

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№29 (10854) 15 августа 2025

Креатив и маркетинг

Как пройдет
фестиваль WOW FEST
в 2025 году

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

История фестиваля WOW FEST началась еще в 2009 году, когда у участников рынка недвижимости и Ассоциации REPA (Ассоциация профессионалов рынка недвижимости) возникла идея сделать конкурс и отметить рекламные и маркетинговые активности компаний-застройщиков. Это был небольшой слет маркетологов, который потом был переосмыслен и превратился в премию WOW Awards — и под таким названием она впервые прошла в 2012 году. Далее премия развивалась и с 2016 года начала обрастать дополнительными проектами: рейтингом рекламных и коммуникационных агентств RACA, форумом по маркетингу. Все это в 2022 году объединилось в единый проект — так и появился фестиваль креатива и маркетинга WOW FEST. В этом году он состоится 10, 11 и 12 сентября. О том, как пройдет фестиваль и чем удивят его организаторы, «Стройгазете» рассказала руководитель и управляющий партнер Ассоциации REPA Юлия СОЛОДОВНИКОВА.



Юлия, в чем философия и миссия фестиваля?

Они очень плотно пересекаются с философией и миссией самой Ассоциации REPA — быть коммуникационной площадкой для профессионалов нашей и смежных отраслей. Через наши проекты мы развиваем профессиональное сообщество, повышаем стандарты отрасли и способствуем инновационному развитию рынка недвижимости. Мы всегда с этой задачей справлялись и являемся лидерами по B2B-коммуникациям на рынке недвижимости. К нам приходят на офлайн-мероприятия как раз ради этой коммуникации: заказчики встречаются с подрядчиками, находят новых партнеров, новые идеи и выходы на другие рынки.

с. 4



ВЛАДИМИР ЧЕРЕДНИК

В тени, но лидер

В Набережных Челнах состоялся финал
Всероссийского конкурса «Лучший сметчик 2025»

Владимир ЧЕРЕДНИК

Всероссийский конкурс профессионального мастерства «Лучший сметчик» зародился в Татарстане. Как рассказал министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан Марат Айзатуллин, главный приз конкурса — Золотой значок — давно стал настоящим «знаком качества», а персональная печать и диплом победителя — символами профессионального мастерства, узнаваемыми даже в самых отдаленных уголках России. «За последние 12 лет конкурс продемонстрировал: участники и особенно победители быстро продвигаются по карьерной лестнице, потому что лучший сметчик — всегда на вес золота», — подчеркнул он.



Отметим, что авторство идеи принадлежало министру строительства и ЖКХ РФ

Иреку Файзуллину, возглавлявшему с 2010 по 2020 годы Минстрой Республики Татарстан. Цель, которую тогда преследовали организаторы конкурса, остается более чем актуальной и сегодня — острая необходимость повышения профессионализма и эффективности деятельности специалистов в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве как в рамках республики, так и по всей стране. Идея оказалась жизнеспособной и многообещающей — конкурс получил широкую поддержку профессионального сообщества в ряде субъектов РФ.

Сегодня базовыми организаторами конкурса выступают Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан, ГАУ «Управление государственной экспертизы и ценообразования РТ по строительству и архитектуре», Приволжский филиал ФАУ «Главгосэкспертиза России», РООР «Союз строителей РТ», ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет». Конкурс прошел при поддержке Минстроя России, Ассоциации экспертиз России, Национального

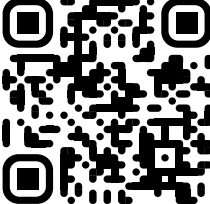
объединения изыскателей и проектировщиков, ряда отраслевых союзов и компаний. Информационным партнером конкурса выступила «Стройгазета».

Итоги мероприятия показали: поставленных целей организаторы добились, создав условия для профессиональной самореализации, обмена опытом, повышения эффективности деятельности сметчиков. По мнению руководителя ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игоря Манылова, за 12 лет престиж профессии сметчика заметно вырос, как и уровень мастерства ее представителей.

Цели конкурса соответствуют целям национального проекта «Кадры», направленного на удовлетворение потребности экономики в квалифицированных специалистах, от которых зависят технологический прогресс и экономический рост России.



с. 12



Татьяна ТОРГАСОВА

В Ярославле состоялся финальный очный этап V Всероссийского конкурса «Лидеры строительной отрасли». Столица Золотого кольца предоставила для его проведения самое большое и красивое здание, предназначенное для подобных мероприятий, — концертно-эрелийный центр «Миллениум».

В нем помимо непосредственных участников состязания собрались специалисты отрасли, представители власти и бизнеса, а также делегации из Индии, Казахстана, Китая, ОАЭ, Таиланда, Уганды, Узбекистана. Проводил конкурс Всероссийский центр национальной строительной политики (ВЦНСП) при поддержке Минстроя России, отраслевых институтов, профессиональных объединений и союзов.

На начальном этапе для участия в конкурсе было подано 23 547 заявок из 76 регионов России и ряда зарубежных стран — рекорд для этого проекта. После трех заочных туров к очному финалу их осталось 250 из 36 регионов. Из них в ходе финала предстояло отобрать 30 лучших управленцев отрасли.

Четырехдневная программа совмещенного с деловой частью конкурса была насыщенной и разнообразной. В нее вошли пленарные заседания, стратегические сессии с участием ключевых представителей строительной сферы, мастер-классы, панельные дискуссии и, конечно, публичная защита участниками конкурса своих проектов. Был подписан ряд договоров о стратегическом партнерстве и реализации совместных проектов. Параллельно с мероприятием в концертно-эрелийном центре работала специализированная выставка, на которой строительные организации продемонстрировали современные разработки в сфере проектирования, инженерии, цифровизации, девелопмента и стройматериалов.

По словам руководителя ВЦНСП Александра Моора, сегодня тренд в строительстве смещается с наращивания количества квадратных метров к формированию благоприятной и качественной среды. Конкурс работает на решение этой задачи, его цель — сформировать сильную профессиональную команду управленцев, чтобы реализовывать амбициозные проекты, направленные на повышение качества жизни граждан и создание достойных условий для их проживания.

Призеры и профессионалы

Заключительный этап отраслевого конкурса прошел в Ярославле



Приветствуя участников финала, Александр Моор сказал: «Именно такие профессионалы как вы, с вашим видением, инновационным подходом и стремлением к совершенству, формируют облик России. Этот конкурс — не просто соревнование, а платформа для обмена опытом, поиска лучших управленческих решений и выявления тех, кто способен вести отрасль к новым высотам».

В ходе стратегических сессий были рассмотрены вопросы цифровой трансформации в строительстве и комплексного развития территорий. На сессии «Перспективы развития кадрового потенциала и стратегии его развития» представители регионов поделились опытом привлечения молодых специалистов, включая студентов. Для них организуются посещения предприятий, стажировки, выполнение практических заданий с последующей реализацией этих проектов.

Большое внимание привлекли мастер-классы «От расположения до сжатия: анато-

мия российских городов XXI века», «Привильные переговоры как ключевой инструмент управления и продаж», «Экономика строительства 2025: где искать точки опоры?».

В ходе панельной дискуссии «Женщина в строительстве: лидерство, инновации, практика» была отмечена устойчивая ориентация российских женщин на полную занятость и карьерный рост в сочетании с наличием семьи. Тренд последнего времени — растущее участие женщин в инженерии и инновациях. Слабый пол занимает 12% руководящих позиций в энергетике и 30% в сферах контроля и проектирования. Женщины-управленцы и предпринимательницы поделились опытом реализации собственных проектов, привлечения в этот процесс различных инноваций и технологий.

Пленарное заседание было посвящено глобальной инфраструктуре будущего в аспекте международного сотрудничества в стро-

ПОБЕДИТЕЛИ

- 1) Смирнов Александр Анатольевич, Санкт-Петербург
- 2) Дубенко Василий Васильевич, Москва
- 3) Золотова Вероника Валерьевна, Москва
- 4) Магомедов Руслан Ибрагимович, Махачкала
- 5) Малышкин Артём Андреевич, Ярославль
- 6) Нестеренко Павел Павлович, Сочи
- 7) Трусов Николай Владимирович, Санкт-Петербург
- 8) Макаренко Борис Владимирович, Сочи
- 9) Палишкин Андрей Викторович, Москва
- 10) Худяков Иван Васильевич, Тюмень
- 11) Посушко Александр Александрович, Симферополь
- 12) Бабаев Заур Гаджимурадович, Махачкала
- 13) Гончаров Владислав Юрьевич, Республика Казахстан
- 14) Исаков Мстислав Андреевич, Москва
- 15) Холоденко Сергей Эдуардович, Москва
- 16) Кузьмина Ирина Юрьевна, Архангельск
- 17) Мохирева Арина Олеговна, Санкт-Петербург
- 18) Журавков Сергей Анатольевич, Омск
- 19) Пташников Александр Васильевич, Екатеринбург
- 20) Франк Анна Яковлевна, Тюмень
- 21) Ерисковский Роман Александрович, Ярославль
- 22) Шихалиев Фрэнк Олегович, Москва
- 23) Золотухин Кирилл Станиславович, Хабаровск
- 24) Кочуров Александр Валерьевич, Екатеринбург
- 25) Лютоцкий Тимофей Николаевич, Москва
- 26) Майснер Владимир Владимирович, Омск
- 27) Мацко Ирина Михайловна, Москва
- 28) Саримов Егор Русланович, Набережные Челны
- 29) Федоренко Алексей Олегович, Омск
- 30) Хомусяк Владимир Игоревич, Москва

ительстве. Обсуждение сосредоточилось на вопросах устойчивого развития инфраструктуры, внедрения инновационных технологий и экологических стандартов, развития межгосударственных проектов. В рамках деловой части программы выступили около 40 спикеров — ведущих экспертов отрасли.

На протяжении трех дней в трех секциях шло публичное представление участниками конкурса своих проектов. В заключительный день экспертное жюри определило победителей — 29 из России и одного из Казахстана. Больше всего победителей оказались из Москвы — 9, Санкт-Петербурга — 4 и Омска — 3, по два представляли Дагестан, Сочи, Тюмень и Ярославль, по одному — Архангельск, Екатеринбург, Крым, Татарстан и Хабаровск.

Руководство отрасли намерено предоставить победителям все возможности для карьерного роста и реализации проектов, значимых для развития регионов и страны в целом.

вложений на возведение ряда ГТС, согласно ПСД, значительно превышает размер предотвращаемого ущерба.

В качестве альтернативы строительству защитных сооружений в ходе проверки была разработана модель укрупненной оценки стоимости переселения с территории, подверженных негативному воздействию вод. Эта модель учитывает различные варианты предотвращения ущерба от затопления. Среди них предусматриваются как переселение населения со всей затопляемой территории, так и частичное перемещение людей с наиболее подверженных затоплению участков местности, а также частичное переселение и снос капитальных зданий и сооружений со строительством защитных сооружений на удалении от речного русла. Кроме того, модель учитывает затраты на переселение. Расчет с ее помощью показал, что строительство береговых дамб не стоит рассматривать в качестве безальтернативного варианта защиты от наводнения. В ряде случаев можно ограничиться переселением из отдельных жилых домов, находящихся в наиболее пониженных участках рельефа, и обойтись без строительства защитных дамб.

Счетная палата отмечает также, что до сих пор не урегулированы вопросы, связанные с определением степени технической готовности объектов капитального строительства. В ряде случаев значение степени готовности этих объектов определяется на основании стоимости выполненных работ, а в других — по физическому объему строительства. По мнению аудиторов, отсутствие единого подхода создает возможность предоставления недостоверной отчетности. При этом стоимость капитальных

подрядчиками, не обладающими должной квалификацией, а также оплаты неподтвержденных расходов и непринятия мер по выявлению ущерба, причиненного по вине подрядчика.

СП также установила, что действующей методикой оценки вероятностного ущерба от вредного воздействия вод и оценки эффективности осуществления превентивных водохозяйственных мероприятий не предусмотрено уровни контроля со стороны федеральных, региональных органов власти и органов местного самоуправления. Например, выявлены факты завышения сметной стоимости работ и заключения контрактов с

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

Алексей ТОРБА

Утвержденный и вступивший в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Ростандарта) от 1 июля 2025 года №656-ст ГОСТ Р 72168-2025 «Световоды трубчатые естественного света. Методика расчета» устанавливает правила расчета светотехнических характеристик трубчатых световодов и их применения в зданиях и сооружениях различного назначения. Документ был разработан ФГБУ «НИИСФ РААСН» и ООО «ЦЕРПА-ЭКСПЕРТ» при участии ФГБОУ ВО «НИИ МГСУ» и ООО «СОЛАРЖИ».

Новый национальный стандарт был подготовлен Минстроем России для расширения применения трубчатых световодов, которые позволяют передавать естественный свет с кровли, стен зданий и прилегающей территории в помещения, находящиеся на этажах и в подземных пространствах. По мнению замглавы Минстроя Сергея Музыченко, документ создает условия для рационального использования дневного света в помещениях с недостаточным или отсутствующим естественным освещением, что будет способствовать не только архитектурному разнообразию проектов, но и снижению энергозатрат на искусственное освещение. Как пояснил директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин, стандартом утверждена методика расчета коэффициента естественной освещенности (КЕО) с учетом светотехнических характеристик световодов, а также обоснования их необходимого количества при проектировании.

Высокую оценку дал новому ГОСТ и руководитель Ростандарта Антон Шалаев: «Введение в действие национального стандарта для трубчатых световодов естественного света демонстрирует, как стандартизация способствует достижению технологических и экологических целей в строительстве. Документ устанавливает единый подход к расчету

Алексей ЩЕГЛОВ

Среди целого вороха проблем, осложняющих жизнь собственников помещений в многоквартирных домах (МКД), особенно выделяются те, что связаны с невысоким качеством управления обще домовым имуществом и обслуживанием систем жизнеобеспечения зданий. Причины такого положения дел носят разнообразный характер, но часть из них связана с тем обстоятельством, что отсутствует здоровая экономика дома, а управляющим компаниям (УК) в условиях тарифных ограничений зачастую невыгодно добросовестно выполнять свои функции. При этом на общем фоне особенно выделяются так называемые дома-отказники, или «бесхозные» МКД, в которых нет УК — самые проблемные многоквартирные, от которых отказываются управляющие организации по причине предаварийного состояния или проживания в них малоимущих и социально незащищенных слоев населения. Таких МКД достаточно много, часто власти не знают толком, что с ними делать, и поручают эти МКД своим «дружественным» УК в качестве, так сказать, убыточного актива. Но терять деньги никому не хочется, поэтому зачастую после передачи «бесхозного» дома под крыло УК его жители сталкиваются с резким ростом квартплаты. Это достаточно обидно, так как в предшествующий период жители исправно оплачивали счета и справлялись с возникавшими в доме проблемами.

Такая ситуация, например, недавно возникла в Челябинске, где 25 декабря победителем муниципального конкурса по отбору управляющей организации для 271 многоквартирного дома стала компания «УКИКО», зарегистрированная в городе Истре Московской области. Несколько лет эти дома были «бесхозными», фактически находясь на самообслуживании жителей, и до иона собственности помещений в указанных МКД и не подорожали о том, что в их домах появлялся УК и они должны ей плату за содержание и ремонт в повышенном размере, причем за полгода. В течение ряда лет жители этих домов худо-



При дневном свете

Совершенствуется методика расчета трубчатых световодов

светотехнических характеристик, что позволяет обоснованно применять данные системы в разнообразных архитектурных проектах. Стандарт открывает двери для инноваций, позволяя архитекторам и строителям применять природный свет для создания более энергоэффективных и комфортных зданий, что приведет к снижению зависимости от искусственного освещения и формированию более экологичной архитектуры».

В то же время, как отметил в своем комментарии генеральный директор ООО «Рус-КЕО» (Санкт-Петербург) Алексей Нахалов, методика расчета трубчатых световодов ранее была описана в Изменении №2 к СП

367.1325800.2017 «Здания жилые и общественные. Правила проектирования естественного и совмещенного освещения», и новый ГОСТ Р 72168-2025, по сути, дублирует данную методику. По его словам, эта методика, смысл которой состоит в том, чтобы рассчитать КЕО в том или ином помещении и сравнить его с нормативным значением, была опубликована в 2006 году и с тех пор не изменилась. Сейчас происходит лишь ее адаптация к современным действующим нормативам.

В новом документе сказано, что трубчатые световоды состоят из установленного на кровле здания приемного купола (кон-



Лимит на самостоятельность

Реализации права граждан на выбор способа управления МКД мешают ограничения в законодательстве

бебно самостоятельно их обслуживали и, несмотря на сложности, справлялись с этим. Но потом в результате проведенного муниципального конкурса их домами начала управлять компания «варя», и заодно в полном и строгом соответствии с жилищным законодательством квартплата граждан выросла на десятки процентов.

Ситуация, конечно, неприятная: получается, что жители были отстранены от принятия решений по своим домам и оказались под управлением неизвестной им компании, которая начала деятельность с повышения оплаты. Но мы живем в государстве, которое управляется на основе законодательства и правовых принципов, и, как известно, Жилищный кодекс РФ, имеющий непосредственное отношение к рассматриваемой ситуации, исходит из примата интересов жителей, поэтому логика подсказывает, что если жители не довольны названным им решением или вообще не хотят видеть в своем доме какие-либо УК, то они могут провести общее собрание собственни-

ков и своей волей выбрать непосредственную форму управления МКД. И в таком случае они будут в своем праве, так как возможность выбора непосредственного управления МКД закреплена в п. 2 ст. 161 ЖК РФ. А если они примут такое решение, то будут избавлены от платы за содержание и ремонт и возобновят осуществление процесса самоуправления общим имуществом МКД.

Кстати

■ В общей сумме ежемесячного платежа по коммунальным счетам доля платы за содержание и ремонт жилых помещений критически важна для бюджетов управляющих компаний. Эта доля может составлять 35-40% от платежей.

Но не тут-то было. В рассматриваемом случае для собственников 32 домов не оказалось легальной возможности выбрать этот способ управления и отказаться от платы за содержа-

центратора) естественного излучения, зеркально отражающей трубки и расположенного на потолке освещаемого помещения рассеивателя (диффузора). В зависимости от характера рассеивания на выходе световода применяют различные методы расчета освещенности и КЕО. Как рассказал «Стройгазете» Алексей Нахалов, за последние годы в трубчатых световодах многое изменилось, в том числе форма их купола, коэффициенты поглощения ими света, благодаря чему его стало больше проникать в помещения. Появились и рассеиватели разных конфигураций, что тоже позволило провести в помещение больше света. Но поскольку ранее трубчатые световоды практически не использовались, сейчас эксперты смотрят на них как на передовое ноу-хау.

Новый стандарт поможет преодолеть трудности в использовании световодов в проектах и расширить область их применения. Необходимость в этом очевидна: посещаемость онлайн-сервера RusKEO, на котором можно выполнить расчеты КЕО с учетом приведенной в данном стандарте методики, постоянно растет. Трубчатые световоды активно используются в ресторанах, школьных столовых, детских садах. В последнее время их стали шире использовать в раздевалках и саунах школ, поскольку световоды позволяют проектировщикам не выносить эти помещения к наружной стене, а располагать их в глубине здания. Начиная применять световоды и в проектах промышленных объектов, но в этом направлении еще предстоит сделать большой шаг. Что же касается дальнейшего совершенствования методики расчета трубчатых световодов, то, по мнению Алексея Нахалова, оно состоит в использовании их разветвлений, когда в здание заходит одна труба световода и дальше разветвляется на несколько помещений, а также в применении конусных световодов.

ние и ремонт, поскольку в этих домах более 30 квартир. А согласно ч. 1 п. 2 ст. 161 ЖК РФ им запрещено выбирать непосредственную форму управления домом.

По оценке лидера профсоюза специалистов в сфере управления МКД Сергея Крекова, число таких «бесхозных» МКД, которые не могут на законных основаниях избавиться от навязанных им в соответствии с Жилищным кодексом ограничений, составляет 10-12% от общего числа МКД. В таких домах проживают миллионы граждан, среди которых много малоимущих и социально незащищенных людей, которым сложно оплачивать по повышенным расценкам навязанные услуги.

«Особо хочу отметить, что ограничения, установленные ч. 1 п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса, не только ущемляют законные права и интересы собственников помещений в таких МКД, но и противоречат статье 35 Конституции РФ в части права частной собственности, предусматривающей возможность для граждан «иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами», — подчеркнул Сергей Креков.

По его мнению, необходимо устранить имеющиеся законодательные ограничения при выборе непосредственной формы управления МКД и предоставить право собственникам помещений в многоквартирных домах выбирать данную форму независимо от количества имеющихся в МКД квартир.

В этих целях общественными активистами в содружестве с экспертным сообществом уже разработан соответствующий нормативный акт. Предполагается, что в случае его принятия данный законопроект не только решит проблему «бесхозных» МКД, но и избавит жителей от необоснованных начислений УК. «Этот законопроект устранил нарушение конституционных прав граждан, содержащееся в статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, защитив таким образом законные права и интересы миллионов граждан России, проживающих в «бесхозных» МКД», — заключил Сергей Креков.

СОБЫТИЕ

с.1 > На кого в первую очередь рассчитан фестиваль? Кто ваша целевая аудитория?

Непосредственно сам рынок недвижимости и те, кто с ним работает — застройщики, девелоперы, брокеры, архитекторы, рекламные, коммуникационные, консалтинговые агентства, архитектурные и проектные бюро.

Когда представители агентств приходят на WOW FEST, у них появляется возможность найти новые идеи по созданию оригинальных маркетинговых стратегий. Атмосфера фестиваля способствует знакомству и общению с потенциальными заказчиками маркетинговых услуг, формированию деловых и партнерских взаимоотношений, обмену профессиональным опытом и поиску свежих идей в области креатива.

Для девелоперов это возможность отслеживать ключевые тренды в маркетинге недвижимости — динамику и принципы ценообразования, пул основных игроков на рынке маркетинговых услуг. Они могут общаться в неформальной обстановке с 1 500 топовых игроков рынка, СМИ, брокерами, архитектурными бюро и креативными агентствами.

Для представителей власти, архитекторов городов наш фестиваль — это возможность отвлечься от бюрократии и увидеть решения для продвижения, которые можно масштабировать на города и области.

Кстати, о власти — в этом году вы заявляете сессию с мэрами городов на фестивале.

В этом году фестиваль откроет сессия с мэрами и главными архитекторами городов. Мы считаем важным выйти за рамки продвижения отдельных ЖК и обсудить влияние девелопмента на облик городов и территорий, на инвестиционную и туристическую привлекательность. Это сейчас очень важно и актуально. На этом уровне в 2025 году мы хотим вести диалог про креатив. Например, нам уже подтвердила участие Ильяяр Тухватулина — главный архитектор Казани. Также мы пригласили мэров и архитекторов из Калининграда, Краснодара, Нижнего Новгорода, Ростова-на-Дону, Самары, Тюмени и других городов. Мы активно ведем с ними коммуникацию, так что ждите новостей в ближайшее время.

То есть программа фестиваля постоянно эволюционирует? Что нового появилось, от чего пришлось отказаться?

Изначально премия WOW Awards как ядро фестиваля обустраивала дополнительными проектами естественным образом. Было логично запустить деловую программу, потому что у нас есть экспертиза участников — номинантов премии WOW Awards, которые были готовы делиться своими знаниями. Когда-то на деловой программе было всего две сессии, а сейчас — это два дня и параллельные секции, где выступает более 100 спикеров. Есть и вечерние мероприятия — креативный WOW-пикник и награждение лидеров рейтинга RACA 10 сентября, церемония награждения WOW Awards за лучшие маркетинговые и креативные концепции, которая пройдет 11 сентября, церемония награждения WOW Awards за лучшие маркетинговые и креативные концепции, которая пройдет 11 сентября, церемония награждения WOW Awards за лучшие маркетинговые и креативные концепции, которая пройдет 11 сентября.

Особое внимание мы уделим продажам в условиях нестабильности. Рынок становится все менее предсказуемым, и сегодня побеждают не самые крупные, а самые адаптивные.

Также в деловой программе предусмотрены темы по цифровым инструментам и ИИ: как использовать искусственный интеллект для прогнозирования спроса, автоматизации лидогенерации, персонализации коммуникаций и управления эффективностью рекламы.

Вся программа фестиваля — это открытый диалог между ключевыми функциями: продукт, маркетинг, продажи, коммерческий блок, архитектура для определения подходов к созданию успешного продукта на всех этапах — от идеи до продажи.

Помимо развития городов и территорий, какие темы станут приоритетными в деловой программе в этом году?



Креатив и маркетинг



Приоритеты тесно связаны с темой года и эволюцией программы. В программе предусмотрены отдельные сессии по направлениям, где будет детально разобрано, как маркетинг, продукт и продажи работают в связке: от формирования идеи до упаковки оффера и достижения конверсии. Мы будем обсуждать реальные инструменты: работу с воронкой, влияние позиционирования на цену, креативные команды, построение мультиканальных стратегий, маркетинговые и PR-метрики и многое другое, актуальное на сегодняшний день и в перспективе.

Особое внимание мы уделим продажам в условиях нестабильности. Рынок становится все менее предсказуемым, и сегодня побеждают не самые крупные, а самые адаптивные.

Также в деловой программе предусмотрены темы по цифровым инструментам и ИИ: как использовать искусственный интеллект для прогнозирования спроса, автоматизации лидогенерации, персонализации коммуникаций и управления эффективностью рекламы.

Вся программа фестиваля — это открытый диалог между ключевыми функциями: продукт, маркетинг, продажи, коммерческий блок, архитектура для определения подходов к созданию успешного продукта на всех этапах — от идеи до продажи.

Планируется ли создание базы знаний, архива лучших практик WOW FEST?

Да, это наша новая разработка, образовательная платформа WOW CASE STUDY. Многие участники фестиваля имеют к ней доступ. Это инструмент для систематизации опыта: там можно пересмотреть выступления спикеров за последние годы, изучить разборы кейсов от ведущих экспертов. Это и есть формирующееся цифровое наследие фестиваля, помогающее поддерживать насмотренность и распространять знания.

Поговорим о премии WOW Awards. Сколько проектов подано на конкурс в этом году? Можете ли вы дать общую характеристику участникам?

Если раньше большинство участников было из Москвы, то после 2016-2017 годов стало больше региональных и международных компаний — и их количество увеличивается постоянно. По статистике заявок, в 2025-м с нами уже 50 городов России, а также Азербайджан, Белоруссия, Казахстан, Киргизия. В этом году ожидается около 1 500 человек со всех регионов России и стран СНГ — уже по-настоящему международный фестиваль! Более 180 девелоперов подали заявки в этом году — на 15% больше, чем в прошлом сезоне. Также приняли участие в премии 125 маркетинговых и креативных агентств.

Расскажите подробнее про новые номинации этого года.

В этом сезоне мы добавили пять новых номинаций: продвижение территорий, инновационные технологии, геймификация, маркетинг территорий и бренд городов и территорий.

Помимо этого, совместно с оргкомитетом фестиваля «Архстояние» мы учредили отдельную категорию, где будут оцениваться арт-объекты в городской, общественной и природной средах.

Паблик-арт, еще два десятилетия назад воспринимавшийся как нечто экзотическое, сегодня стал неотъемлемой частью городской и природной среды. Скульптуры, инсталляции, стрит-арт — все это превратилось в мощный инструмент территориального брендинга и способ взаимодействия искусства с широкой аудиторией. Такой запрос есть на рынке, поэтому мы учредили эту категорию, чтобы стать площадкой, объединяющей девелопмент и искусство. Эта коллаборация позволит определить четкие границы и экспертные критерии оценки. Категория «WOW x Архстояние» призвана исполнить этот пробел, задав высокие стандарты качества и способствуя развитию профессионального сообщества.

Яркая точка фестиваля — церемония награждения премии WOW Awards. Чего ждать от нее в этот раз?

В этом году награждение премии WOW Awards 11 сентября, впрочем как всегда, станет центром отраслевого внимания: мы узнаем имена победителей проектов в 9 категориях и 37 номинациях, охватывающих ключевые направления рынка. Задача оргкомитета фестиваля создать особую атмосферу, чтобы подчеркнуть значимость момента для всех, кто выйдет за наградами. И конечно же церемония это прекрасная возможность встретиться в праздничной атмосфере всем, кто работает в недвижимости и не только.

Каковы перспективы развития WOW FEST?

Нам хочется, чтобы WOW FEST привлекал все больше компаний, расширял границы, вовлекал смежные отрасли, углублял международное присутствие, создавая новые коллаборации, но сохраняя при этом свою идентичность и атмосферу.

Оксана САМБОРСКАЯ

Мировая урбанизация ставит перед мегаполисами сложную задачу — как сделать жизнь горожан удобнее, при этом сохранив город компактным, не расширяя слишком сильно его границы. Ответом стал тренд на redevelopment промзон — преобразование старых заводских территорий в современные кварталы с жильем, офисами и парками. Этот процесс идет от Берлина до Шанхая и решает сразу несколько задач — улучшает экономику и экологию города, его связанность, формирует новые точки притяжения, да и просто делает жизнь комфортнее. Давно и активно в эту трансформацию включилась и Москва, переосмысливая свои промзоны с помощью механизма КРТ — комплексного развития территорий, подразумевающего строительство жилья, коммерческих и социальных объектов, развитие транспортной и инженерной инфраструктур, создание зеленых зон и общественных пространств, внедрение «умных» технологий и экологических решений.

Опыт разных стран

Один из самых масштабных проектов redevelopment в Европе — лондонский район King's Cross на месте бывших железнодорожных депо и складов, превратившийся в смешанный квартал с офисами Google, университетами, парками и каналами.

Еще более знаковый пример — символ индустриального Лондона — старая угольная электростанция Battersea Power Station, где после реконструкции появились апартаменты, бутики, рестораны и даже офис Apple.

В Германии эталон redevelopment — Рурский бассейн, где шахты и металлургические комбинаты уступили место музеям, велодорожкам и технопаркам. Например, коксохимический завод «Цольферайн» в Эссене превратили в культурный центр с панорамными смотровыми и концертными площадками, и он получил статус памятника Всемирного наследия ЮНЕСКО.

В Барселоне бывший промышленный район Поблену трансформировали в инновационный кластер 22@: здесь теперь расположились IT-компании, университетские кампусы, жилье и зеленые зоны.

В Азии впечатляет район M50 в Шанхае: бывший текстильный комбинат стал арт-кластером с галереями и кафе. А в Сингапуре на месте верфи Кеппел-Бэй создали элитный жилой комплекс с яхтенной мариной, доказав, что redevelopment может быть коммерчески успешным.

В австралийском Мельбурне реализован проект Docklands — бывшие доки и склады на берегу залива перестроили в деловой и жилой район с небоскребами, парками и первым в Австралии колесом обозрения. Проект критиковали за избыток коммерции, но сейчас это динамичная часть города.

В США когда-то центр сталелитейной промышленности Питтсбург переориентировался на технологии; на месте заводов US Steel создали экоквартал Hazelwood Green с научными центрами, стартапами и зелеными зонами.

Не копия, но синтез

В Москве один из участников программы КРТ — Группа «Аквилон», развивающая сегодня два больших проекта реорганизации промышленных зон в разных частях города — в Ясенево (КРТ №62 «Тёплый Стан») и в районе Выхино-Жулебино (КРТ №53 «Выхино»). «Важно понимать: Москва — не Нью-Йорк и не Берлин. Наши проекты, будь то «Тёплый Стан» или «Выхино», учитывают лучшие мировые практики, но создаются с оглядкой на российские реалии и потребности горожан», — отмечает генеральный директор Группы Аквилон Москва Дмитрий Рогатых. — При этом российские КРТ — это не копирование, а синтез: мы берем проверенные решения, но добавляем собственные технологии и градостроительные подходы».

Москва, например, делает ставку на сохранение идентичности районов. «В том же КРТ «Выхино» мы не строим «с нуля», а пере-



От промзон к комфортным кварталам

Комплексный подход помогает мегаполисам становиться удобнее для жизни



осмысливаем существующую ткань города, — объясняет Дмитрий Рогатых. — Это наша особенность: даже самые амбициозные проекты должны оставаться «московскими» по духу».

Сегодня в столице уже можно говорить о формировании своей российской школы redevelopment, ориентированной на специфику московского урбанизма. «Мы не просто перенимаем опыт — мы создаем собственные стандарты, которые, возможно, скоро станут примером для других городов», — говорит Дмитрий Рогатых.

Новая экология

В эпоху урбанизации комплексное развитие территорий становится не просто инструментом реновации, а настоящим экологическим реаниматором городского пространства. Проекты КРТ «Тёплый Стан» и «Выхино» демонстрируют, как бывшие промышленные зоны превращаются в экологически сбалансированные районы, где производство, жилье и природа существуют в гармонии.

«Сегодня мы создаем не просто новые площади, будь то жилье или производство, а целые экосистемы, — подчеркивает Дмитрий Рогатых. — В «Тёплом Стане» мы специально разрабатываем «конструктор» помещений, где каждое производство сможет работать эффективно, не нарушая экологического баланса территории». Этот подход особенно важен для зон light industrial, где соседство разных производств требует особого внимания к экологическим аспектам.

Если в «Тёплом Стане» акцент делается на экологически безопасные производства, то в «Выхино» создается модель устойчивого жилого района. «Архитектурно-градостроительная концепция, которую мы готовим для проекта «Выхино», включает не только современное жилье, но и продуманную систему озеленения, — отмечает Дмитрий Рогатых. — Москва сегодня задает высокие стандарты экологичности застройкой — и мы полностью разделяем этот подход».

Особое внимание уделяется выбору материалов и технологий. В обоих проектах применяются принципы «зеленого» строитель-

ства: от энергоэффективных инженерных решений до использования экологических отделочных материалов. «Когда мы строим инфраструктуру — дороги, подстанции, котельные, — мы делаем это с расчетом на минимальное воздействие на окружающую среду», — говорит генеральный директор Группы Аквилон Москва.

По его словам, главное — сохранить баланс между развитием и экологией. «Мы видим, как меняется отношение к промышленным зонам: они превращаются в точки роста нового типа — чистые, технологичные и комфортные для жизни», — утверждает Дмитрий Рогатых.

Льготный подход

Москва создает уникальные условия для девелоперов, готовых вкладываться в масштабные проекты комплексного развития: предлагаемая система льгот и преференций делает экономически эффективными даже самые сложные проекты реновации промзон.

Для девелоперов ключевым стимулом участия в программе КРТ становятся льготы при изменении вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка за счет создания мест приложения труда (МПТ). Эта льгота может позитивно повлиять на экономику жилых проектов, так как изменение ВРИ в Москве — весомая статья в списке затрат у девелоперов. Возможность сократить эти издержки за счет создания рабочих мест делает проекты комплексного развития территорий особенно привлекательными для инвесторов.

«Без муниципальной поддержки многие проекты просто не состоялись бы, — признает Дмитрий Рогатых. — Особенно на территориях со сложной историей, где инфраструктуру приходится создавать практически с нуля».

Цифровые решения в КРТ

Современные проекты КРТ в Москве все чаще становятся полигоном для внедрения цифровых технологий и инновационных решений. На примере проектов «Тёплый Стан» и «Выхино» можно увидеть, как «умные» технологии меняют подход к реновации промышленных зон.

«В «Тёплом Стане» мы создаем не просто производственный кластер, а технологичную экосистему, — отмечает Дмитрий Рогатых. — Уже на этапе проектирования используются цифровые двойники территории, что позволяет оптимально спланировать размещение объектов и инфраструктуру».

Особое внимание уделяется digital-инструментам управления проектом. В «Тёплом Стане» на 16 гектарах планируется разместить 158 тыс. кв. метров производственных и офисных площадей, применяется система информационного моделирования, что позволяет координировать работу десятков подрядчиков и минимизировать сроки строительства.

В жилом проекте «Выхино» (7 гектаров, 150 тыс. кв. метров жилья) технологии работают на комфорт будущих жителей: здесь применяются системы «умного» квартала — от интеллектуального учета ресурсов до цифрового управления общественными пространствами.

«Москва задает высокие стандарты технологичности застройкой, — подчеркивает Дмитрий Рогатых. — При подготовке архитектурно-градостроительной концепции для проекта «Выхино» мы активно используем современные инструменты проектирования, позволяющие создать по-настоящему комфортную среду».

Важным аспектом становится цифровизация взаимодействия с городом. «Все согласования по нашим проектам проходят в электронном формате, что значительно ускоряет процессы», — отмечает генеральный директор Группы Аквилон Москва.

Результат такого подхода — не просто новые здания, а технологичные городские пространства. Так, в «Тёплом Стане» цифровые решения помогают создать эффективную производственную экосистему, а в «Выхино» — комфортную жилую среду. «Технологии, — резюмирует Дмитрий Рогатых, — это не будущее, а настоящее КРТ».

КРТ

КРТ

Владимир ТЕН

На конференции «КРТ: диалог власти и бизнеса — от стратегии к результату», организованной ЕРЗ.РФ, «ДОМ.РФ», застройщиком «Железно», корпоративным университетом «Умополис» и разработчиком ПО «Философт», собрались представители девелоперских компаний из 40 регионов России, федеральных и региональных органов власти, профильных институтов, эксперты и другие представители строительного сообщества.

Губернатор Кировской области Александр Соколов, приветствуя участников конференции, назвал механизм комплексного развития территорий будущим строительного комплекса. Он подчеркнул роль стройки как локомотива экономики и фактора повышения качества жизни населения всей страны, напомнив, что только в Кировской области уже заключено 40 договоров КРТ и реализовано шесть проектов.

Дискуссия, но и диалог

Хаотичная или точечная застройка давно не подходит для ответственных застройщиков. Об этом говорил руководитель компании «Железно» Юрий Захаров: «Наш первый проект в области многоквартирного жилья был начат на территории 20 гектаров, и уже тогда мы обнаружили много «подводных камней» на этом пути. Самое, наверно, досадное было в том, что не с кем посоветоваться, как этот путь пройти максимально комфортным образом».

Сейчас компания «Железно» вышла на федеральный уровень развития, когда более 50% реализуемых ею проектов — это проекты КРТ. «Они позволяют решить вопросы, которые мы не всегда могли решить до появления соответствующего федерального закона, когда обязательства застройщика суммируются с обязательствами региона либо муниципалитета по задачам, которые надо решить для успешной реализации какого-либо проекта», — отметил Юрий Захаров, приведя в пример собственный флагманский проект «Знак», который уже в процессе застройки приходилось неоднократно трансформировать. «Мы даже один раз остановили реализацию проекта, когда поняли, что надо поменять структуру планировки, потому что так будет лучше, — сказал он. — Переделали ее, когда поняли, что структура квартальной застройки должна быть несколько иной, лучше для наших жителей. И эта история уже не про архитектуру и не про озеленение, а про некие научные знания, связанные с тем, как люди себя чувствуют в той или иной среде».

О том, как власти воспринимают поставленные проблемные вопросы и предложения застройщиков, а также какие изменения в институте КРТ ожидаются до 2030 года, рассказала руководитель Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичич. По ее словам, жилищное строительство вступило в новый пятилетний цикл нового федерального проекта по развитию инфраструктуры в опорных населенных пунктах в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни».

Как отметила Мария Синичич, законопроект №467032-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и статью 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации» (уточнение положений в части защиты жилищных прав граждан при реализации проектов КРТ) был принят 18 июня. По этому закону Москва, Санкт-Петербург и Севастополь вправе начинать осуществление проектов КРТ после утверждения проекта планировки территории (ППТ) без обязательного приведения генерального плана (ГП) и правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в соответствие в течение 90 дней.

При этом все субъекты РФ вправе такие требования к местоположению предусмотреть в региональном нормативно-правовом акте (НПА) в случае, если такие требования не будут ухудшать гарантии, установленные Жилищным кодексом РФ. В части КРТ по инициативе правообладателей по всей



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМПАНИИ «ЖЕЛЕЗНО»

Стратегия и результаты

В Кирове обсудили проблемы комплексного развития территорий



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМПАНИИ «ЖЕЛЕЗНО»

стране вводится запрет на утверждение документации по планировке территории (ДПТ) при несоответствии ГП и ПЗЗ. В Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе могут быть установлены требования к местоположению жилья, предоставляемого гражданам взамен освобождаемого. Законом субъекта РФ регулируются правила включения МКД в КРТ, в этих рамках обязательно проведение общего собрания для включения МКД в КРТ.

Руководитель Департамента КРТ Минстроя РФ также дала разъяснения по отдельным нормативно-правовым актам, касающимся комплексного развития территории, отметив, что Минстрою России требуется поддержка регионов и общественных институтов для продвижения некоторых изменений в законодательной базе.

«ДОМ.РФ» — наше все

С особым вниманием участники конференции выслушали руководителя по параметрам развития территории АО «ДОМ.РФ» Анну Должанскую, выступившую с детальным докладом «Опыт реализации КРТ «ДОМ.РФ». По ее словам, «ДОМ.РФ» — это единый институт развития в жилищной сфере, компания «полного цикла» и партнер регионов в сфере развития института КРТ.

«ДОМ.РФ» работает в сферах повышения эффективности использования федерального имущества, развития жилищного и иного строительства, цифровизации строительной отрасли и финансовой грамотности, а также

развивает компетенции в проектировании, мастер-планировании, проектном финансировании, девелопменте, финансировании инфраструктуры и, конечно, комплексном развитии территорий.

По словам Анны Должанской, в реализации «ДОМ.РФ» проектов КРТ можно выделить три этапа. Первый — это целенаправленный поиск неэффективно используемых федеральных земель, подготовка предложений о вовлечении в оборот земельных участков для рассмотрения вопроса правительственной комиссией, решение комиссии о целесообразности осуществления агентских полномочий «ДОМ.РФ».

Второй этап начинается с предложения «ДОМ.РФ» об использовании земельного участка (ЗУ) для КРТ, согласования с субъектом РФ, принятия решения правительственной комиссией о целесообразности КРТ, проведения аукциона на право заключения договора КРТ.

Последний этап — разработка и утверждение ДПТ в соответствии с условиями договора, изменения в ГП и ПЗЗ в срок не позднее 90 дней со дня утверждения ДПТ. Далее следует освоение арендатором ЗУ в соответствии с графиком мероприятий и условиями договора и, наконец, ввод объектов в эксплуатацию.

В части реализации «ДОМ.РФ» проектов КРТ незастроенной территории в 2021-2024 годах было введено 32,4 млн кв. м жилья, в планах до 2030 года — построить с участием «ДОМ.РФ» более 100 млн кв. м. Эти планы

вполне осуществимы, поскольку в работе находится 122 проекта КРТ общей площадью 5,8 тыс. гектаров в 51 субъекте РФ с градостроительным потенциалом 25,1 млн кв. м, уже получено согласие 47 субъектов на 104 проекта КРТ.

«ДОМ.РФ» предлагает рекомендуемые к применению модели стандарта КРТ, при этом целевые модели стандарта — эталонные образцы, к которым следует стремиться при разработке и реализации проектов жилой и multifunctionальной застройки на свободных участках и преобразовании застроенных территорий.

Три целевых модели призваны обеспечить собственникам и нанимателям выбор жилья в соответствии с их жизненными приоритетами.

В заключение Анна Должанская рассказала о реализованных и реализуемых «ДОМ.РФ» проектах КРТ на территории Кировской области.

Как реагирует власть на местах?

Исполняющая обязанности директора ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области» Александра Богатенкова отметила, что главная задача КРТ — создание качественной городской среды, обеспечение необходимой инфраструктурой, в том числе с привлечением денежных средств инвестора. В этом свете в регионе заключено семь договоров КРТ по инициативе правительства со сроком реализации от 5 до 10 лет. По этим договорам в области появится пять новых дошкольных детских учреждений (ДДУ) вместимостью от 125 до 320 мест, три школы от 800 до 1 100 мест, поликлиника на 100 посещений за смену.

Также заключено 10 договоров КРТ по инициативе правообладателя со сроком реализации от 10 до 20 лет, включающих строительство 14 ДДУ от 44 до 280 мест, четырех школ на 100-320 мест и двух поликлиник на 100 и 170 посещений.

Такая работа с КРТ позволяет соблюсти баланс экономических интересов региона и инвестора. В числе условий, включаемых в договор о КРТ, есть такие обязательства региона, как предоставление субсидии инвестору на возмещение расходов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда со способом расселения с участием средств ППК «Фонд развития территории» в целях реализации решения о КРТ жилой застройки в случае включения МКД в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Владимир ТЕН

По основной теме конференции в Кирове «Стройгазета» побеседовала с основателем и руководителем компании «Железно» Юрием ЗАХАРОВЫМ.



Юрий Анатольевич, из общения с участниками мероприятия складывается впечатление, что институт КРТ запустили, но при недостаточной законодательной базе.

Безусловно, закон не идеально описывает все возникающие проблемы при реализации подобных проектов. А вообще, это уникальная история для нашей страны, когда закон вышел, по сути, под определенный вид предпринимательской деятельности — развитие больших территорий. Поэтому в первые года три активного использования инструмента открылись некие юридические казусы, о которых мы на данном форуме еще раз поговорили и будем рекомендовать властям попробовать их исправить поправками, подзаконными актами.

Можете описать главные беды в этой части, главную проблему, мешающую развивать КРТ?

В рамках проекта КРТ по инициативе правообладателя отсутствует логический обоснованный механизм требований власти к застройщику. То есть требование может быть заградительным — просто не позволяет реализовать проект. И ничего мы с этим поделать не можем. Поэтому было бы неплохо, если бы сумма обязательств застройщика была как-то лимитирована или определена вилкой, в рамках которой можно уже договариваться с властями. В про-

Палки в колеса и пять миллиардов

Что мешает КРТ развернуться в полную силу



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМПАНИИ «ЖЕЛЕЗНО»

тивном случае договоренности могут просто не состояться, а переговоры зайти в тупик. Это первый вопрос, мешающий реализации проектов КРТ в жилой застройке.

Второе — очень большие риски связаны с отказом людей, владеющих долевой либо индивидуальной собственностью на этих территориях, от участия в проекте. К нашему сожалению, это может происходить практически на любом этапе. То есть когда уже спроектирован первый дом или даже построена половина дома, который являет-

ся ключевым для нормальной реализации проекта, человек отказывается участвовать и выходит из проекта КРТ — и все, что было задумано и согласовано с властями, становится нереализуемым. Это подводный камень, очень сильно меняющие финансовую модель проекта.

Но есть много и других препятствий, помельче. Хотя самая большая проблема, как правило, — подключение к ресурсоснабжающим организациям. Нет абсолютно никакого механизма контроля за их деятельно-

стью. Они почему-то пытаются нагрузить тебя всеми инвестиционными затратами — и твоими, и не твоими. А спорить с ними очень сложно и торговаться практически невозможно.

Например, в рамках подготовленного проекта КРТ выходишь на конкурс, а тебе говорят: стоимость подключения узнаешь позже. Ты выигрываешь площадку, идешь в ресурсную организацию, а то, что было на этом месте прежде, теперь не имеет значения: надо новую подстанцию построить, и вместо закладывавшихся 200 млн рублей тебе предлагают заплатить 5 млрд. Такие истории в стране есть. Но если ты 5 млрд вкладываешь в модель проекта, все разваливается, становится нерентабельным. Это третья проблема, мешающая активному развитию.

Ресурсоснабжающие организации — это ведь практически монополизаторы? Как с ними бороться?

Только через регулирование — создать некие правила, в рамках которых с ними можно более-менее нормально взаимодействовать.

Каких результатов от этого мероприятия вы ожидаете и что уже получается?

Мы хорошо поработали в первый день: обменялись опытом, увидели, как в регионах по-разному решаются схожие проблемы. Появились некие позитивные кейсы, которые могут стать примером для подражания. Мы также увидели отношение федеральных властей — они готовы к изменению правил.

Вообще по итогам двух дней конференции мы хотим подготовить набор инициатив и передать их в органы федеральной власти в качестве итогов нашей конференции. Надеюсь, они будут проанализированы, и какие-то из наших инициатив уйдут в реальную работу.

16+ Реклама

CRE AWARDS 2025
FEDERAL EST. 2004

XXI

ЕЖЕГОДНАЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

**ФОКУС
НА
ГЛАВНОМ**

25 сентября 2025 г.
The Carlton Moscow

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
НА САЙТЕ ПРЕМИИ
CRE-AWARDS.RU

QR-код

10-12 СЕНТЯБРЯ 2025
СИНЕРОПОЛЬ
ТЕРМИНАЛ В

**СТРОЙ
ЭКСПО
КРЫМ**

XV СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА
«СТРОЙЭКСПОКРЫМ»

- Строительство и проектирование
- Стройматериалы для домостроения
- Стройматериалы и оборудование
- Деревянное строительство
- Фасады, кровля и изоляция
- Системы вентиляции, отопления
- Альтернативные источники энергии
- Климатические технологии
- Двери, окна, автоматика
- Интерьер, декор, свет

РЕКЛАМА 16+

**КРЫМ
УРБАН
ФОРУМ**

+7 (978) 900-90-90
info@expocrimea.com
expocrimea.com

QR-код

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Беседовал Александр РУСИНОВ

Строительство принято считать одной из самых консервативных областей экономической деятельности человечества. Возьмем искусственный интеллект (ИИ): да, полезен в робототехнике, маркетинге и продажах. Но «на земле» (на стройплощадке, на предприятии стройиндустрии), где традиционно грязно и тяжело, — зачем он, куда его?

Своим видением тернистых путей строительного прогресса и в том числе области внедрения ИИ со «Стройгазетой» поделился главный конструктор системы рамно-связевого каркаса с диафрагмами (РКД) Восточно-Сибирского конструкторского бюро по архитектурно-строительным системам и новым технологиям Олег ФОТИН.



Олег Валентинович, сегодня все активно взялись за использование искусственного интеллекта. Однако представить ИИ на российской региональной стройке, в том ее «исконном» виде, к какому мы привыкли, трудно.

Пока трудно. Но сейчас все меняется очень быстро. Например, производство сборного железобетона и строительство из него — уже сегодня благодатное поле для деятельности ИИ.

Представьте себе домостроительный комбинат или завод ЖБИ, производящий сборный железобетон. На предприятие поступает большое количество разнообразных материалов и комплектующих: арматура разных диаметров и классов, металл, цемент, заполнители, добавки, дополнительные материалы. Естественно, всем этим надо управлять рационально и эффективно.

Возьмем арматуру. Зная номенклатуру железобетонных конструкций и изделий, применяемую в них арматуру по диаметрам и классам, планы по ее выпуску в ежедневной и ежесменной раскладке, можно предельно широко раскрыть ее с минимальными отходами. Особенно это актуально для арматуры больших диаметров.

Или бетон. Предприятие выпускает набор различных конструкций и изделий, для которых требуется бетон с разными свойствами; при этом бетоноиспытательный узел на предприятии один (как правило, бывает именно так). Как наиболее эффективно загрузить бетоноиспытательный узел? Здесь понадобится быстрый анализ большого объема входных данных, включая мощность и возможности опалубочного парка, трудоемкость производства каждой единицы продукции с учетом всех операций (подготовка опалубки, установка арматурных и закладных элементов, бетонирование заданным классом бето-



Игры разума

Чем искусственному интеллекту заняться в строительстве?

на, прогрев со всеми стадиями, разопалубка, снятие продукции).

И это только два по-крупному рассмотренных производственных процесса. А если вспомнить непредвиденные случаи, когда приходится принимать срочные решения по изменению технологических процессов? Вот где человеку в помощь нужен ИИ, причем уже сегодня!

А на стройплощадке чем поможет ИИ?

Во-первых, современная стройка взяла курс на индустриализацию; а это означает, что эффективно организованное производство необходимых изделий и конструкций максимальной степени заводской готовности крайне важно для стройплощадки, за этим — львиная доля успеха всей отрасли.

Далее, предположим, вы эффективно и в срок произвели сборные конструкции и изделия и отправили на склад готовой продукции. Следом появляется другая задача: доставить произведенное на строительные площадки. Тут тоже пригодится ИИ: он поможет рационально выстроить логистическую схему поставок, взаимосвязанные с графиками работ на конкретных объектах.

Что можно сказать про проектирование?

Проектирование — процесс творческий и одновременно очень ответственный. От того, насколько рациональны, продуманы, технические обоснованы проектные решения, зависит вся последующая жизнь зданий и сооружений. ИИ здесь уже играет очень значимую роль. Возьмите поле деятельности инженеров-конструкторов. Выбор конструктивной схемы здания, рациональное распределение нагрузок и усилий, оптимальные сечения несущих конструкций, определяемые в процессе инженерного расчета, — уже сегодняшние актуальные задачи для ИИ. Уверен, инженерные расчеты сегодня следует выполнять только с использованием ИИ.

На самом деле, придумать объект и воплотить его в конкретную проектную документацию, да так, чтобы люди восприняли с восхищением: «Да, здесь все правильно, понятно, технологично и удобно. А как иначе?» — очень сложная задача. И здесь в поддержку инженера может удачно сработать искусственный интеллект, помочь учесть массу входных, исходных условий и

материалов для получения оптимального результата.

Как же помочь ИИ скорее и полнее раскрыть свой строительный потенциал?

Для проектировщиков и строителей на федеральном и региональных уровнях следует подготовить базу унифицированных проектных решений в виде утвержденных к применению индустриальных домостроительных серий, альбомов железобетонных конструкций и изделий, оптимальных решений монтажных и технологических узлов — с такими сериями и искусственный интеллект, и вся стройка в целом работают эффективнее. Речь идет о внедрении типовых решений, хотя этот термин и не нравится некоторым моим коллегам, вызывая у них негативные ассоциации, по сути, он правильный. И он вовсе не означает однообразия и упрощения архитектурно-планировочных решений: современные строительные системы оставляют достаточно свободы для архитектурного творчества, так что о невосребованности нынешнего «типового» жилья можно не беспокоиться. Начать можно с системы РКД. Принятые в ней решения объединяют в единое целое конструкторские задачи, производство сборного железобетона и непосредственно строительство объектов; ИИ здесь есть где развернуться. И это только один пример. В целом уже в ближайшей перспективе внедрение ИИ должно существенно облегчить благородный труд строителей, сделать его рациональнее и эффективнее.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Сергей ВЕРШИНИН

Заказчики строительства трубопроводов требуют от проектных организаций прогрессивных подходов: не все строители пока пользуются технологиями информационного моделирования (ТИМ). Но предпочтение отдается тем, кто задействует современные методики.

ООО ПФ «Уралтрубопроводстройпроект» (УТПСП) занимается разработкой проектной и сметной документации для строительства, капитального ремонта, реконструкции, технического перевооружения объектов капитального строительства, среди которых объекты производственного назначения и жилищно-гражданского строительства, трубопроводный транспорт, транспортные и защитные сооружения, линейные объекты.

Среди заказчиков института — ПАО «Газпром», ПАО «Газпром нефть», ПАО НК «Роснефть», ПАО «Татнефть», ПАО «Лukoйл», другие компании нефтегазового комплекса, строительные холдинги и тресты, органы исполнительной власти и местного самоуправления РФ. География проектируемых объектов — от Ямала до Оренбурга, от Ленинградской области до Хабаровского края.

Как работает 3D-моделирование

По словам заместителя генерального директора УТПСП по производству Разили Насибуллин, проектная организация при работе с трехмерными моделями опирается на методические документы, которые, с одной стороны, разработаны на основе требований заказчиков, а с другой, позволяют встраивать процесс моделирования в сложившийся ландшафт и инфраструктуру института. Это касается формирования среды общих данных (СОД) и имеющихся программных продуктов для 3D-моделирования, а также квалификации исполнителей. Если проектирование требуется исполнить в трехмерных моделях, специалисты УТПСП используют в своей работе решения АО «СиСофт Девелопмент» Model Studio CS и CADLib Модель и Архив.

Алексей ЩЕГЛОВ

Концепция «умного» города, подразумевающая цифровую трансформацию городской среды, диктует новые требования к проектированию и управлению девелоперскими проектами. Идеи и замыслы, еще вчера казавшиеся фантазией футурологов и концептуальных архитекторов, сегодня находят свое практическое воплощение в конкретных проектах. Будущее становится настоящим даже быстрее, чем это предполагали инженеры и проектировщики. И все чаще при проработке архитектурных решений основная задача состоит в том, чтобы «попасть» в те тренды, которые определяют облик города будущего. Как считает основатель и генеральный директор IT-компании Cloud X Денис Хлебородов, основной вектор сегодняшних изменений заключается в переходе от традиционных зданий к «умным» объектам, встроенным в цифровую городскую среду. А главные инструменты такой трансформации — это IoT-решения (интернет вещей), интеллектуальные BMS-системы и публичные облака как инфраструктурная база для проектирования, эксплуатации и управления.

На наших глазах происходит настоящая инженерная революция, в ходе которой здания и целые кварталы превращаются в киберфизические системы, а системы IoT позволяют в реальном времени отслеживать температуру, влажность, движение, освещенность и другие параметры среды.

Управление и обслуживание зданий с их помощью носит иерархический характер и обладает сложной архитектурой. Во-первых, это сенсорный уровень, на котором осуществляются сбор и передача данных. На этом уровне IoT-устройства ведут непрерывный мониторинг параметров внутренней и внешней среды здания. Сенсоры обеспечивают высокочастотную телеметрию, формируя первичную основу для последующего анализа и принятия решений.

Комплексная информационная модель Учебного полигона (фрагмент 1)



Комплексная информационная модель Учебного полигона (фрагмент 2)



Проверено на практике

Российские инструменты для проектирования активно применяются крупными компаниями

По согласованию с заказчиком устанавливаются процедуры передачи моделей из одной среды моделирования в другую, а также требования к моделям: системы координат, единицы измерения, форматы и т. п. Кроме того, в инструкциях формулируются единая для организации терминология, схемы информационных потоков, форматы данных.

Чтобы удовлетворить требования клиентов, а также соответствовать нормативам СП 404 «Правила разработки планов проектов, реализуемых с применением ТИМ», компания разрабатывает план реализации каждого проекта с использованием технологий информационного моделирования, который согласовывается с заказчиком. Важная часть ТИМ — установление правил работы в СОД как в традиционном 2D-формате, так и в 3D на основе использования среды CADLib Модель и Архив.

«Очень важно в начале проектирования структурировать объект в регистрах этих систем по маркам, сооружениям, создать координатные сетки для каждого сооружения, иными словами, обеспечить проектировщикам условия для коллективной работы», — подчеркнул Разиль Насибуллин.

Автоматизация работ

Разиль Насибуллин отметил, что на основе методических документов в библиотеках стандартных компонентов регистрируются новые параметры и категории, чтобы сформировать требуемые атрибутивные данные для заказчика. Эту работу компания старается автоматизировать на основе разработки и использования утилит для Model Studio CS и CADLib Модель и Архив.

В соответствии с СП 404 используются правила именования файлов моделей. Это важно для больших проектов, когда число частных моделей может достигать нескольких десятков и сотен. Таким образом, сборка сводной модели может быть не только упрощена, но и автоматизирована на основе пар-



В логике цифровизации

Применение IoT-технологий и интеллектуальное управление зданиями становятся условием реализации девелоперских проектов

Справочно

■ Cloud X — IT-компания, предоставляющая услуги облачных вычислений на базе собственной инфраструктуры: облачной платформы CX Platform и гипермасштабируемых центров обработки данных. Облако Cloud X внесено в реестр отечественного программного обеспечения Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

Во-вторых, это уровень исполнительных устройств, на котором происходит реализация управляющих воздействий. На этом уровне исполнительные механизмы (актуаторы) управляют инженерными системами здания — HVAC (отопление, вентиляция и кондиционирование), освещением, доступом, энерго-

синга названий моделей, содержащих коды разделов, сооружений, используемых программ и т. п. В соответствии с требованиями заказчика, а также на основе методических документов в библиотеках стандартных компонентов регистрируются новые параметры и категории, чтобы сформировать требуемые атрибутивные данные.

«Это существенная часть работы, так как мы взаимодействуем с разными клиентами, имеющими разный состав атрибутов. Кроме того, даже у одинаковых атрибутов может быть разное название, что все равно требует их идентификации», — отметил Разиль Насибуллин. Он также подчеркнул, что требования к атрибутивному составу даже у одного заказчика могут меняться: в прошлом году были одни атрибуты (или их названия), в этом — другие.

«Хотелось бы отметить возможности Model Studio CS в части экспорта модели в другое ПО, позволяющее корректно выгрузить геометрию и атрибутику модели в любой конфигурируемой группировке. Да, пока этот программный продукт не лишен недостатков, но при этом он является вполне рабочим инструментом», — резюмировал заместитель генерального директора УТПСП.

аналитику. И в целом системы BSM позволяют осуществлять настройку сценариев, алертов, взаимодействие с другими системами здания (видеонаблюдение, противопожарная защита и т. д.).

Ключевой момент — гармоничная интеграция BMS с концепцией «умного» здания и IoT. Современные BMS-системы все чаще становятся неотъемлемым компонентом интеллектуальной инфраструктуры, реализуемой на базе IoT-технологий, периферийных вычислений (edge computing) и искусственного интеллекта.

Как отмечает Денис Хлебородов, их развитие сопровождается следующими ключевыми тенденциями:

- Распределенный сбор и обработка телеметрических данных с устройств в реальном времени с последующей агрегацией на облачных или гибридных платформах;
- Применение алгоритмов машинного обучения, способных адаптировать поведение системы на основе анализа пользовательской активности и эксплуатационных характеристик;
- Использование цифровых двойников (digital twins) для моделирования, оптимизации и прогнозирования функционирования инженерных систем и технологических процессов здания.

Таким образом, применение IoT-технологий и интеллектуальных систем управления зданием формирует новую архитектуру горсреды, в которой здание становится не только объектом эксплуатации, но и активным элементом цифровой инфраструктуры. Интеграция сенсорных систем, актуаторов, BMS и облачных платформ позволяет обеспечивать устойчивую, адаптивную и энергоэффективную эксплуатацию на всех этапах жизненного цикла объекта. «Такой подход открывает перед девелоперами качественно новые возможности в проектировании, управлении и цифровой трансформации недвижимости в логике «умного» города», — считает Денис Хлебородов.



Подписку на электронную/
печатную версию издания
**Строительная
газета**

можно оформить на сайте www.stroygaz.ru
в разделе «Подписка», по адресу
электронной почты info@stroygaz.ru
или по телефону **+7 (495) 987-31-49**

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной
каталог ООО «УП Урал-Пресс» на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ
ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ
РОССИИ
Подписные индексы
Официальный каталог
АО «Почта России»

Для индивидуальных
подписчиков:
■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

Для предприятий
и организаций:
■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

А также подписывайтесь на наши соцсети



t.me/stroygazeta



vk.com/stroygaz

ПОДПИСКА —
ГАРАНТИЯ
ПОЛУЧЕНИЯ
ВСЕХ НОМЕРОВ
ГАЗЕТЫ

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Сегодня перед российским обществом остро стоит задача сохранения в регионах человеческого капитала, особенно молодежи, которая часто стремится покинуть родные места ради перспектив в более крупных городах. Исследование, проведенное студенческим проектом «Твой Ход» совместно с корпорацией «ДОМ.РФ», выявило ключевые факторы для выбора места жительства, среди которых развитая городская среда оказалась основной для каждого пятого респондента, а значимость исторической архитектуры города указали 11% опрошенных. О том, как архитектору может влиять на удержание молодежи в родном населенном пункте, «Стройгазета» поговорила с архитектором и основателем Bureau Сергеем ПЕРГАЕВЫМ.



Сергей Викторович, как правило, молодежь стремится в более крупные города, потому что там лучше образование, выше уровень жизни, заработная плата. Вы считаете, что архитектурой ее действительно можно удержать в родных городах? Жизнь в городе — это формирование комплекса эмоций, которые испытывает горожанин как в краткосрочной перспективе (видел, восхитился), так и в долгосрочной. Он каждый день посещает определенные места, ходит по улицам и формирует для себя твердое представление о своем городе как о месте для жизни. Это представление в итоге оформляется в убеждение и ответ на вопрос: «Хочу ли я здесь жить?»

И даже внешний вид рабочего места тоже формирует этот ответ. Кроме этого, сейчас есть и удаленная работа, и дистанционное образование. Поэтому я считаю, что важнейшие факторы успеха любого города — архитектура, комфортная городская среда и интерьеры общественных пространств. Только так города смогут приближаться к образу «лучшего места», который у жителей сформировался за последние 10-15 лет в отпусках, из СМИ и кино, и который они стремятся реализовать в своей жизни. Этот факт нельзя игнорировать.

А чтобы удержать молодежь, город должен в том числе удовлетворять несколько ее основных потребностей: тягу к знаниям и новому опыту, возможность испытывать разнообразную палитру эмоций, иметь право отличаться и самовыражаться. И здесь задача архитектора — перевести боли и потребности молодых людей на язык архитектуры и создать комплекс пространств, отвечающих этим требованиям. Закрывая полный цикл жизнедеятельности — дом, учеба, работа, спорт, досуг, госустройство, — мы создаем полноценную городскую среду, стимулирующую желание молодых людей инвестировать в будущее родного края.

А как сейчас в небольших городах обстоят дела с созданием полноценной городской среды?

Российские города постепенно переходят от точечной застройки к комплексному развитию территорий (КТ). Появляется полноценная инфраструктура, включающая жилье, социальные и культурные объекты. Проводится комплексное благоустройство. Сегодня все больше девелоперов стремятся формировать индивидуальность жилых проектов, создавая не только качественную среду, но и атмосферу, возможности для объединения жителей в сообщества. Это сильно улучшает общее качество жизни, а еще укрепляет тренд на формирование и усиление идентичности места.

Кстати, сейчас много разговоров о дизайн-коде городов, который также помогает сохранить идентичность места. Его тоже можно назвать средством удержания молодежи в родном городе?



Город завтрашнего дня

Как привлечь молодежь, создавая комфортное пространство для жизни

Да, можно сказать и так. Дизайн-код позволяет сформировать среду, привлекательную для всех жителей, в том числе молодежи. Он способствует созданию целостного и уникального образа, подчеркивающего индивидуальность и характер местности. В рамках дизайн-кода определяются стандарты оформления рекламных конструкций, вывесок, фасадов зданий, элементов благоустройства и озеленения. Все это повышает безопасность, уровень сервиса, самоактуализацию местных жителей и даже привлекательность территории для бизнеса. Пример успешного воплощения концепции — Рыбинск, где исторический облик купеческой эпохи гармонично интегрирован в современную городскую среду, придавая ей неповторимый шарм и привлекательность. Северные регионы используют свой подход к дизайну городской среды, воплощая идеи «полярной романтики» и адаптации к суровым условиям климата. Так, например, в основе дизайн-кода города Ноябрьска в Ямало-Ненецком автономном округе, который разработало наше бюро, лежит концепция «Вместе теплее», где каждый элемент символизирует культуру дружелюбия, комьюнити, а яркая акцентная палитра отвечает за разнообразие городского пейзажа. Отмечу, что город пришел к дизайн-коду через реализацию множества проектов, которые были созданы нашим бюро: природно-этнографический комплекс «Нум», признанный в 2023 году лучшим молодежным пространством в стране по версии Всероссийской премии молодежных достижений «Время молодых» арт-резиденция «Миксер», благоустройство площади у аэропорта Ноябрьска и ряда городских скверов. Эти и другие объекты сегодня формируют архитектурную идентичность Ноябрьска.

Можно подробнее об арт-резиденциях? Это понятие вошло в обиход совсем недавно. Что означает и как влияет на формирование молодых людей?

Важным элементом развития города и формирования его привлекательности для молодежи становятся гибридные общественные пространства, такие как арт-резиденции — многофункциональные центры, объединяющие различные виды деятельности. Это может быть творчество, спорт, кулинария, фотография, видеопроизводство, музыкальный театр, живопись — и все это в одном месте. Примером успешной инициативы является недавно введенная арт-резиденция «Сова» в Новом Уренгое, предлагающая разнообразные возможности для творчества и развлечений. Наше архитектурное бюро спроектировало этот и ряд других подобных объектов, многие из которых уже начали свою работу, в них проводятся многочисленные мероприятия и формируются клубы по интересам, а молодые люди активно присваивают себе эти пространства, привнося в них свое видение. Нам, например, очень приятно, что архитектурные образы «Миксера» были использованы молодой командой администрации для создания фирменного мерча арт-резиденции.

Как вы выбираете концепцию для того или иного пространства?

Любой разработанный нами проект включает подробный анализ целевой аудитории. Создание концепции пространства начинается с глубокого понимания особенностей аудитории: ее предпочтений, потребностей и возможных трудностей. Особое внимание уделяется определению более пользователей, поскольку именно это понимание формирует дальнейшую стратегию проектирования. Например, при подготовке арт-резиденции в Ноябрьске команда разработчика предварительно провела серию фокус-групп и анкетирования населения, что позволило собрать исчерпывающие данные о функциональных ожиданиях горожан. На основе собранной информации о их запросах бюро сформировало главную идею концепции — «Творчество без границ»: был большой запрос на наличие множества функций, и мы хотели создать дружелюб-

ное пространство, в котором человек, особенно подросток, не будет чувствовать барьеров на пути к самореализации.

Как создатели одного из лучших молодежных пространств в стране, какие могли бы дать советы по их проектированию?

Во-первых, надо стремиться к единству в целом, анализ показал, что на самом деле перечень выявленных объектов далеко не полный. К примеру, от Министерства обороны РФ в него попало 203 объекта, находящихся в неудовлетворительном состоянии, но когда сенаторы совместно с Минобороны стали работать с этим списком, то число таких объектов значительно возросло. «У нас задача не формально обработать 6 100 объектов, а составить исчерпывающий перечень всех объектов, которые в федеральной собственности, и их нужно привести в нормативное состояние. Поэтому список этот будет увеличиваться, и наша с вами задача — сделать полноценный список», — пояснил Игорь Тресков.

Сенатор также сообщил, что Минобороны уже решило часть поставленной перед ним задачи, и в августе в рамках этой работы состоятся первые торги по недостроенным многоквартирным домам. В частности, запланировано выставить на торги 13 многоквартирных домов в Московской области, которые больше 10 лет простояли недостроенными и будут достроены только после того, как их продадут.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Алексей ТОРБА

Остывшее в конце июля в Совете Федерации (СФ) совещание по вопросу консервации объектов культурного наследия (ОКН), находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к федеральной собственности, стало частью комплексной работы по передаче федерального имущества в собственность регионов и муниципалитетов, которую Комитет СФ по экономической политике уже в течение года осуществляет совместно с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (Росимуществом). Председатель этого комитета Андрей Кутепов отметил на совещании, что на предыдущем заседании СФ 18 июня рассматривался вопрос о промежуточных итогах проведения Росимуществом совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ инвентаризации федерального имущества с целью выявления имущества, находящегося в неудовлетворительном состоянии. Докладчик по этому вопросу руководитель Росимущества Вадим Яковенко напомнил тогда сенаторам, что, как он уже сообщил им в конце 2024 года, по результатам инвентаризации было выявлено 6 116 находящихся в неудовлетворительном состоянии объектов, из которых только половина закреплена за правообладателями. Причем, как отметила по результатам этого доклада председатель СФ Валентина Матвиенко, самая большая проблема с имуществом существует в Минкультуры и Минобороны.

Спикер СФ призвала системно подойти к решению этой проблемы: определить, что можно продать, или найти инвесторов, которые восстановят объекты. «Где невозможно — обязательно сделать консервацию, чтобы дальше не допускать разрушений, наметить год, когда будет ремонт, и так далее. По каждому такому объекту должны быть конкретные планы и конкретные карты», — поставила задачу Валентина Матвиенко. Именно в таком ключе и состоялось обсуждение работы с находящимися в плохом состоянии объектами.

Минобороны перешло в наступление

О большой работе с такими объектами, которую Комитет по экономике СФ проводит по поручению Валентины Матвиенко, рассказал член этого комитета Игорь Тресков. По его словам, анализ показал, что на самом деле перечень выявленных объектов далеко не полный. К примеру, от Министерства обороны РФ в него попало 203 объекта, находящихся в неудовлетворительном состоянии, но когда сенаторы совместно с Минобороны стали работать с этим списком, то число таких объектов значительно возросло. «У нас задача не формально обработать 6 100 объектов, а составить исчерпывающий перечень всех объектов, которые в федеральной собственности, и их нужно привести в нормативное состояние. Поэтому список этот будет увеличиваться, и наша с вами задача — сделать полноценный список», — пояснил Игорь Тресков.

Сенатор также сообщил, что Минобороны уже решило часть поставленной перед ним задачи, и в августе в рамках этой работы состоятся первые торги по недостроенным многоквартирным домам. В частности, запланировано выставить на торги 13 многоквартирных домов в Московской области, которые больше 10 лет простояли недостроенными и будут достроены только после того, как их продадут.

Каждому объекту — индивидуальный подход

По итогам проведенной инвентаризации было выявлено около 1 400 объектов ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, из которых более 600 — храмы. Как сообщил начальник Управления отраслевых организаций и зарубежной собственности Росимущества Андрей Вершинин, по каждому из этих объектов были выработаны предложения, направленные на приведение их в надлежащий вид. При этом, по словам пред-

Найти ХОЗЯИНА

Продолжается инвентаризация федерального имущества



ставителя Росимущества, наибольшее количество ОКН, ввиду их ограниченности в хозяйственном обороте, целесообразно включить в программу Минкультуры России — основного исполнителя госпрограммы по сохранению ОКН. В связи с этим Росимуществом выстроена системная работа по подготовке и направлению заявок для включения ОКН в планы Минкультуры в целях их консервации или реставрации, причем подавляющее большинство заявок — на консервацию. Сейчас в эту программу уже включено более 170 ОКН.

В то же время, из доклада заместителя министра культуры РФ Владимира Осинцева следует, что финансовые возможности этого ведомства весьма ограничены и одними федеральными деньгами проблему не решить. Главная задача этой программы — защита включенных в нее ОКН от дальнейших разрушений. При этом замминистра отметил, что консервация объекта — временная мера, направленная на обеспечение сохранности объекта до проведения работ по реставрации. На эти цели Минкультуры ежегодно выделяет 750 млн рублей для проведения работ не менее чем на 55 объектах. Однако, подчеркнул Владимир Осинцев, этих денег не хватит на удовлетворение ежедневно поступающих многочисленных заявок. В связи с этим он обратил внимание участников совещания на то, что при формировании перечня ОКН для включения в программу Минкультуры принимает во внимание ряд критериев. В частности, учитывается расположение ОКН на территории опорных населенных пунктов и их нахождение на национальных туристических и региональных маршрутах или вблизи этих маршрутов. Немаловажна также возможность создания «точек притяжения» туристов к ОКН и привлечения инвестора, готового финансировать работы по дальнейшему сохранению объекта. В числе названных Владимиром Осинцевым критериев отбора ОКН значится и расположение объекта вблизи действующего храма или монастыря. В приоритете ОКН, связанные с историческими или знаковыми событиями и жизнью выдающихся российских деятелей, а также объекты деревянного зодчества.

Среди рекомендаций по выбору видов работ в части консервации ОКН Владимир Осинцев назвал устройство временной кровли, разборку аварийных участков конструк-

ции, закрытие оконных и дверных проемов, удаление растительности, разбор завалов. При необходимости Минкультуры России рекомендует устраивать временные ограждения по периметру объекта для предотвращения противоправного проникновения на него, а также леса, в том числе для опирания временной кровли, потому что не всегда удается опереть временную кровлю на существующие стены. Зачастую требуется также установка дополнительных опорных конструкций стен, применение скимов, укрепление каменных столбов заключением в обойму, разгрузка и временное укрепление конструкций сводов, арок и перекрытий.



Андрей КУТЕП, председатель Комитета СФ по экономической политике:

До конца года мы точно будем знать, что с каждым объектом будем делать. Мы хотим упростить процедуру реставрации и консервации

Владимир Осинцев также отметил, что каждый ОКН уникален. Такие объекты расположены в разных климатических условиях и находятся в разной стадии разрушения, поэтому в отдельных случаях, по его словам, могут быть проведены и иные работы. «Я сейчас перечислил работы с обратимым процессом, но иногда нужно применять работы с необратимым процессом — это в основном касается усиления фундаментом, кирпичной кладки. Сразу отмечу, что выполнение таких работ приведет к значительному увеличению временных затрат и потребует увеличения

денежных средств, что не всегда представляется возможным в рамках текущего финансового года», — подчеркнул замминистра.

Теперь в соответствии с установленными критериями регионы должны составить полные списки ОКН, требующих консервации и реставрации, и подать заявки на получение выделяемых на эти цели федеральных средств. При этом по каждому объекту должна быть подготовлена «дорожная карта». «В каждом регионе эти направления закреплены за профильным вице-губернатором, а наш комитет будет вести общую координацию работы», — подчеркнул Андрей Кутепов.

Объекты берут в оборот

С учетом большого количества ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, одними федеральными средствами задачу по их консервации и реставрации решить не удастся, поэтому нужны дополнительные усилия регионов и частных инвесторов. На совещании отмечалось, что большую работу по привлечению таких средств развернуло АО «ДОМ.РФ». И. о. управляющего директора «ДОМ.РФ» Юлия Бровченко поблагодарила сенаторов за то, что они привлекли институт развития к работе по инвентаризации объектов федеральной собственности, в рамках которой он имеет возможность отбирать объекты, которые могут быть предоставлены инвесторам для последующего восстановления и вовлечения в хозяйственный оборот. Она отметила, что «ДОМ.РФ» имеет большой опыт по реализации федерального имущества, в том числе неиспользуемых федеральных объектов и земельных участков.

В рамках инвентаризации были определены к вовлечению через «ДОМ.РФ» более 100 ОКН. На этапе подготовки этих объектов к торгам возникают проблемы, связанные с их оформлением, формированием для них земельного участка, уточнением их характеристик. Встречаются объекты, не учтенные в Едином государственном реестре недвижимости и реестре федерального имущества, на которые оформляется федеральная собственность. Юлия Бровченко сообщила, что на данный момент уже реализовано 128 ОКН, и на 14 из них работы по их сохранению и восстановлению уже завершены. В портфеле «ДОМ.РФ» сейчас находится еще 110 ОКН, которые подготавливаются к реализации и выходу на торги.

АРХИТЕКТУРА

Читайте в следующем номере «СГ»:
Михаил Посохин о воссоздании храма Христа СпасителяЗОЛОТОЙ
ФОНД
ПРЕССЫ
2023-2024

Владимир ЧЕРЕДНИК

Выборг — русский город со скандинавским лицом. Со времени своего основания в 1293 году он до 1710 года был под шведами, испытал сильное влияние немецкой (ганзейской) культуры и жившего здесь преимущественно финского населения. Поэтому его называют городом четырех культур. Наибольший ущерб культурному наследию — тогда пострадало до 75% жилого фонда — был нанесен в годы советско-финской и Великой Отечественной войн. Однако уничтоженные войнами либо людским небрежением дома, строения еще не ведут к гибели уникального места, тем более возрожденного заново в близких формах. Гуляя по холмам Старого города, ощущаешь переплетение эпох: в глубине узких улиц встречаются здания XV-XVII столетий, окруженные более поздней застройкой XIX — начала XX веков. Особенность Выборга — в его многогранности и архитектурном разнообразии.

Объекты гостеприимства

Мы в знаковом месте — в одном из сохранившихся оборонительных сооружений крепостной стены — бастионе Панцерлак, что в переводе со шведского — «Панцирь залива». После утраты военного значения он использовался для нужд города: здесь были склад, художественная мастерская, в 1980-х годах в сохранившихся постройках Панцерлака открылось первое кооперативное кафе с таким же названием.

Бастион венчает здание в стиле неоклассицизма финского зодчего Уно Ульберга (Uno Werner Ullberg). В настоящее время здесь функционирует центр «Эрмитаж-Выборг»: два раза в год крупнейшее мировое собрание из Северной столицы представляет жителям и гостям города выставки. Важная составляющая проекта — просветительская деятельность. Взрослые и дети могут посетить экскурсии и лекции, принять участие в образовательных программах, подготовленных специалистами Эрмитажа.

Впечатляют территория вокруг музея и живописные виды, открывающиеся с бастиона. Особенно интересно выглядит колоннада музейного центра, сквозь которую просматривается залив Салакка-Лахти (русское название, но не перевод — Большой Ковш). С левой стороны здания по периметру нас встречает безмятежная идиллия в виде копий античных скульптур. Выполненные под мрамор персонажи мифов и особенно томная Афродита на фоне активно работающих кранов и машин выборгского порта смотрятся неожиданно эффектно.

Как говорил Пьер Тейяр де Шарден (Pierre Teilhard de Chardin), мы направили «наш взор на предметы, на которых мы можем, наконец, отдохнуть от самих себя». «Проходя» сквозь культурные слои, спускаемся в подвалы «Сира

Перекресток культур

Выборг удивляет эклектикой и строгостью форм

Кнутсона», стилизованного под средневековую таверну с деревянными балками, низкими каменными стенами, свечами, музыкой средневековых менестрелей. Интерьер выполнен в минималистском стиле с использованием кованых металлических приборов, глиняной и деревянной посуды, воссоздающих атмосферу времен «Последней реликвии». Таверна предлагает блюда по мотивам старинных рецептов — скандинавскую ладью с овощами, похлебку с пряностями и ароматным праздничным элем.

В числе объектов гостеприимства — выставки, библиотеки, парки. Или протестантский собор св. Петра и Павла с регулярно проводимыми органными концертами, в афише: «В зените звука», «Органье фрески» и даже «Дуэт органа и терменвокса с французским акцентом». Радует, что шедевр неоклассической архитектуры в сочетании с аурой старинных лип и вязывов активно работает. Такая атмосферная живописность служит искусству масс, ведь в любые непростые времена именно художественная среда подает свою спасительную руку.

Назад к романтизму

Здания выборгского модерна, выполненные шведскими, финскими и немецкими архитекторами, имеют мало общего как с обильной декоративностью и помпезностью эклектики, так и с симметричностью и регулярностью неоклассицизма. Здешние формы вышли преимущественно из мотивов романской архитектуры и народных традиций. Зодчие использовали свободную композицию целого и частей, обусловленную функциональным назначением, живописную динамичную расчлененность объемов. Удивительно, как очертания островерхих крыш и башен умело и выразительно вписаны в окружающий городской ландшафт и природное окружение. И конечно, бросается в глаза широкое использование природного материала, встречающегося в изобилии, — гальки и гранита.

Как заслуженно полагают выборжцы, дом Лаллуки — одна из наиболее запоминающихся построек северного модерна. Он выглядит преемственным звеном от оборонно-крепостного прошлого (здание походит на средневековый замок) с прогрессивными настроениями архитекторов начала XX века. Массивный корпус, облицованный темно-красным гранитом, строго возвышается над местностью. Плиты разнообразной обработки — тесаные, грубоколотые; балконы и эркеры нарочито ассиметричны. Особая «изюминка» — орнаменты,

обрамляющие окна, «населены» обитателями местных лесов и ферм — волками, зайцами, белками, лебедями, дятлами, совами, коровами. Есть и охотники — как без них.

С начала прошлого столетия центр Выборга украшает так называемый «Гранитный дворец» — бывшее здание главной конторы фирмы «Хакман и К°», выстроенное в духе романтизма по проекту Уно Ульберга и Акселя Гюльдена (Clas Axel Gylén). Асимметричный фасад, облицованный гранитной плиткой, удачно вписывается в панораму старинной городской застройки, гармонируя с кладкой укрепленного расположенного неподалеку Выборгского замка. Первый этаж оформлен полуциркульными окнами с медальонами, второй — треугольными фронтонами с завитками. Особый эффект придает чередование темно-красного и светло-серого камня в облицовке фасадов, украшенных рельефами со значимыми для истории компании датами. Отделка фасадов включает резьбу по камню с изображениями птиц и животных, а также с растительным орнаментом в виде гирлянд из дубовых листьев с желудями, сосновых ветвей с шишками, козлиных и бараньих голов.

Еще одна красота — здание бывшего Национального акционерного банка архитектора Уско Нюстёма (Zachris Usko Nyström), носящего титул «финского Гауди». Выстроенный в 1901 году банк сочетает гранитную отделку с пышным декором, более распространенным в континентальной Европе. К зданию банка прилегает доходный дом 1906 года, выполненный им уже в более привычном национальном стиле.

Северные доминанты

Ну какой же город мастеров без знаковых доминант, взметнувшихся к небу силуэтов? Изначально в средневековые эта роль принадлежала звонницам храмов, оборонным башням, шпилям городских магистратов.

Играя мощной валунной кладкой, башня Ратуши покоряет своей стародавней строгостью. Построенная в 1470 году одновременно с въездными воротами, она являлась частью крепостных укреплений. С возведением бастионов, когда крепость стала больше и мощнее, она утратила оборонное значение; ворота заложили камнем, оставив бойницы для стрельбы. Впоследствии превратилась в арсенал для хранения оружия и доспехов, которые выдавали горожанам при объявлении мобилизации в случае военной опасности. В старом городе повсеместно можно встретить каменные раритеты, дошедшие до нашей поры и в

виде развалин. Один из них — руины кафедрального собора. Даже то немногое, что осталось от храма, имеет большую историческую ценность. Уникальность в том, что храм побывал и католическим, и лютеранским, и православным. Власти города, общественные организации обсуждали возможность его восстановления, но в активную фазу проект пока не вступил.

Рядом высится местное архитектурное чудо — Часовая башня, выполнявшая долгие годы роль колокольни старого кафедрального собора. Именно ее «увековечил» авантюрист Крестовский в исполнении Олега Даля, когда взбирался на башню с завязанными глазами в фильме «Земля Санникова». Нижний ярус, сложенный из валунов, возведен не позднее первой половины XVI столетия. В ходе завершённых в 2019 году реставрационных работ обновили стены фасадов, декоративные элементы, каменную облицовку, а также интерьеры и часовой механизм, начавший свой отсчет еще при Екатерине II.

На протяжении столетий замок является символом Выборга. Взираем на смотровую площадку расположенной в центре замка башни Святого Олафа — единственного на территории России средневекового донжона, выстроенного еще в конце XIII века, а впоследствии переделанного в артиллерийскую башню. Названа в честь норвежского короля Олафа, активно боровшегося с язычеством и после гибели канонизированного церковью.

По конструктивным особенностям донжон близок к старонемецкому типу — бергфриду с колодецеобразным цокольным этажом с пятиметровыми стенами, сводчатым перекрытием второго яруса и высоко расположенным входом, что часто встречается в оборонительных постройках Европы. С 1560-х годов башня стала семиэтажной: два надстроженных этажа повторяли четырехгранную форму основания, а трем верхним придали форму восьмигранника для эффективного размещения артиллерии. В 2017-2018 годах ее реставрировали с обновлением кровли, заменой оконных и дверных заполнений, восстановлением кирпичной кладки. Отсюда незабываемый вид на старый город с мощеными улочками, домами, увенчанными фигурными крышами разнообразных оттенков — от сизо-серых до бордово-багровых, залив Большой Ковш со шхерами и бескрайние леса.

«Когда-нибудь я возвращусь в этот город-кристалл, утонувший

В молочном сиянии холодных ночей прибалтийских»...