



Издаётся  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№10 (10883) 20 марта 2026

## Не все так плохо!

В «Группе ЛСР» с оптимизмом  
смотрят в будущее

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

Несмотря на переход Центробанка РФ к циклу снижения ключевой ставки, девелоперский рынок продолжает находиться под давлением. Насколько оно велико? Виден ли уже свет в конце тоннеля? Стоит ли ожидать роста покупательской активности? Какими

будут скидки при покупке недвижимости, а какими сами квартиры? Об этом и многом другом «Стройгазета» поговорила с первым заместителем генерального директора «Группы ЛСР» Игорем ЛЕВИТОМ.



**Игорь Михайлович, как оценивает компания ситуацию на рынке новостроек?**

«Группа ЛСР» ведет свою деятельность в Екатеринбурге, Москве, Санкт-Петербурге и Сочи. Поэтому с уверенностью могу говорить только о ситуации в этих регионах. И она пока везде непростая.

**В чем основные трудности?**

Прежде всего в высокой стоимости кредитования. Увы, в нашей стране в массе своей люди не в состоянии полностью оплачивать покупку недвижимости собственными средствами. Их не хватает, приходится занимать у банка — брать ипотеку. Рыночные условия по ней пока еще тяжелые, а льготные программы постепенно сходят на нет. С другой стороны, мы, застройщики, для реализации девелоперского проекта тоже после введения эскроу-счетов должны обращаться в банк за проектным финансированием. Его условия в свою очередь тоже завязаны на ставке Центробанка. Но это не главное — эти условия пропорционально ухудшаются, если на эскроу денег меньше, чем прописано в зафиксированной финансовой модели. А счета почему слабо заполняются? Потому что спрос невелик. Не велик же он потому, что люди не хотят залезать в дорогую ипотеку.

**Замкнутый круг получается?**

Не будем настолько сгущать краски. Просто надо очень внимательно просчитывать все негативные последствия, грамотно работать с ценообразованием. У нас это вполне получается — покрытие деньгами на эскроу проектного финансирования у нас во всех регионах присутствия очень достойное.

**с. 7** ➔



## Услуги под контролем

Расширяются полномочия ФАС

в вопросах тарифообразования в сфере ЖКХ

Алексей ТОРБА

Государственная Дума приняла во втором и третьем чтениях законы, направленные на усиление государственного контроля за тарифообразованием. В соответствии с одним из них — «О внесении изменений в федеральный закон «Об электроэнергетике» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» — Федеральная антимонопольная служба (ФАС) в случае неисполнения ее предписаний в области регулирования тарифов сможет теперь самостоятельно пересматривать их предельные уровни. Другим законом — «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» усиливается ответственность для должностных лиц исполнительного органа субъекта РФ в области государственного регулирования тарифов за невыполнение соответствующих предписаний ФАС — устанавливается безальтернативное наказание в виде дисквалификации. При этом в поддержку того и другого закона выступили представители всех политических фракций.

**Контроль станет более эффективным**  
Выступивший с докладом по проекту первого из этих федеральных законов

Алексей Ситников отметил, что он разработан в целях совершенствования порядка осуществления государственного контроля и надзора за реализацией тарифными органами субъектов РФ полномочий в сфере электроэнергетики, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами. Докладчик обратил внимание депутатов на то, что после холодной зимы в обращениях жителей участились вопросы о том, почему счета за жилищно-коммунальные услуги выглядят завышенными. Он напомнил, что в прошлом году в аналогичной ситуации были выявлены необоснованно начисленные средства в размере свыше 50 млрд рублей. По словам депутата, в системе мер, которая должна защитить граждан от необоснованного роста тарифов, рассматриваемый законопроект не заменяет уже действующие инструменты, а усиливает их, делает контроль за их выполнением более действенным, а саботаж требований ФАС — более рискованным для должностных лиц. «По сути, это еще один из кирпичиков в общей системе защиты граждан от необоснованных начислений и завышенных тарифов. Результат должен быть понят-

ным и измеримым: меньше злоупотреблений, больше дисциплины у регуляторов и поставщиков услуг и, главное, справедливые «платежки» для людей», — заключил свое выступление Алексей Ситников.

**Важные оговорки**

Поддержав законопроект, законодатели внесли ряд существенных предложений, направленных на то, чтобы новый закон работал эффективно. Так, председатель Комитета Госдумы по защите конкуренции Валерий Гартунг обратил внимание депутатов на сделанную в проекте постановлении Госдумы запись, обязывающую правительство принимать такие решения по повышению тарифов, чтобы они не приводили к росту установленного предельного уровня. «Подобная практика, когда мы принимаем закон, но при этом обращаем внимание правительства на определенную проблему, у нас уже сложилась. И теперь остается только мониторить, как Кабмин выполняет это поручение», — подчеркнул Валерий Гартунг.

**с. 3** ➔

## Культура Госзакупок

Сенаторы предлагают изменить подходы к проведению торгов

Алексей ТОРБА

На состоявшемся недавно расширенном заседании Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам большое внимание было уделено вопросам совершенствования законодательства о госзакупках при строительстве, ремонте и реконструкции социальных объектов.



Выступившая с основным докладом министр культуры РФ Ольга Любимова подчеркнула преемственность подходов при реализации культурной политики в рамках национального проекта «Культура» и нового нацпроекта «Семья». Она сообщила, что в 2025 году на государственную программу «Развитие культуры» было выделено 200,9 млрд рублей. По предварительным данным, все показатели программы выполнены, а ряд значимых благодаря эффективности использования средств федерального бюджета удалось перевыполнить. В части строительства и реконструкции объектов культуры министр отметила, что за этот период были завершены работы на 16 объектах федеральной и региональной собственности. Среди них она выделила реконструкцию Волгоградского цирка,



Санкт-Петербургской государственной консерватории имени Н. А. Римского-Корсакова, малой сцены Саратовского академического театра юного зрителя, Казанского государственного театра юного зрителя, а также реставрацию Владимирского драматического театра. В числе новых важнейших направлений — модернизация региональных филармоний, ремонт студенческих общежитий творческих вузов и приведение в порядок всей инфраструктуры «Росгосцирка». «Вы знаете, какая радость для региона, когда цирк работает, и как это обидно и несправедливо, когда проблемы с инфраструктурой, когда здание находится в неудовлетворительном состоянии или закрыто», — поделилась с сенаторами Ольга Любимова.

Кроме того, в нацпроект «Семья» включены строительство детских школ искусств и создание детских культурно-просветительских центров. В 2025 году были открыты детские центры в 25 федеральных музеях, с этого года

они будут создаваться в региональных музеях. «Для родителей краеведческий музей — не просто учреждение культуры, в котором отреставрированный фасад и хорошо и красиво, а это то, куда за ручку можно приводить уже с пяти лет и там проводить время, искать и находить новых друзей, встречать праздники, круглые даты, важные для нас исторические события», — рассказала Ольга Любимова. Она также сообщила, что в 2025 году было модернизировано 160 организаций культуры, оснащено 138 музеев, 30 театров, 319 детских школ искусств и 6 училищ, по модельному стандарту переоборудовано 272 библиотеки.

В то же время, как отметил аудитор Счетной палаты РФ Дмитрий Зайцев, в рамках нацпроекта «Культура» не было своевременно введено в эксплуатацию 18 региональных объектов капитального строительства. Сроки их ввода были перенесены с 2024 года на 2025-й, и даже до 2028-го. Отвечая на вопросы сенаторов о причинах переноса сроков

ввода ряда объектов капитального строительства в регионах, Ольга Любимова объяснила, что в ходе реализации нацпроекта «Культура» и нацпроекта «Семья» есть такие проекты, когда деньги доведены до региона в срок, конкурсными процедурами определен подрядчик, но он неудачный — отсюда и затягивание сроков. «По каждому из 89 регионов у нас бывают такие случаи. Будут они впрямь? Будут, к сожалению, как на любой стройке», — констатировала министр.

Подводя итог дискуссии, председатель Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам Анатолий Артамонов подчеркнул, что проблема недобросовестных подрядчиков, из-за которых переносятся сроки выполнения работ, является системной и относится к финансированию проектов не только в сфере культуры. Он напомнил, что в начале марта на расширенном заседании возглавляемого им комитета, посвященном реализации государственной программы «Развитие физической культуры и спорта», сенаторы пришли к выводу о необходимости изменить подходы к проведению торгов, по крайней мере, на социальных объектах. «Такие торги надо проводить не в электронном виде, а комиссионно», — уверен Анатолий Артамонов. При этом он сослался на опыт стран Евросоюза, в которых торги в электронной форме дороже 65 тыс. евро были запрещены. В этом же направлении, по мнению парламентария, надо продолжать работу над совершенствованием законодательства в части регулирования строительных подрядов и в России. По словам Анатолия Артамонова, сенаторы выступают с инициативой по переходу от электронных торгов к комиссионному отбору подрядчиков с участием представителей контролирующих органов и, таким образом, попробуют разрубить gordiyev узел «незавершенку».



Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Ростов-на-Дону с рабочей поездкой посетили первый заместитель председателя Совета Федерации Владимир Якушев и вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. Их визит прошел в рамках окружного отчетно-программного форума партии «Единая Россия» на тему «Жилье». В мероприятии также участвовали полномочный представитель президента РФ в Южном федеральном округе Владимир Устинов, губернатор Ростовской области Юрий Слюсарь и глава ДНР Денис Пушилин.

### В тепле масштабных микрорайонов

Прежде всего гости побывали на площадке будущего городского района «Новый Ростов», который создается в рамках комплексного развития территории бывшего аэропорта. Здесь строят жилые кварталы параллельно с социальной инфраструктурой, зонами для занятий спортом, отдыха и семейного досуга.

Как рассказал гендиректор ГК «ЮгСтройИнвест» Юрий Иванов, этот микрорайон по своей масштабности входит в число лучших микрорайонов РФ. Здесь на площади 36 гектаров сосредоточено несколько спортивных комплексов, появится 14 скверов и два больших парка. «Все это позволит людям проживать здесь более комфортно», — сказал Юрий Иванов.

Также делегация осмотрела первый уже реализованный жилой проект «Нового Роста» — квартал «Смартполет». Строить его начали три года назад, 15 домов уже построено, еще два находится на финальной стадии



## «Новый Ростов»

В донской столице реализуется проект будущего района

готовности. Квартал рассчитан более чем на четыре тысячи квартир и пользуется высоким спросом среди ростовчан: большинство квартир продали еще до ввода домов в эксплуатацию. Проект реализован по современным принципам градостроительства: закрытые дворы без автомобилей, переменная этажность зданий, благоустроенные пространства для отдыха, спорта и прогулок.

Члены делегации побывали в детском саду на 200 мест, работающем в «Смартполете» с сентября прошлого года. Здесь созданы комфортные условия для развития детей, а также безбарьерная среда для детей с ограниченными возможностями. Гости посетили и введенную в эксплуатацию школу нового поколения, рассчитанную на 1 100 учащихся. Учебное заведение состоит из четырех блоков и оснащено современным оборудованием. В нем есть собственный бассейн с современной системой фильтрации, обеззараживания и автоматического контроля качества воды.

Рядом оборудован стадион с беговыми дорожками, установлены уличные тренажеры. В планах у застройщика возвести в «Новом Ростове» еще пять школ, десять детских садов, четыре поликлиники. Всего здесь построят почти 1,8 млн кв. м жилья, а население превысит 56 тыс. человек.

### КРТ — новый уровень застройки

Как подчеркнул Владимир Якушев, закон о комплексном развитии территорий позволил изменить подход к строительству и вывести его на качественно новый уровень: «Застройщики берут на себя обязательство создать комфортную среду для жизни людей, с развитой инфраструктурой. Это означает, что вместе с жильем должны появляться школы, детские сады, поликлиники, дороги и другие социальные объекты, чтобы новые районы развивались комплексно, а не только за счет жилой застройки. Такой подход полностью соответствует нашей народной про-



грамме, где установлен принцип: жилье — для человека».

Сегодня на территории нового района Ростова в рамках развития инфраструктуры в квартале «Эстет» строят детский сад на 300 мест, а в жилом квартале «Движение1» возводят школьный комплекс на 900 учащихся. Марат Хуснуллин отметил: «Это отличный пример проекта КРТ, когда для жилых кварталов с самого начала продумывают необходимую инфраструктуру. При такой масштабной застройке предусмотрели и общественные пространства. Также сохранили здание старого аэропорта, отреставрировали его под автовокзал. Все сделано для комфорта жителей. Создавать современную среду — наша основная цель по нацпроекту «Инфраструктура для жизни».

«Нашим принципиальным подходом является комплексное развитие территорий Ростовской области», — заявил Юрий Слюсарь. — Микрорайоны должны застраиваться многоэтажками только вместе с социальной инфраструктурой — школами, детскими садами, поликлиниками, спортивными площадками, а также с обязательным озеленением». Чтобы внедрить новые правила, была перестроена вся система: областное Министерство передало дополнительные полномочия, создали градостроительный совет. Контроль жесткий: из 1 046 заявлений на строительство одобрили 195. «Это принципиальная позиция: строить можно только по правилам. Доля жилищного строительства на условиях КРТ в этом году должна превысить 90%», — заметил губернатор.

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



## Услуги под контролем

с.1

Член фракции ЛДПР Владимир Сысов считает, что рассматриваемые законопроекты позволят упорядочить формирование тарифов в ресурсоснабжении и электроэнергетике и преодолеть последствия дробления единой энергетической системы страны на генерирующую, передающую и сбытовую части. Именно это разделение, по мнению депутата, привело к тому, что в тарифы необоснованно стали включаться ненормативные затраты на футбольные клубы, культурные мероприятия и отходы высшего менеджмента. По его словам, доля таких расходов составляла до 15-20%, а оплачивали их население через рост тарифов.

Валерий Сысов подчеркнул, что сейчас ситуация с тарифами существенно обострилась, и в 2025 году плата за жилье и коммунальные услуги выросла во всех субъектах России: средний рост по стране составил почти 12%, что заметно превосходит темпы предыдущих лет и опережает рост доходов населения. Поэтому, как заявил представитель ЛДПР, необходимо повысить ответственность ФАС за то, чтобы рост тарифов не превышал показатели инфляции. «В текущем году в соответствии с распоряжением правительства России в октябре рост тарифов в ряде регионов может составить от 8 до 22%. Надеемся, что ФАС внимательно по результатам проведения тарифов в регионах проверок приведет цифры к адекватным значениям, не выше уровня инфляции», — предложил Владимир Сысов. Депутат уверен в том, что после принятия новых законов у ФАС появятся все рычаги для жесткого контроля за ростом тарифов и не будет больше причин для отговорок



**Вячеслав ВОЛОДИН, председатель Государственной Думы:** «Если от этих показателей в регионах будет отходить, уже мы будем приглашать руководство Федеральной антимонопольной службы, чтобы здесь они отвечали, как осуществляется тарифообразование в конкретном регионе, почему тариф вырос необоснованно, почему в «платежах» у людей в разы сумма увеличилась. Это вопросы парламентского контроля. Об этом сегодня решение, оно крайне важно, касается каждого гражданина, мы выходим на ответственное решение»

### Усилить государственный контроль

Депутат Алексей Куринный заявил о поддержке законопроекта, но при этом отметил, что революцию в тарифообразовании он не произведет. Система жизнеобеспечения должна быть в руках государства и под жестким госконтролем, и поэтому следует предоставить дополнительные полномочия ФАС, так как плата за услуги ЖКХ сейчас формируется неверно. Также, по словам Алексея Куринного, контролирующие органы не всегда проверяют достоверность поступающих к ним сведений о тарифообразовании.

Депутат подверг критике стратегию развития электросетевого комплекса, реализация которой, по его мнению, приведет к росту тарифов на электричество в ближайшие пять лет, причем опережающими темпами. «Это является единственным источником для модернизации системы, которую, напомним, в свое время разделили на части. В результате каждая из этих частей сегодня получает свою прибыль, ну а платит за все это опять же население. С подобным подходом необходимо заканчивать и передавать всю коммунальную инфраструктуру, в том числе энергетику, в руки государства», — заявил Алексей Куринный. Свою точку зрения депутат обосновал тем, что к одному дому невозможно подвести две трубы с теплой водой или две линии электропередачи, а значит, это монополия, которая должна находиться под жесточайшим государственным контролем: «Если все будет в руках государства, то это, естественно, процесс обелит, потому что можно будет оценивать не только экономическую, как в данном случае, составляющую тарифа, но и технологическую, и делать соответствующие выводы, принимать решения».

Председатель Госдумы также отметил, что принимаемое решение является системным. «Не так часто мы такие решения принимаем. А в данном случае это впервые за все время существования Государственной Думы, потому что эти решения раньше были на муниципальном уровне, потом на региональном все прикрывались Региональной энергетической комиссией, а в итоге в некоторых регионах до 40% повышение тарифов, а оно должно быть в январе 1,7%. У нас с вами, посмотрите, средний параметр — 11,9%, а распространено, как правило, свыше 20-30%. Теперь же Федеральная антимонопольная служба должна будет контролировать вопросы тарифообразования», — разъяснил Вячеслав Володин. Он предупредил представителей ФАС, что теперь им придется часто приходить в Госдуму и объяснять, почему в регионах выросли цены на услуги жилищно-коммунального хозяйства.

### В интересах граждан

Председатель Госдумы Вячеслав Володин обратил внимание на то, что закон «О внесении изменений в федеральный закон «Об электроэнергетике» является судьбоносным, ведь решение о наделении полномочиями ФАС, которая теперь будет контролировать тарифообразование в регионах, крайне важное, и оно касается всех граждан нашей страны. «Это решение, к которому мы шли не просто», — заявил председатель Госдумы.

Вячеслав Володин отметил, что государственный контроль будет необходим для того, чтобы никто в регионах не мог необоснованно повышать тарифы. «Причем следующим

16–19 июня  
Сочи, Роза Хутор

**ФОРУМ НЕДВИЖИМОСТИ ДВИЖЕНИЕ**

4 дня, которые определяют год.  
Тысячи профессионалов, миллиардные сделки. Главное событие отрасли.

АССОЦИАЦИЯ «АЛЬЯНС ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ» — RE-DIGEST

red@igest

07.04 ФОРУМ RE-DIGEST

**ВЫБОР ИНВЕСТОРА 2026**

Место проведения:  
МОСКОВСКИЙ ИМПЕРАТОРСКИЙ ЯХТ-КЛУБ  
Москва, Влотная наб., 1

Регистрация на Timepad:  
TIMEPAD

## ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Ранее, выступая на заседании правительства, его глава Михаил Мишустин поручил профильным ведомствам обновить «Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года с прогнозом до 2035 года». «Документ должен быть актуализирован с учетом современных требований к этим секторам экономики не позднее 1 октября. Такое поручение дал Михаил Мишустин», — говорилось в сообщении пресс-службы правительства.

В Минстрое России в рамках выполнения этой задачи в настоящее время прорабатывается комплекс мер по технологическому развитию строительной отрасли в разрезе гражданского, транспортного, промышленного и жилищного строительства, а также жилищно-коммунального хозяйства. При этом акцент при их разработке делается на внедрение цифровых решений, а также более широкое использование прочих новаций, способствующих повышению производительности труда.

Среди других направлений актуализации стратегии приоритетными являются разработка мер по повышению эффективности работы предприятий ЖКХ, увязка градостроительного потенциала и развития территорий с транспортно-экономическим балансом до 2030 года, а также усовершенствование международных транспортных коридоров. Последние из этих мер прорабатываются Минстроем в тесном взаимодействии с Минтрансом. Минпромторгом и другими федеральными ведомствами.

## Работоспособность ограничена

Экспертные и профильные организации из сферы строительства и ЖКХ также активно подключились к этой работе. На состоявшемся некоторое время назад в Госдуме заседании Экспертного совета по ЖКХ, на котором помимо депутатов присутствовали представители госинститута «Фонд развития территорий», профильных ассоциаций, управляющих компаний и аналитических сообществ, были рассмотрены ход реализации основных положений стратегии, а также намечены меры, которые помогут преодолеть наиболее сложные из имеющихся проблем.

Естественно, разговор в основном шел о ЖКХ, так как собравшиеся эксперты специализируются в основном на этой тематике. Как констатировал в своем вступительном слове модератор мероприятия, заместитель председателя Экспертного совета Марк Геллер, в настоящее время действительно имеется «критическая необходимость» актуализации стратегии, так как в нынешнем виде она не работает в полном объеме.

По мнению выступившего на заседании генерального директора ООО «УК Рублево-Архангельское Сервис» Петра Мурмуридиса, необходимо, в частности, актуализировать положения стратегии, посвященные управлению жилым фондом. Так, представляется желательным прописать в документе необходимость внедрения договоров жизненного цикла по управлению многоквартирными домами (МКД). Популяризация таких долгосрочных договоров, рассчитанных на 10 и более лет, поможет соединить в одну связку работу по дому строителей и менеджеров управляющих компаний (УК). Застройщики получат возможность диверсифицировать бизнес, повысить свою ответственность за качество строительных работ, а УК такие договоры помогут осуществлять долгосрочное планирование деятельности по текущему содержанию и ремонту дома. Будет в профите и государство, так как это снизит его издержки и поможет повысить сохранность жилого фонда.

Также эксперт предлагает записать в стратегии необходимость повышения прозрачности общих собраний (часть таких решений уже реализуется) и перейти к более эффективной схеме при наличии в МКД децентрализованной системы отопления. Он считает правильным исключить автономные



СЕРГЕЙ КОСТЮЧЕНКОВ/АГФ-МОСКВА

# Пора актуализации

## Стратегию развития строительства и коммунального хозяйства приведут в соответствие с требованиями времени

источники теплоснабжения из состава общего имущества МКД при условии их включения в проектную документацию, так как это поможет снизить расходы граждан и будет стимулировать применение энергоэффективных решений. Наконец, необходимо стабилизировать статус наемных (арендных) домов, что подразумевает запрет выхода из этого статуса. Такая мера обеспечит гарантии инвесторам, вселит в них уверенность в возврате долгосрочных вложений, а нанIMATEЛЕЙ защитит от внезапного прекращения договоров.

## С экономикой негусто

Эти идеи обсуждаются в экспертном сообществе. Как считает председатель Комитета по предпринимательству в ЖКХ тульской ТПП Сергей Костюченков, можно, конечно, предлагать различные улучшения в стратегии в той части, которая устанавливает цели для ЖКХ. Но одна из основных проблем — отсутствие нормальной экономики МКД. И пока она не будет создана, о каком-то значительном улучшении дел в коммунальной сфере можно только мечтать.

Пока же муниципалитеты устанавливают тарифы по малопонятным основаниям. Нет и справедливого утверждения платы за работы по дому на общих собраниях собственников жилья. Отсутствует реальная гражданская и административная ответственность за нарушение сроков и правил проведения работ по эксплуатации зданий. Установленные за такие нарушения административные штрафы являются абстрактными с точки зрения своих последствий. «Можно бесконечные штрафы выписывать, но к делу это отношение мало имеет», — сожалеет эксперт.

При этом негативные моменты становятся более явными. Например, продолжается непрерывное изменение нормативной базы. И его направление — в сторону от рынка. Регуляторика меняется по принципу «а давайте придумаем какие-нибудь еще новые требования в области лицензирования, в сфере допуска на рынок участников». Как следствие, все последние законодательные инициативы никак не соотносятся с содержанием дома, качеством услуг и пр. Продолжаются усложнение захода участников на рынок и его монополизация.

Однако направление решения проблем должно быть иным. Прежде всего нужна четкая и обоснованная ориентация нормативно-законодательной базы на регулирование надлежащего содержания МКД.

А меры ответственности и штрафы должны улучшать техническое состояние объекта регулирования, то есть здания. «Вырученные со штрафов и взысканий денежные средства сегодня идут неизвестно куда. Тогда как они должны формировать соответствующие фонды по ремонту и содержанию МКД», — заявил «Стройгазете» Сергей Костюченков.

## Стандарты вместо ГОСТ

Отдельная ситуация складывается с ГОСТ на работы и услуги по домовому обслуживанию. «Сегодня ГОСТ нежизнеспособны, это набор фраз и определений, которые не имеют никакого отношения к реальному содержанию работ и услуг», — констатирует эксперт.

По его мнению, ГОСТ в данной сфере вообще не нужны, тогда как ставку нужно сделать на внедрение стандартов (по управлению МКД, по содержанию общего имущества дома, по проведению текущего и капитального ремонта и т. д.), которые ранее были разработаны Институтом экономики города и другими организациями, продолжают дописываться специалистами и могут быть успешно внедрены на практике.

Главное отличие стандартов от ГОСТ состоит в том, что в первых прописаны конкретные работы, которые делаются по пунктам, описано, как их выполнять и что в итоге должно получиться. Цель состоит в том, чтобы совокупность таких стандартов сформировала сводный документ. Своего рода кодекс по управлению домом, глядя в который человек, вступивший в должность управляющего домом, мог бы без труда разобраться, что и как нужно делать.

И, безусловно, подчеркивает Сергей Костюченков, нужна разработка нормативного документа, закрепляющего понятие комплексного плана эксплуатации здания, который состоит из нескольких пунктов. Включая раздел, регулирующий услуги по управлению, содержанию общего имущества, по текущему ремонту и по капитальному ремонту зданий.

Сейчас договоры управляющей компанией составляются зачастую формально, их содержание не соотносится с особенностями конкретного дома. Нужно уйти от этого и сделать так, чтобы у каждого МКД имелся комплексный план по его эксплуатации сроком лет на десять, а все предусмотренные в доме работы проводились в соответствии со стандартами по управлению и содержанию многоквартирных зданий.

При этом очевидно, что комплексный план по эксплуатации МКД необходимо формировать на основе сведений о его техническом состоянии. И такое техобследование должно проводить специализированная инженерно-техническая организация на основании договора с лицом, ответственным за содержание и ремонт здания (с возможностью привлечения к участию в обследовании представителя собственника). «По результатам техобследования МКД лицом, ответственным за содержание и ремонт зданий, составляется комплексный план эксплуатации и определяется состав общего имущества здания, проводится расчет платы за содержание жилых помещений. И конечно, такой план ежегодно актуализируется», — рассказывает Сергей Костюченков.

Далее, утвержденный собственниками комплексный план эксплуатации размещается управляющей организацией на цифровой платформе ГИС ЖКХ. А при новом строительстве застройщику на адрес листа, ответственного за содержание и ремонт здания, предоставляется информационная цифровая модель, на основании которой составляется комплексный план. Кстати, уже сегодня закон предусматривает, что каждый вводимый в эксплуатацию новый дом должен иметь цифровую эксплуатационную модель, так что передавать УК будет что.

Все это позволит иметь четкий план и реальные экономически обоснованные расценки по обслуживанию каждого дома на конкретный срок. И тогда не будет нынешних частых странностей и диспропорций, когда непонятно почему обслуживание старого дома обходитсякратно дешевле новостройки, а собственники при внедрении такой модели на выходе будут иметь ясное понимание, сколько реально стоит содержание их дома, сколько они заложили на это средств, сколько с этого будет «иметь» УК. Очевидно, что механизм общих собраний несовершенен, люди платят больше, чем платят, не желают. Но все эти моменты станут более преодолимыми, собственники квартир в МКД будут хотя бы понимать, на чем они намерены сэкономить, и одновременно осознавать, что скупой платит дважды и это они сами заложили мало средств на улучшения, а не УК их потратила неизвестно на что.

В настоящее время есть надежда, что обновленная стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ будет предусматривать переход к такой модели содержания и эксплуатации МКД, которая базируется на реальных расчетах и знаниях о каждом доме.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

Александр РУСИНОВ

Госдума РФ предлагает меры защиты покупателей индивидуального жилья, пострадавших от невыполнения своих обязательств строителей. Одна из недавних новаций — ввести в России мораторий на банкротство индивидуальных предпринимателей, являющихся застройщиками ИЖС (в случаях, если их противоправные действия были подтверждены документально). Инициатива сформулирована в письме зампреда Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александра Аксёненко, адресованном руководителю Федеральной налоговой службы Даниилу Егорову. Парламентарий полагает, что такая мера поможет решить проблему с «индивидуальными» долготроями в России.

«Представляется целесообразным рассмотреть вопрос о введении специального режима временных ограничений (моратория в широком смысле) на применение процедур банкротства индивидуальными предпринимателями и иными субъектами, выступающими подрядчиками ИЖС, при наличии официально подтвержденных признаков противоправных деяний. Такой режим мог бы быть ориентирован на предотвращение использования банкротства как способа ухода от ответственности до завершения проверочных мероприятий и (или) предварительного расследования, а также на обеспечение сохранности имущественной базы для последующего удовлетворения требований граждан», — говорится в письме.

Обязательный учет объективных критериев (в частности, наличия возбужденного уголовного дела, либо принятого уполномоченным органом процессуального решения о наличии признаков преступления) позволит гарантировать соразмерность и адекватность воздействия на подрядную компанию, исключая необоснованное ограничение прав добросовестных участников рынка.

Депутат подчеркивает: проблема мошенничества и недобросовестного поведения под-

# Остановить злоупотребления

В Госдуме предлагают усложнить получение денег недобросовестным подрядчикам ИЖС



SHEPHERD/PHOTOFEST

рядчиков в сфере ИЖС приобрела системный характер. В итоге люди остаются и без денег, и без построенного жилья (за которое они заплатили), при сохранении обязательств по ипотечным кредитам и иным платежам. Число пострадавших велико: по состоянию на март 2026 года в стране зафиксировано не менее 15 тыс. обманутых граждан в сфере частного жилого строительства. В регионах ведутся реестры «обманутых участников ИЖС», но пока дальше учета дело, как правило, не движется. Масштаб проблемы обуславливает необходимость комплексного реагирования.

Отдельного внимания требует то обстоятельство, что существенная часть подрядчиков ИЖС — субъекты малого предпринимательства, в том числе индивидуальные предприниматели. «Имея целью хищение или введение граждан в заблуждение, такие лица,

получив денежные средства по договорам подряда, нередко прекращают фактическое исполнение обязательств, а затем используют институт несостоятельности (банкротства) как способ остановить взыскание и минимизировать последствия для себя, включая попытки добиться освобождения от обязательств при отсутствии имущества либо после предварительного вывода активов», — подчеркивается в депутатском письме.

Важно добавить, что действующее законодательство о банкротстве содержит инструменты противодействия злоупотреблениям, включая оспаривание подозрительных сделок и ограничения, связанные с недобросовестным поведением должника, а также предусматривает уголовную ответственность за преднамеренное и фиктивное банкротство, в том числе совершенное индивидуальными предпринимателями. В то же время, как показыва-

ет правоприменительная практика, выявление и доказывание недобросовестности, фактов вывода активов требуют времени и дополнительных процессуальных действий, в том числе параллельного уголовного расследования. Дополнительным осложняющим фактором является возможность сокрытия активов через аффилированные структуры, что затрудняет реальное удовлетворение требований потерпевших.

Еще одна депутатская инициатива, направленная на восстановление прав обманутых заказчиков ИЖС, предполагает усовершенствование механизма перевода денег за построенные дома: перечислять подрядчику деньги (со счета эскроу) следует только тогда, когда ипотечный заемщик лично подтвердит факт исполнения работ. Об этом говорится во втором письме Александра Аксёненко, направленном в «ДОМ.РФ».

Как показывает практика, даже при использовании системы безопасных эскроу-счетов мошенники все равно находят способы обманывать людей, например, предоставляя в банк поддельные акты выполненных работ. Для решения проблемы предлагается одобрять перечисление средств только после того, как заемщик лично подтвердит факт исполнения работ. Альтернативные способы должны быть столь же надежными (например, подписание акта заказчиком с помощью усиленной электронной подписи через портал «Госуслуги»).

Кроме того, целесообразно ввести правило, по которому банк обязан сразу уведомлять заказчика о подаче подрядчиком документов на раскрытие эскроу-счета. Заказчик при этом должен будет предоставить время проверить документы, чтобы он мог при необходимости приостановить перечисление средств.

## В рамках выставки MosBuild

# Строительная газета

проведет панельную дискуссию на тему:

«Современные фасады: как достичь гармонии энергоэффективности, эстетической привлекательности и надежности»



2 апреля 11:00-12:30  
Москва, «Крокос Экспо»

25  
HI-TECH  
Building

21-22 АПРЕЛЯ  
2026  
МОСКВА, LOFT HALL 3

ОРГАНИЗАТОР MIDEXPO

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

### ЭКСПОЗИЦИЯ ОБОРУДОВАНИЯ ДЕЛОВОЙ ФОРУМ

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

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ



РЕКЛАМА 16+

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

## КАДРЫ



Алексей ОСИПОВ,  
директор  
по девелопменту  
компании Uniku

По оценкам ФГБУ «ВНИИ труда» Минтруда России, до 2030 года строительной отрасли дополнительно потребуется 789 тыс. человек при текущей численности занятых в 6,8 млн. Именно кадровый вопрос становится одной из проблем запуска новых девелоперских проектов.

Сегодня стройплощадки испытывают дефицит практически всех категорий специалистов, начиная от монолитчиков и каменщиков и заканчивая проектными руководителями и инженерами. Однако разговор о кадрах давно вышел за рамки простой формулы «людей мало». Рынок сталкивается с нехваткой именно профессионалов, способных быстро включиться в работу на сложных объектах и работать в соответствии с современными требованиями к качеству, срокам и экономике проектов.

Система среднего профессионального образования ежегодно выпускает около 45 тыс. специалистов, но до реальной стройплощадки доходит лишь половина, а спустя три года в отрасли остаются не более 10 тыс. человек. Основные причины — разрыв между учебным процессом и практикой, отсутствие современной материальной базы у работодателей, тяжелые условия труда и нестабильность занятости у подрядчиков. В результате диплом остается формальным критерием входа в профессию, но не гарантирует готовности к работе. Поэтому практический опыт ценится значительно выше.

Дефицит подготовленных работников напрямую связан с стоимостью труда. Экономика стройки в регионах заметно изменилась: если раньше около 60% затрат приходилось на материалы и 40% — на работы, то

## Системный сбой

Что делать с дефицитом кадров в российском девелопменте



сегодня соотношение все чаще смещается к 42-45% и 58-55% соответственно. Один-два успешно реализованных проекта могут существенно повысить рыночную стоимость специалиста — иногда в пределах одного сезона. В периоды пиковых нагрузок подрядчики закладывают дополнительные риски в сметы, что еще больше разгоняет цены.

Чтобы минимизировать издержки, участники отрасли начинают использовать но-

вые модели работы. Одним из решений стало активное использование вахтовых форматов и расширение географии подрядчиков. В ряде случаев такие меры позволяют снизить стоимость на 15-17%, однако этот подход не является универсальным. Поэтому фокус постепенно смещается в сторону долгосрочных инструментов — ранней профориентации, практики на действующих объектах, участия бизнеса в форми-

ровании образовательных программ и развитии наставничества.

Скорость адаптации при этом различается. В Москве и Санкт-Петербурге специалист зачастую встраивается в процессы за два-три месяца благодаря плотной профессиональной среде и отлаженным процедурам. В регионах этот путь может занять до года: требуется освоить не только строительные технологии, но и специфику проектной экономики, взаимодействие с подрядчиками, логистические и сезонные ограничения. Тем не менее, постепенное накопление компетенций уже меняет ситуацию. Быстрых экстенсивных решений в данном случае нет и вряд ли они появятся.

Показателен опыт Дальнего Востока, где кадровый разрыв традиционно ощущается особенно остро из-за логистики и климатических факторов. Но даже здесь он постепенно сокращается: компании инвестируют в подготовку будущих сотрудников, развивают инженерно-строительные классы, программы стажировок и форматы профессионального обучения. Школьники и студенты получают первый опыт из настоящих кейсов и действующих объектов, а не только из учебников в аудитории.

Со временем специалисты проходят несколько строительных циклов, закрепляют навыки, формируется более устойчивая профессиональная среда. Пока такие инициативы носят точечный характер, однако именно из них складывается фундамент для долгосрочной стабильности.

Кадровый дефицит в российском строительстве — не временное отклонение, а отражение структурных изменений рынка. Вопрос уже не в том, исчезнет ли он сам по себе, а в готовности девелоперов системно инвестировать в людей и работать на перспективу, принимая, что устойчивый баланс формируется постепенно — вместе с развитием самой отрасли.

звукковые потоки. Снижение фонового шума улучшает способность к концентрации и анализу.

### Подсознательные триггеры рабочего настроения

Цвет и геометрия воспринимаются подсознательно. Холодные тона способствуют сосредоточенности, теплые — коммуникации. Ключ — в осмысленном применении цветов согласно функции зоны. Геометрия также программирует поведение: прямые линии настраивают на структурированную работу, плавные формы стимулируют креативность и неформальное общение. Дизайн использует этот язык для навигации: строгие «улы» сменяются текучими пространствами для новых проектов.

### Эргономика как основа когнитивного ресурса

Неправильно организованное место — постоянный источник помех, крадущий внимание. Неудобное кресло или стол вынуждают мозг отвлекаться на компенсацию дискомфорта. Современные исследования подтверждают: грамотная эргономика высвобождает когнитивные мощности, направляя их на работу. Инвестиции в регулирующую мебель, зонирование и принцип «подразумеваемого пространства» (разделение уровнями пола или зелеными зонами) — это инвестиции в эффективность интеллектуального труда.

В итоге проектирование офиса становится задачей на стыке архитектуры и психологии. Это создание среды, поддерживающей разные режимы мозговой активности: от глубокой концентрации до свободного творчества. Компания, использующая эти принципы, получает инструмент, снижающий стресс и препятствующий выгоранию. Производительность становится следствием среды, где благополучие сотрудника — основа архитектурного замысла.



Руслан КУБРАВА,  
генеральный директор  
KUBRAVA PROJECT  
MANAGEMENT™

Современный бизнес приходит к пониманию: спроектированная офисная среда становится определяющим фактором продуктивности наряду с менеджментом и квалификацией персонала. Пространство влияет на психофизиологию, когнитивные способности и мотивацию сотрудников. Понимание этой связи переводит организацию среды из разряда затрат в инвестиции в человеческий капитал.

### Потолки, свобода и фокус

Высота потолка — значимый архитектурный фактор: низкие потолки создают ощущение камерности, способствуют концентрации на детализированных задачах. Мозг воспринимает ограниченное пространство как «кокон», фильтрующий раздражители, однако длительное пребывание в нем провоцирует скованность и ускоряет выгорание. Высокие потолки ассоциируются со свободой, стимулируют абстрактное мышление и креативность, отсутствие визуального «потолка» позволяет мыслить масштабнее. Оптимальное решение — зонирование: капсулы для индивидуальной работы и высокие атриумы для стратегических сессий.

### Территориальность и вектор внимания

Чувство территориальности человек приносит в офис. Классическая ошибка open space — размещение сотрудника спиной к проходу. С точки зрения инстинктов это уязвимая позиция: подсознание находится в режиме тревоги, ожидая угрозы с «защищенного» направления, что истощает когнитивные ресурсы — часть мозга постоянно занята фоновым мониторингом. Решение — принцип «защищенной спины»: расположение мониторов с обзором

## Архитектура МЫСЛИ

Влияние дизайна офиса на психику сотрудника



входа или использование невысоких перегородок. Прием снижает тревожность и направляет ментальные силы на рабочие задачи.

### Свет как дирижер биоритмов

Освещение — главный регулятор циркадных ритмов. Недостаток света нарушает синтез мелатонина и серотонина, ведет к хронической усталости. Сотрудники в помещении без окон демонстрируют более высокие показатели выгорания. Современный подход human centric lighting использует динамическое освещение, имитирующее естественный цикл: холодный утром для

мобилизации и теплый вечером для отдыха. Это прямое управление психофизиологией команды, снижающее утомляемость.

### Аккумулированный стресс и когнитивная перегрузка

Шум в офисе — источник микрострессов. Особенно разрушителен непредсказуемый шум — обрывки разговоров, звонки коллег: он дробит внимание, увеличивает время выполнения задач и ведет к ошибкам. Борьба с шумом — инвестиция в мыслительные процессы. Создание зон тишины для погружения («гавани») и изолированных пространств для общения позволяет разделить

## БИЗНЕС

с.1 Однако всплеска покупательской активности ждать не приходится?

Именно всплеска — нет. Но постепенное спрос, конечно, будет возвращаться — по мере снижения ключевой ставки ЦБ. Существенный рост мог бы быть при более резком, агрессивном ее снижении.

При этом статистика утверждает, что в конце прошлого года число ипотечных сделок существенно возросло.

Конец года для девелоперов — традиционное время повышенного спроса на квартиры. Однако в тот период добавился еще один фактор — предстоявшие изменения условий семейной ипотеки, что и спровоцировало повышенный спрос. Но мы уже по началу 2026 года видим, что он компенсируется снижением выдачи ипотечных кредитов, таким образом, ситуация балансируется.

### Как выходите из ситуации?

Как все профессиональные игроки рынка — оптимизируем вывод новых проектов, земельный банк.

Да, снижение объемов видно по рейтингу Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ). «Группа ЛСР» когда-то его возглавляла, а с марта занимает только 12-е место по РФ.

12-е место — это все-таки не 126-е. У нас в стройке сейчас 1,265 млн квадратных метров. Это немало. Но в данный момент, как нам кажется, куда важнее продолжать выполнять свои обязательства перед партнерами и клиентами, вовремя передавать дольщикам квартиры. Это ведь существеннее, чем строчка в рейтинге?

### Разумеется. И как у вас с этим?

Если вы посмотрите в тот же ЕРЗ, то увидите, что у нас просрочек нет. В Москве в топ-10 вообще только двум компаниям удается держать в этом смысле марку — и мы в их числе.

Исчерпаны ли возможности девелоперов по предоставлению скидок?

Себестоимость строительства растет опережающими темпами, дефицит строительных кадров налицо, соответственно, зарплаты в отрасли тоже растут быстрее рынка. При этом «Группа ЛСР» находится в выигрышном положении, ведь мы — многофункциональный строительный холдинг, за 32 года существования значительно развили свои активы, связанные со стройматериалами, с которых когда-то начинали. Поэтому у нас сейчас есть свой кирпич, песок, щебень, газобетон, крупные монолитные комбинаты. За счет этого получается эффективно работать с себестоимостью. Но все равно девелоперы ныне трудятся на нижнем пределе маржинальности. Так что снижение цен просто невозможно. Да и те же банки, контролирующиеся финансовую модель девелоперов, этого не допустят.

Как же сделать предложение в новых проектах более привлекательным?

К примеру, чертить более функциональные планировки, не раздувая при этом метраж. Проявлять еще большую изобретательность в условиях приобретения жилья — усовершенствовать расщорки, максимально снижать кредитное давление на карман клиента в первое время после покупки, помогать с реализацией имеющейся у него старой недвижимости. Многие зависят от умения эффективно работать с банковскими партнерами. Если на этом направлении все хорошо, то на выходе, например, могут появляться даже такие предложения, как ипотека под 11% — именно такое мы недавно разработали совместно с Т-банком.

Вы говорите про метраж. Ранее фиксировалась тенденция к его уменьшению. Вашей компании интересно работать со студиями и малометражными квартирами или вы стремитесь минимизировать такие предложения?

# Не все так плохо!



Мы прекрасно знаем, насколько велика у наших граждан потребность в качественном жилье. Поэтому, конечно, хотели бы предоставлять им максимально просторные квартиры. Но тенденция на снижение метража развивается уже давно и обусловлена чисто экономическими причинами. Ну а девелоперы просто вынуждены подстраиваться под спрос. Так или иначе, но в Москве, например, законодательно уже запретили строить квартиры меньше 29 «квадратов». Подобные требования, вероятно, вскоре появятся и в Санкт-Петербурге.

Как эволюционируют предпочтения покупателей? Их требования к новым квадратным метрам растут или остаются на прежнем уровне?

Наши внутренние исследования показывают, что при выборе жилья наиболее значимыми факторами для покупателя остаются характеристики самой квартиры, месторасположение и транспортная доступность жилого комплекса. Наибольшим спросом пользуются студии и однокомнатные квартиры — суммарно на них приходится почти три четверти наших продаж. Двухкомнатные берут примерно в 20% случаев, остальное — трехкомнатные и более просторные варианты.

Если говорить о планировках, то в тренде квартиры в так называемом евроформате: просторная кухня-гостиная плюс отдельные спальни. Все большую популярность набирают мастер-спальни: по сути, это квартира в квартире со своими удобствами и гардеробной. Если раньше такая планировка была предложением для бизнес-класса, то сегодня все чаще встречается и в «комфорт».

В рамках реализации своих строительных проектов компания уже переклонила на использование отечественных программных продуктов или этот процесс еще не завершен?

Исторически в «Группе ЛСР» в основном используют отечественное программное обеспечение — прежде всего продукты 1С. Если говорить про строительные проекты, то мы активно тестируем российские решения. Например, внимательно следим за обновлениями Renga. Кроме того, у нас уже полностью внедрен отечественный Pilot BIM. Пока часть задач еще решается с помощью AutoCAD и Revit, но, думаю, это вопрос времени. Как только отечественный продукт по функциональности не будет уступать зарубежным аналогам, мы полностью на него перейдем.

В какой мере компанией используются возможности цифровизации и искусственный интеллект (ИИ)? Как менеджмент видит движение в этом направлении?

Цифровизация нашей работы — уже не выбор, а необходимость. В «Группе ЛСР» мы активно автоматизируем продажи: используем и свои разработки, и готовые решения. В первую очередь это касается работы с массивом данных. Например, ИИ помогает менеджерам быстро вспомнить историю общения с клиентом — восстановить весь контекст перед разговором. Удержать в голове все диалоги просто нереально.

Еще один полезный инструмент для нас — автоматическое ценообразование. Когда у тебя много проектов и лотов, невозможно вручную отслеживать, как быстро распродаются разные типы квартир, где спрос перекошен и когда пора менять цены. Алгоритмы сами фиксируют динамику и подают сигнал, если что-то меняется. Но этот функционал используется только как вспомогательный — мы не даем ИИ принимать решения за менеджера или общаться с клиентами напрямую. Мы сознательно ограничили зоны применения таких инструментов, чтобы сохранять человеческий контроль за самым важным.

Не так давно «Группа ЛСР» занялась отечественным бизнесом. Почему вас заинтересовало это направление? Как у компании идут там дела?

Исторически мы строили фундамент своей деятельности на диверсификации в рамках наших строительных компетенций. Я уже упоминал, что начинали мы в далеком 1993-м как раз со стройматериалов, рассказывал, что мы присутствуем не только в различных регионах, но и во всех классах жилья. С давних пор мы занимаемся строительством и управлением коммерческой недвижимостью — бизнес-центрами, торговыми площадками. Так что освоение новых смежных направлений — это, по сути, плановая оптимизация нашей работы. И выход в санаторно-отельный сектор — ее часть. Перспективы в санаторно-курортной отрасли выглядят многообещающими. В последние годы внутренний туризм в России развивается: россияне стали больше путешествовать по стране. Этот растущий спрос требует новых качественных объектов.

Исторически мы строили фундамент своей деятельности на диверсификации в рамках наших строительных компетенций. Я уже упоминал, что начинали мы в далеком 1993-м как раз со стройматериалов, рассказывал, что мы присутствуем не только в различных регионах, но и во всех классах жилья. С давних пор мы занимаемся строительством и управлением коммерческой недвижимостью — бизнес-центрами, торговыми площадками. Так что освоение новых смежных направлений — это, по сути, плановая оптимизация нашей работы. И выход в санаторно-отельный сектор — ее часть. Перспективы в санаторно-курортной отрасли выглядят многообещающими. В последние годы внутренний туризм в России развивается: россияне стали больше путешествовать по стране. Этот растущий спрос требует новых качественных объектов.

Исторически мы строили фундамент своей деятельности на диверсификации в рамках наших строительных компетенций. Я уже упоминал, что начинали мы в далеком 1993-м как раз со стройматериалов, рассказывал, что мы присутствуем не только в различных регионах, но и во всех классах жилья. С давних пор мы занимаемся строительством и управлением коммерческой недвижимостью — бизнес-центрами, торговыми площадками. Так что освоение новых смежных направлений — это, по сути, плановая оптимизация нашей работы. И выход в санаторно-отельный сектор — ее часть. Перспективы в санаторно-курортной отрасли выглядят многообещающими. В последние годы внутренний туризм в России развивается: россияне стали больше путешествовать по стране. Этот растущий спрос требует новых качественных объектов.

Исторически мы строили фундамент своей деятельности на диверсификации в рамках наших строительных компетенций. Я уже упоминал, что начинали мы в далеком 1993-м как раз со стройматериалов, рассказывал, что мы присутствуем не только в различных регионах, но и во всех классах жилья. С давних пор мы занимаемся строительством и управлением коммерческой недвижимостью — бизнес-центрами, торговыми площадками. Так что освоение новых смежных направлений — это, по сути, плановая оптимизация нашей работы. И выход в санаторно-отельный сектор — ее часть. Перспективы в санаторно-курортной отрасли выглядят многообещающими. В последние годы внутренний туризм в России развивается: россияне стали больше путешествовать по стране. Этот растущий спрос требует новых качественных объектов.

Вам уже есть чем похвастаться в этом смысле?

В Краснодарском крае — регионе-лидере по доходам гостиничного бизнеса — в ноябре заработал наш первый построенный с нуля

объект санаторно-курортного профиля — санаторий «Кристалл». Он расположен в Сочи, и, кстати, там это первый новый санаторий за последнюю четверть века. В нем более 350 номеров, медцентр площадью 5 тысяч квадратных метров, спа-комплекс, бивет с собственным источником минеральной воды. Таким образом, наш санаторий возрождает традиции санаторно-курортного отдыха, выводя их на качественно новый уровень с использованием передовых достижений современной медицины.

В ближайшие пару лет планируем завершить строительные работы на двух сочинских объектах культурного наследия: в санатории «Волна» и в старшей гостинице Сочи — «Приморской». Здесь мы восстанавливаем исторические корпуса и строим новые современные — для увеличения номерного фонда и расширения возможностей объектов.

А в родном для вашей компании Санкт-Петербурге станете в этом направлении развиваться?

В Петербурге мы как раз заканчиваем реконструкцию еще одного легендарного объекта — «Сестрорецкого курорта», санатория со 125-летней историей. Его открытие должно состояться уже в этом году. Там завершаются работы по восстановлению Морского корпуса, где располагается номерной фонд, медицинская часть с бальнеологией и грязелечением, оздоровительный комплекс, ресторан и общественные пространства.

Жемчужиной проекта станет исторический Курзал, который мы восстанавливаем по оригинальным фотографиям и картинкам из журнала 100-летней давности, так как ни одного чертежа не сохранилось. Это невероятной красоты здание, где располагались концертный зал и ресторан, было полностью разрушено в результате бомбардировки во времена Великой Отечественной войны. Мы возрождаем его прежний облик и сохраним его исконное назначение.

Еще в наших планах — строительство гостиниц в Петербурге и Москве. Один наш отель в Северной столице — «Ирис» на Лиговском — уже функционирует и приносит доход.

То есть все не так плохо?

Нет, конечно! Год для девелоперской отрасли будет очень сложным. Но за плечами «Группы ЛСР» громадный опыт — в том числе и прохождения разного рода кризисов. А опыт в нашем деле — чуть ли не самая главная компетенция. Поэтому в будущем мы сможем с оптимизмом.

## ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Алексей ТОРБА

На днях в Южно-Сахалинске прошел Международный форум «Цифровой маяк: управление на основе данных». На стратегической площадке форума — Международной архитектурно-градостроительной конференции «Urban East — цифра для городов будущего» общались около 500 экспертов, архитекторов, урбанистов, инвесторов, девелоперов, IT-специалистов, разработчиков цифровых решений и представителей органов власти. Они не только обменялись опытом, но и выработали конкретные механизмы для внедрения цифровых технологий в процессы государственного управления и отраслевого развития. Примером тому может служить соглашение о сотрудничестве в сфере применения технологий информационного моделирования, заключенное в рамках деловой программы мероприятия между Сахалинской областью и Главгосэкспертизой России.

Обе стороны соглашения занимают лидирующие позиции в цифровизации строительной отрасли страны. Сахалинская область входит в топ-3 российских регионов по уровню цифровизации. Как отметил принявший участие в форуме член Комитета Совета Федерации по экономической политике Андрей Хапочкин, централизованное управление данными позволяет Сахалину в режиме реального времени отслеживать ситуацию — от хода строительства и дорожных работ до развития социальной сферы и газификации населенных пунктов. «Цифровая трансформация перестает быть технологическим трендом и становится базовым условием повышения качества жизни. Для Сахалина это шанс закрепить лидерство в цифровой повестке и масштабировать успешные практики», — считает сенатор.

С другой стороны, как подчеркнул в своем докладе на экспертной сессии «Будущее цифрового градостроительства: цели, кадры, прорывы» первый заместитель начальника Главгосэкспертизы России Вадим Андропов, благо-



САХАЛИНЭКСПЕРТ

## Лидеры объединяют усилия

Сахалинская область и Главгосэкспертиза России будут сотрудничать в сфере ТИМ

даря создаваемой Главгосэкспертизой цифровой инфраструктуре появляется возможность значительно повысить компетенции и укрепить роль заказчика в строительстве. «Сильный заказчик — это главное условие успешной реализации проекта в оптимальные сроки и в рамках выделенного лимита финансирования», — отметил Вадим Андропов. Представленная им линейка новых цифровых решений и сервисов Главгосэкспертизы создает открытый информационный контур для взаимодействия со всеми участниками инвестиционно-строительного процесса на основе единых стандартов структурированных данных. Для

этого ведомство продолжает переводить в машиночитаемый формат все разделы проектной документации. Кроме того, для ее анализа используются генеративные нейросети — с этой целью подготовлено уже свыше тысячи промптов.

Подписанное в рамках деловой программы форума соглашение о сотрудничестве между правительством Сахалинской области и Главгосэкспертизой закрепляет взаимодействие и обмен информацией сторон по ключевым вопросам государственной экспертизы и развития строительной отрасли региона. К основным направлениям сотрудниче-

ства относятся сферы экспертизы проектной документации и результатов инженерных расчетов, применения технологий информационного моделирования, ценообразования и сметного нормирования в строительстве, повышения компетенций работников обеих сторон и формирования единой цифровой среды на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства. В частности, планируется запуск совместных программ обучения и переподготовки специалистов с участием профильных образовательных, научных и общественных организаций региона.

## ИНФРАСТРУКТУРА

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно в Москве состоялась XI Международная научно-практическая конференция «Дальний Восток и Арктика: устойчивое развитие», участники которой обсудили коренные вопросы развития российского Дальнего Востока и Арктики, перспективы дальнейшего освоения этих обширных территорий. На ее площадке по инициативе Общественной палаты РФ и Торгово-промышленной палаты РФ был организован круглый стол по теме «Строительство на Дальнем Востоке и в Арктической зоне РФ: мастер-планы опорных населенных пунктов — от бумажных проектов к реальным изменениям».

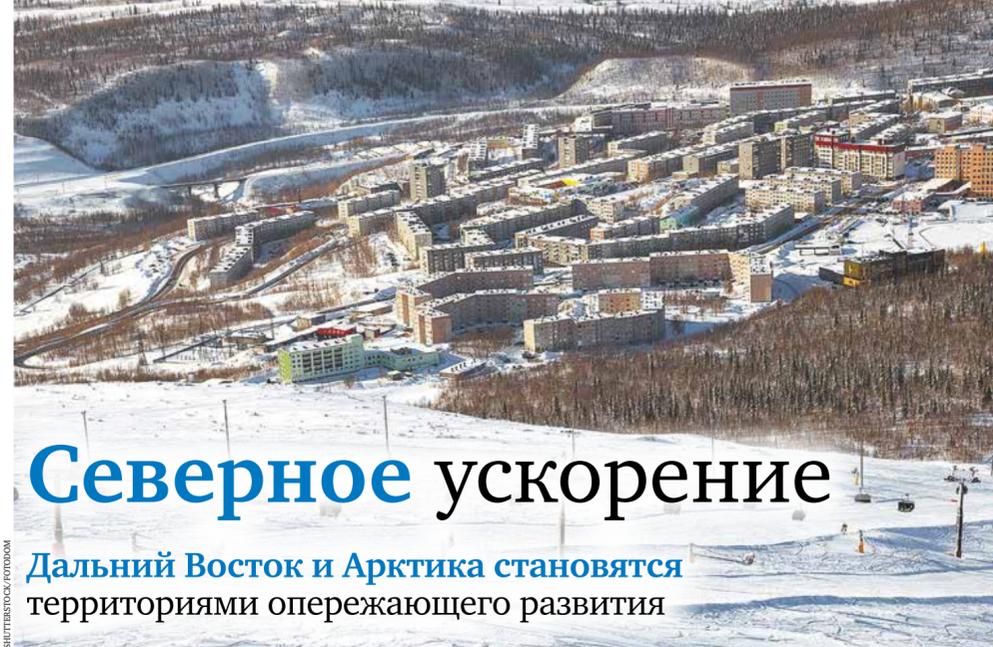
По словам председателя оргкомитета конференции, сенатора РФ Сахамина Афанасьева, создание условий для опережающего и устойчивого развития Дальнего Востока и Арктической зоны является важнейшей задачей. В этих целях за последние четыре года сенаторами и их коллегами из Госдумы было разработано большое число законодательных актов. Так, только в интересах Арктики было принято 13 федеральных законов и более 70 актов правительства. Особое значение имеет закон «О северном завозе», вступивший в силу 1 апреля 2024 года, который впервые создал централизованную систему поставок жизненно важных товаров в удаленные регионы. Этот и другие нормативно-правовые акты заложили основы для успешного построения транспортных коридоров, развития логистики и опорных населенных пунктов в дальневосточной и арктической зонах. Как следствие, устойчиво растет грузопоток по Северному морскому пути (СМП), постепенно превращающемуся в глобальный транспортный коридор и уже являющийся драйвером развития российской экономики. Так, по итогам 2024 года грузопоток по СМП составил 37,9 млн тонн, что на 1,6 млн тонн больше предыдущего рекорда. Но расти перевозкам есть куда: как ожидается, в 2026 году грузопоток превысит 40 млн тонн и в дальнейшие годы продолжится его увеличение.

Развитие Северного морского пути прежде всего стимулирует судостроение. Оно, как отметил директор Департамента региональной промышленной политики Минпромторга России Андрей Зайцев, тянет за собой большое количество смежных отраслей: приборостроение, электротехническое машиностроение, новые композитные материалы. При этом важно помнить об обновлении — а порой и создании с нуля — портовой инфраструктуры. «Освоение Арктики требует участия всего промышленного комплекса России», — считает Андрей Зайцев.

### Драйверы роста

Более подробно механизмы привлечения инвестиций, вопросы развития инфраструктуры и специфику решения строительных задач на Дальнем Востоке и в Арктической зоне были рассмотрены на отдельном круглом столе. О том, как решают эти проблемы в АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики», рассказал заместитель директора инвестиционного департамента этого госинститута Николай Мацарский. Он напомнил, что под управлением корпорации находится более половины территории России, на которой расположено 19 регионов и проживают свыше 10 млн человек.

«Общий смысл работы корпорации — это единое окно, куда приходит инвестор, который, предположив, ничего не знает о Дальнем Востоке и Арктической зоне. Мы рассказываем о возможностях и помогаем зайти в регион быстро, легко и без каких-либо проблем», — пояснил Николай Мацарский. Он подчеркнул, что все услуги по сопровождению инвестиционных проектов предоставляются бесплатно, а в каждом регионе Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны работают дочерние структуры корпорации, которые помогают инвесторам на местах, начиная с подбора земельных участков до решения инфраструктурных вопросов.



## Северное ускорение

Дальний Восток и Арктика становятся территориями опережающего развития

Среди ключевых инструментов развития спикер выделил действующие преференциальные режимы: благодаря им удалось запустить механизм привлечения инвестиций во многих северных регионах. Преференциальные условия благоприятствуют раскрытию экономического потенциала территорий опережающего развития, свободного порта Владивосток, арктической зоны и Курильских островов. «Арктическая зона России является крупнейшим преференциальным режимом в мире по охвату территорий», — подчеркнул Николай Мацарский. Он также рассказал о потенциале готовых инвестиционных площадок, где для бизнеса уже подведена необходимая инженерная инфраструктура и предусмотрено льготное подключение к сетям. Такие площадки позволяют компаниям быстрее запускать производство и снижать первоначальные затраты.

### По новым стандартам

Важна и тема развития инфраструктуры и городских проектов на Дальнем Востоке. К ней подступились относительно недавно, но уже есть определенные успехи. Так, в рамках реализации мастер-планов 25 городов удалось построить более 200 объектов, включая школы, детсады, больницы и поликлиники. Плюс к этому реализуется программа «Дальневосточный квартал», по которой запланировано возведение почти двух миллионов квадратных метров жилья. И параллельно развивается масштабный проект города-спутника Владивостока, для него есть готовый мастер-план и документация по планировке территории. «Такие проекты формируют современную городскую среду и создают условия для привлечения новых жителей и инвестиций в регион», — подготовил Николай Мацарский.

Свой взгляд на решение строительных вопросов на северных территориях участникам круглого стола представил вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз. «Основная проблема — она одна для всех — это, к сожалению, изменение климатических условий во всем мире. Происходит таяние вечномерзлых грунтов, что серьезно влияет на конструктивную безопасность зданий и сооружений: это трубопроводы, дороги, жилые здания и сооружения, социальные объекты. Ежегодно десятки миллиардов рублей мы теряем из-за этих процессов», — сказал он.

Изменение климата приводит к постепенному оттаиванию, что увеличивает деформации фундаментов, влияет на осадку зданий, провоцирует разрушение инженерных кон-

струкций. Соответственно, стоит задача по адаптации строительства к деградации вечной мерзлоты, из-за которой грунты к 2050 году могут лишиться до 60% своей несущей способности. В этой связи стандартизация в сфере строительства на Дальнем Востоке и в Арктической зоне — одно из важнейших полей деятельности для НОСТРОЙ и профильных федеральных органов исполнительной власти, поскольку прежние стандарты устарели. «Сейчас разрабатываются новые правила и требования к безопасности и строительству для арктических объектов. Нормативную базу необходимо регулировать в «живом» режиме, чем мы, собственно, и занимаемся», — подчеркнул Антон Мороз.

По оценкам РАН, в ближайшее десятилетие до 40% инфраструктуры, расположенной в северной зоне, может быть подвержено дополнительной деформации. Современные технологии позволяют существенно снизить риски деградации основания здания, однако, считает вице-президент НОСТРОЙ, их применение должно быть закреплено в системе нормативного регулирования. При этом в целях повышения устойчивости инфраструктуры целесообразно создать единую цифровую биологическую карту России и разработать федеральный технический регламент строительства в арктической зоне. Также нужно на основе успешно реализованных проектов разработать специальные стандарты строительства в Арктике.

### Технологии хватают

Потребности нового строительства в северных регионах требуют применения новых материалов и технологий, и уже имеется ряд успешных реализованных проектов по комплексному развитию территорий (КРТ) на их основе. В частности, определенные перспективы представляет технология строительства из CLT-панелей. Как рассказал руководитель инжинирингового центра BN Group Александр Новиков, дома, построенные по этой технологии в Мурманской области, создают в пять раз меньшую нагрузку на грунт, чем здания на бетонных фундаментах, и обладают меньшей пожароопасностью. При этом такие дома в силу высокой заводской готовности могут быть собраны оперативно, а так как технология не предполагает использования мокрых процессов, то практически нет ограничений по сезонности строительства. «В Сибири и Арктике высотное строительство в принципе коммерчески не выгодно, здания же до пяти этажей из CLT-панелей как раз очень востребованы для

условий Крайнего Севера, так как панели отличаются высокой стабильностью, комфортно переносят переувлажнение, обладают высокими теплоизоляционными свойствами», — сказал Александр Новиков.

Еще одна перспективная технология, которая может быть востребована в дорожном строительстве на «северах», предусматривает применение экструзионного пенополистирола. По словам руководителя направления «Дорожное строительство» Российской ассоциации полимерных энергоэффективных технологий Алексея Михайлова, применение этого материала существенно меняет теплопроводность дорожных одежд и препятствует деформации полотна. А более широкое применение тентовых конструкций из высокопрочных укрывных материалов последнего поколения способно существенно облегчить обустройство временной инфраструктуры в районах нового освоения. Словом, технологий много, и настало время применять их шире.



Антон МОРОЗ, вице-президент НОСТРОЙ:

«Идет работа по принятию изменений в закон об Арктической зоне и, соответственно, по строительству в Арктике, а также в закон об экологии. Они позволяют наиболее комфортно

в действующих климатических условиях проводить строительные работы. Эти изменения важны как для строительных компаний, так и для потребителей строительной продукции, а это не только население, для которого строится жилье, но и бизнес, для которого возводятся новые промышленные объекты и инфраструктура»

«Мы прекрасно знаем, что с точки зрения инвестиционной деятельности очень важен механизм реализации проектов, включая такую важнейшую функцию, как государственная поддержка. Без этого законопроекты и инициативы не будут работать. Поэтому наша задача как экспертного сообщества состоит в том, чтобы проанализировать все узкие места и предложить законодательно такую схему, которая позволит решать выявленные проблемы», — подытожила выступившая модератором круглого стола, председатель Комиссии ОП РФ по ЖКХ, строительству и дорогам, президент ТПП Сахалинской области Галина Дзюба.

26-28 МАЯ 2026

МОСКВА, РОССИЯ  
ТИМИРЯЗЕВ ЦЕНТР



ЛИТМАШ

Международная выставка литейных технологий, материалов и продукции

МЕТАЛЛУРГИЯ

Международная выставка металлургических технологий, процессов и металлопродукции

Специальная экспозиция

ТРУБЫ  
РОССИЯ  
2026

Металл-Экспо  
Тел.: +7 (495) 734-99-66  
Экспо Фьюжн  
Тел.: +7 (495) 955-91-99

www.metallurgy-russia.ru  
www.litmash-russia.ru



Москва  
26-28 мая 2026  
Тимирязев Центр

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ

Металло Конструкции  
Сервисные Металло Центры

Металл-Экспо  
Экспо Фьюжн

Трубы Россия 2026

Металл Экспо

Экспо Фьюжн

QR code

# Надежность в квадрате

Когда стоит насторожиться, даже если эскроу-счет открыт



Екатерина СИДОРОВА

Система эскроу-счетов оберегает средства граждан, делая финансовые потери дольщиков при банкротстве девелопера практически невозможными. Однако это не означает, что сам проект абсолютно защищен от трудностей: контролирующие органы, включая Фонд развития территорий (ФРТ), все же продолжают фиксировать нарушения законодательства среди застройщиков. С 1 января по началу марта специалисты ФРТ проверили 537 застройщиков на предмет соблюдения ими законодательства о долевом строительстве. Соответствующими данными пресс-служба ФРТ поделилась со «Стройгазетой». 415 компаний из упомянутых уже подтвердили свое право привлекать средства граждан, однако почти каждый третий девелопер получил предупреждение: в личные кабинеты 155 компаний направлено 477 уведомлений об устранении нарушений в течение 20 дней.

На какие сигналы в поведении компании и информацию в открытых источниках стоит обратить внимание покупателю жилья, чтобы вовремя распознать потенциальные риски?

## В теории и на практике

Наиболее интенсивно проверка ФРТ прошла в Ленинградской и Ульяновской областях, Чувашской Республике, ЛНР и в Краснодарском крае. В этих регионах фонд проследил более 890 зданий (38% от подлежащих мониторингу объектов).

## Справочно

■ ФРТ — институт развития, созданный в 2022 году в результате объединения Фонда содействия реформированию ЖКХ и Фонда защиты прав граждан — участника долевого строительства. ФРТ в том числе отслеживает, насколько четко застройщики соблюдают требования федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»

В ходе мониторинга специалисты фонда обращают внимание на наличие у застройщиков полного пакета обязательных документов. Проверяются проектная документация, результаты инженерных изысканий, правоустанавливающие бумаги на земельный участок, актуальная бухгалтерская отчетность. Мониторинг проводится на постоянной основе, анализируются данные из Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), а также из внешних источников. Если застройщик получает уведомление о несоответствии закону, например, если забыл разместить в ЕИСЖС требуемые сведения, у него есть 20 рабочих дней, чтобы исправить оплошность. После устранения замечаний компания может работать в прежнем режиме. Но если девелопер игнорирует предписания, механизм ужесточается — фонд информирует контролирующий орган региона и Росреестр о наличии оснований для приостановки регистрационных действий.

«Контрольные органы, разумеется, тщательно следят за соблюдением норм, однако, как правило, обходятся предписаниями об устранении нарушений. Это часто даже не препятствует своевременной сдаче объектов», — констатировал в разговоре со «Стройгазетой» основатель компании SIS Development Ярослав Гутнов. Причина — в стратегическом значении отрасли: вклад строительной индустрии в экономику РФ по итогам 2025 года достиг 22 трлн рублей (13% ВВП). Учитывая этот факт, государство оказывает застройщикам поддержку, а серьезные санкции применяются лишь за наиболее значительные нарушения, подчеркнул Ярослав Гутнов.

«Внедрение моратория на штрафы для девелоперов за перенос сроков ввода в 2020 году, а затем в 2022-м и отсрочка на их выплату дольщикам до конца 2026-го — также важный элемент государственной политики по поддержке строительной индустрии», — отметил он, обратив внимание на принятое правительством решение о постепенном сокращении числа бюрократических процедур, упрощении порядка выдачи разрешений на капитальное строительство, предоставлении финансовой поддержки на модернизацию систем ЖКХ. «В результате даже на фоне неблагоприятной экономичес-

кой конъюнктуры удалось избежать волны банкротств и появления новых обманутых дольщиков», — считает Ярослав Гутнов.

## Особенности проектов и нарушений

Впрочем, характер нарушений, которые фиксируют контролирующие органы, по словам управляющего директора компании «Метриум» Руслана Сырцова, далеко не всегда свидетельствует о проблемах с финансами или намеренном уходе от обязательств: порой сложности обусловлены особенностями проектов, заявил он «Стройгазете». Например, сегодня многие застройщики предусматривают в новостройках собственные детские сады и школы. «Компании инвестируют средства в строительство социальной инфраструктуры, чтобы затем, как правило, передать ее в муниципальную собственность. Иногда дефицит кадров не позволяет сдать инфраструктуру в намеченный срок», — пояснил Руслан Сырцов. По его словам, нарушение имеет место, но для будущих жителей оно не критично: объекты рано или поздно открываются.

Риск тех или иных нарушений зависит также от сегмента жилья. Застройщики классов «бизнес» и выше часто предлагают нестандартные проекты, и у надзорных органов возникают вопросы по соответствию таких зданий заявленным градостроительным нормам. Однако, как показывает практика, компаниям в большинстве случаев удается оперативно урегулировать разногласия и привести документацию в надлежащий вид, избежав задержки передачи ключей дольщикам, отметил Руслан Сырцов.

По данным ФРТ, сегодня 99% новостроек продается через счета эскроу, что практически исключает риск потери средств участниками долевого строительства. «Несмотря на то, что эскроу-счета защищают деньги дольщиков, внимательное изучение информации в ЕИСЖС позволяет еще до официальных уведомлений ФРТ заметить тревожные признаки замедления стройки. К ним относятся заметное отставание от графика работ, отсутствие регулярных фотоотчетов, слишком медленный рост процента готовности, задержки в обновлении проектной документации и переносы сроков ввода объекта в эксплуатацию», — рассказала «Стройгазете» аналитик ФГ «Финам» Кристина Гудым.

В карточке объекта в ЕИСЖС застройщик обязан ежемесячно публиковать фотографии со стройплощадки, разрешительную документацию и актуальную версию проектной декларации. Сопоставив текущую готовность объекта с графиком работ, можно сделать вывод о темпах строительства. Кроме того, ФРТ советует убедиться, что у застройщика открыто проектное финансирование в банке и его объема достаточно для завершения строительства.

Кристина Гудым также обращает внимание на факторы, которые напрямую в отчетности не видны, но во многом определяют надежность девелопера. Бизнес-модель компании зачастую играет ключевую роль: в зоне риска оказываются застройщики без финансовой подушки, с короткой историей или высокой кредитной нагрузкой. «Если рассматривать только один внешний критерий при выборе застройщика, то самым надежным индикатором будет наличие у компании сданных в эксплуатацию объектов в ЖК или в других недавних или текущих проектах застройщика в вашем городе», — подчеркнула Кристина Гудым.

## Доверяй, но проверяй

Однако даже наличие реализованных проектов требует внимательного изучения, пояснила «Стройгазете» ведущий специалист по новостройкам компании «МИЭЛЬ» Валентина Лысенко. Прежде всего она советует оценить, сдавались ли эти дома в срок или с задержками. Еще лучше — съездить на один из уже построенных комплексов, посмотреть, как он выглядит сейчас, по возможности поговорить с жителями: комфортно ли им живется, как проходила приемка квартир, были ли серьезные проблемы. Оценить активность строительства можно и без глубокого анализа документов: достаточно посмотреть, есть ли на площадке рабочие, видна ли динамика, меняется ли состояние объекта со временем.

К отзывам в интернете Валентина Лысенко советует относиться осторожно: на форумах сложно отличить реальные комментарии от эмоциональных сообщений или действий конкурентов. Однако если у проекта есть активный чат дольщиков, иногда из обсуждений можно получить полезную информацию о ходе стройки и о том, насколько охотно застройщик идет на контакт с покупателями.

Стоит также изучить общую информацию о жилом комплексе: кто финансирует строительство, как идут продажи (эти данные обычно есть в открытых источниках). Еще один косвенный индикатор — цена квадратного метра. Если она значительно ниже рыночной, важно понять причину. Иногда это объясняется ранней стадией строительства или акцией, но чрезмерное отклонение может сигнализировать о рисках. Имеет смысл оценить и общий интерес покупателей: активно ли раскупаются квартиры или проект продается медленно.

Если строительство все-таки остановится, объект может получить статус проблемного — при банкротстве застройщика либо при нарушении сроков сдачи более чем на шесть месяцев, напомнили в пресс-службе ФРТ. В этом случае закон на стороне дольщика: через два месяца после наступления срока передачи ключей можно расторгнуть договор и взыскать неустойку за каждый день просрочки (с 1 января 2026 года этот механизм возобновлен). Главное, что при покупке через эскроу средства после расторжения договора возвращаются покупателю в полном объеме. Для объектов, проданных по действовавшим ранее правилам, также предусмотрены варианты защиты: на федеральном уровне может быть организовано завершение строительства или выплата компенсаций по решению Наблюдательного совета ФРТ, а регионы вправе привлекать новых инвесторов или предлагать компенсационное жилье. Выбор решения зависит от конкретной ситуации.



Александр РУСИНОВ

Проблемы, мешающие своевременному и качественному исполнению бюджетных контрактов, вошли в повестку недавней коллегии Минстроя Новосибирской области с участием губернатора региона Андрея Травникова.

Помощник координатора Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Национального объединения изыскателей и проектировщиков по Сибирскому федеральному округу, член Общественного совета при Минстрое Новосибирской области Мария Бирюкова напомнила о недавнем повышении требований к подрядным организациям в части обязательств по наличию у подрядчиков (начиная со второго уровня ответственности) инженерно-технических специалистов, а также инженерно-вспомогательных, включенных в соответствующие национальные реестры НОСТРОЙ. С 1 сентября к этому добавится требование обязательного наличия у подрядчиков прорабов и мастеров, также состоящих в нацреестре НОСТРОЙ. Кроме того, с 1 марта вступило в силу требование Градостроительного кодекса об обязательном предоставлении строительными компаниями в свои саморегулируемые организации (СРО) сведений о заключении, расторжении и исполнении всех договоров подряда.

## Нюансы корректировки

К сожалению, ужесточение требований, призванное, по идее, свести к минимуму случаи срыва выполнения бюджетных строительных контрактов, может не сработать в полной мере.

Беда в том, что на фоне этого ужесточения сохраняются типичные проблемы при исполнении контрактов, многие из которых от подрядчиков не зависят и уже сегодня провоцируют сокращение числа подрядных компаний на строительном рынке.

Среди них — изначально заниженный заказчиком срок работ, не соответствующий проекту организации строительства, нарушение договорных сроков передачи строительной площадки, передача подрядчику проектно-сметной документации в неполном объеме.

Кроме того, часто при выполнении бюджетных контрактов возникает необходимость в разных дополнительных работах, обнаруживается неготовность точек подключения новостроек к инженерным сетям и, наконец, требуется корректировка проектно-сметной документации (ПСД): ее

# Жесткий спрос

## В Новосибирске обсудили проблемы исполнения бюджетных контрактов

порой вынуждены брать на себя подрядчики, хотя это несвойственное для них дело.

Откуда берется необходимость в корректировке ПСД? В числе причин — ошибки в проекте, не замеченные на экспертизе (не позволяющие построить объект, например, ошибки при расчете инженерных систем, при проектировании решений, обеспечивающих пожарную безопасность, и пр.), потребность в замене оборудования (за которой тянутся перерасчеты подключаемых мощностей ресурсоснабжения и несущей способности конструкций), ошибки в результатах инженерных изысканий, применение не соответствующих утвержденному проекту материалов (когда подрядчику нужно «узаконить» собственные отступления от проекта), новые пожелания заказчика по оптимизации сметной стоимости и т. д. Во всех перечисленных случаях изменения, вносимые в ПСД, требуют повторного получения положительного заключения экспертизы. А это, как выяснилось, — отдельная проблема.

Мария Бирюкова привела результаты выборочного опроса, проведенного тремя проектными СРО Новосибирской области, и он показал, что длительное прохождение государственной экспертизы проектной документации стало в 2025 году одним из наиболее значимых факторов среди тех, которые ведут к срыву сроков исполнения контрактов. Из 26 опрошенных подрядных проектных компаний 24 отметили резкое увеличение в работе с ГБУ «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области», проявляющееся в значительном увеличении сроков прохождения, возросшем формализме, многократной выдаче новых замечаний взамен исправленных, необоснованности замечаний. «Результаты опроса мы направили в Минстрой Новосибирской области», — сообщила Мария Бирюкова.

## Профессионалы или халтурщики?

Директор ГБУ «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области» Алишер Касимов отметил, что сроки проведения экспертизы проектной докумен-

тации и результатов инженерных изысканий сегодня оперативно отражаются в Единой цифровой платформе экспертизы, и усомнился в корректности сведений о «затягиваемых сроках проведения». Алишер Касимов настаивает на низком профессионализме современных проектировщиков. По его сведениям, среди организаций-заявителей те, которые осуществляют архитектурно-строительное проектирование на постоянной основе, составляют не более 40%, а остальные привлекают субподрядчиков; нередко на 5-6 разных заявителей работает одна субподрядная проектная компания, которая фактически и осуществляет разработку проектной документации.

Мария Бирюкова предложила для прояснения позиций и конструктивного обсуждения спорных моментов провести совместное заседание Общественного совета при Минстрое с участием представителей Государственной вневедомственной экспертизы Новосибирской области. Министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов также предложил после изучения специалистами Минстроя проблем с экспертизой провести совместную встречу и обсудить наиболее острые вопросы.

Губернатор Новосибирской области Андрей Травников, высказывая свою позицию по озвученным проблемам, предложил признать наличие дефицита проектировщиков, способных на высоком профессиональном уровне разрабатывать проекты социальной инфраструктуры. «Как показывает опыт, у нас есть те, кто реализует красивые жилищные проекты, есть те, кто успешно работает с промышленными зданиями; но у нас нет хороших проектировщиков на социальные объекты», — указал Андрей Травников.

Вместе с тем он подчеркнул, в строительстве всегда крайне важным эффективным элементом является взаимодействие между смежниками. «А для вас проектировщики — не просто смежники, — обратился к Алишеру Касимову губернатор. — Это, по сути дела, клиенты. И какие бы они ни были, других у нас нет. Поэтому ваша задача — относиться к ним в режиме «клиентоцентричности»; если надо — учить, воспитывать, разъяснять».

## Лучше перестраховаться

Обращаясь к руководству профильных саморегулируемых организаций, Андрей Травников одобрил изменения в части усиления ответственности и полномочий СРО, призвав не увлекаться защитой интересов членских компаний, а больше усилий направить на всесторонний контроль исполнения ими государственных и муниципальных контрактов.

Он настоятельно посоветовал региональному Минстрою вернуть в практику жесткое правило: после подписания контракта подрядчиком этот документ уже не должен претерпевать сколько-нибудь существенных изменений. По оценке губернатора, сегодня у потенциальных подрядчиков есть все возможности, чтобы досконально изучить проект до подписания договора, «на берегу», взвесив все его сильные и слабые места, оценив свою способность реализовать его на предлагаемых условиях. Если в результате такой оценки выяснится, что риски срыва обязательств высоки, лучше перестраховаться, завело отказавшись от участия в конкурсных процедурах. Но если договор подписан — будь добр, выполняй и не изворачивайся.

«Сегодня мы видим просто вал попыток подрядных компаний предъявить претензии по поводу некачественного проекта постановки, — отметил глава региона. — Такое и раньше было, но сегодня число подобных ситуаций просто зашкаливает. Причем чем ближе завершение строительства, тем яснее финансовый результат (да, может быть, не слишком положительный, а может быть, и отрицательный), тем больше предпринимается подрядчиками попыток на излете поменять что-то в ПСД, сославшись на недостатки проекта. Во многом отсюда и затягивание экспертизы. Измором берут экспертов, стараются продвинуть изменения. От этого нужно уходить. Нужно так изменить условия конкурсов, чтобы подобные ситуации в принципе не могли возникать».

«В целом 2026 год пройдет под лозунгом более жесткого спроса, — подводя итоги, предупредил участников встречи губернатор столицы Сибирского федерального округа. — Настали условия, чтобы вы выполняли все, о чем мы договаривались на совещаниях, что прописано в контрактах и графиках. Работы стало меньше; число объектов бюджетного строительства, к сожалению, сократилось, и форсировать их строительство мы не можем, поскольку находимся в рамках определенных лимитов. Поэтому у вас есть возможность реализовывать действующие проекты качественно и в срок».



Татьяна ИВАНЕНКО,  
архитектор, директор  
АНО «Сибирский центр  
содействия архитектуре»,  
председатель  
оргкомитета рейтинга  
Золотая капитель

## Инновации и традиции

### Как развивается Золотая капитель

Время от времени возникает потребность более полно рассказать о проекте Золотая капитель — и о новациях, и о традициях. О традициях и ценностях важно говорить с теми, кто узнал о рейтинге в рамках этого конкурса впервые и, возможно, будет впечатлен его многолетней историей и тем, как организаторы стараются придерживаться заявленных принципов. До тех же, кто участвует в рейтинге постоянно, важно донести суть изменений. 2026 год станет юбилейным — годом празднования тридцатилетия — и это хороший повод поговорить о проекте подробно, включая не только новеллы конкурсного года, но и исторический опыт.

Первый раз с Золотой капителью я пересеклась в 1996 году. В то время одна из моих работ — вывеска гастронома «Под Строкой» — находилась в центре скандала городского масштаба. Тогда многое было в новинку, включая реакцию горожан на появляющиеся в городе средовые объекты. Проект был сделан в соответствии с тогдашними требованиями, согласован в мэрии и реализован. Я как автор была очень довольна результатом, но владелица одной квартиры в доме, на фасаде которого располагалась вывеска, считала иначе. Она рассылала жалобы в различные инстанции и требовала осуществить демонтаж, заказчик отказывался рассчитывать с исполнителями за работу, чиновники вызывали авторов проекта на ковер, багровели лицами, строжились, требовали дополнительных согласований. Ситуация все больше накалялась, и, очевидно, нужно было спасать положение. И тут появилась информация, что в Новосибирске будет проведен архитектурный смотр-конкурс Золотая капитель. План сложился сразу, и он был «короткий, как выстрел»: а) подать проект на конкурс; б) выиграть конкурс; в) предъявить противникам проекта победу, подтверждающую его ценность, и тем самым не допустить демонтажа. План сработал, и в последних числах декабря 1996 года мы с Алексеем Кудашевым получили Золотую капитель — одну из первых премий, а вместе с ней и «охранную грамоту» от демонтажа и чиновничьих санкций. Начальство как-то сразу отключилось от проекта, по пути найдя способ утихомирить недовольного граданку. Так в моей жизни появилась Золотая капитель в виде бронзовой статуэтки и диплома к ней.

Придумала проект и руководила им в течение 11 лет Ольга Макарова, директор выставочно-информационного центра Новосибирской государственной архитектурно-художественной академии. Ее инициатива получила поддержку тогдашнего ректора НГАХА Геннадия Пустоветова, и эта поддержка ощущалась на протяжении всего срока его ректорства. Именно Ольга Макарова заложила фундамент, на котором

следующие поколения руководителей Золотой капители смогли реализовать идею, развивая проект и одновременно сохраняя традиции. За годы ее руководства проект вырос из «местечкового» смотр в мероприятие межрегионального уровня: в 1996 году в конкурсе участвовало 88 работ из пяти сибирских городов, в 2005-м было представлено 219 проектов из 13 городов Сибирского и Дальневосточного федеральных округов.

Важной вехой в истории развития конкурса стало изменение системы оценки. Вплоть до 2003 года коллегия жюри формировалась из архитектурных функционеров — директоров проектных институтов, председателей региональных отделений Союза архитекторов России, ректоров и деканов профильных вузов и факультетов. Такая организация работы жюри позволяла принимать «политические» решения, оставляя за бортом по-настоящему качественные работы, поэтому с 2004 года жюри стало формироваться из дипломантов и лауреатов смотр-конкурса Золотая капитель прошлых лет, не принимая участия в конкурсе текущего года. Так в основу проекта был заложен принцип объективности оценки работ, выражающийся в стремлении организаторов выстроить процедуру определения победителей таким образом, чтобы она была защищена от предвзятости, вкусовщины, давления и интриг, чтобы в ней попросту была невозможна коррупционная составляющая.

В 2006 году благодаря усилиям куратора архитектора Андрея Замашкина у смотр-конкурса появился сайт, на котором можно осуществлять электронное голосование. Это помогло снять пространственные ограничения и дало возможность приглашать в жюри лауреатов и дипломантов Золотой капители из любого города России и мира. Тем самым смотр-конкурс сломал границы и победил бесконечные российские расстояния. Помимо технологии голосования, сайт позволил начать формирование электронного каталога конкурса, в котором собраны и систематизированы все работы-участники. Таким образом была завершена реформа процедуры определения победителей. Также с первого дня своего существования организаторами был введен и последовательно осуществлялся принцип открытости. Отсутствие каких-либо видов отбора работ на конкурс (премодерации) позволяет любому архитектору принять в нем участие, заплатив организационный взнос и предоставив проект в соответствии с регламентом.

В 2007 году новый руководитель проекта архитектор Александр Ложкин произвел смену команды, которая преобразовала смотр-конкурс в архитектурный фестиваль, сделала возможным приглашение в Ново-

сибирск столичных архитектурных звезд, пул которых уже успел сформироваться. Я вошла в новую команду в качестве куратора и смогла за три года сделать несколько значимых для меня проектов. Одним особенно горжусь — выставкой коллажей Егора Летова, которая прошла летом 2008 года в культурном центре «Победа». Мы начинали этот проект, когда Егор был жив, а завершили после его смерти. Могу сказать, что художественное наследие Летова до сих пор не оценено в полной мере, хотя заслуживает размещения в музее современного искусства.

Третья смена руководства произошла в 2010 году, у руля встали я в должности директора и Александра Архипова в качестве арт-директора. По моему мнению, тогда мы сделали две по-настоящему важные вещи — ясно сформулировали миссию, ценности и цели проекта, а также основательно доработали регламент конкурса, превратив его в довольно длинный, но подробный, а главное, живой документ. С тех пор регламент каждый год обновляется, в него вносятся изменения, дополнения, новые разделы, условия. Мы придали Золотой капители форму профессионального «института», произведя окончательное отчуждение «технологии производства» и «процедуру» от личностей организаторов.

В 2013 году смотр-конкурс был преобразован в национальный независимый архитектурный рейтинг. Созрело понимание, что архитектура и градостроительство как общественно значимые виды деятельности нуждаются в более тесной коммуникации с заказчиком и потребителем и в обратной связи, в том числе и путем оценки архитектурных проектов разными категориями социума (архитекторами, бизнесом, гражданами, критиками). А с 2018 года введено жюри «Гамбургский счет», в котором участвуют все участники рейтинга текущего года, оценивая работы своих конкурентов.

Осмысление того, что ты делаешь, — процесс достаточно трудоемкий, психологически сложный. Но не прорывай эту работу нельзя, поскольку только она наделяет смыслом ежедневную рутину и задает направление творческого поиска. Первым шагом на этом пути стало понимание простого факта, что Золотая капитель эти годы существовала не на гранты, не на бюджетные средства, не на спонсорские взносы: бюджет рейтинга формируется из регистрационных взносов участников, а это значит, что речь идет о практикующих архитекторах, и именно их интересы мы должны понимать и последовательно отстаивать, что они, а не функционеры от архитектуры десятилетиями поддерживают рейтинг фактом своего участия. Именно это позволяет мероприятию оставаться по-настоящему независимым проектом, деятельность которого направлена на

повышение общего уровня архитектуры в России. Ставка делается на участие специалистов из регионов с целью формирования высшей лиги профессионального сообщества в масштабах всей страны, а не только в столицах.

Архитектура всегда существует на будущее, проектируя его в соответствии с запросом сегодняшнего дня и одновременно создавая объект как бы на вырост, добавляя возможные изменения грядущих десятилетий или даже столетий, задавая новые векторы развития. Также и рейтинг постоянно откликается на непрерывный поток изменений как в профессии, так и в обществе в целом, вводя новые номинации и разделы, добавляя коллегии жюри, меняя процедуру выбора победителей.

В 2020 году было объявлено о новых изменениях. Увеличение прошлых лет — цифровизация — привело к уменьшению доли прямой личной коммуникации между организаторами и участниками, между участниками и членами жюри. С целью выравнивания ситуации оргкомитет рейтинга, не отказываясь от преимуществ, которые дает нам возможность удаленного определения победителей, предложил «новеллу» — третью ступень оценки работ. Это суперфиналы — очные защиты, подразумевающие личное присутствие участников и членов жюри, призванные вернуть процедуру выбора победителя живую энергию конкуренции и заострить внимание на роли архитектора как личности, обладающей индивидуальностью.

С 2021 года решение о том, кто получит главные награды, принимает коллегия жюри Big Fish (Большая рыба), состоящая из признанных «архитектурных звезд» (российских и зарубежных), общественных деятелей в сфере архитектуры, председателей профессиональных творческих союзов, архитектурных издателей и пр. На главные награды рейтинга — призы Золотая капитель, — которые выдаются в количестве не более шести в сезон, претендуют 12 проектов-суперфиналистов, получивших высшие оценки по итогам второго тура. Авторы проектов-претендентов презентуют свои работы перед жюри и зрителями с возможностью ответить на возникающие вопросы. Этот формат успешно прошел проверку временем и оказался востребован участниками рейтинга. Мало того, я вижу, как коллеги-организаторы подобных мероприятий в других городах начинают копировать нашу практику. Значит, мы задаем тренды и по-прежнему впереди.

Оргкомитет рейтинга Золотая капитель приглашает к участию в национальном независимом архитектурном рейтинге и желает всем участникам объективной оценки их работ и высоких рейтинговых баллов!

## Экология коммерческой недвижимости

### Российский рынок ждет национальный стандарт «зеленого» строительства, но поверит ли в него бизнес?

Оксана САМБОРСКАЯ

До конца 2026 года в России может появиться национальный стандарт «зеленого» строительства для офисов, складов и торговых центров. Документ, разрабатываемый CORE.XP при поддержке «ДОМ.РФ» и Минстроя России, призван заполнить правовой вакуум и создать систему координат, в которой «зеленость» перестанет быть маркетинговой опцией. Об этом на форуме «Сила четырех» рассказал директор отдела устойчивого развития и экологической сертификации CORE.XP Андрей Бенуж. Но участники рынка, пережившие уход западных арендаторов и появление системы «Клевер», оценивают перспективы инициативы неоднозначно.

Программа разработки национального стандарта на 2026 год уже утверждена. Документ введет само понятие «коммерческая недвижимость» и закрепит термин «зеленая коммерческая недвижимость»: объект, созданный с учетом жизненного цикла, энергоэффективности и комфорта для человека.

Помимо терминологии, стандарт введет два новых для рынка инструмента. Первый — государственная «звездная» классификация: по аналогии с гостиницами офисы и торговые центры смогут получать рейтинг от «удовлетворительно» до «отлично» по параметрам энергоэффективности, экологичности и качества среды. «Это государственный документ, утверждаемый Росстандартом, проходящий согласование в масштабах всей страны», — подчеркнул Андрей Бенуж.

Второй инструмент — методика присвоения классов энергоэффективности (А, В, С) для коммерческих зданий. Сейчас такие классы установлены только для жилья. Их появление в коммерческом сегменте открывает доступ к налоговым льготам: согласно статье 381 Налогового кодекса (НК) РФ, объекты с высоким классом энергоэффективности могут быть освобождены от налога на имущество на три года после ввода. «Мы такую методику сейчас разрабатываем и добавим ее в приложение к ГОСТ», — пояснил Андрей Бенуж.

#### Отличие от зарубежных систем

Особенность нового ГОСТ — полная опора на российские своды правил и СанПиН. «Клевер» основывается на критериях зарубежных систем, — пояснил Андрей Бенуж. — Мы же обязаны основываться на нашей нормативно-технической базе».

Структура сохранит преемственность с мировыми практиками: десять категорий оценки — от транспорта до инноваций. Категория «Инновации» задумана как «песочница» для новых технологий: если критерий из года в год пользуется спросом, при актуализации стандарта его включают в обязательные требования.

Изначально разработчики заявляли, что в область применения войдут офисы, торговые центры, склады и объекты light industrial, под вопросом пока гостиницы и апартаменты. Если с гостиницами ситуация более или менее ясна, то апартаменты, по словам Андрея Бенужа, представляют особый интерес. Проблема в том, что апартаменты не подпадают под действие жилищного СП-54, а значит, не обязаны соответствовать требованиям по инсоляции и другим санитарным нормам для жилья. Именно здесь новый стандарт может сыграть неожиданную роль. Таким образом, новый ГОСТ может стать для апартаментов инструментом добровольного подтверждения качества там, где официальные требования молчат.

#### Экономика «зеленого» строительства

Главный вопрос для любого девелопера — дает ли «зеленая» сертификация реальную

прибавку к стоимости актива? В CORE.XP провели исследование офисного сегмента, проанализировав больше сотни сертифицированных объектов. Вывод: в «зеленых» офисах арендная ставка выше на 16%, а цена продажи — на 4%. И это не усредненные расчеты, а фактические результаты сделок, подтвержденные адресами и цифрами.

Второй источник выгоды — налоговые льготы, которые станут доступны благодаря новому ГОСТ. Сейчас классы энергоэффективности законодательно установлены только для жилья. Новая методика закрепляет этот пробел, а вместе с ним открывает доступ к льготе по статье 381 НК РФ — три года без налога на имущество для объектов с высоким классом энергоэффективности. Раньше льгота существовала формально: воспользоваться ей было невозможно из-за отсутствия методики подтверждения.

Третий аргумент — опыт жилого сектора, где аналогичные механизмы уже работают. «По многоквартирному дому была инициатива «ДОМ.РФ»: проекты, соответствующие «зеленому» ГОСТ, получают льготное кредитование — минус два процента», — напомнил Андрей Бенуж.

#### Спрос на эко: иллюзия или реальность

После ухода западных арендаторов рынок потерял главный драйвер спроса на экосертификацию. Появилась ли ему достойная замена — вопрос, на который участники рынка отвечают по-разному.

«Сегодня статус «зеленого» офиса не является конкурентным преимуществом ни с точки зрения инвестиционной привлекательности, ни с точки зрения интереса арендаторов. Возможно, есть единичные случаи, но как рыночная тенденция это не оформилось», — констатировала коммерческий директор Unike Юлия Ружницкая. При этом, признает она, снижение налоговой ставки могло бы сыграть роль: «Зеленый» офис — очевидный бонус для арендаторов, экономичность эксплуатации — аргумент для инвесторов. Почему это до сих пор недооценивают — открытый вопрос».

Впрочем, ситуация начинает меняться. С 2026 по 2029 год на рынок выйдет большой объем новых качественных офисов, рассказала главный менеджер Plus Development Елена Деренговская, и «чтобы оставаться конкурентоспособными, тема снова набирает обороты». Правда, для большинства российских арендаторов сертификат пока все еще имиджевый фактор, хотя сами проекты стали заметно лучше, чем 5-10 лет назад.

Главная же проблема — в восприятии: «зеленые» технологии до сих пор считают маркетингом, а не экономикой. «У российских потребителей экотехнологии ассоциируются в основном с заботой о природе или модной повесткой, поэтому для девелоперов ESG-составляющая чаще оказывается в разряде необязательных фишек», — считает заместитель гендиректора Dominanta Максим Иванов. Хотя по факту «зеленые» здания — это экономия ресурсов, снижение издержек и комфорт людей. Господдержка, по его мнению, могла бы перевести эту составляющую в разряд экономически оправданных вложений.

#### Реальное содержание и реальные деньги

Чтобы «зеленые» стандарты заработали в полную силу, нужно совпадение двух факторов — реального содержания и реальных денег. Коммерческий директор West Wind Group Елена Ильохина сформулировала жесткие условия: экологичные решения должны существовать в реальности, а не на бумаге, и сертификация должна давать осязаемую финансовую выгоду. Пример — «зеленая» ипотека или льготы по налогу на имущество, уже работающие в жилом секторе. Для девелоперов логичны льготы на стадии проектного финанси-

рования: снижение ставки может компенсировать затраты на внедрение стандартов. Без финансового эффекта, резюмировала Елена Ильохина, сертификация останется имиджевым атрибутом.

Однако важно понимать: во многих случаях «зеленая» сертификация лишь подтверждает то, что рынок уже и так считает качеством. В современных офисах класса А большинство необходимых характеристик стали базой, отметил директор по коммерческой недвижимости MR Кермен Мастиев. Сам рынок встроил ESG-стандарты в требования к продукту — инженерно, энергоэффективность, вентиляцию, комфорт, цифровые решения. Наличие подтвержденных характеристик влияет на выбор крупных корпоративных клиентов, но это лишь один из факторов. Применение «зеленых» технологий не всегда удорожает проект: часто это просто более качественные решения, которые и так закладываются в концепцию.

Более того, девелоперы, планирующие управлять объектом десятилетиями, смотрят на стандарты иначе, чем те, кто настроен на быструю продажу. Директор по аренде «Сколково Парка» Елена Малиновская напомнила: крупные российские компании активно внедряют ESG-принципы. Для многих это не только репутация, но и инструмент выхода на рынки капитала. Спрос на экологичные офисы растет со стороны и арендаторов, и собственников. Возвращение знания под сертификацию требует инвестиций на 10-20% больше, но такие объекты получают преимущество: для ответственных компаний офис стал частью ESG-стратегии.

#### «Клевер»: то, что уже работает

При этом разговор о будущем стандарте часто идет так, будто на рынке нет ничего работающего прямо сейчас. На самом деле, уточнил генеральный директор KUBRAVA PROJECT MANAGEMENT™ Руслан Кубрава, уже два с половиной года действует система «Клевер» — прямой аналог ушедших BREEAM и LEED. На 2025 год сертификаты подтверждены у 58 объектов площадью свыше 3,7 млн кв. м. В ноябре 2024 года Moscow Research Forum включил наличие «Клевера» в обязательные требования для офисов класса Prime — прямое указание, что статус стал конкурентным преимуществом.

Для инвестора экооценка — независимый аудит. Сертифицированные здания в Москве демонстрируют ставки выше рынка, эксплуатационные расходы снижаются на 10-30%. Экономические стимулы могли бы перевести стандартизацию в массовую практику: по данным опроса компании «Роквул», 50% девелоперов готовы активизировать запуск таких проектов при расширении стимулов.

Но даже самый качественный сертификат рискует остаться просто бумагой, если за ним не стоит цифровая культура управления зданием. Эксперт Марина Толстошеева напомнила: «Институциональный инвестор интересуется не наличием BREEAM, а реальным потреблением электроэнергии на 1 кв. м в год, динамикой операционных расходов и верифицируемой ESG-показателем». Ключевой барьер — отсутствие системы сбора данных в реальном времени. «Сертификат без цифровой платформы мониторинга — просто диплом на стене без реальных знаний», — говорит она.

По ее словам, базовая экономика «зеленых» решений уже работает без господдержки: цифровые платформы окупаются за 6-24 месяца. После роста тарифов на 11,6% в 2025 году «зеленые» инвестиции позволяют снижать затраты на энергию на дистанции 25-35 лет. И главное — основной мотив девелоперов, по наблюдениям Марины Толстошеевой, сместился с имиджа на контроль операционных расходов.

#### Архитекторы о зеленых стандартах

В этом сложном ландшафте интересов и ожиданий особенно интересна позиция тех, кто окажется на передовой внедрения новых стандартов, — архитекторов. Основатель мастерской DA Максим Долгов оценивает готовность профессионального сообщества с осторожностью: «Если заказчик говорит: «Мне нужен сертификат», — архитектор, безусловно, быстро адаптируется». Но проблема глубже: заказчик слабо понимает, зачем это нужно, особенно для высшего рейтинга. «Мало кто понимает, как считать углеродный след, интегрировать биогенную очистку стоков или закладывать пассивные энергоэффективные решения. Большинство набирается опыта уже в процессе работы». При этом следование стандартам дает экономии на эксплуатации до 20%, но увеличивает расходы при строительстве и в эксплуатации. Если стандарт станет обязательным, считает Максим Долгов, архитекторам добавится головной боли: междисциплинарная работа, дополнительные расчеты, рост стоимости проектирования. «Стандарт станет инструментом убеждения только тогда, когда за ним появится понятная заказчику математика — срок окупаемости, стоимость квадратного метра и скорость заполнения арендаторами. Если математика не сходится, «зеленый» стандарт так и останется красивой, но обременительной игрушкой», — говорит Максим Долгов.

#### Концептуальный взгляд

За всеми этими частными оценками стоит более общий вопрос: а что на самом деле представляют собой «зеленые» стандарты - маркетинговую упаковку, административный барьер или работающий инструмент развития?

В Ассоциации рынка коммерческой недвижимости предлагают взглянуть на проблему шире. Президент АРКН Анастасия Архипова напоминает: «Стандарты сертификации по своей природе являлись «имиджевыми» — и это хорошо. Их ключевая задача заключалась не в выдаче «бумажки ради бумажки», а в создании системного подхода к улучшению качества самого продукта». Для девелопера это «дорожная карта», снижение расходов, повышение капитализации. Для арендатора — влияние на удержание талантов и продуктивность. Уход западных арендаторов, не отменил потребности в качественных пространствах — напротив, он актуализировал запрос на национальные инструменты оценки.

Член правления АРКН Дарья Петрова добавляет важное уточнение: «Ушедшие международные системы оценивали объекты комплексно — экологичность, комфорт человека, управление. «Клевер» — прямой приемник этого подхода». Разрабатываемый же ГОСТ фокусируется только на экологии. Но современный подход требует комплексной оценки. «Системы WELL и Fitwel доказали, что фокус на здоровье и благополучии людей — не дополнительная опция, а необходимое условие для создания по-настоящему качественных объектов», — резюмирует Дарья Петрова. Что касается экономических стимулов, правовая основа для них уже действует: статья 381 НК РФ предусматривает освобождение от налога на имущество для энергоэффективных объектов. Но механизм льгот для коммерческой недвижимости пока не реализован. При этом постановление правительства включает «Клевер» в перечень инструментов для «зеленого» финансирования — девелоперы по «Клеверу» имеют право претендовать на спецкредиты. Для полноценной реализации этого, резюмирует Дарья Петрова, нужна доработка регулирования как на уровне банковской системы, так и в налоговом законодательстве.





## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Антон Глушков об изменении законодательного регулирования строительной отрасли



ЕВГЕНИЙ КУДИНОВ



ЕВГЕНИЙ КУДИНОВ



ЕВГЕНИЙ КУДИНОВ



ВАРВАРА ТОПОЛЕННИКОВА

Оксана САМБОРСКАЯ

## Смотреть иначе

### Световой дизайн меняет привычные представления о русском костюме

Кошник, расшитый речным жемчугом; праздничный сарафан с золотой вышивкой, которую мастерица выкладывала нить за нитью долгими зимними вечерами; парчовые душегреи — тяжелая роскошь, доступная единицам. Все это вы, скорее всего, уже видели — в учебнике истории, в музейной витрине, на сувенирной открытке. Кажется, что про национальную одежду мы знаем если не все, то достаточно, но выставка «Великолепия русского костюма. Собрание Натальи Шабельской» в музее-заповеднике «Царицыно» ломает этот стереотип с порога. Знакомые предметы обретают объем, глубину и душу.

Наталья Шабельская была одержима русским костюмом в эпоху, когда высший свет смотрел на него лишь как на «деревенскую экзотику». На рубеже XIX–XX веков она объездила пол-России, собирая по деревням и селам то, что сегодня составляет золотой фонд национального достояния: тончайшее кружево, образцы старинного ткачества, головные уборы, передававшиеся из поколения в поколение. Для Шабельской это было не просто коллекционирование, а способ сохранить культурный код нации. Но спустя более ста лет ее коллекция заговорила с нами на новом языке. И язык этот — свет.

Перед архитекторами бюро UTRO и светодизайнерами «Культуры Света» стояла задача, выходящая далеко за рамки обычного музейного освещения, — им нужно было не просто «подсветить» витрины, а заставить ткань заговорить, передать то чувство трепета и восхищения, которое испытывала сама собирательница, держа в руках очередной шедевр. В «Царицыне» свет перестал быть служебным элементом — он стал главным рассказчиком.

«Система освещения построена по принципу многослойности, — объясняет управляющий партнер бюро «Культура Света» Дарья Новикова. — Мы создаем фоновое освещение и дополняем его деталями в виде акцентов. Этот принцип мы используем от общего к частному: применяем его как в пространстве экспозиции, так и в оформлении блоков



ЕВГЕНИЙ КУДИНОВ

витрин. В некоторых залах мы используем приемы со световыми эффектами. Так у нас появляется эффект отражения воды, который интуитивно ассоциируется со спокойствием и сакральностью».

Световая концепция выставки действительно выстроена как цельное драматургическое полотно. Здесь нет монотонного «дежурного» освещения. Вместо этого зритель погружается в череду тематических пространств, каждое из которых обладает собственной эмоциональной атмосферой: от камерных, почти интимных залов с приглушенным сиянием, навевающим размышления о традиции и вечности, к более открытым и парадным пространствам.

В зале, посвященном личности самой Натальи Шабельской и оформленном архитекторами как ее рабочий кабинет, команда «Культуры Света» применила особый прием — дизайнеры интегрировали в пространство лайтбоксы, стилизованные под оконные проемы. Иллюзия естественного дневного света, льющегося снаружи, делает историю осязаемой и живой, стирая грань между прошлым и настоящим. А внутри витрин происходит главное волшебство: виртуозное смешение различных цветовых температур позволяет зрителю разглядеть мельчайшие нюансы — фактуру домотканого полотна, игру света на металлической нити, объем тиснения по коже и матовый блеск речного жемчуга.

«Для более глубокого восприятия экспонатов команда «Культура Света» смешала разные цветовые температуры, — продолжа-

ет Дарья Новикова. — Так зритель может разглядеть все нюансы палитры и богатства материалов: вышивки, бисера, тиснения и других техник. Если убрать любую из световых составляющих, теряется блеск экспонируемой коллекции».

Свет здесь деликатен до невидимости. Он спрятан от глаз, но его работа очевидна. Благодаря скрытой подсветке авторы создали эффект «парящих» витрин: стекло исчезает, и кажется, что тяжелая парча и расшитые золотом повойники буквально зависли в воздухе, освобожденные от силы притяжения и музейной скуки. В итоге рождается именно то, что авторы называют созерцательным, неспешным восприятием: посетитель не скользит рассеянным взглядом по длинной шеренге экспонатов. Он останавливается. Замирает. И в этот момент тишины между человеком из будущего и вещью из прошлого возникает диалог. Это и есть высший пилотаж экспозиционного дизайна.

После «Великолепия русского костюма» на привычные музеи начинаешь смотреть иначе. Светодизайн обнажает свою главную тайну: мы его не замечаем, когда он сделан идеально, и он же раздражает, когда о нем забыли. Чтобы понимать язык света, в следующий раз в любом музее стоит обратить внимание на то, насколько комфортно вам находиться в пространстве, нет ли эффекта ослепления от ламп. Стоит присмотреться, видите ли вы сам светильник или только эффект от него — хороший свет всегда прячет источник. Проследите, куда падает ваш взгляд в первую очередь: свет выступает дирижером,

он указывает, что главное, а что — лишь фон. Обратите внимание, чувствуете ли вы объем предмета или он кажется плоским силуэтом. И наконец, прислушайтесь к своим эмоциям. Выставочный свет — это всегда про переживание, даже если вы не осознаете это сразу.

Выставка «Великолепия русского костюма. Собрание Натальи Шабельской» открыта в Хлебном доме музея-заповедника «Царицыно» до 7 июня. Это редкий случай, когда стоит идти не только «на вещи», но и на то, как они увиденны светом.



ВАРВАРА ТОПОЛЕННИКОВА



ЕВГЕНИЙ КУДИНОВ