940-е годы, когда старый дореволюционный город превратился в индустриальный мегаполис нового типа.

Впрочем, в новую трансформацию мы вошли не с нуля, как век назад, а с накопленным технологическим опытом и ресурсными возможностями. Поэтому нас и правда можно назвать романтиками бетонного века.

Стоит ли ожидать в ближайшее время появления принципиально новых строительных технологий?

В среднесрочной перспективе вряд ли возникнут действительно революционные технологии, кажущиеся фантастикой. Архитектура, строительство и инженерия развиваются очень быстро, но это поступательное движение, оттачивающее и дополняющее уже известные физические принципы и законы. Что-то города изменились радикально, необходимы фундаментальные научные открытия. Сейчас строители отлично справляются со своими задачами при помощи актуального инструментария, непрерывно совершенствуя качество владения им.

Как исторический опыт способен помочь строителям будущего?

Возможно, в определенный момент истории мы вернемся к частичному моделированию общества через архитектуру и урбанистику, но уже иначе, чем раньше. Например, в эпоху конструктивизма 1920-1930-х годов планировочные и пространственные решения во многом опирались на предчувствие и видение жизни «нового» человека: в домах проектировались маленькие кухни, чтобы люди больше социализировались, создавали тесные общественные связи и процессы. Разумеется, на практике этот подход оказался наивным и спорным, но тогда он был чем-то новым, неизвестным, тем, что хотелось хотя бы испробовать на практике.

После распада СССР многие векторы, смыслы и ценности подверглись тотальному пересмыслению — не из-за того, что одно хуже другого, а потому что новая модель построения общества всегда тянет за собой индустрию.

Главное — это движение вперед, желание создавать новую среду, позволяющую людям жить умнее, активнее, счастливее, генерировать больше интересных идей.

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

О процессе разработки документов территориального планирования, проблемах согласования и утверждения градостроительной документации, работе по восстановлению и интеграции воссоединенных субъектов РФ в социально-экономическое пространство страны в интервью «Строительной газете» рассказала директор ФАУ «Единый институт пространственного планирования РФ» Дина САТТАРОВА.

Дина Илинична, в чем заключаются основные сложности подготовки документов территориального планирования? В чем главная польза их разработки?

Единый институт пространственного планирования РФ (ЕИПП РФ) разработал более 80 документов территориального планирования — генеральных планов и схем территориального планирования, порядка 200 проектов планировки территории. География работ Единого института обширна и включает в себя Москву и Санкт-Петербург, Республики Крым, Татарстан и Чувашию, Волгоградскую, Московскую, Нижегородскую, Ростовскую, Рязанскую и Ульяновскую области, Алтайский, Краснодарский, Пермский и Ставропольский края, а также воссоединенные субъекты России. В целом работы проводились и ведутся в 30 регионах страны.

Если говорить непосредственно про процесс разработки документов территориального планирования, то основные сложности заключаются в выработке проектных решений в условиях иногда разнонаправленных стремлений представителей властных структур различного уровня и отраслевой принадлежности, необходимости учета новых вводных на финальных стадиях разработки документа, отсутствии некоторых исходных данных. Сложности вызывают и отдельные аспекты процесса согласования и утверждения посредством Федеральной государственной информационной системы территориального планирования, потому что не всегда получается согласовать проект с первого раза по причинам организационного и технического характера.

Отдельно необходимо отметить специфику работы с воссоединенными субъектами — это одно из главных направлений нашей деятельности. Единый институт как подведомственное Минстрою России учреждение был закреплен ответственными за разработку документов территориального планирования для Донецкой и Луганской Народных Республик, Херсонской и Запорожской областей. На всех уровнях активно ведется работа по их восстановлению и интеграции в социально-экономическое пространство страны, это затрагивает одновременно все сферы деятельности.

В связи с этим сложность разработки градостроительной документации заключалась и заключается в необходимости синхронизации в режиме реального времени с рядом мероприятий, реализуемых федеральными и региональными органами исполнительной власти, государственными компаниями, регионами-шефами и т. д. К примеру, это учет проводимой Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии массовой инвентаризации земельных участков и объектов капитального строительства.

Не всегда соответствуют нашему темпу разработки документации инвентаризация и постановка на кадастровый учет объектов инженерной инфраструктуры, расположение и ограничения от которых оказывают непосредственное влияние на границы населенных пунктов и размещение жилой застройки. Иногда по-прежнему остро стоит вопрос получения достаточных исходных данных. Тем не менее благодаря выстроенной на федеральном уровне системе управления восстановлением и социально-экономическим развитием воссоединенных субъектов и слаженной работе, все задачи удается комплексно решать в максимально оперативном режиме.

Системная работа Польза разработки документов территориального планирования очевидна



Если же говорить о пользе разработки документов территориального планирования в целом, то она очевидна. В воссоединенных субъектах этот эффект особенно нагляден, поскольку решение закрепить федеральный градостроительный институт ответственным за разработку градостроительной документации позволило выработать всеобъемлющий системный подход к формированию схемы расселения и размещения производства, синхронизации жилищного строительства с развитием социальной, транспортной, инженерной инфраструктур в воссоединенных субъектах в целом.

Разработка документов территориального планирования начинается с комплексного анализа существующего состояния транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, жилого фонда, экологического каркаса города, сферы туризма, производственных сил, структуры экономики, а также действующих государственных и муниципальных программ, инвестиционных программ государственного и частного секторов. Это позволяет нам понять, какими ресурсами располагает регион, город или муниципальное образование, кака я у него сырьевая база, сколько мест приложения труда есть в той или иной отрасли.

В развитии городов сталкиваются интересы самых разных сторон — власти, бизнеса, горожан, экспертного сообщества. Какой инструмент или подход вы считаете самым надежным для поиска компромисса?

Найти компромисс порой бывает непросто: нередко между региональной и муниципальной властями, ключевыми градообразующими предприятиями существуют разногласия относительно перспектив развития, а в некоторых случаях — полное отсутствие коммуникации между ними, поэтому на стратегических сессиях, которые мы проводим непосредственно в регионах, нам, градостроителям, нередко приходится выступать в роли посредников, помогающих им наладить конструктивный диалог. Ключевую роль в этом

играет поиск оптимального баланса между долгосрочным планированием, бюджетными возможностями, градостроительными ограничениями.

Есть ли в методологии ЕИПП РФ обязательный блок финансово-экономического обоснования проектных решений генерального плана с привязкой к источникам (федеральные и региональные программы, внебюджетные средства)?

Увязка наших проектных решений с бюджетным планированием — один из основных принципов работы Единого института. К сожалению, в действующих нормативных актах отсутствует механизм синхронизации градостроительных планов с бюджетным процессом, в отличие от документов стратегического планирования, для которых такая связь закреплена законодательно. Тем не менее, Единый институт всегда выполняет укрупненный расчет затрат на реализацию абсолютно всех мероприятий градостроительного развития — от жилищного строительства, развития инженерной и транспортной инфраструктур до строительства школ, детских садов и озеленения территории.

Все затраты рассчитываются в соответствии со справочниками цен, приказами федеральных органов исполнительной власти, федеральными сметными нормативами, сведениями региональных органов исполнительной власти, объектами-аналогами и разработанной нашим институтом методикой.

При составлении планов реализации мы привязываем предлагаемые мероприятия к источникам финансирования с учетом их прогнозных лимитов и распределяем проектные решения по горизонтам планирования в соответствии с приоритетами развития территорий для обеспечения возможности их интеграции в процесс бюджетного планирования. Сформированные планы реализации согласовываются с региональными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления и являются неотъемлемой частью каждого генерального плана, разработанного ЕИПП РФ.

В целом горизонт планирования разрабатываемых документов — 20 лет. В этих рамках выделены этапы, ориентированные в том числе на бюджетные периоды и сроки планирования нацпроектов и госпрограмм (3-5 лет). Такое поэтапное планирование позволяет органам исполнительной власти комплексно подходить к формированию планов развития, опираясь на системно разработанные документы территориального планирования.

Транспортно-логистический каркас часто отстает от застройки. Как ЕИПП РФ увязывает сроки строительства жилья, дорог и социальных объектов? Что делать, если бюджет на инфраструктуру не поспевает за строительством жилья?

Иногда развитие инфраструктуры действительно отстает от скорости строительства жилья из-за выделяемого финансирования, что не входит в зону ответственности градостроителей. Наш институт при разработке документов территориального планирования определяет объемы застройки и необходимые для них мощности социальной, транспортной и инженерной инфраструктур.

При подготовке документации по планировке территории эти параметры уточняются: прогнозируется численность населения, разрабатывается эскиз застройки, рассчитывается перспективная интенсивность транспортных потоков для проектирования улично-дорожной сети, а также определяется очередность строительства объектов капитального строительства и обслуживающей их инфраструктуры.

Разрабатывая документы территориального планирования, ЕИПП РФ опирается на цели нацпроекта «Инфраструктура для жизни». В приоритете — обеспечение граждан жилищной, транспортной, социальной, коммунальной инфраструктурами нового качества.

Кроме того, в настоящее время набирает популярность такой инструмент, как комплексное развитие территории (КРТ), при котором используется целостный подход к освоению территории, что позволяет не растягивать сроки строительства таких объектов, как поликлиники, детские сады, школы, и не создавать неудобства для жителей. При КРТ объекты инфраструктуры могут строить и застройщики, и региональные и муниципальные власти. Единый институт уже на этапе разработки генерального плана выделяет возможные зоны для проектов КРТ.

Какие территории вы считаете самыми сложными для планирования сегодня и почему? Кроме финансовых, это геологические, социальные, институциональные или еще какие-то ограничения?

ЕИПП РФ сталкивается с множеством вызовов, для преодоления которых необходимо решить ряд ключевых вопросов современно градостроительства. В их числе — цифровизация отрасли и, в частности, создание единого цифрового пространства разработки, согласования и утверждения градостроительной документации. Необходимо повышать авторитет документов территориального планирования и документации по планировке территории, обеспечить понимание региональными и местными властями ключевой роли качественного проектирования в достижении сбалансированного и устойчивого развития территорий.

Крайне актуальным для нас остается и вопрос совершенствования законодательства в части генеральных планов. Помимо вопросов обязательной синхронизации проектных решений с бюджетным планированием мы предлагаем усилить роль жителей — проводить общественные обсуждения на этапе разработки проекта, а не после его завершения, обеспечить сопряжение документов территориального и стратегического планирования, а также внедрить понятную систему мониторинга реализации генпланов, чтобы они стали максимально эффективными документами прямого действия.

С Днем Строителя!

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

За последние годы тема инженерной инфраструктуры перестала быть исключительно профессиональной. Каждое крупное отключение воды, тепла или электричества вызывает общественный резонанс и вновь поднимает вопрос: выдерживают ли существующие сети темпы строительства жилья? Если в Москве эта ситуация практически неощутима, то для регионов и даже для ближайшего Подмосковья нередко становится серьезной проблемой: участки под новое строительство бывает достаточно, а вот возможностей обеспечить его мощностями часто нет.

О самых частых причинах перегрузки коммунальной инфраструктуры, новых подходах к развитию территорий и о том, почему девелоперам нужно думать в том числе о магистральных коммуникациях, «Стройгазете» рассказал Кирилл ПРОСКУРИН, генеральный директор АО «Агентство развития строительного комплекса Московской области», более десяти лет сопровождающего проекты комплексного развития территорий (КРТ), занимающегося градостроительным анализом, подготовкой инвестиционных проектов и развитием земельных активов в Московском регионе.

Кирилл Сергеевич, в последние годы тема перегрузки инженерных сетей звучит все чаще. Насколько проблема серьезна?

В последние 15 лет темпы жилищного строительства в России значительно опережали темпы обновления коммунальной инфраструктуры. Так, в столице за эти годы было введено 164 миллиона квадратных метров недвижимости, из которых около 72 миллионов приходится на жилье, в области с 2021 по 2024 годы появилось 46 миллионов квадратных метров новых жилищных объектов. Такой масштаб строительства объективно увеличил нагрузку на инженерную инфраструктуру, значительная часть которой была создана еще в советский период и лишь сейчас проходит масштабную модернизацию.

При этом проблема не только в увеличении числа потребителей, но и в том, что значительная часть инженерных сетей находится в высокой стадии физического износа, в некоторых регионах — до 80%. Сочетание этих факторов и приводит к росту нагрузки на систему.

То есть дело не только в новоселах?

Конечно. Основной фактор — накопленный износ инфраструктуры. Новые дома лишь усиливают нагрузку на сети, уже давно требующие реконструкции. Просто особенно заметно это в районах, где уже были дома и сейчас появляются новые.

Какие механизмы позволяют решить эту проблему?

Есть несколько основных направлений. Первое — комплексная модернизация существующих инженерных сетей — основной инструмент государственной политики. Так, для Подмосковья действует госпрограмма развития инженерной инфраструктуры на 2023-2028 годы, предусматривающая реконструкцию теплосетей, водопроводов, канализационных коллекторов, очистных сооружений, котельных, насосных станций: к 2027 году планируется заменить около 940 километров инженерных сетей, повысить качество коммунальных услуг для 1,57 миллиона жителей, снизить аварийность на 12% относительно уровня 2022 года.

Второе направление — строительство новых головных сооружений. Современные жилые районы невозможно обеспечить надежными коммунальными услугами за счет существующих мощностей, поэтому одновременно строятся и реконструируются водозаборные узлы, очистные сооружения, котельные, центральные тепловые пункты, магистральные коллекторы.



Сорок тысяч километров ответственности Почему Московской области сложнее, чем столице

Насколько изменился подход к комплексному развитию территорий?

Это одно из самых важных изменений последних лет. Идеология КРТ в его современном виде заключается в том, чтобы жилье и объекты в новых микрорайонах вводились одновременно со всей инженерной инфраструктурой, а не подключались к уже перегруженным и изношенным сетям и коммуникациям.

Однако на практике это чаще работало при освоении новых территорий, тогда как в сложившейся городской застройке нагрузка зачастую продолжает ложиться на существующие коммуникации. Если новый микрорайон создается на месте бывшего промпредприятия — новая нагрузка на его сети не является большой проблемой, так как объемы потребления ресурсов и сброса отходов у жилья и социальной среды обычно меньше или равны прошлым объемам. В таком случае требуются только капремонт или модернизация локальных участков сетей. Жуже, когда в городах с двух-трехэтажной застройкой, сложившейся в 1930-е годы, на месте бараков, ветхого и аварийного жилого фонда нужно построить 12-18-этажные многоквартирные дома, обеспечить их всем необходимым. Девелопер обязан учитывать подключение к магистральным сетям, строительство новых инженерных коммуникаций, создание резервов мощности и при необходимости обеспечивать строительство новых головных сооружений.

Изменились ли отношения между девелоперами и ресурсоснабжающими организациями?

Да, и достаточно заметно. Если раньше застройщик после получения теплосетевым самостоятельно проектировал и строил трассы инженерных коммуникаций, зачастую на несколько километров от участка строительства, то сегодня эта модель меняется. РСО сами развивают проектные и строительные подразделения, берут на себя проектирование, согласование и строительство сетей до границы земельного участка застройщика. Для девелопера это означает более понятный и прогнозируемый процесс подключения. Конечно, соответствующие расходы учитываются в плате за технологическое присоединение, но сама процедура значительно упрощается.

Стройотрасль постоянно развивается, усложняется, пробует новое — что логично

для одной из крупнейших отраслей производственного сектора России. Поэтому можно приветствовать то, как, например, цифровые технологии влияют на работу в стройке.

Насколько цифровизация помогает коммунальному хозяйству?

Цифровизация становится одним из важнейших инструментов управления инженерной инфраструктурой. Сегодня используются не только диспетчеризация и дистанционный мониторинг, но и цифровые модели инженерных систем, что позволяет быстрее выявлять утечки, прогнозировать аварии, оптимизировать ремонты, снижать потери ресурсов.

При этом цифровые технологии не заменяют реконструкцию сетей; они помогают эффективнее управлять существующей инфраструктурой и правильно расставлять приоритеты при модернизации.

Часто говорят, что Москва и Московская область находятся в совершенно разных условиях. Это так?

Разница действительно существенная, и она сохраняется уже не одно десятилетие.

Москва обладает значительно большим бюджетом, высокой концентрацией крупных РСО, возможностью долгосрочного планирования и масштабной цифровизацией городского хозяйства. Сводный план подземных коммуникаций и сооружений в силу законодательства с давних времен ведется в столице централизованно, им занимается ГБУ «Мосгоргеотрест». Поэтому проблемы если и возникают, чаще проявляются локальными перегрузками в районах активной реновации или новой застройки, что существенно не влияет на жизнь горожан.

В области ситуация объективно сложнее: там эксплуатируется около 30 тысяч километров сетей водоснабжения и водоотведения, более 11 тысяч километров тепловых сетей, при этом значительная часть инфраструктуры имеет износ свыше 69%. Именно поэтому модернизация коммунального хозяйства — одна из крупнейших статей региональных капитальных расходов.

Изменились ли за последние годы подход государства?

Если в начале 2010-х преобладали локальные ремонты, то сегодня реализуются долго-

срочные программы модернизации с федеральным и региональным финансированием. Существенно вырос объем инвестиций. Одновременно усиливается роль КРТ, синхронизации строительства жилья с развитием коммунальной инфраструктуры и приоритетной заменой наиболее изношенных участков сетей.

Еще 10 лет назад значительная часть работ на трассах выполнялась только после возникновения аварий. Современный же подход предполагает диагностику состояния сетей, ранжирование участков по степени риска, формирование 3-5-летних программ замены. Именно такой принцип заложен в региональную программу Подмосковья: объекты включаются в нее после инвентаризации и оценки технического состояния.

Это не значит, что проблемы полностью удастся исключить — сохраняется «человеческий фактор»: нехватка специалистов, линейного персонала, инженеров дает о себе знать и в Москве, и в области. При том, что уровень заработных плат в сфере ЖКХ постоянно растет, людей в сегменте все еще недостаточно. Нужны не только опытные специалисты-наставники, но и молодые сотрудники — выпускники техникумов и колледжей с «незамыленным глазом», открытые новым технологиям, уверенно смотрящие в будущее.

Возрастает значение системного анализа существующего состояния инженерных коммуникаций. Создание сводного плана подземных сетей и коммуникаций в Московской области должно существенно упростить проектирование и подключение новых объектов и снизить количество ошибок при строительстве.

Что вы считаете главным условием устойчивого развития территорий?

На первое место выходят люди, от которых зависит качество инженерных решений, — архитекторы, инженеры-проектировщики, специалисты, умеющие рассчитывать нагрузки, строить модели развития территорий, принимать профессионально обоснованные решения.

Выбрать, куда потратит государственные деньги, легко, гораздо важнее добиться максимальной эффективности этих вложений. Именно это — сегодня задача номер один и для Москвы, и для области.

Главное, что двигает вперед решение этой проблемы, — неравнодушие, ответственность и профессионализм людей в стройотрасли. С помощью грамотных специалистов, рациональных решений и эффективного планирования проблема сетевых перегрузок может быть снята в перспективе ближайших пяти лет.

Наше интервью проходит в преддверии Дня строителя. Что бы вы пожелали представителям отрасли в их профессиональный праздник?

Хотелось бы пожелать коллегам терпения, веры в наше общее будущее, качественных проектов, надежных партнеров, здоровья и, конечно, стабильности. Сегодня стройотрасль переживает непростой этап: меняются экономические условия, приходят новые технологии, уровень подготовки специалистов не успевает за ростом требований к проектам. Но именно в такие периоды особенно востребованы компетентность, опыт, ответственность, умение принимать решения и мыслить перспективами, что существенно предопределяет успех стройки.

Отдельно хочется пожелать молодым специалистам с уверенностью приходить в профессию, которой можно гордиться. Сегодня строительной отрасли как никогда нужны молодые люди, готовые осваивать современные технологии, изучать прошлый опыт и брать на себя ответственность за развитие земель, городов и регионов. Им предстоит создавать инфраструктуру, которой будут пользоваться следующие поколения россиян. Строительство остается отраслью, формирующей будущее страны, и каждый ее работник вносит вклад в процесс созидания и в экономическое развитие государства.

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

В 2026 году Детский совет при Общественном совете при Министерстве строительства и ЖКХ РФ продолжил масштабную работу по привлечению подрастающего поколения в строительную отрасль, а также в сферы урбанистики, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства.

В состав Детского совета входят самые разные ребята, которых объединяет одно общее качество — им интересно, чем живет страна, и они хотят сделать ее лучше. Ребята стремятся проявить свои таланты и стараются как можно больше узнать о строительных профессиях, чтобы полученные знания применить во взрослой жизни. Помощь на этом пути им оказывают поистине неравнодушные люди. В их числе — помощник министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, ответственный секретарь Общественного совета Светлана КУЗЬМЕНКО, которая любезно согласилась рассказать «Строительной газете», чем увлечены и чем занимаются ребята из Детского совета.

Светлана Петровна, Детский совет при Общественном совете при Минстрое России — уникальная структура. Как он возник, кто его придумал и в чем изначально состоял смысл его создания?

Наш Детский совет — это общественная структура. Совет работает уже более пяти лет и является продуктом инновационного инициативного проекта Общественного совета при Минстрое «Я — строитель будущего!», который реализуется с 2017 года. Он направлен прежде всего на популяризацию профессий в сфере строительства, урбанистики, архитектуры и ЖКХ, а также на реализацию определенных профориентационных мероприятий.

Не знаю точно, есть ли аналогичные советы при других госструктурах, но могу уверенно сказать, что проект «Я — строитель будущего!» уникален: совершенно точно ни у кого из федеральных органов власти аналогичного проекта нет. Наш проект создан и работает без копеек бюджетных средств, его полностью ведут и курируют общественники и эксперты Общественного совета при Минстрое. Кроме того, помимо Детского совета у нас еще создан и Юношеский совет.

Как ребята становятся членами Детского совета? Что им нужно знать и уметь для того, чтобы в него попасть?

Детский совет является одним из инструментов профориентации и популяризации строительных специальностей и нацелен на конкретных детей. Ребята становятся его членами сугубо через конкурсные процедуры. Для этого раз в год мы объявляем всероссийский конкурс детских вопросов #Спроси строителя, который проводится в канун нашего профессионального праздника. В этом конкурсе есть несколько номинаций. Так вот, право войти в Детский или Юношеский общественные советы получают только те дети, которые на конкурсе #Спроси строителя занимают первые места — не вторые или третьи, а именно первые.

Каков статус Детского совета, насколько широко его полномочия, как организован его работа? На каких задачах ребята концентрируются?

«Я — строитель будущего!» — единственный проект, который вошел в указ президента России «Десятилетие детства». Все мероприятия проекта утверждены декретом, подписанным главой правительства Михаилом Мишустинным.

На Детском совете ребята принимают решения полностью самостоятельно. Наши дети — общественники, мы из них

Очень взрослый подход

Детский совет растит надежную смену



ния по возрастным категориям. Например, в номинации, в которой есть задания по истории стройотрасли, принимают участие дети от 7 до 10 лет. Вся информация о конкурсе размещена на сайтах, в том числе на сайте Минстроя, где есть гиперссылка на конкурс.

В этом году в конкурсе приняли участие 900 человек. Большое профессиональное жюри отбирает лучшие из представленных работ и затем определяет победителей.

А сколько сейчас членов в Детском совете?

На сегодня 46 человек. Кстати, у Детского совета есть свой гимн — они его сами придумали, а мы помогли им его записать в студии звукозаписи. Есть и отдельная медиагруппа, ребята из которой ведут блог и подкасты, совместно с мультимедийным холдингом РБК снимают ролики.

Мы предоставляем ресурсы и возможности министерства детям для того, чтобы они самостоятельно развивались. Для этого организуются лекции, экскурсии, обучающие и практические мероприятия, реализуются работы, которые приводят к конкретным результатам.

Какие проекты для вас являются наиболее значимыми?

Из недавних проектов, это, конечно, упомянутый ГОСТ на площадки по выгулу животных: не каждая взрослая организация таким результатом может похвастаться.

Или, например, были установлены детские площадки, которые сделаны по проектам ребят, в Липецкой области, в Башкортостане. Есть еще проект «Зеленое сердце», получивший благодарность президента РФ.

То есть работа ведется очень разнообразная?

Конечно. Например, в Нижегородской области есть Дивеевская школа-интернат, в которой живут воспитанники с определенной инклюзией в поведении. И раз в год, в День защиты детей, ребята из нашего детско-юношеского общественного совета ездят туда и организуют для воспитанников интерната концерт, придумывая всевозможные квесты, проводят мастер-классы, вместе с воспитанниками участвуют в «веселых стартах», обмениваются подарками. Так мы не только погружаем ребят из Детского совета в профессию, но и учим их милосердию и доброте, прививаем добропорядочность.

Чтобы овладеть профессиональной лексикой, дети ведут блог и в игровой форме составляют в нем словарь терминов по строительству и ЖКХ. То есть проводится работа по полному погружению в отраслевую специфику.

Этот опыт получил продолжение в регионах?

Да, наш Детский совет послужил образцом. Например, создан отраслевой общественный Детский совет во Владимирской области, в конце июня начал свою работу такой совет в Туле. Губернатор некоторых субъектов искренне заинтересованы в развитии детей на основе нашего опыта.

Яркий пример — Республика Саха (Якутия). Губернатор региона с готовностью финансирует дорогу и оплату стоимости членам нашего Детского совета для того, чтобы они присутствовали на

интерактивных площадках республиканских форумов. На мероприятиях в Казани работает большая интерактивная площадка «Я — строитель будущего!», на которой мы показываем ученикам и студентам, посещающим форум, технологии и результаты работы компаний из реального сектора. А наши ребята из детско-юношеского совета работают на форуме волонтерами, встречают взрослые делегации, рассказывают о мастер-классах, проходящих на интерактивной площадке, помогают заполнять сертификаты, дипломы победителей. То есть все наши ребята глубоко вовлечены в большую профориентационный и популяризационный процесс.

Наверно, членам Детского совета не просто совмещать общественную деятельность с учебной?

Мы в обязательном порядке директорам всех школ, где учатся наши дети, отправляем письма, а сами составляем график мероприятий Детского совета так, чтобы ребят особо не отвлекать от учебного процесса. Пока никто не жаловался на излишнюю загрузку, все наши дети очень хорошо учатся. Так, один ребенок, продолжая работать в Детском совете, поступил в кадетское училище. Можно сказать, что мы еще развиваем в детях патриотизм и чувство долга.

Дети из Детского совета чем-то отличаются от сверстников?

Мне очень нравится наблюдать, как они взрослеют, становятся все более сознательными. Детям тоже нравится то, чем они занимаются. У нас есть ребята, которые говорят, что у них нет друзей в школе, но зато есть друзья в Детском совете. У нас они встречаются и общаются, у них есть общие интересы.

К юбилею Победы в Великой Отечественной войне мы сделали календарь Об-

щественного совета с рисунками детей. И наши ребята с удовольствием его раздавали на больших мероприятиях. То есть, с одной стороны, мы их учим патриотизму и любви к Родине, а с другой, прививаем интерес к нашей отрасли.

Все хорошие архитекторы обязаны неплохо рисовать — и мы в детях стремление к рисованию поддерживаем и стараемся развивать. Не знаю, есть ли в других министерствах такие форматы, где с детьми разговаривают как со взрослыми и дают возможность так полно себя реализовывать. Показательно то, что практически все ребята из Детского совета, взрослея, поступают на строительные специальности. Хотя один мальчик, который был председателем Детского совета, ушел учиться в РАНХиГС. Еще работая в совете, он говорил министру: «Хочу вырасти грамотным чиновником и работать на развитие отрасли». Так и вышло — он учится и работает в сфере, связанной с процессом цифровизации строительства.

Каков КПД Совета? Отслеживаете ли вы дальнейшую судьбу членов Детского совета, может быть, видите их жизненные траектории?

Конечно, мы отслеживаем судьбы тех ребят, которые были действительно увлечены тем, что они делают в Детском совете. Многие, кто активно себя проявил, поступили в наш профильный вуз — НИУ МГСУ, в Крымский университет имени Вернадского, который готовит архитекторов.

Мы ведем переговоры с реальным сектором, чтобы там рассмотрели кандидатуры ребят и взяли их на практику или на работу. Стараемся ненавязчиво сопровождать наших ребят, интересуемся их успехами в учебе и дальнейшими планами. В общем, осуществляем наставничество.

А ширится ли география участия детей в Детском совете?

Мы не ставили перед собой задачу расширять географию, но, конечно, участие расширяется. У нас уже есть дети из Якутии, Башкирии, Татарстана, Пскова, из Мариуполя, Луганска, Симферополя и многих других уголков России.

Нужно с раннего возраста погружать ребят в профессию, как минимум, знакомить их с ними, чтобы у них был выбор при принятии решения о будущей карьере.

Мне искренне приятно, что мы в Минстрое и в Общественном совете пришли к этой идее еще до того, как она была высказана главой государства, сами для себя поняли, что как можно раньше нужно заниматься погружением подрастающего поколения в профессию, работать с конкретными детьми, которые дальше как амбассадоры и наши маленькие лидеры общественного мнения рассказывают сверстникам, какая отрасль крутая, какой министр крутой, но при этом с ним можно даже за руку поздороваться. В этом есть психологический расчет: дети потом рассказывают об этом своим родителям и сверстникам.

Еще семь лет назад отрасль была не в самом блестящем состоянии и не пользовалась авторитетом. Но после того, как к руководству пришли люди, являющиеся профессионалами и знающие строительную специфику десятилетиями, ситуация изменилась. И надо, чтобы об этом знали и говорили, в том числе и наши ребята.

У Детского совета очень высокий статус. Кроме Общественного совета при Минстрое его работу курирует Университет науки и технологий МИСИС, поддерживает молодежная общероссийская общественная организация «Российские студенческие отряды».

Я с самого начала считала, что создание Детского совета обречено на успех. И очень хорошо, что министерство и от-

расль стали раньше, чем другие, привлекать детей в профессию. В стране профессионалитет появился только два года назад, а конкурс «Я — строитель будущего!» проводится уже с 2017 года.

Разумеется, мы в министерстве не кичимся этими своими достижениями, а просто насколько это возможно ведем работу в Детском совете на общественных началах — отрываемся от основных рабочих задач и бизнес-процессов и занимаемся им как общественники, посвящаяем время нашим детям, придумываем вместе с ними проекты, организовываем для них лекции и экскурсии. Поверьте, так могут действовать только люди, искренне любящие свою профессию. По-другому никак.

Каково будущее Детского совета в перспективе пяти-десяти лет?

Если по прошествии пяти лет его работа продолжится, уже это будет важным показателем востребованности проекта. И тем более будет прекрасным результатом, если через пять лет ребята, по возрасту уже переставшие быть членами нашего совета, станут хорошими волонтерами и наставниками для следующих поколений детей.

Когда я стала заниматься Детским советом, то ставила перед собой четкую цель: если хотя бы один ребенок в дальнейшем свяжет свою судьбу с нашей отраслью, это будет отличный результат. На сегодня у нас уже есть многочисленный пул ребят, которые не только выбрали строительство в качестве сферы будущего построения карьеры, но и привлекают своим примером в отрасль других ребят. Мне кажется, это великопленное достижение!

И, конечно, очень хочется, чтобы на общение с ребятами у нас оставалось как можно больше времени, потому что это важно для будущего нашей отрасли.

История «Строителей Будущего»

От камерной встречи до отраслевого фестиваля



вяться постоянными посетителями фестиваля, а 80% проводят на площадке feste день.

За пять лет изменилась не только численность аудитории, но и сама роль мероприятия: фестиваль стал местом встречи частных мастеров, подрядчиков, производителей, предпринимателей, архитекторов, дизайнеров и технологических компаний.

Деловая программа строится вокруг прикладных знаний и практического опыта. Представители отрасли обсуждают технологии, организацию труда, развитие

бизнеса и профессиональные компетенции. Производители взаимодействуют с посетителями через мастер-классы, демонстрации, игровые механики и соревнования. Отдельное место занимает нетворкинг, позволяющий участникам находить заказчиков, подрядчиков, партнеров и сотрудников.

В 2026 году фестиваль пройдет в шестой раз и будет приурочен к 70-летию Дня строителя. Организаторы ожидают около 3,5 тыс. участников. Впервые проект займет всю территорию московского Хлебозавода №9. Программа будет распределена между

несколькими пространствами и объединит выставочную часть, мастер-классы, дизайн- и бизнес-треки, деловые дискуссии, профессиональные соревнования и вечерние мероприятия.

Путь от встречи на 500 человек до многопрофильного фестиваля отражает изменения, происходящие внутри самого строительного сообщества: сегодня специалистам нужны не только новые знания, материалы и технологии, но и постоянная среда для обмена опытом и профессионального общения. Такую среду «Строители Будущего» формируют уже шестой год подряд.

С Днем Строителя!

Юлия ЗУБОВА,
генеральный директор
Академии городских
технологий «Среда»



Когда мы размышляем о городе будущего, воображение часто рисует картины с искусственным интеллектом, беспилотными автомобилями и «умными» домами. Однако вне зависимости от технологического прогресса город должен прежде всего служить людям — всех возрастов и социальных групп.

В День строителя мы традиционно говорим о новых домах, школах, дорогах, инженерных сетях и квадратных метрах. Но важно строить не набор объектов, а создавать живую среду без пустот, зон отчуждения и «чужих» метров. Ключ к успешному развитию города можно найти через понимание непрерывного сценария человеческой жизни. Каждый элемент городской среды должен быть продуман с точки зрения использования людьми в разное время суток, в разных жизненных ситуациях.

Такой подход требует от градостроителей не только технических знаний, но и глубокого понимания психологии, социологии и повседневной жизни горожан: только тогда город станет не просто набором зданий, а настоящим домом для каждого его жителя.

Город, который построил... человек

Долгое время многим привычно было жить с мыслью, что личное пространство заканчивается за входной дверью квартиры: внутри все мое, а вот в подъезде — «жэковское», во дворе — общее (считай, бесхозное), а путь до останков или школы — и вовсе транзитная зона.

Но, давайте честно, человек не хочет жить дискретно: немного дома, немного в машине, немного на работе. Раздробленная городская среда с непродуманной инфраструктурой, которой сложно пользоваться, с зияющими пустотами, которые не спасает даже благоустроенный парк в центре, разрушает как впечатление от пространства, так и схемы встраивания в него. С таким городом не хочется взаимодействовать, его приходится терпеть, а в идеале — поскорее покинуть.

Впрочем, у целостности города есть еще один параметр измерения — время. Жизнь непрерывна: вчерашний ребенок из этого двора завтра станет активным взрослым, а потом — пожилым человеком на скамейке у подъезда. Один и тот же горожанин, один жизненный круг, прожитый на одних и тех же улицах. И пространство просто обязано быть единым, как и сама жизнь. Разрывая город на куски и «возрастные отсеки», мы разрываем не карту, а чью-то судьбу на отрезки.

У каждого возраста есть свои запросы и потребности: ребенку нужно пространство исследования и безопасной самостоятельности, подростку — место для своей среды и эксперимента, взрослому — универсальность и снижение повседневного напряжения, пожилому человеку — бережность, доступность и право оставаться активным участником городской жизни. Но это не значит, что город нужно делить на функциональные «резервации» для разных поколений. Напротив, чем внимательнее мы изучаем потребности каждой возрастной группы, тем точнее можем собрать общую среду, где разные сценарии не конкурируют друг с другом, а складываются в цельный городской организм.

Детство как первая карта доверия к городу

Для ребенка город начинается с очень простых вещей, и осваивает он его постепенно, выясняя, можно ли самому выйти во двор, есть ли рядом место для игры, не страшно ли идти до школы. Так формируется не только пространственная привычка, но и доверие — к улице, соседям, общественным местам.



Город для человека

От футуристических мечтаний к реальной среде обитания

Часто детская инфраструктура воспринимается слишком узко — как набор площадок с качелями, горками и безопасным покрытием. Но ребенку нужна не только оборудованная зона, куда его привели взрослые, ему нужен город, в котором есть возможность исследовать, наблюдать, общаться, пробовать самостоятельность.

Логичная, но почему-то неочевидная истина: город, удобный для детей, почти всегда становится удобнее для всех. Секрет прост: детская среда требует того же, чего требует хороший город в целом, — безопасности, связности, понятных маршрутов, живых дворов, комфортных зеленых зон.

Подростки и студенты: право на свое пространство

С подростками у города сложные отношения. Маленьких детей мы охотно «проектируем»: ставим площадки, делаем резиновое покрытие, рисуем яркие фасады. Взрослых тоже понимаем: им нужны транспорт, работа, сервисы, парковки, медицина, спорт. А вот подростки часто оказываются вне градостроительной логики.

Между тем именно в подростковом и студенческом возрасте город становится территорией эксперимента, когда человек проверяет себя: как общаться, как спорить, как выглядеть, как выбирать компанию, как пробовать новое. Подростку нужно пространство «своей тусовки» — не маргинальное, не спрятанное на задворках, но и не превращенное во взрослую витрину с постоянным контролем.

Если в городе нет мест для подростков, они все равно появятся. Только это будут лестницы торговых центров, останки, темные углы дворов, случайные пространства. Честнее проектировать для них легальные, открытые и при этом не «назидательные» места: спортивные и событийные площадки, молодежные центры, уличные амфитеатры, пространства для музыки, медиа, волонтерства, неформального образования.

Для студентов и молодых специалистов важна еще одна цепочка — непрерывное обучение. Современный город конкурирует не только жильем и зарплатой, но и возможностью расти. Если университет, колледж, общежитие, коворкинг, библиотека, транспорт, общественные пространства не связаны между собой, город постепенно теряет молодежь: сначала ей неудобно учиться, потом неинтересно оставаться, затем она уезжает туда, где среда дает больше шансов. То есть грамотно организованная молодежная среда — это механизм удержания человеческого капитала в городе.

Активный возраст: город тысячи задач

Поколение активного рабочего возраста живет в режиме постоянного совмещения: работа, дети, друзья, здоровье, быт, транспорт, ипотека, дополнительное образование, досуг. Это поколение находится в эпицентре ответственности и принятия решений, и поэтому особенно остро чувствует, насколько город помогает или мешает. Для таких людей горсреда должна быть универсальной — не безликой, а способной обеспечивать реализацию разных жизненных сценариев в течение дня: утром нужно быстро и безопасно отвести ребенка в сад или школу, днем — добраться до работы, вечером — успеть на тренировку, в поликлинику, на прогулку, в магазин.

Для этого поколения здоровье становится уже не дежурным пожеланием на день рождения, а повседневной городской задачей. Хорошая экология, спорт рядом с домом, комфортные парки, безопасные прогулочные маршруты — все это напрямую влияет на качество жизни.

Важно и то, что человек активного возраста живет в условиях повышенной концентрации своих ресурсов, что нередко приводит к стрессу. Значит, город должен позволять ему сбросить лишнее напряжение. Например, не заставлять родителя везти ребенка заниматься спортом в соседний район, потому что нет секции ближе; не превращать прогулку по кварталу в преодоление полосы препятствий из разбитых тротуаров; не отделять жилье от работы и сервисов так, чтобы человеку пришлось терять время в тактических маршбросках.

Серебряный возраст: сценарий участия вместо ожидания

Помните фразу, которую произносит мудрый доктор, обращаясь к графу Калиостро, в фильме «Формула любви»: «Пальцами искрить, вилки глотать в нашем возрасте уже не годится. Наше дело — сторона. Сиди на солнышке, грейся». О пожилых людях в городе действительно часто говорят с точки зрения доступности и бережности среды. По-житейски это логично и правильно, ведь многие возрастные горожане переходят в категорию маломобильных людей. Для них крайне важны возможность спокойно перейти улицу или посидеть на ближайшей лавочке в тихом сквере, чтобы отдышаться и восстановить силы, а также отсутствие барьеров, преодоление которых эти самые силы истощает.

Но при этом человек серебряного возраста — это не только греющийся на солнышке дедушка на лавке у подъезда. Это горожанин с опытом, памятью, который как никто другой

нуждается в том, чтобы быть востребованным. Такие люди могут быть участниками дворовых сообществ, наставниками, волонтерами, хранителями локальной памяти, активными пользователями библиотек, культурных центров. Поэтому, когда город не изолирует пожилых людей, а дает им возможность оставаться активными, тем самым он пополняет не только их жизненные ресурсы, но и свою базу опыта.

Любопытный нюанс: поговорка «что стар, что млад» отлично отображает, как пересекаются в городе пространства пожилых людей и детей. Ведь дедушки и бабушки гуляют с внуками, ведут их в школу, рассказывают им городские истории. А это снова возвращает нас к мысли о непрерывности пространства, как и жизненного цикла.

Как собрать городской пазл поколений

Из опыта муниципальной службы и работы с территориями я хорошо знаю: самые сложные городские проблемы почти никогда не решаются одним объектом. Можно построить школу, но не решить вопрос безопасного маршрута к ней; благоустроить парк, но не связать его с жилыми кварталами. Чтобы собрать воедино такой сложный, многосоставный поколенческий пазл, городу нужно осваивать искусство сценарной постановки жизни через долгосрочное и глубокое стратегическое планирование.

Этот пазл у каждого города складывается по-своему и из разных деталей: где-то на первый план выходят человеческий масштаб и безопасность повседневных маршрутов, где-то — связь природного каркаса, культуры, туризма и семейного досуга, где-то — необходимость синхронизировать интересы города, региона, бизнеса и жителей, чтобы крупные проекты не оставались отдельными инвестиционными историями, а превращались в среду для детей, молодежи, работающих семей и старшего поколения. Именно так стратегия перестает быть перечнем направлений и становится способом увидеть город через полный круг жизни.

Общий язык — наследие

Говоря о городе будущего, нельзя забывать о прошлом. Историческое наследие, локальные легенды, памятники, старые улицы, промышленные корпуса, места силы — это не декоративная часть города, а культурный код, связывающий поколения.

Ребенок начинает любить город с истории, которую ему рассказала бабушка по дороге в парк, с памятника, возле которого каждый год делают семейное фото, с улицы, где «раньше было совсем иначе». Для туриста наследие становится точкой притяжения, для местного жителя — основанием для гордости, для бизнеса — средой развития.

Поэтому так важно включать наследие в современную жизнь бережно и умно: через общественные пространства, креативные индустрии, образовательные программы, туристические сценарии, малый бизнес. Тогда исторический город становится живой экосистемой будущего.

Строительная газета ISSN 0491-1660	Свидетельство о регистрации П/И № ФС 77-76523 от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором. Цена свободная 52 000 экземпляров		Главный редактор С.Л. Щавелев	Учредитель Ассоциация «Национальное объединение строителей» Адрес: 129090, г. Москва, пр-т Мира, д. 6	Редакция ООО «Новая Строительная газета» Адрес: 129090, г. Москва, пр-т Мира, д. 6 Тел.: (495) 987-31-49 АО «Почта России»: П2012; П2011; П3475; П3476	Время подписания в печать: по графику: 17.30 06.08.2026 фактическое: 17.30 06.08.2026 Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.	Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография» 123995, Москва, ул.1905 года, д. 7, стр. 1 Тел.: (499) 259-53-54	Номер заказа: 1612