

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№30 (10903) 28 августа 2026

Мост между Россией и Азией

НОСТРОЙ закрывает
отечественный дефицит
кадров за счет
строителей из Индии

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Строительная отрасль России годами живет в режиме хронического кадрового дефицита: нехватка квалифицированных рабочих тормозит и жилищное строительство, и крупные инфраструктурные проекты. В этих условиях все больше надежд возлагают на специалистов из-за рубежа. Но массовый найм без четкой системы отбора грозит новыми издержками: неподтвержденная квалификация, необходимость оперативного переобучения, сложности адаптации и высокий отток кадров. О своих предложениях по борьбе с этими издержками рассказал на заседании российско-индийской рабочей группы по городскому развитию президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

НОСТРОЙ предлагает не точечные решения, а системный подход: оценку квалификации иностранных специалистов еще до релокации — «в стране исхода», подчеркнул Антон Глушков. Смысл в том, чтобы

перенести контроль качества туда, где он должен быть изначально, — до того, как кандидат сядет в самолет. «Качественный отбор кандидатов — это не просто экономия времени и денег, это уверенность работодателя в том, что каждый приехавший специалист действительно соответствует своему профилю, это снижение затрат на переобучение и адаптацию», — отметил президент НОСТРОЙ.

Не просто резюме, а комплексная оценка

В НОСТРОЙ не ограничиваются просмотром анкет: кандидаты проходят комплексную оценку навыков и готовности работать в российских реалиях. Для десяти наиболее востребованных строительных профессий разработаны специальные проверочные материалы по теории, в основу которых легли требования профессиональных стандартов и, что особенно важно, реальный опыт российских строительных компаний.

с. 2 ➔



ПРЕСС-СЛУЖБА СФ РФ

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

В Донецкой Народной Республике последовательно и эффективно решаются многие лет копившиеся системные проблемы. Об инфраструктурной модернизации, бюджетном планировании, разработке мастер-планов как практических инструментов восстановления, а также о ситуации с кадрами и частными инвестициями в интервью «Стройгазете» рассказал сенатор от ДНР Александр ВОЛОШИН.

Александр Викторович, как вы оцениваете темпы развития социальной и коммунальной инфраструктур в республике? Какие «узкие места» остаются наиболее критичными?

Темпы я бы назвал интенсивными, но при этом восстановительными по своей природе. Сегодняшняя динамика направлена прежде всего на то, чтобы компенсировать накопленный годами износ и устранить последствия боевых повреждений, а не на создание новых зданий сверх потребностей. Тем не менее объем работ впечатляет: только в 2025 году отремонтировано 570 многоквартирных домов и 240 социальных объектов, заменено 458 лифтов.

На 2026-й ставим задачу ввести 969 тысяч кв. м жилья и отремонтировать более 1 400 домов и 350 соцобъектов. В коммунальной сфере цифры тоже говорят сами

Уверенность в будущем

**ДНР находится на важном этапе
восстановления и развития**

за себя: заменили 145 котлов, 208 насосов и 82 км теплосетей. Число аварийных ситуаций сократилось более чем в 2,5 раза. Так что при всех барьерах динамика по конкретным показателям устойчиво положительная.

А какие системные барьеры вы бы назвали главными?

Основные — износ сетей тепло- и водоснабжения. Это прямой результат политики Киева: Украина годами не вкладывалась в инфраструктуру Донбасса, а после 2014 года сети оказались на остаточном финансировании, вдобавок их повреждали обстрелами. Нарушены логистические цепочки поставок — следствие блокад и транспортной изоляции. Очистные работают на пределе: их не модернизировали десятилетиями. В ряде районов не хватает

мест в школах и больницах, многие здания требуют не косметического, а капитального ремонта несущих конструкций.

Из системных барьеров выделю четыре. Первый — внешняя обстановка: обстрелы и перебои с электричеством, водой и топливом вынуждают работать в режиме ЧС; второй — дефицит кадров, отток инженеров и рабочих; третий — финансовая инертность: из-за скачков цен сметы устаревают за недели, а бюджетное планирование медленнее динамично меняющейся ситуации; четвертый — устаревшие строительные нормы мирного времени, не адаптированные для зон риска, которые тормозят госэкспертизу там, где скорость особенно важна.

с. 4 ➔

Мост между Россией и Азией

с.1 «Мы понимаем: просто проверить недостаточно. Индийские специалисты часто имеют хороший опыт, но российские нормы и технологии могут отличаться», — указал Антон Глушков. Чтобы сделать процесс управляемым и прозрачным, нацобъединение выстроило цифровую экосистему: партнер на территории Индии ведет единую систему данных по каждому кандидату, куда вносятся документы, результаты тестирования, этапы обучения, факт получения сертификата о соответствии, статус оффера и прохождение миграционных процедур.

Такой сквозной учет позволяет отслеживать весь путь специалиста и оперативно реагировать на возможные проблемы. При этом в НОСТРОЙ понимают: даже опытный индийский строитель может столкнуться с девиацией в нормах и технологиях. Поэтому система не ограничивается проверкой знаний — она включает поддержку специалистов, которые готовы соответствовать российским стандартам.

Обучение рекрутинговых агентств и согласование с властями

Важный шаг — стандартизация работы на стороне Индии. Три недели назад в Дели НОСТРОЙ договорился со службой, лицензирующей рекрутинговые агентства, о проведении обучающих семинаров для всех агентств, которые заинтересованы в работе с Россией. Цель — сформировать единый подход к подбору и сопровождению кандидатов. «Этот механизм уже согласован с Министерством иностранных дел Индии», — уточнил Антон Глушков. Таким образом, речь идет не о разовых контрактах, а о выстраивании устойчивой инфраструктуры: единых стандартов оценки, цифровой прослеживаемости и обучения посредников.

В свою очередь, представитель Министерства жилищного строительства и городских дел Индии (Ministry of Housing and Urban Affairs, MoHUA) отметил, что в стране много хорошо подготовленных строительных кадров, активно работающих по всему миру. «Индия реализует гигантские инфраструктурные программы и одновременно ставит специалистов за рубеж. В стране идет масштабная урбанизация — строятся дороги, метро, аэропорты, электростанции, жилье. Такие объемы требуют миллионов рабочих рук — от разнорабочих до высококвалифицированных инженеров», — сказал он.

Не только кадры, но и материалы

Интерес к сотрудничеству двух стран в строительной сфере выходит за рамки подбора персонала. В целях укрепления и развития партнерства президент НОСТРОЙ пригласил индийских производителей строительных материалов принять участие в международной выставке качественных стройматериалов CUBE Экспо, которая пройдет при поддержке Министерства строительства и ЖКХ РФ 1-3 декабря в Москве на ВДНХ. По словам Антона Глушкова, это станет хорошей возможностью показать продукцию российским застройщикам, наладить прямые контакты и ускорить выход на рынок.

НОВОСТИ

«Инфраструктурные» споры в коттеджных поселках с. 13



SHUTTERSTOCK/ROTHOM

Алексей ЩЕГЛОВ

За последние два года российский рынок жилищного строительства столкнулся с принципиально новой реальностью. Снижение покупательской активности, удорожание кредитных ресурсов и изменение подходов банков к оценке экономики будущих проектов — вот базовые условия новой реальности.

В этом есть свои плюсы и минусы, но однозначно можно сказать, что время относительно легких денег осталось в прошлом, и те компании, которые сегодня хотят получить доступ к финансовым ресурсам, должны соответствовать значительно более жестким, чем раньше, требованиям.

Поменялся и инструментарий, который используется банками и самими девелоперами при анализе сроков окупаемости новых строек. В частности, как отмечают многие профильные эксперты, существенно возросла роль проектного финансирования, ставшего сегодня не просто механизмом привлечения средств, а полноценным инструментом оценки устойчивости девелоперского бизнеса.

Суть проектного финансирования заключается в привлечении средств под конкретный инвестиционный объект, например, на строительство конкретного жилого комплекса. Погашение обязательств по такому кредиту осуществляется исключительно за счет денежных потоков, генерируемых самим проектом.

Основная особенность проектного финансирования в том, что компания не несет «личной» ответственности за долг: если проект не удастся, задолженность покрывается только за счет активов самого проекта, поэтому банки тщательно анализируют бизнес-модель и будущие денежные потоки. Таким образом, риски для акционеров и инвесторов значительно снижаются. По словам Юлии Лавинской, заместителя вице-президента по финансам строительно-инвестиционной корпорации «Девелопмент-Юг», именно последние два года стали переломными для всей системы девелоперского бизнеса: «Ключевое изменение 2025-2026 годов заключается в том, что проектное финансирование перестало быть преимущественно механизмом финансирования строительства и стало инструментом отбора наиболее жизнеспособных девелоперских проектов». По ее словам, в условиях снижения продаж банки изменили требования к качеству проектов, финансовой устойчивости заемщиков и прогнозируемости денежных потоков. И сегодня основным фактором успешности проекта стала уже не возможность построить объект, а способность обеспечить стабильные продажи и своевременное наполнение счетов эскроу.

По-прежнему при этом жилищный сектор интересен для финансовых институтов, банки готовы инвестировать в перспективные проекты. Поэтому, несмотря на снижение спроса на первичном рынке жилья, заемщики не сократили объемы проектного финансирования, но существенно изменили подход к управлению рисками. Можно сказать, он стал более взвешенным. Представители банковского сообщества внимательно изучают все детали проектов и не отказываются брать на себя существенно большую ответственность. Это выражается в том, что сегодня кредитные организации стремятся сохранить устойчивость реализуемых проектов и готовы совместно с застройщиками пересматривать финансовые модели, графики финансирования и другие параметры строительства. Конечно, нельзя не признать, что новое время диктует более жесткие параметры работы, и стоимость заемного капитала для застройщиков заметно выросла. Если несколько лет назад проектное финансирование обходилось существенно дешевле, то сегодня средневзвешенные ставки могут достигать 8-11% годовых, а при медленном наполнении счетов эскроу фактическая стоимость кредитных средств становится еще выше.

Рост стоимости финансирования оказывает серьезное влияние на экономику проектов. Снижается их маржинальность, увеличиваются процентные расходы, а в ряде случаев пересматриваются сроки реализации отдельных очередей строительства или запуска новых проектов.

«Сегодня управление продажами перестало быть исключительно маркетинговой функцией. Скорость реализации жилья напрямую определяет стоимость привлеченного капитала, финансовую устойчивость проекта и инвестиционные решения девелопера», — подчеркивает Юлия Лавинская. При этом говорит о конфронтации между банками и застройщиками неправильно; речь идет о коллаборации и намерении совместно добиться успеха — усилия сторон объединяются ради общей цели. Проектное финансирование остается долгосрочным партнерством, поэтому кредитные организации заинтересованы в успешной реализации проектов не меньше самих застройщиков.

Если же проект сталкивается с временным снижением продаж или изменением рыночной конъюнктуры, то банки, как правило, готовы обсуждать актуализацию финансовой модели, согласование нового плана продаж, корректировку графика выборки кредитных средств или изменение отдельных финансовых ковенантов. В большинстве случаев такие решения принимаются индивидуально и зависят от качества проекта, финансового положения девелопера и перспектив восстановления спроса.

На уровне экспертного сообщества, с участием представителей органов законодательной власти, девелоперского бизнеса и банков все эти вопросы и имеющиеся проблемы находятся в стадии активного обсуждения. Очевидно, что, как часто бы-

Дорого и жестко

Проектное финансирование как инструмент отбора сильнейших застройщиков

ваует, законодательство несколько отстает от экономических реалий и нуждается в точечной модификации. При этом в ходе дискуссий отдельное внимание сегодня уделяется совершенствованию самого механизма проектного финансирования. А одной из наиболее обсуждаемых инициатив остается возможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов.

По мнению Юлии Лавинской, рынок действительно нуждается в точечной настройке нынешней модели, но в рамках таких изменений речь не должна идти о полном отказе от действующего механизма, а скорее о его совершенствовании: «Возможно, необходимо внедрение дифференциации подходов в зависимости от надежности самого застройщика. Для компаний с устойчивым финансовым положением, с большим опытом реализации проектов и безупречной историей исполнения обязательств могли бы применяться более гибкие условия, чем для новых участников рынка».

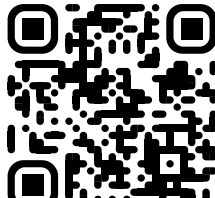
Еще одной важной инициативой может стать предоставление девелоперам права переводить проектное финансирование из одного банка в другой при рефинансировании. Сегодня проектное финансирование фактически не предполагает возможности смены кредитора, тогда как в корпоративном кредитовании рефинансирование является обычной практикой — и такую возможность следовало бы распространить и на девелоперский бизнес. «Предоставление застройщикам права переводить проект в другой банк повысит конкуренцию между кредитными организациями и может способствовать снижению стоимости заемного капитала», — полагает Юлия Лавинская.

Таким образом, дальнейшее развитие проектного финансирования будет связано не с кардинальным пересмотром существующей модели, а с ее постепенной адаптацией к текущим рыночным условиям. «Главной задачей остается сохранение баланса между устойчивостью банковской системы, безопасностью покупателя жилья и созданием условий для реализации качественных девелоперских проектов», — заключила эксперт.

Согласно федеральному закону №214-ФЗ, с 2019 года застройщики обязаны привлекать денежные средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Вместо того чтобы получать деньги напрямую, девелопер должен открыть специальный счет в банке. Должники переводят средства на эскроу-счет, но застройщик получает эти деньги только после ввода объекта в эксплуатацию. Таким образом, риски для должников значительно снижаются, однако девелоперы вынуждены привлекать банковское финансирование для строительства.

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

НОВОСТИ



Елена ЗЛОТНИКОВА

На днях в павильоне «Умный город» на ВДНХ прошла ежегодная практическая конференция «Зеленая недвижимость: пространства будущего». Организатором образовательного трека, собравшего представителей различных секторов столичного стройкомплекса, выступил Департамент информационных технологий Москвы, информационным партнером — «Строительная газета».

Термин «зеленое» строительство стал активно использоваться в начале 1980-х годов как ответ на энергетический кризис 1970-х. В 1990-х возникли первые добровольные системы сертификации «зеленых» зданий. В 2000-х тематика получила новое развитие благодаря возобновляемым источникам энергии, а в 2010 году идеалом стало полностью энергоэффективное «здание с нулевым потреблением» — тогда планировалось, что уже к 2020-му практически все новые постройки будут иметь нулевой энергетический баланс.

Участники конференции постарались обозначить причины, по которым «зеленое» строительство не получило столь широкого распространения, как прогнозировалось ранее. Представители АНО НИРЭЭС, «ДОМ.РФ», НАЭВИ, «Строительной газеты», Инновационного центра «Сколково», научных организаций и строительных компаний активно делились своим опытом, разбирали уже существующие кейсы, а также обсуждали нормативную базу, «зеленые» ГОСТы и решения, применяемые в России.

Одним из лейтмотивов конференции стало развенчание мифа о том, что «зеленый» статус объекта и сертификат соответствия — это разовая демонстрация показателей. На самом деле, такие здания обладают серьезным экономическим потенциалом: они снижают операционные расходы, привлекают арендаторов и инвесторов, а также помогают выполнять ESG-цели.

В выступлениях также прозвучало осуждение гринвошинга («зеленого камуфляжа»), проявляющегося в том, что девелоперы и инвесторы лишь создают видимость экологичности объекта, не внедряя реальные технологии. Кроме того, эксперты подвергли критике ситуации, когда управляющие компании из-за нехватки опыта просто отказываются от экологических решений на этапе эксплуатации.

Исправленному — верить

Модератор экспертного диалога «Мифы и реальность: развитие «зеленого» строительства в России», главный редактор «Строительной газеты» Сергей Щавелев, открывая дискуссию, подчеркнул, что «зеленое» строительство выступает индикатором здоровья общества и признаком его социально-экономической зрелости, и призвал участников обратить внимание на концептуальные основы докладов. Главной задачей конференции было развеять мифы и предубеждения, которые сдерживают внедрение современных экологических технологий, что выступающие и постарались сделать.

Какие же устаревшие представления мешают тому, чтобы как можно больше зданий получили статус green building? Например, мнение о том, что «зеленый» статус можно присваивать только инновационным объектам. Это утверждение далеко от истины. Главред «Стройгазеты» напомнил, что любой объект недвижимости можно модернизировать и переоборудовать — дополнительные конструкции и технологические решения делают его энергоэффективным и экологичным. Второй устойчивый миф заключается в том, что «зеленое» здание — это якобы только про экологию. «Сами по себе технологические решения без реальных результатов обеществу не нужны, а «зеленое» строительство станет востребованным только тогда, когда принесет пользу и позитивно повлияет на жизнь человека», — подчеркнул Сергей Щавелев.



Полезное для человека

«Зеленое» строительство: где мифы, а где польза



СГ ДОМ.РФ/РИА

Еще один стереотип, устоявшийся в общественном мнении, оказался особенно живучим. Многие считают, что в России нет собственной нормативной базы «зеленого» строительства, а использование европейского опыта нецелесообразно. В действительности в РФ с 2012 года принимаются стандарты и ГОСТы, в частности, для многоквартирных домов и ИЖС, а также действующий стандарт сертификации, адаптированные к российским реалиям. Одно из устойчивых предубеждений заключается в том, что соответствие стандартам — это всегда дорого и сложно. Поэтому спикеры акцентировали внимание на том, что пройти сертификацию и подтверждать ее в дальнейшем не так трудно, как кажется.

Берем здание и сертифицируем

Вопросы сертификации затронули сразу несколько участников конференции. Руководитель направления подразделения «Устойчивое развитие и международное сотрудничество» «ДОМ.РФ» Артём Селезнёв объяснил, как сертифицировать объект по ГОСТу; он представил схемы оценки для стадий проектирования и эксплуатации, а также описал все этапы, которые необходимо пройти до получения нужного статуса.

«ДОМ.РФ» разработал новый межгосударственный стандарт ГОСТ 35329-2026, пришедший на смену устаревшему ГОСТ Р 70346-2022. С 1 июля этот стандарт стал основой для масштабирования лучших практик «зеленого» строительства в странах СНГ и ЕАЭС. Эксперт подчеркнул, что риск гринвошинга полностью исключен. Орган по сертификации имеет аккредитацию Рос-

чества и Росаккредитации, а Федеральная служба по аккредитации проводит ежегодные проверки этого процесса.

О том, как работают национальные ESG-стандарты в строительстве, рассказал кандидат технических наук, профессор и заведующий кафедрой «Инженерное оборудование зданий» в Московском архитектурном институте (МАРХИ), а также ответственный секретарь Технического комитета по стандартизации ТК 474 «Экологические требования к объектам недвижимости» Николай Шилкин. Он подготовил обзор ГОСТов, так как зонтичные (комплексные) стандарты порой дополняются региональными требованиями, учитывающими местную специфику водо- или энергосбережения. Имеются также особые профессиональные стандарты, например, для медицинских учреждений, где необходимо предусматривать дополнительные затраты на очистку и фильтрацию больших объемов воздуха. Для России сильным толчком в плане развития «зеленого» строительства стал Чемпионат мира по футболу 2018 года. Тогда Большая спортивная арена «Лужники» получила экологический сертификат уровня PASS благодаря внедрению современных климатических систем, светодиодного освещения и сбора дождевой воды для полива. В свою очередь, московский стадион «Спартак» получил сертификат BREEAM In-Use уровня Good, а «Казань Арена» — сертификат уровня «Серебро» по стандарту «РУСО. Футбольные стадионы», созданному специально для чемпионатов.

Руководитель службы разработок материалов и технологий Испытательного центра «Цементум» и соавтор ГОСТа, вступившего в

силу в мае 2026 года, Евгения Ивлиева рассказала о том, как доказать низкий углеродный след без гринвошинга и создавать материалы с верифицированным воздействием на окружающую среду, что особенно важно для производителей. Она подробно остановилась на понятиях EPD (Environmental Product Declaration, или экологическая декларация продукции, ЭДП) и экомаркировки III типа по ГОСТ Р ИСО 14025-2012.

О кейсах строительства «зеленых» зданий на примере инновационного кластера говорил директор по городским и строительным технологиям фонда «Сколково» Юрий Хаханов. Изначально локацию задумывали как концепцию «зеленого» и энергоэффективного города, поэтому первые здания получили максимальное количество сертификатов. Цифровые решения резидентов «Сколково» — например, видеоаналитику выбросов и предиктивное обслуживание — уже внедряют на других объектах.

Финальным аккордом дискуссии стало выступление генерального директора АНО НИРЭЭС Екатерины Кузнецовой. Она коснулась развития «зеленого» строительства с 2018 года и объяснила, почему эксперты сразу отказались от простого копирования западных систем.

По мнению Екатерины Кузнецовой, «зеленых» регламентов должно быть больше, тем более что в России есть огромный фонд уже построенных зданий, которые можно и нужно модернизировать. Эксперт также назвала причины, по которым собственники и арендаторы редко обращаются в органы сертификации. Среди них — высокая стоимость аудита, недоверие к экологическим стандартам и отсутствие мотивации со стороны эксплуатирующих организаций.

Главный тезис — «зеленое» здание определяет эффекты, а не технологии! — удалось раскрыть через реальные примеры снижения нагрузки на окружающую среду, а также наглядно показав, как грамотные решения сокращают капитальные и операционные затраты. Кроме того, «зеленое» здание выполняет не только имиджевую функцию, но и работает как инструмент HR: экологичность, удобное зонирование и натуральные материалы помогают удерживать молодых сотрудников, а также позитивно влияют на здоровье и продуктивность персонала.

Во второй части образовательного трека его участники уделили внимание практическим навыкам «зеленого» проектирования: прослеживали полный жизненный цикл здания, прорабатывали ESG-риски, а также создавали концепции «зеленого» офиса и «зеленого» бизнес-центра.

РЕГИОН

с.1 ➤ Удается ли в условиях региона балансировать между ускоренным строительством жилья и соцобъектов и соблюдением градостроительных норм?

В республике до 1 января 2028 года действует специальный переходный режим регулирования градостроительной деятельности. Он не отменяет нормы, а адаптирует процедуры их применения к условиям масштабного восстановления. Второй важный ресурс — «шефство» над отдельными районами Донбасса более 15 субъектов России, которые привели своих подрядчиков и стройкомплексы.

Базовый механизм, позволяющий соблюсти баланс, — разработка документации по планировке территории. В рамках этой работы заранее применяются действующие региональные нормы градостроительного проектирования, технические регламенты и документы территориального планирования. Нормы закладываются на уровне документации до начала стройки, а не согласовываются заново по каждому объекту. Именно это и дает возможность строить быстро, не выходя за рамки нормативных требований.

Как вы оцениваете объемы финансирования, и какие меры поддержки наиболее эффективны для привлечения частных инвестиций?

Реализация строительных объектов в ДНР сегодня опирается прежде всего на свободную экономическую зону (СЭЗ), рассчитанную до 2050 года. Резидентам СЭЗ предоставляются льготы по налогу на прибыль, налогу на имущество, пониженные страховые взносы, а также субсидии на возмещение процентов по кредитам. Это наиболее эффективный из работающих инструментов, поскольку создает для инвестора долгосрочную и понятную правовую рамку.

К этому добавляются крупные соглашения. Например, в июне на XXIX Петербургском международном экономическом форуме было подписано соглашение со строительной компанией «ЮГСтройИнвест» о возведении более 100 тысяч кв. м жилья в Донецке и Макеевке. Крупнейший застройщик региона — СУ-2007, на его долю приходится более четверти строящегося жилья. Кроме того, из федерального бюджета выделяются целевые субсидии на создание дорожной и коммунальной инфраструктуры именно для стимулирования жилищного строительства.

При этом ситуация объективно осложняется близостью линии фронта. Дальнейшее наращивание частных инвестиций будет зависеть не только от расширения льгот СЭЗ, но и от снижения неопределенности за счет долгосрочных гарантий, страхования рисков и предсказуемости переходного периода. Тем не менее, СЭЗ остается нашим главным работающим инструментом, и мы видим, что крупные игроки уже заходят в регион.

Есть ли планы по масштабированию типовых решений — быстровозводимых домов, модульных соцобъектов? Как это согласуется с качеством и долговечностью?

У нас два разных, но взаимодополняющих трека. По жилью СУ-2007 уже реализует проекты по технологии объемно-блочного домостроения типа «лежачий стакан». Блок-комнаты из железобетона, на каждом этапе изготовления проводятся испытания, гарантирующие соответствие марки бетона и его морозостойкости проектным требованиям — долговечность не страдает.

По социальным объектам малого масштаба масштабирование идет еще быстрее. В 2025 году Минздрав ДНР открыл 18 модульных фельдшерско-акушерских пунктов (ФАП), на 2026 год запланировано строительство 29 новых, а также врачебных амбулаторий в десяти округах республики. Мы не жертвуем качеством, мы просто по-разному расставляем акценты в зависимости от назначения объекта.

Что делается для упрощения согласований и сокращения сроков получения разрешений? Бывают ли случаи, когда федеральные механизмы мешают оперативной работе?



ПРЕСС-СЛУЖБА СФ ДНР

Уверенность в будущем



ПРЕСС-СЛУЖБА СФ ДНР

Для ДНР до 1 января 2028 года действует специальный порядок: вместо 14 документов на строительство и семи на ввод — по пять на каждую процедуру. Срок рассмотрения — 20 рабочих дней. Для бюджетных объектов смягчены земельные требования — отсутствие полных документов на участок не является основанием для отказа, если он не обременен правами третьих лиц. Внедрено экспертное сопровождение, сокращено число формальных оснований для отказа, активно внедряется цифровизация и принцип «одного окна».

Федеральные процедуры — длительные закупки, жесткие бюджетные согласования — иногда снижают оперативность. Мы ищем баланс: рассматриваем сокращенные закупочные процедуры, расширение закупок у единственного поставщика. Для инвесторов центры «Мой бизнес» работают как «одно окно», для участников СЭЗ снижены минимальные пороги инве-

стиций: до 3 млн рублей для МСП и до миллиона для высокотехнологичных проектов.

Как идет синхронизация региональных и федеральных реестров недвижимости, земель, инфраструктуры? Какие риски остаются?

С 2024 года Росреестр совместно с ППК «Роскадастр» проводит сплошную инвентаризацию. На сентябрь 2025 года в четырех воссоединенных регионах выявлено более 644 тыс. объектов, в ЕГРН внесены сведения о 4,9 млн — свыше 80%. Завершить инвентаризацию планируется до конца 2026 года. Документы, оформленные до вхождения, признаются по федеральному закону от 07.07.2025 №193-ФЗ «Об особенностях признания на территории Российской Федерации и действия документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имуще-

ство...» — действует комиссия, проверяющая соответствие российскому законодательству.

Риски — расхождение архивов с фактическим состоянием, отсутствие данных о правообладателях, конкурирующие права. Единый государственный реестр недвижимости, Национальная система пространственных данных и Реестр капстроительства выполняют разные функции, поэтому наличие объекта в одной системе не гарантирует полных сведений о нем в других. Ключевая задача — синхронное обновление всех информационных систем.

Мастер-планирование сегодня активно продвигается как инструмент долгосрочного развития. Насколько оно применимо в текущих условиях и есть ли риск формальности?

Для ДНР мастер-план — это практический инструмент восстановления, чтобы жилье, дороги, сети и социальные объекты строились в рамках единой концепции. Уже разработаны мастер-планы Мариуполя, части Горловки, Волновки и Волновского округа, Мангушского района и Шахтёрска. Наиболее проработан мастер-план Мариуполя: он охватывает восстановление жилых кварталов, социальную инфраструктуру, модернизацию транспорта, развитие порта, деловых и производственных зон.

Риск возникает, если мастер-план остается просто концепцией без финансирования и перехода к конкретным проектам. Поэтому он должен обязательно включать экономическое развитие и создание рабочих мест, транспортную систему, жилье, социальную инфраструктуру, инженерные сети, экологическую безопасность и четкую этапность с определением первоочередных мероприятий: только такой подход делает его реальным инструментом, а не формальностью.

Какова ситуация с кадрами? При дефиците специалистов растет доля субподрядчиков с низкой квалификацией. Как обеспечивается контроль качества?

Ситуация напряженная, но управляемая. Имеется дефицит инженеров, монтажников, сварщиков, операторов техники. В январе-июле 2025 года в центрах занятости ДНР было зарегистрировано чуть более 3 тысяч человек, на портале «Работа России» — свыше 40 тысяч вакансий. Действуют программы переподготовки и механизм мобильности: около 500 млн рублей субсидий на привлечение более 700 специалистов из других регионов.

Контроль качества многоуровневый: квалификационный отбор, инструментальный контроль, цифровая исполнительная документация, строительный контроль, госстройнадзор, госэкспертиза. На крупных федеральных объектах функции заказчика централизованы в ППК «Единый заказчик». Оплата только после подписания актов. Субподрядчик не снимает ответственности с генподрядчика — именно генподрядчик устраняет дефекты за свой счет.

РЕГИОН

Сергей ВЕРШИНИН

Проект «Моя река» реализуется Единым институтом пространственного планирования РФ (ЕИПП РФ) при поддержке Минстроя России и посвящен разработке конкурсных концепций развития прибрежных территорий. С 2026 года он стал частью Межведомственного проекта «Город Будущего: строй, учись, создай», реализуемого Минстроем России и Росмолодежью.

В конкурсе принимают участие студенты профильных вузов, обучающиеся по направлениям «Градостроительство», «Архитектура», «Дизайн среды». В 2025-2026 учебном году в VIII сезоне проекта «Моя река» — впервые в его истории — предметом конкурсного проектирования стали прибрежные территории в воссоединенных регионах — в Донецке.

На первом этапе оценки работ экспертный совет провел отбор финалистов, занявших призовые места в 12 номинациях конкурса. На втором этапе жюри конкурса определит лучший проект, а осенью назовут счастливого обладателя Гран-при.

Право на воду

Еще в конце 1960-х годов французский социолог и философ Анри Лефевр (Henri Lefebvre) выпустил книгу «Право на города». В ней он выступил против понимания города как товара и горожан как простых потребителей пространства, лишенных возможности влиять на его формирование. Вернуть им эту возможность и означало вернуть право на город. В современной России оно учитывается на самом высоком уровне, о чем ясно говорят названия столичных и региональных программ благоустройства — «Моя улица», «Мой двор», «Мой район». Название «Моя река» стоит в том же смысловом ряду: оно подчеркивает право горожан на комфортный доступ к воде, благоустроенные прибрежные территории, возможности для отдыха, прогулок и занятий спортом на свежем воздухе.

«Почему проект «Моя река» в Донецке — это важно? Потому что речь идет об элементах построения мирной жизни. Мы сейчас находимся в очень важной точке принятия решений — определяем развитие наших городов на десятилетия вперед. И мы задействуем весь ресурс, который у нас есть, а сегодня это ресурс всей страны. Я уверен, что берега наших рек, Кальмуса и Бахмутки, заиграют по-новому и станут точками притяжения не только для жителей нашего региона, но и для его гостей», — заявил глава Донецкой Народной Республики Денис Пушилин, приветствуя участников конкурса на торжественном открытии выездного семинара, которое прошлой осенью состоялось в Донбасской национальной академии



ФОТ: ЕДИННЫЙ ИНСТИТУТ ПРОСТРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РФ (ЕИП)

Развернуть город к реке

Определены финалисты VIII сезона Всероссийского образовательного проекта «Моя река»

строительство и архитектуры — филиале Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (ДОННАСА — филиал НИУ МГСУ).

«Развернуть город к реке — задача исключительной важности, и развитие прибрежных территорий становится все более заметным трендом. Если раньше на слуху у специалистов были в основном зарубежные кейсы (вспомним набережную пролива Ист-Ривер в Нью-Йорке), то сегодня уже у самой широкой аудитории получили известность российские проекты, например, благоустройство набережной озера Кабан в Казани или Казанской набережной в Туле, — указала, в свою очередь, директор ЕИПП РФ Дина Саттарова. — Прибрежные территории привлекательны не только для фотосессий, отдыха и прогулок, но и для бизнеса. Известно, что вид на воду добавляет в среднем 10-15% к рыночной стоимости жилья. Поэтому при развитии территорий у воды городу нужно обеспечить баланс между экономической эффективностью, соци-

альной интеграцией и экологической устойчивостью. Поиск такого баланса в рамках комплексного подхода, а также с учетом данных городской антропологии, стал важной составляющей подготовки конкурсных проектов «Моей реки».

Для города польза проведения конкурса очевидна: внимание к прибрежным территориям позитивно влияет на их имидж, а также имидж органов публичной власти. К тому же смелые и свежие работы студентов помогают формировать идеи для будущего благоустройства и капитального строительства. Для самих участников первостепенная цель конкурса, которая остается неизменной с момента его запуска, — укрепление диалога профессионального сообщества.

В чем польза конкурса

«Моя река» — особая форма профориентационной работы, которая предполагает интенсивное погружение в процесс проектирования в реальном времени. Закономерно, что за годы своего существования про-

ект стал важной площадкой для взаимодействия состоявшихся профессионалов в сферах архитектуры, градостроительства и дизайна городской среды, представителей органов исполнительной власти разных уровней и тех, кто еще только готовится начать свой путь в профессии. Конкурс помогает студентам проявить свои таланты и уточнить выбор дальнейшей карьеры.

География «Моей реки» постоянно расширяется. В первые годы, начиная со старта в 2018-м, студенты занимались прибрежными территориями Москвы, но затем проект двинулся вглубь России — в Рязань, Чебоксары, Тульскую область. Главный архитектор Республики Чувашия Павел Корнилов не просто отметил понавившиеся ему работу конкурсантов в 2023-2024 учебном году, но и пригласил ребят на работу в Чебоксары, где они присоединились к профессиональной команде проектировщиков.



с.6 ➤

РЕГИОН

с. 5 → «Моя река» помогает и в учебе. Проект благоустройства любой из конкурсных территорий может стать темой студенческой курсовой или даже выпускной квалификационной работы. При необходимости ЕИПП РФ предоставляет кураторское сопровождение темы. За годы проведения конкурса было предложено в общей сложности более 35 участков. В 2026-2027 годах к списку прибавились территории вдоль Азовского моря и залива Сиваш в Геническом муниципальном округе Херсонской области — это совершенно новый вызов для студентов и кураторов студенческих команд, которые ранее имели дело только с берегами рек и озер.

Умение работать в команде, адаптироваться к запросам коллег и кураторов, выстраивать с ними и с «потенциальными заказчиками» в лице высокого жюри коммуникацию — один из ключевых навыков, который приобретают участники конкурса «Моя река». Опыт проводимых в его рамках натуральных обследований показал, как быстро происходит обмен знаниями между командами разных вузов и разных профилей. У ландшафтников учатся брать пробы воды и почв на территории проектирования, у градостроителей — учитывать планировочный контекст, у архитекторов — объемно-пространственные особенности окружения. Все это закладывает основы для профессионального диалога и мощно «прокачивает» коммуникационные навыки. Да и само проведение натурных обследований — несомненный плюс конкурса, поскольку в ходе учебного процесса в вузах далеко не всегда есть возможность обеспечить выезд на территорию проектирования. Для «Моей реки» это обязательный этап, ведь именно личные впечатления и наблюдения позволяют выработать решения, способные в дальнейшем обеспечить устойчивое развитие территории.

Проект завершается публичным представлением работ, занимавших призовые места в 12 номинациях, в ходе таких знаковых мероприятий, как Международный фестиваль «Зодчество», Фестиваль архитектурного образования и карьеры «Открытый город». Презентационные материалы конкурсантов могут стать основой профессионального портфолио и в любом случае подтверждают наличие реального опыта проектирования, отсутствие которого вместе со слабыми коммуникативными навыками обычно служит главной причиной отказа молодым специалистам при трудоустройстве.

Самое интересное в 12 номинациях

За годы проведения конкурса в нем приняло участие порядка 1 200 студентов, которые представляют около 35 профильных вузов из более чем 20 городов страны. Всего разработано почти 230 конкурсных концепций. В нынешнем сезоне на суд экспертного совета поступило 59 проектов развития прибрежных территорий Донецка. В подготовке работ участвовало более 200 студентов, представивших 24 профильных вуза из 11 городов: Донецка, Краснодара, Красноярска, Москвы, Нижнего Новгорода, Санкт-Петербурга, Сочи, Тулы, Тюмени, Хабаровска, Челябинска.

«Я рад отметить, что год от года уровень студенческих проектов растет. В этом сезоне очень хорошие результаты показали новички конкурса — ребята из Питера и Сочи. Если и можно сделать какие-то критические замечания, то они касаются главным образом работы с искусственным интеллектом: инструмент это сравнительно новый, еще не все умеют им пользоваться, например, с ним сложнее выработать узнаваемый авторский стиль, поэтому в сравнении с прошлыми сезонами стало больше похожих проектов, — подчеркнул руководитель Экспертного совета «Моей реки», начальник отдела архитектурно-градостроительных решений ЕИПП РФ Алексей Фёдоров. — Но мы, конечно, старались отбирать только оригинальные концепции, включая и такие, где работа с ИИ проведена на высоком уровне. Заметным трендом в работах этого сезона «Моей реки» стала организация общественных пространств на приподнятых конструкциях. Ре-



ка — это всегда мосты, но теперь в проектах участников они соединяют не только берега, но и разные точки города».

Действительно, в номинации «Инновационность проектных решений» первое место занял проект «Саркофаг» Московского архитектурно-строительного института (МГТУ-МАСИ) под смелым девизом «Ни шагу на землю!». Заявлен полный отказ от вмешательства в предложенные участки проектирования. Русло реки забирается в трубу для последующей консервации и очистки. Точка этого забора становится одновременно входом в целую систему зданий-акведуков. Одно, ориентированное по центральной оси, представляет собой своего рода линейный город в миниатюре; от него отходят боковые здания: развлекательный комплекс «Дворец веселья», мастерская креативной инженерии «Арена роботов», творческая лаборатория индустриального искусства «Грузовой порт». Одновременно акведуки выполняют и ту функцию, которая была предусмотрена еще древними римлянами, — по ним очищенная вода поступает в город. Название «Саркофаг» ничего мрачного в себе не содержит. Просто через 100 лет его предлагается вскрыть: архитектура, исходно ориентированная на древность, естественным образом превратится в руины, а фундамент центрального здания — в новое русло полностью очищенной реки.

В номинации «Междисциплинарный подход к проектированию» победил проект развития прибрежной территории реки Кальмиус (Сочинский государственный универ-

ситет, СочиГУ): в нем яркие архитектурные решения — парящий мост, многофункциональный комплекс с концертным залом и открытым коворкингом — поддержаны идеями территориального брендинга.

В номинации «Сохранение и проявление идентичности города» первое место занял проект «Кальмиус-индустриальная» МГТУ-МАСИ: здесь предлагается масштабная ревитализация территории бывшего металлургического завода с размещением на ней образовательного и выставочного центров, а также музея-заповедника.

В номинации «Оригинальность проектной идеи образного решения» вне конкуренции оказался проект Московского архитектурного института «Район будущего «Лисичка». Решение навеяно природным кольцом из лисичек: здания, как грибы, расширяются вверх, общественные пространства формируются на крышах-шляпках, занимая на земле минимум пространства.

За «Лучший предпроектный анализ» первого места удостоилась «Градостроительная концепция развития прибрежной реки Кальмиус в Донецке» Санкт-Петербургского политехнического университета (СПбПУ). Авторам удалось гармонично разместить на территории здание лодочной станции со стационарным и понтонными пирсами, торговый центр, центр сохранения биологического биоразнообразия Донбасса, гостиничный комплекс со смотровым маяком и даже типовое арендное жилье. Еще одна команда СПбПУ победила в номинации «Лучший средовой сценарий» с проектом спортивного кластера:

на месте бывшего мотодрома предложено создать роудтрек, который зимой превращается в каток; прибрежный променад предназначается для спокойного отдыха.

Наиболее «Оригинальное архитектурно-планировочное решение» представила команда СочиГУ для развития набережной реки Кальмиус, которая трансформируется в оздоровительное инклюзивное пространство с центром адаптивного спорта «Воля» и центром полной реабилитации «Возрождение».

Как пример «Лучшего средового дизайна» был отмечен проект команды Государственного университета землеустройства «Калейдоскоп Кальмиуса». В качестве центрального паттерна во всех составляющих проекта — от плитки мощения до очертаний функциональных зон и площадок — используется форма пчелиных сот. Подобно кусочкам цветного стекла в калейдоскопе они с разных видовых точек образуют разный узор.

Название «Круги на воде» СочиГУ, проекта-победителя в номинации «Прогрессивное ландшафтное решение», говорит само за себя: шатры глэмпинга по форме напоминают шахтерские каски, розарий представляет собой идеальную полуферу, ресторан — цилиндр. В округлое основание террикона шахты «Мария» вписана лаборатория, а на вершине оборудована станция канатной дороги, которая проложена над водой к центру города.

Форма круга активно использовалась и в концепции «Студенческого парка «Бахмутка», получившего первое место за «Оригинальность представления проекта» СочиГУ. Внимание экспертного совета обратили на себя не только вантовый мост со спиральными подъемами по берегам, но и предложенные для студенческой аудитории дерские брендированные напитки в пластиковых колбах, например, имбирный лимонад с острым перцем «Зачетный бульон» и зеленый чай с апельсином «Депрессияк офф».

Ярко проявили себя в конкурсе и дончане, студенты ДОННАСА — филиала НИУ МГСУ. Один проект Научно-образовательного кластера в Донецке победил в номинации «Лучший подход к формированию проницаемости и связанности территории», другой — «Два берега — один ритм» — занял второе место в номинации «Междисциплинарный подход к проектированию».

Конечно, решения по повышению этой связанности есть в каждом проекте, но река изначально — связь между разными точками в городе, а не преграда между берегами. И конкурс «Моя река» укрепляет эти связи — между студентами, преподавателями, профессиональным сообществом и, конечно, разными городами страны.



РЕГУЛИРОВАНИЕ

Среда экспертная и городская

Единые подходы к экспертизе проектов повышают качество строительства в столице

ное время года календарного. Третий квартал всегда особенно важен: мы уже начинаем подводить предварительные итоги и ставить новые цели.

Если же говорить о том, что произошло за последние 12 месяцев, то одним из самых заметных событий стало пополнение команды Москомэкспертизы: в декабре прошлого года в подведомственное управление Комитета перешла еще одна организация — АНО «Строймониторинг». Которая, кстати, тоже отмечает день рождения в августе — ей исполнилось два года.

Какие функции выполняет организация?

Подразделение осуществляет постоянный мониторинг столичных строек — по сути сопровождение реализации проектов, связанных с развитием транспортной, инженерной и социальной инфраструктур города. Это необходимо для контроля качества строительно-монтажных работ и соблюдения сроков возведения объектов.

Эксперты также проводят различные лабораторные исследования, что позволяет следить за качеством как самих материалов, так и выполнения работ. Например, строящиеся объекты улично-дорожной сети проверяют на соответствие таким критериям, как толщина и состав полотна, продольная и поперечная ровность дорожной поверхности, прочность бетона и так далее.

Все выявленные замечания заносятся в систему управления инженерными данными, что обеспечивает единый учет и контроль до полного их устранения.

Перейдем к экспертизе. Расскажите, какие требования сегодня предъявляются к проектам?

Отмечу, что Мосгосэкспертиза самостоятельно не вводит требований к застройщикам. Специалисты проверяют документацию на соответствие законодательно установленным нормам и стандартам, анализируют сметную стоимость реализации проектов и возможности оптимизации средств.

Причем государственная экспертиза — не единственная на рынке. К нам в обязательном порядке поступают проекты, реализуемые с привлечением средств городского бюджета. А девелоперы, реализующие в столице коммерческие проекты, могут обращаться как в Мосгосэкспертизу, так и в частные аккредитованные организации. Но город — это единый организм, его не разделить на частный и государственный, и здесь мы видим свою миссию в формировании общей градостроительной политики, а именно подходов к экспертизе проектной документации, и повышении эффективности взаимодействия между участниками строительной отрасли.

Поэтому для успешной реализации строительных проектов мы совместно с Мосгосстройнадзором регулярно информируем девелоперов и экспертные организации о действующих нормах и правилах. Это позволяет существенно снизить количество ошибок на стадии проектирования, повысить качество подготовки документации и предсказуемость прохождения всех этапов согласования.

Набор требований отличается в зависимости от проекта. В целом они касаются безопасности строительства и будущей

эксплуатации зданий и сооружений, надежности конструкций, пожарной безопасности, энергоэффективности, формирования безбарьерной среды и других нормированных показателей.

В конечном итоге правильно разработанная документация сокращает продолжительность инвестиционно-строительного цикла, что экономит время и ресурсы всех участников процесса и в целом повышает качество, безопасность и доступность городской среды.

Вы упомянули оптимизацию средств. Каким образом экономятся деньги на этапе экспертизы?

Здесь речь не об экономии как таковой, а о рациональном расходовании. Это происходит за счет оптимизации сметных расчетов: сопоставления заявленных объемов и видов работ с актуальными рыночными ценами и действующей московской сметно-нормативной базой, которую ведет еще одна наша подведомственная организация — ГАУ «Научно-исследовательский аналитический центр».

Стоит отметить, что оптимизация расходов бюджета происходит не только в ходе экспертизы, но и по итогам централизованных закупок Градостроительного комплекса Москвы, и на этапе подготовки к таким закупкам, когда проводится анализ начальных (максимальных) цен контрактов.

Все это вкупе дает достаточно ощутимый экономический эффект, а экономленные средства перераспределяются на новые строительные проекты.

ДОРОГА 2026

Международная специализированная выставка

13–15 октября

г. Краснодар ВКК «Экспоград Юг»

mitex™

19-я Московская международная выставка инструмента, оборудования и технологий

10–13 ноября 2026 | Москва, Крокус Экспо

Забронировать стенд

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

50 000 м² площадь выставки

927 экспонентов

29 600+ посетителей

mitexpo.ru

КАДРЫ



Национальное объединение строителей проводит Национальный конкурс профессионального мастерства «Строймастер» в категории «Студенческая лига» с 2023 года. В 2026 году «Студенческая лига» вновь собрала лучших студентов из ведущих колледжей страны, продемонстрировавших выдающиеся профессиональные навыки и креативность. В конкурсе приняли участие свыше 1 700 студентов среднепрофессиональных образовательных организаций в области строительства из 76 субъектов РФ. Соревнования проводились по четырем номинациям — «Лучший каменщик», «Лучший сварщик», «Лучший штукатур», «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций». Представляем топ колледжей и студентов, ставших лидерами в этом престижном соревновании.

Топ-50 образовательных организаций Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер 2026» «Студенческая лига»

№	Образовательная организация	
1	ГАПОУ «СТЕРЛИТАМАКСКИЙ КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»	26 КГБПОУ «НОВОАЛТАЙСКИЙ ЛИЦЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»
2	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»	27 ГАПОУ «ОРЕНБУРГСКИЙ АВТОТРАНСПОРТНЫЙ КОЛЛЕДЖ ИМЕНИ В. Н. БЕВЗЮКА»
3	ГАПОУ ТО «ТЮМЕНСКИЙ ТЕХНИКУМ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА»	28 ГАПОУ «КУЗБАССКИЙ ТЕХНИКУМ АРХИТЕКТУРЫ, ГЕОДЕЗИИ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
4	ГБПОУ КО «КАЛУЖСКИЙ КОММУНАЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ ИМЕНИ И. К. ЦИПУЛИНА»	29 ГБПОУ «ПЕРМСКИЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
5	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»	30 ГБПОУ «ЮЖНО-УРАЛЬСКИЙ МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
6	ГПОУ ЯО «ЯРОСЛАВСКИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»	31 ГАПОУ СО «УРАЛЬСКИЙ КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА»
7	ГАПОУ СО «САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОЛЛЕДЖ»	32 ГАПОУ СО «САРАТОВСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
8	БУ «НЯГАНСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»	33 КГБ ПОУ «ХАБАРОВСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
9	ГБПОУ «ДЗЕРЖИНСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНО-КОММЕРЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»	34 ГОАПОУ «ЛИПЕЦКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
10	КГБПОУ «АЛТАЙСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»	35 ГАПОУ «ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОЛЛЕДЖ»
11	ГАПОУ «СТРОИТЕЛЬНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ ИМЕНИ П. МАЧНЕВА»	36 ГПОУ «ЧИТИНСКИЙ ТЕХНИКУМ ОТРАСЛЕВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И БИЗНЕСА»
12	ОГБПОУ «НОВГОРОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»	37 ГАПОУ СО «РЕВДИНСКИЙ МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
13	КГБПОУ «БЛАГОВЕЩЕНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»	38 КГА ПОУ «ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГУМАНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ ИМЕНИ ГЕРОЯ СОВЕТСКОГО СОЮЗА Д. М. КАРЫШЕВА»
14	ГБПОУ ИО «ИРКУТСКИЙ ТЕХНИКУМ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»	39 ГАПОУ РБ «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ МЕЖОТРАСЛЕВОЙ ТЕХНИКУМ»
15	ГБПОУ РХ «АБАКАНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»	40 ГБПОУ «ЮЖНО-УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
16	КОГПОБУ «КИРОВСКИЙ МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»	41 ГБПОУ «МОСКОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
17	ОГА ПОУ «СМОЛЕНСКАЯ АКАДЕМИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»	42 ГПОУ «ВОРКУТИНСКИЙ АРКТИЧЕСКИЙ ГОРНО-ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
18	ГБПОУ КК «КОРЕНОВСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»	43 КГБПОУ «ТАЛЬМЕНСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»
19	КГАПОУ «КРАСНОЯРСКИЙ ТЕХНИКУМ СВАРОЧНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И ЭНЕРГЕТИКИ»	44 ГБПОУ «ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА «СТОЛИЦА»
20	БПОУ ОО «ЛИВЕНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»	45 ГАПОУ «БУЗЛУКСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
21	КГБПОУ «РУБЦОВСКИЙ АГРАРНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ ТЕХНИКУМ»	46 БПОУ РА «ГОРНО-АЛТАЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ ИМЕНИ М. З. ГНЕЗДИЛОВА»
22	ГАПОУ «НОВОТРОИЦКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»	47 ГБПОУ «УРАЛЬСКИЙ ХИМИКО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
23	БПОУ ВО «ВОЛОГОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»	48 ГБПОУ КК «ГУЛЬКЕВИЧСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
24	АПОУ УР «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»	49 ГБУ КО ПОО «КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»
25	ГБПОУ РО «РОСТОВСКИЙ-НА-ДОНУ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»	50 ГПОУ ТО «ТУЛЬСКИЙ КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТРАСЛЕВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»

Топ-100 студентов — участников Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер 2026» «Студенческая лига»

№	ФИО	ФО	Регион проживания	Образовательное учреждение
«Лучший каменщик»				
1	Деваев Михаил Геннадьевич	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
2	Исаев Иван Сергеевич	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
3	Балалайкин Дмитрий Иванович	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
4	Степняк Артём Михайлович	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
5	Кирьянов Данил Алексеевич	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
6	Фокин Егор Николаевич	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
7	Демченко Никита Дмитриевич	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
8	Тумпаров Руслан Шавкатевич	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
9	Кобзев Леонид Владимирович	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
10	Колесников Роман Евгеньевич	СФО	Кемеровская область	ГАПОУ «КУЗБАССКИЙ ТЕХНИКУМ АРХИТЕКТУРЫ, ГЕОДЕЗИИ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
11	Рыков Михаил Александрович	СФО	Алтайский край	КГБПОУ «АЛТАЙСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
12	Киреев Кирилл Геннадиевич	СФО	Кемеровская область	ГАПОУ «КУЗБАССКИЙ ТЕХНИКУМ АРХИТЕКТУРЫ, ГЕОДЕЗИИ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
13	Лобачёв Дмитрий Сергеевич	ПФО	Республика Башкортостан	ГАПОУ «СТЕРЛИТАМАКСКИЙ КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»
14	Стутурина Анна Сергеевна	СФО	Иркутская область	ГБПОУ ИО «ИРКУТСКИЙ ТЕХНИКУМ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
15	Куклин Сергей Юрьевич	УФО	Ханты-Мансийский автономный округ	АУ «ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ ТЕХНОЛОГО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
16	Дюкин Константин Андреевич	ПФО	Удмуртская Республика	АПОУ УР «ГЛАЗОВСКИЙ АГРАРНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ ТЕХНИКУМ»
17	Грacheв Кирилл Александрович	УФО	Ханты-Мансийский автономный округ	БУ «ЮГОРСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
18	Усов Глеб Игоревич	ЦФО	Смоленская область	ОГА ПОУ «СМОЛЕНСКАЯ АКАДЕМИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»
19	Зязин Иван Валерьевич	ПФО	Республика Марий Эл	ГБПОУ РМЭ «АРДИНСКИЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
20	Ожигбесов Данил Денисович	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
21	Тютин Динар Радикович	ПФО	Удмуртская Республика	АПОУ УР «ГЛАЗОВСКИЙ АГРАРНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ ТЕХНИКУМ»
22	Степанов Михаил Сергеевич	ПФО	Республика Марий Эл	ГБПОУ РМЭ «АРДИНСКИЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»

КАДРЫ

23	Биянов Захар Алексеевич	ПФО	Удмуртская Республика	АПОУ УР «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
24	Загидуллина Алина Радиковна	ПФО	Республика Татарстан	ГАПОУ «КАЗАНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
25	Хохряков Кирилл Сергеевич	ПФО	Удмуртская Республика	БПОУ УР «ДЕБЕССКИЙ ПОЛИТЕХНИКУМ»
«Лучший МКОК»				
1	Килин Даниил Андреевич	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
2	Пешин Ярослав Александрович	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
3	Базгиев Казбек Магамедович	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
4	Ивинских Архип Андреевич	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
5	Шиян Марина Сергеевна	УФО	Свердловская область	ГАПОУ СО «УРАЛЬСКИЙ КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА»
6	Рудков Дмитрий Сергеевич	ЦФО	Ивановская область	ГБГОУ ВО «ИВАНОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
7	Панковец Александра Владимировна	СФО	Иркутская область	ГБПОУ ИО «ИРКУТСКИЙ ТЕХНИКУМ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
8	Дрокин Даниил Александрович	ЦФО	Ярославская область	ГПОУ ЯО «ЯРОСЛАВСКИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
9	Глушков Семен Фёдорович	СФО	Республика Хакасия	ГБПОУ РХ «АБАКАНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
10	Жаренов Артём Сергеевич	ЦФО	Ярославская область	ГПОУ ЯО «ЯРОСЛАВСКИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
11	Калмыков Олег Юрьевич	ЮФО	Волгоградская область	ГБПОУ «СЕБЯРЬОВСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»
12	Лакомый Егор Андреевич	ПФО	Удмуртская Республика	АПОУ УР «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
13	Чепрасов Андрей Сергеевич	СФО	Республика Хакасия	ГБПОУ РХ «АБАКАНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
14	Лавров Богдан Александрович	Город Москва	Город Москва	ГБПОУ «ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА «СТОЛИЦА»
15	Иванов Роман Андреевич	ПФО	Оренбургская область	ГАПОУ «БУЗЛУКСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
16	Лобова Виктория Дмитриевна	ПФО	Удмуртская Республика	АПОУ УР «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
17	Доронькин Евгений Евгеньевич	Город Москва	Город Москва	ГБПОУ «МОСКОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
18	Шемелина Виолетта Игоревна	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
19	Ведяйкин Степан Сергеевич	ПФО	Республика Мордовия	ГБПОУ РМ «САРАНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
20	Лисин Даниил Александрович	СФО	Республика Хакасия	ГБПОУ РХ «АБАКАНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
21	Гребенюк Артём Игнатьевич	СФО	Иркутская область	ГБПОУ ИО «ИРКУТСКИЙ ТЕХНИКУМ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
22	Абашев Леонид Максимович	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
23	Вьюжанин Максим Андреевич	СФО	Республика Хакасия	ГБПОУ РХ «АБАКАНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
24	Львов Матвей Викторович	СФО	Алтайский край	КГБПОУ «АЛТАЙСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
25	Якунчиков Фёдор Александрович	ЦФО	Ярославская область	ГПОУ ЯО «ЯРОСЛАВСКИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
«Лучший сварщик»				
1	Черданцев Андрей Александрович	СФО	Алтайский край	КГБПОУ «НОВОАЛТАЙСКИЙ ЛИЦЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»
2	Суворов Артём Андреевич	Город Москва	Город Москва	ГБПОУ «МОСКОВСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ ИМЕНИ И. А. ЛИХАЧЁВА»
3	Денисламов Айрат Рушанович	ПФО	Пензенская область	ГБПОУ «КУЗНЕЦКИЙ МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
4	Лозгачёв Евгений Александрович	СЗФО	Калининградская область	ГБУ КО ПОО «КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»
5	Сучков Ярослав Павлович	ДФО	Республика Бурятия	ГБПОУ «БУРЯТСКИЙ РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
6	Котельников Никита Алексеевич	СФО	Иркутская область	ГБПОУ ИО «ИРКУТСКИЙ ТЕХНИКУМ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
7	Джумаев Амирхан Зокиржонович	УФО	Ханты-Мансийский автономный округ	БУ «НЯГАНСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
8	Волков Данил Андреевич	УФО	Свердловская область	ГАПОУ СО «ВЕРХНЕСАЛДИНСКИЙ АВИАМЕТАЛЛУРГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ ИМЕНИ А. А. ЕВСТИГНЕЕВА»
9	Аржаев Иван Евгеньевич	УФО	Ханты-Мансийский автономный округ	БУ «НЯГАНСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
10	Кадилин Александр Алексеевич	ЦФО	Смоленская область	ОГА ПОУ «СМОЛЕНСКАЯ АКАДЕМИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»
11	Алексеев Максим Алексеевич	ДФО	Хабаровский край	КГБ ПОУ «ХАБАРОВСКИЙ АВТОМЕХАНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ (АВТОДОР)»
12	Оленин Виталий Дмитриевич	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»
13	Кенжаев Мухаммед Бахтиер угли	ПФО	Оренбургская область	ГАПОУ «ОРЕНБУРГСКИЙ АВТОТРАНСПОРТНЫЙ КОЛЛЕДЖ ИМЕНИ В. Н. БЕВЗЮКА»
14	Алиппиев Алексей Дмитриевич	СФО	Алтайский край	КГБПОУ «ТАЛЬМЕНСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»
15	Хорин Виталий Сергеевич	УФО	Свердловская область	ГАПОУ СО «ИРБИТСКИЙ ПОЛИТЕХНИКУМ»
16	Белов Александр Дмитриевич	УФО	Свердловская область	ГАПОУ СО «ИРБИТСКИЙ ПОЛИТЕХНИКУМ»
17	Меркеев Владимир Сергеевич	ЦФО	Ивановская область	ОГБПОУ «ВИЧУГСКИЙ МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
18	Хамгущеев Владимир Павлович	ДФО	Республика Бурятия	ГБГОУ ВО «БУРЯТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ ДОРЖИ БАНЗАРОВА»
19	Воронин Лев Владимирович	ДФО	Хабаровский край	КГБ ПОУ «ХАБАРОВСКИЙ АВТОМЕХАНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ (АВТОДОР)»
20	Барбаков Артём Витальевич	ДФО	Приморский край	КГА ПОУ «ДАЛЬНЕГОРСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
21	Дерябин Олег Константинович	ПФО	Республика Марий Эл	ГБПОУ РМЭ «АРДИНСКИЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
22	Смирнов Даниель Александрович	ПФО	Республика Башкортостан	ГАПОУ «СТЕРЛИТАМАКСКИЙ КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»
23	Павлов Матвей Евгеньевич	СФО	Алтайский край	КГБПОУ «ЗАРИНСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ»
24	Быков Дмитрий Васильевич	УФО	Тюменская область	ГАПОУ ТО «ТЮМЕНСКИЙ ТЕХНИКУМ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА»
25	Ложкин Антон Витальевич	УФО	Ханты-Мансийский автономный округ	БУ «НЯГАНСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
«Лучший штукатур»				
1	Булдакова Мария Николаевна	ПФО	Республика Марий Эл	ГБПОУ РМЭ «СТРОИТЕЛЬНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОЛЛЕДЖ»
2	Кожаринова Валерия Александровна	ЦФО	Смоленская область	ОГА ПОУ «СМОЛЕНСКАЯ АКАДЕМИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»
3	Лабузова Виктория Сергеевна	ЦФО	Смоленская область	ОГА ПОУ «СМОЛЕНСКАЯ АКАДЕМИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»
4	Тумпаров Руслан Шавкатевич	ПФО	Пензенская область	ГАПОУ ПО «ПЕНЗЕНСКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»
5	Фазылова Карина Ильдаровна	УФО	Челябинская область	ГБПОУ «ЮЖНО-УРАЛЬСКИЙ МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
6	Шепель Тимофей Александрович	ЮФО	Ростовская область	ГБПОУ РО «РОСТОВСКИЙ-НА-ДОНУ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
7	Востриков Евгений Александрович	Город Москва	Город Москва	ГБПОУ «МОСКОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
8	Бекмансурова Лилия Фирдависовна	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
9	Желаниникова Елизавета Денисовна	СФО	Кемеровская область	ГАПОУ «КУЗБАССКИЙ КОЛЛЕДЖ АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА И ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»
10	Львов Роман Андреевич	ЦФО	Смоленская область	ОГА ПОУ «СМОЛЕНСКАЯ АКАДЕМИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»
11	Русских Каролина Игоревна	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
12	Мананова Регина Рафисовна	ПФО	Республика Башкортостан	ГАПОУ «СТЕРЛИТАМАКСКИЙ КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»
13	Чалова Аделина Александровна	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
14	Сивкова Кира Антоновна	ПФО	Пермский край	ГБПОУ «ПЕРМСКИЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
15	Вихрова Маргарита Олеговна	СЗФО	Новгородская область	ОГБПОУ «НОВГОРОДСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
16	Шиян Марина Сергеевна	УФО	Свердловская область	ГАПОУ СО «УРАЛЬСКИЙ КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА»
17	Брик Яна Владиславовна	ПФО	Пермский край	ГБПОУ «ПЕРМСКИЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»
18	Кулаков Данила Алексеевич	ПФО	Саратовская область	ГАПОУ СО «САРАТОВСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
19	Тихонова Яна Сергеевна	ПФО	Пермский край	КГАПОУ «ПЕРМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ»
20	Уляев Тимур Зильвинович	ПФО	Республика Башкортостан	ГАПОУ «СТЕРЛИТАМАКСКИЙ КОЛЛЕДЖ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»
21	Жданова Алина Юрьевна	СФО	Алтайский край	ГБПОУ «БЛАГОВЕЩЕНСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ»
22	Майданова Юлия Александровна	УФО	Тюменская область	ГАПОУ ТО «ТЮМЕНСКИЙ ТЕХНИКУМ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА»
23	Лобанова Карина Александровна	ЦФО	Смоленская область	ОГА ПОУ «СМОЛЕНСКАЯ АКАДЕМИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»
24	Стасюк Анастасия Алексеевна	ДФО	Приморский край	КГА ПОУ «ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГУМАНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ ИМЕНИ ГЕРОЯ СОВЕТСКОГО СОЮЗА Д. М. КАРЫШЕВА»
25	Лобова Вера Евгеньевна	ПФО	Самарская область	ГАПОУ СО «САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОЛЛЕДЖ»

Тактика маленьких побед

NOTEX помогает внедрять системные изменения в работе госзаказчика



Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Государственный и муниципальный заказ в строительстве — сфера с высочайшей степенью ответственности и одновременно с колоссальным разрывом в качестве управления между регионами.

Сегодня бюджетная стройка — зона повышенного риска. О том, как отраслевой стандарт работы технического заказчика для госсектора (версия 1.0), разработанный Национальным объединением технических заказчиков (NOTEX) в формате практических рекомендаций для государственных и муниципальных заказчиков, может изменить эту ситуацию, в интервью «Стройгазете» рассказал заместитель министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, член рабочей группы NOTEX по разработке стандарта деятельности технического заказчика для государственного сектора Антон ШАФАРОВСОВ.

Антон Анатольевич, какие системные проблемы привели к необходимости создать такой документ? Что нужно госсектору для повышения эффективности строительства?

У нас большая страна и разные регионы, не говоря уже о муниципалитетах. Практики разнятся из-за географии, бизнес-среды и миграционных потоков — масса объективных причин, почему структура служб бюджетного техзаказчика строится по-разному.

При этом очень не хватает общения и обмена информацией. Нет единой направляющей силы, которая бы поддерживала лидеров и помогала отстающим. Каждый варится в своем котле. И если где-то есть история успеха, то коллеги в других регионах об этом даже не знают. Еще одна системная проблема — громадный объем работы. У бюджетных заказчиков столько задач, что им некогда почитать нормативку, отследить и осмыслить изменения. Я часто вижу коллег, которые живут в нормативном мире трех-пятилетней давности.

Бюджетный техзаказчик часто становится гибридом школы и кладбища, куда приходят либо научиться и уйти в народное хозяйство, либо тихо досидеть до пенсии.

Зарплаты обычно невелики, а спрашивают строго, и поэтому главной становится именно профессиональная мотивация: она сильно расширяет кругозор и понимание процессов в отрасли.

Бюджетный заказчик имеет дело с публичными финансами, закупками по федеральному закону №44-ФЗ и жестким многоуровневым контролем. Главный вызов — объем ответственности и задач, которые надо решать ежедневно. Поэтому мы и обобщили положительный опыт в форме стандарта.

Какую задачу решает стандарт NOTEX и как он вписывается в существующую нормативную вертикаль?

Мы выбрали мягкую тактику. Это не еще один нормативно-правовой акт, который станет очередным кирпичиком в бесконечной нормативной стене. Мы подходим к документу как к набору рекомендаций, системных подсказок; это возможность взглянуть на свою работу сверху и систематизировать ее.

Мы предлагаем своего рода матрицу, где по вертикали — стадии жизненного цикла проекта от идеи до ввода в эксплуатацию, а по горизонтали — действия на каждой стадии. Матрицу мы наполняем смыслами и необходимыми действиями. И если у заказчика что-то в ней не заполнено, то стандарт подсказает: обрати внимание — здесь проблема! Это путеводитель, а не приказ.

Стандарт в первой версии получился объемным — почти 100 страниц. Как сделать его удобным для ежедневного использования?

Я как госслужащий сам вздрагиваю при виде 100-страничных документов: знаю, что времени прочесть и осмыслить их нет. Поэтому наша задача — структурировать его так, чтобы это был не тяжеловесный «кирпич», который надо либо осилить целиком, либо вообще не пытаться понять. Мы постарались разбить его на разделы, чтобы коллеги, зная, где у него «болит» сильнее, брал конкретную «таблетку», а не всю «таблетку» целиком — тактика маленьких побед.

Какие наиболее частые боли заказчиков стандарт поможет лечить?

Их много, но я выделил главные.

Первая боль — отсутствие надлежащей предпроектной проработки. Часто беремся за проект, толком не зная, что хотим получить на финише. У строителей одно понима-

ние, у будущей службы эксплуатации — другое, у заказчика — третье. Привести это к общему знаменателю нужно до начала работ, а мы начинаем менять детали на пути. Стандарт напомнит подумать об этом заранее.

Вторая боль — непонимание сути стадии «П». Многие воспринимают проектную документацию как вынужденную неизбежность, которую надо «протащить» через экспертизу, получить разрешение на строительство и скорее начать строить. Но с выходом 841-го приказа Минстроя России о методике составления сметы контракта стадия «П» стала ценообразующей. По выходу из госэкспертизы мы составляем смету контракта — ключевой документ бюджетной стройки. И вот уже семь лет я вижу, что большинство заказчиков к этому просто не готово и продолжает принимать акты выполненных работ (формы КС (капитальное строительство): КС-2, КС-3, КС-6 и т.д.) по локальным сметам, не понимая, что можно работать гораздо удобнее. Но всякий раз встает вопрос: «А что мы скажем контролерам?» И хотя ответы написаны в нормативке, может, удосужатся прочесть хотя бы стандарт. Попробуем дать основные ответы там.

Третья боль — как раз работа с нормативкой. Большая часть сотрудников служб заказчика в лучшем случае знает какие-то документы в той сфере, где они работают. Сметчики знают сметные сборники, кураторы спецработ — профильные своды правил. А специалистов с общим пониманием системы — как, собственно, бюджетная стройка устроена в целом — нет. Неверные решения негативно сказываются на смежных стадиях, ведут к потерям времени и денег. Постоянное хождение на красный свет входит в привычку, и однажды это приводит к трагедии.

Какие возможности для развития самого инструмента вы видите в будущем?

Мы представим стандарт 25 сентября в Санкт-Петербурге на III Форуме технических заказчиков NOTEX «Инвестировать. Строить. Управлять». Это будет версия, скорректированная на основе обратной связи, поступившей от региональных коллег. А дальше посмотрим, как документ покажет себя в реальной практике.

Крайне полезная перспектива — перевод стандарта в интерактивный формат, чтобы это была именно база знаний, которую можно наполнять практикой, чтобы пользоваться работал через систему гиперссылок: нужный раздел — алгоритм — шаблон — ссылка на нормативный акт.

Когда наберется достаточный массив информации, его можно структурировать и сделать машиночитаемым, создав классный ресурс с ответами на важные вопросы и подсказками, как не допустить ошибки. И, разумеется, постоянная актуализация — ибо меняется законодательство, появляются судебная практика и новый опыт. Любой толковый документ — результат доработки и внимания к нему.

за то, что они больше знают, а за то, что несут груз ответственности. Стандарт — это очки, помогающие более ясно видеть и системные ошибки, и решения. Когда понимаешь, что все сделано правильно, то и ответственность не тяготи.

Что нужно сделать организации, чтобы начать применять стандарт? Какие первые эффекты она увидит?

Первое — захотеть меняться, преодолеть выученную беспомощность и изжить неприязнь к новому.

Второе — не пытаться прочитать все сразу. Берите небольшую задачу. Скажем, у вас хронически срываются сроки на этапе проектирования. Берем раздел про управление проектированием, смотрим на точки контроля, на организацию приемки разделов, как устроено взаимодействие с экспертизой. Сравниваем со своей практикой — и, скорее всего, понимаем, что пропущены промежуточные этапы согласования или нет четкого регламента обмена данными. Исправляем это на первом пилотном объекте. Ведем рабочие совещания с проектировщиками с обязательной фиксацией решений, как это рекомендовано в стандарте. И видим, что количество замечаний на выходе снизилось, а экспертиза прошла быстрее. Если получилось на одном объекте — тиражируем на следующие. Это и есть тактика маленьких побед.

И придет понимание, что системное улучшение процессов — это норма. Где-то придется подправить штатную структуру или обучить сотрудников. Но самое главное — начать создавать систему. Когда сотрудник видит, что его работа упорядочена и не сводится к бесконечному тушению пожаров, то снижается текучка и растет качество. Это прямой положительный эффект для организации и для бюджета в целом.

Как вы видите будущее этого документа? Что должно произойти, чтобы он стал частью повседневной практики?

Критично важна позиция первого лица — губернатора, главы администрации, руководителя ГРБС. Нужна воля сверху, чтобы сказать: документ есть, он дает эффективность — пользуйтесь. Нужна также инициатива снизу, когда сами сотрудники хотят меняться и видеть в стандарте инструмент для этого. Максимальная эффективность будет, когда административная поддержка совпадет с личным желанием.

Важна и «обратная связь». Мы не претендуем на истину в последней инстанции и рассчитываем, что регионы, начавшие применять стандарт, направят нам свои замечания и предложения. Мы готовы актуализировать документ, делая его еще более живым и полезным.

Какие возможности для развития самого инструмента вы видите в будущем?

Мы представим стандарт 25 сентября в Санкт-Петербурге на III Форуме технических заказчиков NOTEX «Инвестировать. Строить. Управлять». Это будет версия, скорректированная на основе обратной связи, поступившей от региональных коллег. А дальше посмотрим, как документ покажет себя в реальной практике.

Крайне полезная перспектива — перевод стандарта в интерактивный формат, чтобы это была именно база знаний, которую можно наполнять практикой, чтобы пользоваться работал через систему гиперссылок: нужный раздел — алгоритм — шаблон — ссылка на нормативный акт.

Когда наберется достаточный массив информации, его можно структурировать и сделать машиночитаемым, создав классный ресурс с ответами на важные вопросы и подсказками, как не допустить ошибку. И, разумеется, постоянная актуализация — ибо меняется законодательство, появляются судебная практика и новый опыт. Любой толковый документ — результат доработки и внимания к нему.



«Умный» свет. Умный выбор!

Отличия реальной экономии от маркетинга

Игорь МОРАВСКИЙ,
руководитель отдела
развития освещения
ГК «Лартекс»



Внедрение «умного» освещения стало трендом, за которым часто стоит столько практическая необходимость, сколько желание соответствовать стандартам современного цифрового города. Как отличить действительно полезное решение от имиджевого проекта, на какие критерии опираться при выборе подрядчика и как построить «дорожную карту», чтобы не переделывать систему через год.

С чего начинается «умный» свет?

Внедрение интеллектуальных систем становится частью развития современной городской инфраструктуры, но сам по себе факт установки контроллеров еще не гарантирует экономии или повышения качества эксплуатации.

Прежде чем объявлять тендер на «умное» освещение, заказчику стоит ответить себе на три основных вопроса, без которых проект рискует стать дорогостоящим имиджевым решением:

1. Какую именно задачу мы решаем? Универсальную метрику успеха здесь выделить не получится. Если цель — снизить энергопотребление, ключевым показателем станет разница в расходе электроэнергии до и после (экономию может достигать 30-50%). Если задача — повысить надежность эксплуатации, считать нужно количество аварийных заявок. Если же речь о безопасности на дорогах — смотреть статистику ДТП в темное время суток.

2. Что мы потеряем, если система управления откажет? Грамотно спроектированное решение предусматривает автономную работу: светильники со встроенными модулями управления продолжают работать по расписанию, зашитому на год, даже при потере связи. Резервирование каналов связи (например, GSM + LoRa) и встроенная память для накопления данных должны быть обязательными элементами технического задания.

3. На основании каких данных мы принимаем решение? Чаще всего толчком к внедрению становятся жалобы жителей, статистика ДТП, износ сетей или превышение нормативов энергопотребления. Важно рассмотреть и альтернативные способы решения проблемы: возможно, достаточно заменить светильники без системы управления, корректировки графика работы или ремонта сетей. «Умное» освещение — не единственный вариант, и его эффективность должна быть обоснована цифрами.

На практике мы часто сталкиваемся с ситуацией, когда заказчик начинает обсуждать контроллеры и протокол связи еще до того, как у него есть актуальная схема сети. В этот момент я обычно предлагаю вернуться на шаг назад и сначала провести аудит и инвентаризацию существующей инфраструктуры. Без понимания текущего состояния сетей и реальных потерь невозможно корректно рассчитать экономический эффект от будущего внедрения системы «умного» освещения.

Реальная экономия и скрытые расходы: где цифры, а где маркетинг?

В погоне за энергоэффективностью заказчики могут попасть в ловушку завышенных ожиданий. Разберем, где экономия подтверждается цифрами, а где остается лишь маркетинговым заявлением.

Первый и самый очевидный довод в пользу установки системы «умного» освещения — это снижение расходов на электроэнергию. Переход на светодиодные светильники с автоматическим управлением позволяет сократить потребление до 50%, а при должной степени автоматизации экономия может быть больше.

При этом экономия не ограничивается электричеством — сокращаются и эксплуатационные расходы. Здесь весомую роль играют аренда автовышек — одна из самых затратных статей для городских служб (до 30 тысяч рублей в сутки). Чем точнее система определяет неисправный светильник, тем реже приходится вызывать спецтехнику для диагностики.

Тем не менее при внедрении «умного» освещения возникают и новые статьи затрат, о которых часто забывают на этапе планирования: лицензии на программное обеспечение, обучение персонала, интеграция с существующими городскими платформами. Поэтому при выборе подрядчика важно требовать не только расчет стоимости внедрения, но и прогноз эксплуатационных затрат минимум на пять лет, а также сравнивать не цену контракта, а совокупную стоимость владения системой.

Эффект от внедрения напрямую зависит и от масштаба. На 200 светильниках окупация будет длительной — первоначальные вложения в закупку, монтаж и пусконаладку слишком высоки, а экономия незаметна. При нескольких тысячах светильников совокупный экономический эффект становится выраженным, особенно если проект не ограничивается заменой светильников, а включает создание инфраструктуры для смежных городских сервисов. Именно на этом масштабе начинает работать и энергосервис-

ный контракт: подрядчик вкладывает собственные средства в модернизацию, а возвращает их из фактической экономии на электроэнергии в течение пяти-семи лет.

Так, в городе Оса Пермского края, где заменили около двух тысяч светильников и параллельно выполнили строительномонтажные работы по замене воздушной линии — смонтировали новый самонесущий изолированный провод — экономия электроэнергии составила порядка 60% только за счет замены оборудования. Но для эксплуатации важнее оказался второй эффект: новая линия сняла аварийность — исчезли скачки напряжения, а вместе с ними массовое перегорание светильников.

Можно заменить весь парк светильников на LED и при этом не получить «умного» освещения. Город просто станет тратить меньше электроэнергии — и это уже хороший маркетинговый заявлением.

Потом система начинается там, где город получает возможность видеть, управлять и анализировать каждый элемент инфраструктуры.

Как автоматизация помогает всем городским службам

«Умное» освещение перестает быть изолированным проектом, когда его масштабируют как часть широкой городской цифровой среды. Опоры становятся точками размещения не только света, но и датчиков, камер, точек Wi-Fi и метеостанций. Так, диспетчерские службы получают точные данные о состоянии оборудования и могут оперативно реагировать на неполадки, а коммунальные предприятия используют инфраструктуру освещения для размещения собственного оборудования мониторинга.

При этом объем данных, передаваемых системой освещения, невелик — это команды управления, параметры работы оборудования и показатели электропотребления. Даже протокол LoRaWAN RU, не отличающийся высокой пропускной способностью, обеспечивает передачу сигналов на десятки тысяч устройств без значительной нагрузки.

Чтобы эти данные приносили пользу смежным службам, архитектура системы должна быть продумана заранее. Если цифровая платформа проектируется изначально как единая городская среда, интеграция освещения с другими сервисами не требует серьезных вложений. Если же объединять разрозненные системы спустя годы, стоимость возрастает в разы — требуются стыковка на уровне ПО, доработка каналов связи и адаптация существующих городских платформ. Поэтому важно закладывать «открытые окна» еще на этапе проектирования: оставлять возможность для подключения новых датчиков, камер и других цифровых решений.

Чек-лист для проверки проекта

Ошибки при внедрении «умного» освещения обходятся дорого. Чтобы через год не переделывать систему, вот что нужно проверить до старта:

1. Документация и инвентаризация. Есть ли актуальная схема расположения опор и состояния сетей? Без этого невозможно корректно спроектировать систему, рассчитать потери и определить реальный объем работ.

2. Опыт и компетенции подрядчика. Какие показатели подтверждены на действующих объектах: экономия электроэнергии, снижение аварийности, освещенность? Делал ли подрядчик проекты аналогичного масштаба? Если он дает только обещания, но не может показать цифры — повод насторожиться.

3. Сопровождение после сдачи. Кто и как будет сопровождать систему после того, как объект принят? Предусмотрены ли техническая поддержка, обновление ПО, обучение персонала? Гарантия должна быть сквозной, но разделенной по зонам ответственности: производитель каждого элемента отвечает за свою часть, интегратор — за работоспособность системы в целом.

4. Совместимость оборудования. Можно ли использовать светильники, блоки питания и модули управления разных производителей или заказчик попадает в жесткую зависимость от одного поставщика? Система должна быть открытой и легко интегрироваться с другими городскими платформами. Если подрядчик уйдет с рынка, система не должна превратиться в мертвый груз.

5. Резервирование. Предусмотрены ли резервные каналы связи, автономное питание для контроллеров, локальное управление? При отказе GSM контроллер должен автоматически переключаться на резервный канал, например, на LoRaWAN RU, а при отказе обоих — система должна продолжать работу автономно за счет встроенных модулей.

6. Масштабирование. Можно ли внедрять систему поэтапно (например, по четыре-пять тысяч светильников в год) без потери эффективности и без необходимости переделывать уже установленное? Это важно для городов с ограниченным бюджетом, где единовременная замена всего парка невозможна.

Самые затратные ошибки совершаются на этапе проектирования, поэтому предпроектное обследование и грамотное техническое задание — это не формальность, а основа основ. Все нужно посчитать, проверить, убедиться и только потом принимать решение о бюджете и подрядчике.

Дорого обходится несовместимость оборудования. Если на парке в пять тысяч светильников выясняется, что модули управления не работают с установленными блоками питания, монтаж оплачивается второй раз целиком: та же аренда автовышек, те же бригады, те же согласования на перекрытие движения. Ошибка в светотехническом расчете вскрывается раньше, но обходится не дешевле: объект не принимают по нормируемой освещенности (ГОСТ Р 55706), и опоры со светильниками приходится добавлять уже за рамками сметы.

И самое главное: «умное» освещение не должно быть отдельным проектом. Это инфраструктурная система города, к которой привязана значительная часть городского хозяйства. Если все предусмотреть заранее, это не просто столбы со светом, а multifunctional точки цифровой городской среды, которые могут решать десятки задач: от мониторинга загрязнения воздуха до обеспечения Wi-Fi в местах, где мобильный интернет нестабилен.



ПРАКТИКА

Алексей ДУГИН,
генеральный директор
компании КТС ПРОЕКТ

Строительство в России продолжает дорожать. На стоимость проектов влияют повышение базовой ставки НДС, сохраняющийся дефицит квалифицированных кадров, рост цен на строительные материалы и увеличение логистических издержек. В таких условиях привычные способы сокращения расходов — торги с подрядчиками, удешевление закупок, оптимизация процессов на площадке — уже не дают прежнего эффекта: их потенциал почти исчерпан.

При этом ключевой резерв экономики остается фактически незадействованным. Речь о стадии проектирования. Именно здесь, задолго до выхода техники на площадку, принимаются решения, которые определяют до 70-80% будущих затрат: объем материалов, трудоемкость работ, сроки строительства и даже эксплуатационные расходы. Однако до сих пор многие девелоперы относятся к проектной документации как к формальности, которую нужно сдать в экспертизу, а не как к инструменту управления бюджетом.

Цена ошибки на этом этапе особенно существенна в высотном строительстве. Любое неоптимальное решение, будь то завышенное сечение колонны или избыточная схема армирования, тиражируется на десятки этажей. То, что на бумаге выглядит как незначительный запас прочности, в реальности оборачивается сотнями лишних кубометров бетона и тонн арматуры. А попытки исправить это уже в процессе строительства приводят к задержкам, простоям техники и дополнительным накладным расходам, которые зачастую превышают предполагаемую экономию.

Ситуация усугубляется, когда проектирование ведется в отрыве от графика строительства. Нередки случаи, когда рабочая документация поступает на площадку с опозданием или требует массовых корректировок уже после начала работ. В результа-



Проектирование рубль бережет

Расходы на строительство закладываются на самом раннем этапе

те строители вынуждены действовать в режиме постоянного «додельвания», а проектировщики — лихорадочно править чертежи, не имея возможности провести полноценный анализ. Это классический сценарий, при котором бюджет растет, а качество страдает.

Однако есть и другой подход, который все чаще подтверждает свою эффективность на практике. Его суть — перенести фокус экономики на этап проектирования и рассматривать проектировщика не как исполнителя, а как полноправного участника финансового планирования проекта. В одном из свежих примеров работы с высотным многофункциональным комплексом специалистам компании КТС ПРОЕКТ удалось добиться значительного снижения капитальных затрат именно за счет плубинной проработки проектных решений. При этом объект изначально находился в сложных условиях — документация была готова лишь

до нулевой отметки, а стройка уже велась. Что конкретно было сделано? В первую очередь пересмотрели конструктивную схему. Анализ нагрузок показал, что по мере увеличения высоты здания несущая способность нижних этажей используется не в полной мере. Это позволило пересмотреть толщину вертикальных конструкций на верхних этажах, убрав избыточный запас. Результат — сокращение объема бетона более чем на 800 кубометров и высвобождение дополнительной полезной площади, которую можно монетизировать.

Второе направление — инженерные системы. При детальной проверке выяснилось, что часть проектных решений дублирует требования, которые либо устарели, либо избыточны для данного объекта. Например, в одном из корпусов удалось пересмотреть схему размещения спринклерных установок в коридорах без какого-либо снижения уровня пожарной безопасности. Казалось бы, ме-

лоч, но экономия на оборудовании и монтаже оказалась существенной.

Третий аспект — сохранение потребительских характеристик. В данном случае стояла задача удержать заявленную высоту помещений, что критично для продаж и последующих претензий со стороны жильцов. Вместо того чтобы менять архитектуру, проектировщики переработали трассировку инженерных сетей, разместив коммуникации так, чтобы они не съедали драгоценные сантиметры и не проходили над парковочными местами, создавая риски протечек. Это решение защищает и репутацию девелопера, и будущих собственников.

Важно, что все эти изменения вносились без остановки строительства. Проектная команда работала параллельно со стройкой, выдавая скорректированные чертежи синхронно с графиком строительно-монтажных работ. Это требовало жесткой координации — использовались цифровая 3D-модель здания с многоступенчатой проверкой коллизий, дашборды для контроля статуса документации и четкая система промежуточных согласований с заказчиком. Именно такой подход позволил не срывать сроки и одновременно улучшать экономику проекта.

Этот кейс — не единственное исключение, а иллюстрация того, как меняется роль проектировщика в современных условиях. Сегодня недостаточно просто начертить здание и передать документацию строителям. Настоящая ценность — в умении находить резервы еще до начала строительно-монтажных работ, видеть бюджет в каждом миллиметре чертежа и принимать решения, которые работают на экономику объекта на всех этапах его жизненного цикла.

Девелоперам, которые хотят оставаться конкурентоспособными, стоит пересмотреть свое отношение к этапу проектирования. Это уже не статья расходов, которую нужно минимизировать, а зона ответственности за будущую себестоимость квадратного метра. И тот, кто научится закладывать эффективность в проект до того, как на площадку выйдет первая техника, получит реальное преимущество в условиях растущих издержек и жесткой рыночной конкуренции.

Ловушка для инвестора

Что влияет на качество анализа и подготовки плана реализации объекта

Игорь РАБЦЕВИЧ,
директор
по строительству
ГК «ММ ПРОМ»

Принятие решения о строительстве нового промышленного объекта — сложный процесс, в основе которого должен быть осознанный выбор собственника, опирающийся на многосторонний и тщательный анализ. От этого зависит не только прогнозируемый результат запуска новых мощностей производства, но и риск бизнеса в целом, так как зачастую для реализации новых проектов по масштабированию производства задействованы все активы предприятия, и цена ошибки здесь очень высока.

В основном владелец земельного участка при принятии решения оперирует двумя базовыми метриками: бюджет (стоимость за квадратный метр и общая площадь строительства) и сроки (дата начала финансирования и дата ввода в эксплуатацию). Проблема в том, что эти цифры существуют не в вакууме. С ходу называть их без тщательного и всестороннего анализа — значит, вводить инвестора в зону критического риска.

Очевидно, что значительно безопаснее потратить время и относительно небольшие деньги до начала работ, нежели «выхватывать» просчеты уже во время реализации. Разрыв между ожиданиями и реальностью возникает из-за факторов, которые невозможно учесть без всестороннего предварительного анализа:

- тщательный анализ земельного участка на основе не только полученного градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), но и обязательной проверки на скрытые ограничения, которые могут быть не отражены по ряду причин (ошибка органа, выдавшего документ; проект планировки территории в стадии разработки, но не утвержденный на день выдачи ГПЗУ; санитарно-защитная зона, разрабатываемая вашими соседями; обременения и сервитуты, появившиеся после получения ГПЗУ, но до получения разрешения на строительство (РНС), и многое другое). Другими словами, после выявления этих «неточностей» все потраченные инвестором деньги могут улететь в мусорную корзину, или в лучшем случае он получит незапланированное и значительное удорожание как прямую, так и из-за задержки ввода в эксплуатацию;
- возможность технологического присоединения в необходимых объемах: газо- и теплоснабжение, электроэнергия, водоснабжение и водоотведение. Сроки осуществления технологического присоединения к сетям со стороны монополистов могут составлять абсолютно неопределенное время, и здесь важно не только получить проект договора с техническими условиями и стандартно прописанным в нем сроком и стоимостью, но понимать реальный объем и сроки работ со стороны заявителя (инвестора), а также со стороны монополиста, трезво оце-

нивая его реальные возможности. Если этот этап заложен в график формально — из цифр в документах, то сроки ввода объекта в эксплуатацию останутся также на бумаге, при этом технический заказчик будет объяснять инвестору, что это точно не его вина, а относительные обязательства, которые невозможно спрогнозировать и управлять ими.

Перечислять все факторы, так или иначе влияющие на качество анализа и подготовки плана реализации будущего объекта, можно долго, но хочется донести суть: если нет всестороннего детального анализа, то результат может быть, конечно, и положительным, но с очень малой долей вероятности — как в казино.

Что же делать, с чего начинать и, главное, на каком этапе? В идеале — до приобретения земельного участка и других серьезных вложений нанять опытного технического заказчика, который проведет вас от начала до конца по этому нелегкому пути. Подчеркиваю: не тогда, когда уже куплен участок, заключен договор с проектировщиком, готов проект и получено положительное заключение экспертизы, а именно до всего этого. Есть пример, когда был заключен договор на проектирование и по документам проект был уже готов, но при ближайшем рассмотрении договор оказался макулатурой. В результате — быстрая замена проектировщика, повторно оплаченный проект, суд с горе-проектировщиком... Объект, правда, был построен, но не благодаря, а вопреки первичным действиям инвестора.

В другом наглядном случае объект был уже запроектирован, получено положительное заключение экспертизы, но РНС не получить, да и объект, как оказалось, по этому проекту не построить. В результате — новый проект, обоснование технологии под дей-

ствующий вид разрешенного использования, работа с Комитетом по природопользованию, Росрыболовством, Невско-Ладожским бассейновым водным управлением Федерального агентства водных ресурсов и многое другое. Как результат — объект построен и введен, но опять же совсем не в те сроки (читай — деньги).

Перечислять эти кейсы можно долго, но суть та же: вначале договор с техническим заказчиком, а уже вместе с ним — анализ участка, ресурсов, все этапы проектирования и так далее.

В компании должен быть отработан четкий регламент:

- всесторонний анализ всех исходных данных;
- предварительное эскизное проектирование с посадкой будущего объекта на участке, в том числе с учетом всех инфраструктурных сооружений, определением объемно-планировочных и конструктивных решений, необходимых ресурсов, основанном на технологии будущего производства;
- проработка возможностей, стоимости и сроков по технологическому присоединению к сетям монополистов и примыканий к улично-дорожной сети.

Результат — осязаемый предварительный бюджет, график строительства и финансирования с попаданием в 5-10% конечной стоимости. К слову, стоимость данного комплекса мероприятий в итоге не превышает 0,5% стоимости реализации проекта.

Далее — осознанный выбор инвестора на основе четкого анализа и совместный путь к запуску нового объекта в эксплуатацию. Выбор за вами: строгий анализ на входе и осознанное решение с учетом всех данных или игра в рулетку и захватывающие «качели» в процессе.

ПРАКТИКА

Дом свой, а дорога чужая

Профилактика «инфраструктурных» споров в коттеджных поселках

Александр РУСИНОВ

Многочисленные жалобы собственников индивидуальных жилых домов на злоупотребления со стороны владельцев частных дорог и инженерных сетей легли в основу комплексного предложения о создании механизма передачи инфраструктуры коттеджных поселков в собственность жителей и муниципалитетов, направленного в правительство РФ заместителем председателя Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Александром Аксёненко.

Проблема затрагивает тысячи семей по всей стране: люди покупают дома и участки, а затем выясняется, что единственные подземные дороги, проезды, инженерные сети, трансформаторные подстанции, объекты водоснабжения и водоотведения, а также иные жизненно важные инфраструктурные объекты принадлежат застройщику, управляющей компании или остаются в собственности аффилированных с ними лиц.

Особенно острая ситуация складывается, когда дороги и сети изначально создавались как инфраструктура для обслуживания всего поселка и учитывались в стоимости приобретаемых участков, но юридически так и не были переданы ни в общую долевую собственность жителей, ни в собственность муниципалитета.

В результате собственник земельного участка и жилого дома оказывается в прямой зависимости от частного владельца инфраструктуры, а тот волен устанавливать выго-



дые для себя условия пользования дорогами и сетями, определять размер платежей, навязывать договоры обслуживания, ограничивать въезд, создавая физические препятствия для проезда и прохода к участкам индивидуальных жилых домов. «При этом жители, как правило, не обладают реальными механизмами влияния на управление такой инфраструктурой, хотя именно они фактически ею пользуются и несут расходы на ее содержание», — отмечается в письме. В некоторых регионах дошло до того, что к домам собственников не могут проехать машины скорой медицинской помощи и других экстренных служб.

Эта ситуация создает социальную напряженность и приводит к многочисленным судебным спорам, которые неоправданно затягиваются в силу отсутствия понятного и четкого порядка передачи упомянутых видов имущества от собственника к собственнику и последующего управления им.

«Нужно учитывать насущные интересы людей. Инфраструктуру внутри поселков можно передавать в общую собственность жителей, а дороги и сети общественного значения — муниципалитетам», — комментирует Александр Аксёненко.

Стоит напомнить, что в Госдуме уже четыре года лежит законопроект, призванный урегулировать эту проблему. Его нынешняя редакция предполагает возможность передачи общего имущества жилых комплексов в долевую собственность по желанию жителей и с согласия владельца. Александр Аксёненко предлагает более широкий, последовательный и детализированный подход: «Необходимо учитывать защиту права собственности и исключить произвольное изъятие имущества. Поэтому механизм должен быть законным, поэтапным и прозрачным».

Чтобы исключить «инфраструктурные» споры и конфликты в малоэтажных жилых комплексах, депутат в своем послании обозначил следующие регулятивные меры:

- провести обязательную инвентаризацию дорог, проездов, инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры в сформированных коттеджных поселках и малоэтажных жилых комплексах;
- установить критерии отнесения таких объектов к имуществу общего пользования собственников домов и земельных участков;
- закрепить порядок передачи объектов инфраструктуры, обслуживающих конкрет-

ный малоэтажный жилой комплекс, в общую долевую собственность владельцев расположенных в нем домов и земельных участков;

- установить порядок передачи дорог, проездов и инженерных объектов в муниципальную собственность — в тех случаях, когда они фактически используются как инфраструктура общего пользования для неопределенного круга лиц или выполняют публичную транспортную либо коммунальную функцию;
- закрепить обязанность раскрывать сведения о принадлежности дорог, проездов, сетей и иных объектов инфраструктуры до продажи земельного участка или жилого дома.

Также предлагается ввести жесткий запрет на ограничение доступа к земельным участкам и жилым домам, мотивируемые наличием неурегулированных споров о платежах за содержание инфраструктуры — если такие ограничения создают угрозу нормальному проживанию граждан, доступу экстренных служб или пользованию принадлежащим гражданам имуществом.

По убеждению парламентария, реализация указанных мер позволит снизить количество конфликтов в коттеджных поселках, исключить злоупотребления со стороны застройщиков и аффилированных управляющих организаций, обеспечить прозрачность расходов на содержание инфраструктуры и защитить права граждан, приобретших земельные участки и жилые дома. Речь идет о домах для постоянного проживания, а не о дачах, хотя упомянутое регулирование в целом вполне применимо и к аналогичным объектам инфраструктуры в СНТ.

Добавим, что для Новосибирска и Новосибирской области, которую представляет в Госдуме Александр Аксёненко, вопрос прозрачности ситуации с общим имуществом коттеджных поселков с каждым годом становится все острее. Уже сейчас число таких поселков в регионе превышает 120, и каждый год к ним прибавляется несколько новых.

XXII ЕЖЕГОДНЫЙ ФОРУМ ПРО СКЛАДЫ

9-10 сентября 2026
Москва

Регистрируйтесь
в приложении NF GROUP

CREE-
АВТОМАТ

6 ЛЕТ
КОНСУЛЬТАНТ
ГОДА

10-13 ноября 2026
МОСКВА, КРОКУС ЭКСПО

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

ВЕНТИЛЯЦИЯ

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ

ОТОПЛЕНИЕ

ЗАБРОНИРУЙТЕ
СТЕНД

climatexpo.ru

Организатор

19. РЕКЛАМА 14-08/00002026

НЕДВИЖИМОСТЬ



Сергей ШАШУРИН,
гендиректор
московского филиала
ГК «Расцветай»

Московский рынок недвижимости традиционно считается территорией федеральных «тяжеловесов» — корпораций с миллиардными оборотами и отлаженным административным ресурсом. Но все чаще слышны имена девелоперов из регионов, решившихся на экспансию в столицу.

Выход на столичный рынок для регионального игрока — это не амбиция, а настоящий тест на прочность, требующий полной перезагрузки компетенций и готовности инвестировать без быстрой отдачи. Региональный девелопер в Москве — это не «чужак», а игрок, который вынужден быть в разы лучше федеральных гигантов, чтобы его заметили.

Почему же при всех рисках девелоперы идут в Москву? Выход в столицу логичен: здесь сосредоточен основной платежеспособный спрос, а рынок — самый большой по капитализации в стране. Кроме того, Москва — это витрина для всей России и ближнего зарубежья: успешный проект автоматически повышает доверие к девелоперу в любом другом регионе, а доступ к передовым технологиям, архитектурным бюро и инженерным решениям позволяет затем тиражировать их на малой родине.

При этом экспансия — это не быстрая сделка, а вложение с отложенным выходом на прибыль: первые 2-3 года могут быть убыточными из-за высоких входных затрат. Москва удивляет стабильностью спроса: рынок легко «переваривает» рост цен, и недвижимость здесь часто рассматривают как способ сохранения капитала. Региональный девелопер, привыкший к прямой зависимости «цена-спрос», сначала ломает голову, а потом учится играть по новым правилам.



SHUTTERSTOCK/PHOTOBOX

Работать на опережение

Как региональные девелоперы «выживают» на столичном рынке

Но одних экономических преимуществ недостаточно — главные вызовы лежат в операционной плоскости. Специфика градостроительного законодательства в Москве — отдельная вселенная.

Еще одна неочевидная трудность — время. В Москве даже при хорошей репутации получение градостроительного плана может занять 10-15 месяцев (против 3-6 в регионах), и это не бюрократический саботаж, а высокие требования к архитектуре, общественным пространствам и транспортной доступности. Недооценка GR (взаимодействие бизнеса с властью) — одна из главных ошибок региональных девелоперов: сложность получения документации и требования к архитектурному облику становятся непреодо-

лимым барьером для тех, кто не готов инвестировать в качественную предпроектную проработку.

И наконец, ключевой вопрос: где взять землю и как зайти на площадку? Механизм комплексного развития территорий может стать ловушкой для привыкшего строить «пятнами» регионального игрока. Городские контракты по программе масштабных инвестиционных проектов — самый предсказуемый путь для пришельца из регионов: четкие технико-экономические показатели, готовая площадка и понятные обязательства перед городом.

Сегодня «тихой гавани» нет нигде: в регионе ты воюешь с падающим спросом, в Москве — со сложными согласованиями и капризами покупателя.

При всех трудностях экспансия возможна, но только с холодным расчетом. Пробовать однозначно нужно, но будьте готовы к тому, что экспансия требует колоссальной энергии, времени и собственных средств — не менее 20-25% от бюджета проекта на старте (региональный застройщик привык к 10-15%). Закладывайте на выход в ноль не один девелоперский цикл (три-четыре года), а полтора-два.

Если ваша компания готова инвестировать в будущее — пять-семь лет без быстрой отдачи — дерзайте. Если нужны деньги «здесь и сейчас» — оставайтесь в регионе: там выше операционная маржа, хоть и ниже абсолютные суммы. Этот выбор — не про амбиции, а про горизонт планирования капитала.

И помните главное правило: «Семь раз отмерь — один раз построй». Москва — дорогой, сложный, но честный рынок, где выживают только те, кто работает на опережение.

Антон МАСТРЕНКОВ

Рынок бизнес- и элитного жилья Москвы в 2026 году столкнулся с необычной ситуацией: интерес к качественным проектам сохраняется, но общий объем сделок и скорость реализации заметно снизились. Как санкции сказались на сегменте дорогого жилья и каковы перспективы этого формата? Эксперты отрасли и девелоперы приняли участие в масштабном исследовании аналитического центра РБК, которое показало не кризис, а самую масштабную за последние годы трансформацию элитного девелопмента в российский столице.

Главная проблема — растущие сроки

Наиболее заметным вызовом для рынка строительства стал перенос сроков ввода. Если в 2023 и 2024 годах позже первоначально заявленного срока сдавалось 37% и 38% объектов соответственно, то по итогам 2025-го этот показатель превысил половину всех элитных строек города, а в 2026-м доля проектов с задержкой достигла 56%. При этом речь пока не идет о массовом появлении лонгстроев, так как в большинстве случаев переносы не превышают нескольких месяцев, хотя, надо признать, и сроки задержек также растут.

Таким образом, риски становятся системными. По данным исследования, 70% девелоперов, успевших сдать объекты в этом году, имели хотя бы один проект с переносом. В целом доля компаний, допустивших задержку более чем на шесть месяцев, составила 30%.

Сами участники рынка по-разному оценивают значение этих показателей. Для одних перенос — вынужденный инструмент управления денежным потоком. «Девелоперы работают в условиях дорогого проектного финансирования и сниженного спроса после планомерных ограничений по условиям выдачи льготной ипотеки. В данной ситуации снижение темпов строительства выглядит как рациональное финансовое решение, а не как свидетельство проблем на объекте», — объяснил исполнительный директор ГК «Главстрой» Артём Могасумов-Ловцев.

Для других задержка становится следствием качества управления. «Точечные переносы в пределах нескольких месяцев могут быть обусловлены внутренними причинами, связанными, например, с вынужденной сменой подрядчика», — уточнила директор по стратегическому маркетингу и продукту Level Group Александра Мамохина.

Ко всему прочему, с начала года ситуация осложняется отменой моратория на неустойки за нарушение сроков передачи квартир. Это повышает финансовую ответственность застройщиков и должно стимулировать их точнее планировать графики. Однако девелоперы начали одновременно закладывать более продолжительные сроки уже на старте проектов: если для проектов, запущенных в 2022-2023 годах, плановый строительный цикл составлял 43-44 месяца, то для объектов, стартовавших в 2024-2025 годах, он вырос до 47-49, а для проектов, запущенных в 2026-м, средний заявленный срок — уже 53 месяца.

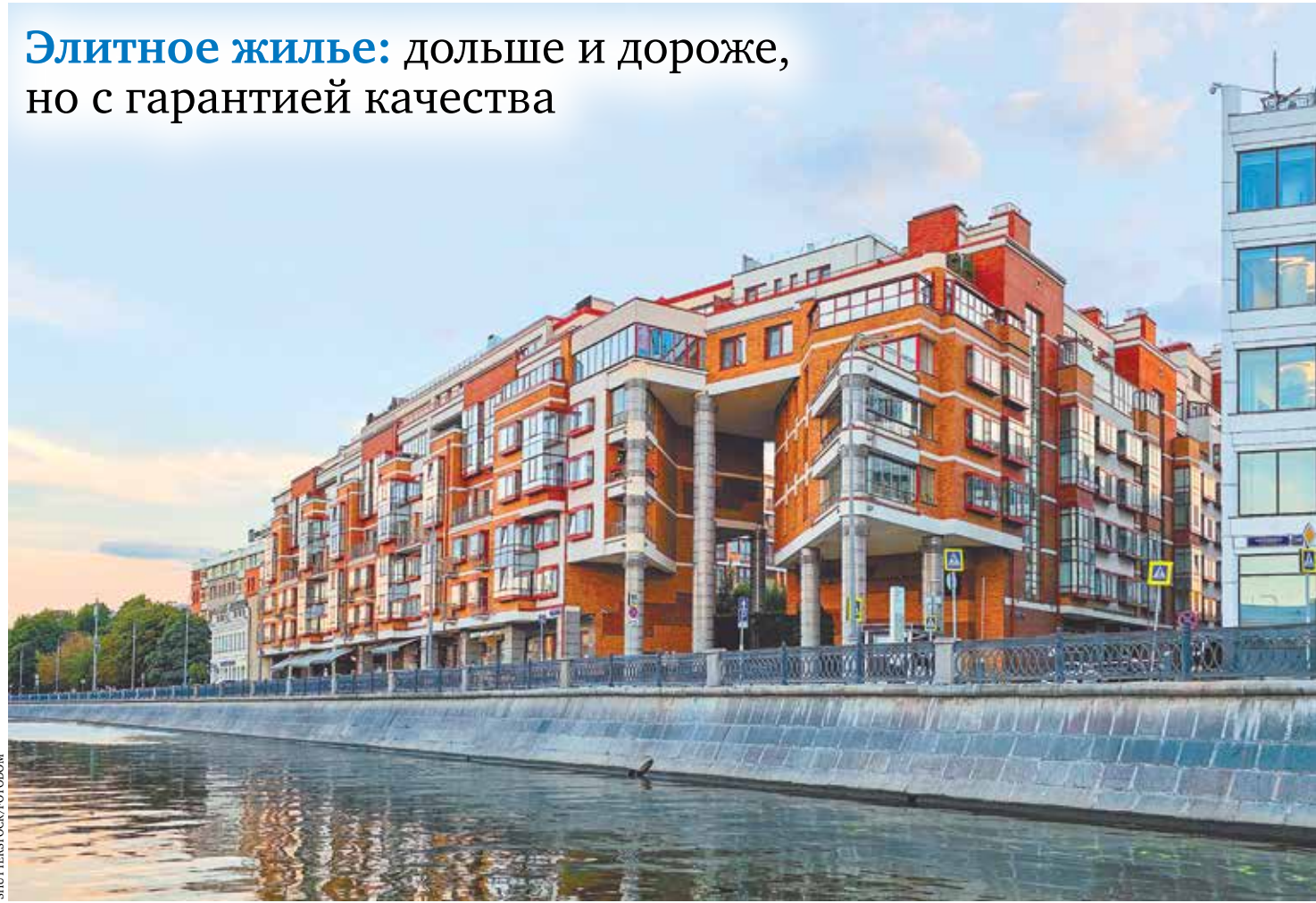
Таким образом, рынок пытается перейти от фактических переносов к превентивному увеличению сроков в проектных декларациях. Для покупателя это означает более долгий горизонт ожидания, а для девелопера — необходимость заранее учитывать высокую стоимость денег, возможные сбои в поставках и более сложное прохождение согласований.

Почему стройка становится дороже и дольше

Главным фактором давления на рынок остается высокая стоимость денег. После повышения ключевой ставки Центробанка до 21% в конце 2024 года проектное финансирование резко подорожало. И хотя впоследствии «кюч» несколько раз снижался, стоимость банковских ресурсов остается высокой. Безусловно, спрос в бизнес- и премиум-

Без конвейерной спешки

Элитное жилье: дольше и дороже, но с гарантией качества



SHUTTERSTOCK/PHOTOBOX

классов менее зависим от ипотеки, чем в массовом сегменте, но полностью от финансовых условий все же не изолирован.

Второй блок проблем связан с поставками из-за границы. Санкционные ограничения сильнее всего затронули не базовые строительные материалы, а сложные инженерные и технологические узлы: лифты, системы вентиляции и холодоснабжения, фасадные конструкции, остекление, системы управления инженерным и электрическим оборудованием, премиальную сантехнику, отделочные материалы и элементы благоустройства.

Порядка 46% компаний девелоперов назвали проблемы с доступностью импортного оборудования и компонентов одной из причин задержек. 29% столкнулись со сбоями поставок и, как следствие, с необходимостью перепроектирования и повторной экспертизы. «Отрасли потребовалось один-два года на адаптацию к новым поставщикам и логистике. При этом в сегментах бизнес- и премиум-классов по ряду позиций — например, лифтовому оборудованию — полноценной замены зарубежным решениям пока нет», — подчеркнул коммерческий директор по жилой недвижимости Asterus Юлия Обухова.

Еще одной причиной стала подготовка проектов и согласования. Конечно, инвестиционно-строительный цикл в России сокращается: по данным Минстроя России, средняя продолжительность реализации многоквартирного дома снизилась с 2 181 дня в 2019 году до 1 211 дней в 2025-м.

Однако для девелоперов важна не только продолжительность формальных процедур, но и их предсказуемость. Изменения квартирографии, требований к фасадам, благоустройству, парковкам, зарядной и социальной инфраструктурам могут потребовать доработки уже подготовленного проекта. «Девелоперам приходится оперативно адаптировать проекты с учетом новых реалий: от базовых параметров квартирографии, включая минимальную площадь студий и двухкомнатных квартир, до обязательной инфраструктуры, например, наличия мест на гостевом паркинге и процента машиномест с электрозарядками», — пояснила директор коммерческого управления Stone Кристина Недра.

Помимо прочего, ограничением для рынка остается и кадровый дефицит. Порядка

38% опрошенных девелоперов сообщают о нехватке и текучести рабочих кадров на стройплощадках, столько же — о проблемах с подрядчиками. По их оценкам, наиболее востребованы монолитники, фасадчики, электромонтажники, специалисты по инженерным системам, отделочники, инженеры производственно-технических отделов и ТИМ-специалисты.

Стоит отметить, что речь в данном случае идет не только о кадрах — неоднородным стал и рынок подрядчиков. Сильные компании перегружены и могут выбирать проекты, а менее устойчивые организации предлагают более низкую цену, но не всегда выдерживают сроки и качество. Замена же подрядчика способна добавить к графику от трех до пяти месяцев, поскольку требует технического аудита, закрытия исполнительной документации, поиска нового исполнителя и передачи фронта работ.

А дальше что?

По прогнозам участников рынка, на горизонте 2026-2030 годов заявлено строительство 10,3 млн кв. м жилья бизнес- и элит-классов — это на 8% больше, чем было введено в 2021-2025 годах. Однако заявленные планы не гарантируют своевременного ввода в эксплуатацию: часть объектов будет перенесена, а некоторые проекты могут быть скорректированы или вообще отложены.

Важно подчеркнуть, что иногда увеличение сроков строительства становится осознанным шагом застройщиков — они готовы пожертвовать временем ради сохранения качества продукта. «К сожалению, не все вопросы можно было предусмотреть заранее, что называется, «на берегу». Увеличение сроков связано с сохранением стандарта продукта, а не с падением эффективности. Покупатель платит за высокое качество, а такой подход не терпит конвейерной спешки в условиях дефицита комплектующих. Это особенно важно для премиальной аудитории, которая чувствительна к качеству и готова ждать его дольше», — считает гендиректор СберСити Андрей Лихачев.

При этом становится заметным изменение структуры предложения. Исследование показало, что девелоперы смещаются в более дорогие классы, и на то есть несколько причин. Во-первых, постоянно растущие в Мос-

кве требования к архитектуре, благоустройству и инфраструктуре повышают себестоимость строительства. Во-вторых, дорогая земля и не менее дорогое финансирование делают крупные проекты в массовом сегменте менее привлекательными. В-третьих, бизнес- и премиальные проекты имеют более высокую маржинальность и позволяют компенсировать рост затрат.

Стоит отметить, что такая стратегия уже влияет на географию рынка. В 2026-2030 годах в центральной части Москвы планируется построить около 1,4 млн кв. м жилья, причем более 1,1 млн придется на элитный сегмент. Дело в том, что дефицит свободных участков и высокая стоимость земли в центре практически исключают масштабное строительство бизнес-класса. Поэтому новые проекты экономически оправданны преимущественно в элитном формате, где цена квадратного метра позволяет компенсировать стоимость адреса и сложность реализации.

Размер имеет значение

Анализируя ситуацию, можно предположить, что главным итогом текущего периода станет не обвал, а перераспределение рынка. Высокая стоимость денег, рост требований к проектам, дефицит подрядчиков и ограниченность земельного банка повышают значимость масштаба, финансовой устойчивости и качества управления. «В отрасли усиливается роль системных девелоперов с устойчивым финансовым профилем и высоким уровнем проектного управления. Компании, не обладающие достаточным запасом устойчивости, либо уходят, либо консолидируются с более крупными структурами», — считает коммерческий директор компании PIONEER Алиса Шишинина.

Парадельно с этим изменится и поведение покупателей: они станут внимательнее проверять сроки строительства, финансовую устойчивость застройщика и фактическую динамику работ. В премиальном сегменте, например, надежность уже сегодня конкурирует по значимости с архитектурой и адресом.

Таким образом, московский рынок бизнес- и элитного жилья переходит к другой модели: девелоперы stanno строить меньше, дольше и дороже, но при этом будут стремиться точнее соответствовать спросу.

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

32-я Международная промышленная выставка

МЕТАЛЛ ЭКСПО 2026

Помощники:

Организатор:

МЕТТАЛ ЭКСПО

ОТЕЛЬ СУЩЕВСКИЙ САФАР
(БЫВШИЙ ХОЛДИЙ
ИНН МОСКВА СУЩЕВСКИЙ)

12+

VIII МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА
ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ»

16–17
/2026 СЕНТЯБРЯ

Организатор конференции

Генеральный спонсор

МАЛИНИН ГРУП

Спонсор конференции

ПЕТРОМОДЕЛИНГ

Генеральные информационные партнеры

МОСКВА

ОТЕЛЬ СУЩЕВСКИЙ САФАР
(БЫВШИЙ ХОЛДИЙ
ИНН МОСКВА СУЩЕВСКИЙ)

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

НЕДВИЖИМОСТЬ



ДКП

Читайте в следующем номере «СГ»:
Москва готовится праздновать День города

Оксана САМБОРСКАЯ

Мастер-планы 25 дальневосточных городов, разработанные по поручению президента РФ Владимира Путина в 2021 году, перешли из стадии стратегических документов в стадию практической реализации. Об этом свидетельствуют данные исследования КБ Стрелка «Анатомия мастер-плана: процессы, первые итоги».

Подавляющее большинство мероприятий, заложенных в документах, либо уже реализовано, либо находится в активной стадии исполнения, а преемственность между стратегическим замыслом и операционными планами подтверждается тем, что до 80% пунктов мастер-планов вошли в утвержденные правительством долгосрочные планы комплексного социально-экономического развития (ДКП).

Смысл этой работы — не в создании красивых документов. Дальний Восток десятилетиями терял население: люди уезжали из-за отсутствия работы, нормального жилья, качественной социальной инфраструктуры. Строительство в условиях вечной мерзлоты, сурового климата и колоссальной удаленности обходится намного дороже, чем в центральной части России. Мастер-планы задумывались как инструмент синхронизации действий государства и бизнеса, чтобы вложения не распылялись, а работали на комплексное развитие городов.

«Мы проанализировали, как мастер-планы трансформируются в реальные инвестиционные программы, какие механизмы обеспечивают их реализацию. Сегодня это уже не концептуальные документы, а полноценный инструмент управления развитием территорий. Они позволяют синхронизировать федеральные, региональные и частные инвестиции и формируют прозрачный механизм для органов власти и бизнеса», — отмечает руководитель Центра городской экономики КБ Стрелка Елена Короткова.

Финансовая модель, заложенная в мастер-планы, работает. Общий объем финансирования ДКП на период 2023-2030 годов составляет 3,6 трлн рублей. На один рубль бюджетных вложений приходится 1,04 рубля внебюджетных инвестиций — в предыдущей редакции ДКП этот показатель составлял 0,98 рубля. При этом 30% всего финансирования сосредоточено в трех городах — Владивостоке, Хабаровске и Якутске, которые имеют доминирующую внебюджетную часть. Абсолютный лидер по доле частных инвестиций — го-



Бетон вместо бумаги

Мастер-планы как модель комплексного развития территорий Дальнего Востока

род Артём, где внебюджетное финансирование покрывает 90% ДКП.

Разница в объемах финансирования между редакциями ДКП 2023 и 2025 годов объясняется не сокращением программ, а изменением состава и степени готовности объектов. Из новой редакции исключены мероприятия, уже реализованные и профинансированные в 2023-2024 годах. Проекты на ранних стадиях переведены из финансового в процессный контур и продолжают прорабатываться. Финансовая часть ДКП 2025 года стала более практикоориентированной: она включает преимущественно мероприятия, по которым уже подготовлена проектная документация или началось строительство.

Основной объем финансирования (74%) сосредоточен в четырех направлениях: коммунальное хозяйство, жилье, улично-дорожная сеть и отраслевые инвестиционные проекты. Подход к формированию ДКП определяется локальными приоритетами — единого шаблона распределения средств нет, и после корректировки ресурсы стали распределяться более равномерно.

Результаты уже видны в инфраструктуре. В рамках мастер-планов создается более тысячи новых объектов. При поддержке «ВЭБ.РФ» построены аэропорты в Магадане, Улан-Удэ, Петропавловске-Камчатском и Благовещенске. Возведены новые набережные и парки, объекты образования, спорта, культуры, ЖКХ и энергетики, здравоохранения, жилые дома.

Успешная реализация мастер-планов, по оценке экспертов, обеспечена несколькими факторами: наличие нормативной базы (поручения президента, ДКП, система целевых показателей и отчетности), работа федерального проектного офиса, специальные источники финансирования, комплексная работа на всех уровнях управления в едином цифровом контуре, обучение местных кадров, кураторство и функционирование штабов на федеральном и региональном уровнях.

По оценке КБ «Стрелка», мастер-планы формируют устойчивую модель комплексного развития территорий, объединяя усилия государства и бизнеса и обеспечивая переход от стратегического планирования к практической реализации проектов.

