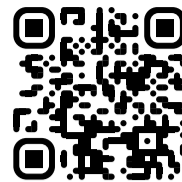


1,8 млн квадратных метров составили продажи квартир по зарегистрированным ДДУ в июле **с. 2**

Реализация федпроекта «Развитие туристической инфраструктуры» **с. 3** Современные тренды

на рынке загородного домостроения **с. 9** Дерево как наиболее востребованный строительный материал **с. 10**



Издаётся  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№35 (10812) 13 сентября 2024

## Архитектура с приставкой WOW

Как не превратить любимый  
город в архитектурный  
оливье

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Международный фестиваль маркетинга и креатива в сфере недвижимости WOW FEST состоялся недавно в Москве. На мероприятии, организованное Ассоциацией REPA (Real Estate Professionals' Association), собралось более 1 500 представителей девелопмента и топ-менеджеров рекламных агентств, чтобы обсудить актуальные вопросы продвижения на рынке недвижимости. Здесь можно было узнать о маркетинге и продажах, познакомиться с яркими рекламными проектами на церемонии награждения WOW Awards, с лучшими подрядчиками, вошедшими в рейтинг ведущих рекламных и коммуникационных агентств.

«WOW FEST является «местом силы» для маркетологов рынка недвижимости. Здесь мы совместными усилиями формируем новую волну креатива и идей, которые развивают отрасль и дают понять: недвижимость уже давно не про консервативность — эта сфера становится центром притяжения для самых нестандартных подходов и практик», — отметила руководитель REPA Юлия Солодовникова на церемонии открытия.

В рамках деловой программы участники встречи изучали тренды маркетинга, рекламы и продаж в недвижимости. Более 100 спикеров провели 14 информативных сессий, поделившись эксклюзивной аналитикой, личным опытом команд, своим видением ситуации с рекламой в отрасли.

Среди выступивших на сцене фестиваля были признанные лидеры индустрии: digital-директор группы «Самолет» Дмитрий Форман, креативный директор «Студии Артемия Лебедева» Кира Самойленко, руководитель PR Брусники Сергей Ермак и многие другие.

На одном из мероприятий фестиваля развернулась дискуссия, посвященная WOW-решениям в архитектуре — насколько они оправданны и не приведут ли к эстетическому перекоосу в восприятии городской среды.

Открывший встречу главный архитектор и управляющий партнер архитектурного бюро СПИЧ Игорь Членов отметил, что сейчас баланс запросов горожан и городских властей смещается в сторону более сложной и индивидуальной архитектуры, однако современные технологии позволяют заранее просчитать эффект нестандартных решений: «Развитие города сейчас идет более осознанно и осмысленно.

**с. 2**

## Пределы не заданы



МИХАИЛ КОЛОБАЕВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

### Расширение границ Московской агломерации неизбежно

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

В этом году Москва отметила День города 7 и 8 сентября. 877-й день рождения — дата не круглая, но столица России так стремительно развивается, что серьезные изменения в ее облике происходят буквально на глазах, и каждый год город становится немного иным. Фактически Москва является гигантской лабораторией, и происходящие здесь процессы «подсвечивают» тенденции, которые вскоре реализуются и в других российских городах-миллионниках. О том, какие уроки можно извлечь из сценария столичного развития, и о том, какой Москва станет в будущем, «Строительная газета» рассказала президент Фонда «Институт экономики города» Надежда КОСАРЕВА.



Надежда Борисовна, на днях столица отпраздновала очередной день рождения. Как вы оцениваете развитие города с градостроительной точки зрения?

За несколько десятилетий в градостроительном отношении Москва изменилась кардинально. За последние 10 лет был реализован план по созданию совершенно иного, разветвленного транспортного каркаса города. Это и развитие метрополитена, причем не просто строительство новых станций, а формирование новой транспортной структуры через систему метро и скоростных диаметров, уже связанных с пригородными поездами, и автомобильные развязки, и расширение улично-дорожной сети... Транспорт-

ная система города стала абсолютно другой: теперь она обеспечивает мобильность населения мегаполиса, что существенно повысило доступность различных мест для работы и отдыха, центра города.

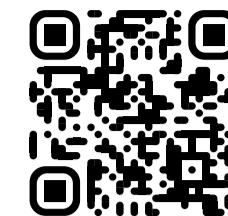
Второе изменение — выравнивание периферийной и центральной частей города в плане обеспеченности объектами социальной, досуговой инфраструктур, местами приложения труда. В советское время градостроительная политика исходила из принципа монофункционального планирования: здесь вот район жилой, здесь промышленный, а здесь культурно-досуговый. И это как раз приводило к масштабным маятниковым миграциям по территории города.

Сейчас же градостроительная концепция совершенно иная: развивается многофункциональная застройка, и когда реализуются крупные градостроительные объекты, на территориях одновременно создаются и жилые кварталы, и социально-досуговые, и общественные пространства, и места приложения труда.

**с. 5**



Основные параметры и требования к организации  
стройконтроля и каждого вида контрольных мероприятий **с. 6**



## Бесприютные субсидии

Освоение средств на развитие туристической инфраструктуры оставляет желать лучшего



SHUTTERSTOCK/PHOTOM



**Михаил МИШУСТИН,**  
председатель  
правительства РФ:  
«Главное — сделать путешествия по России еще более интересными и комфортными как для наших граждан, так и для иностранных туристов, чтобы была возможность познакомиться с нашей страной, ее историей, уникальными природными богатствами и, конечно, пользоваться доступным качественным сервисом. Правительство вместе с регионами и бизнесом работает над улучшением нужной для этого инфраструктуры. Выделяем значительные средства, в том числе на программу льготного кредитования строительства крупных отелей от трех до пяти звезд, парков развлекательных и горнолыжных комплексов. Помогаем российским субъектам возводить модульные отели — сейчас много кемпингов, глэмпингов, которые набирают популярность»

Алексей ТОРБА

Аудиторы Счетной палаты РФ проверили, как выполняется федеральный проект «Развитие туристической инфраструктуры» национальной проекта «Туризм и индустрия гостеприимства». В 2021-2023 годах на его реализацию было направлено 110,5 млрд рублей, которые были доведены до получателей в полном объеме. Нецелевое использование средств федерального бюджета проверкой не установлено. Вместе с тем, как следует из отчета о результатах аудита, отдельные регионы ежегодно не достигали запланированных показателей технической готовности объектов. Это, в свою очередь, привело к затягиванию сроков строительства и ввода объектов в эксплуатацию.

Алексей ТОРБА

Прошедшая 9 сентября в Казани VIII Международная конференция «Развитие института строительной экспертизы» показала, насколько плодотворно общение экспертов разных стран, каждый год собирающихся, чтобы обменяться суждениями по самым актуальным направлениям своей деятельности. Обратившийся к представителям экспертизы из Российской Федерации, Беларуси, Казахстана, Киргизстана и Узбекистана, участвовавшим в мероприятии лично, и к их коллегам из Таджикистана и Туркменистана, находившимся на видеоконференцсвязи, с приветственным словом министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин отметил высокую значимость конференции для объединения и координации работы органов строительной экспертизы стран СНГ. «Благодаря данному мероприятию появляется возможность проанализировать изменения, произошедшие в строительной сфере и экспертной среде наших стран, обменяться опытом, выявить новые профессиональные вызовы и наметить пути их преодоления. Уверен, что такое взаимодействие позволит получить новые знания, вдохновит на интересные идеи и инновационные подходы, которые можно будет применить на практике», — напутствовал экспертов глава Минстроя России.

Эту же мысль продолжил его заместитель Сергей Мухоморов, подчеркнувший, что организаторы мероприятия стремятся к тому, чтобы деятельность всех государств в области экспертизы, проектирования и строительства развивалась в едином контуре с целостным пониманием и общим уровнем оказания услуг. По его словам, это необходимо для создания единого рабочего пространства — без границ и дополнительных ограничений, административных барьеров. «Двигаться вперед в этом направлении нам помогают обмен опытом и совместные решения поставленных задач», — отметил замминистра.



СГ/ЕВРО

## Сила — в единстве

Взаимодействие экспертов в рамках международной конференции приносит достойные результаты

На то, что конференция проходит в преддверии саммита БРИКС, который состоится в Казани 22-24 октября, обратил внимание начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов. По его словам, реализация задач, стоящих перед экспертным сообществом, возможна только в развитии и при консолидации его представителей.

На последовавших после церемонии открытия конференции тематических сессиях «Стратегические приоритеты развития института строительной экспертизы», «Эффективный заказчик — ключ к успешным проектам», «Цифровое управление в строительстве» и «Управление стоимостью строительства» эксперты из разных стран продемонстрировали впечатляющие результаты, достигнутые во многом благодаря взаимодействию на предыдущих семи встречах.

Так, Игорь Манылов отметил, что главная задача российских экспертов — перейти от прежнего рутинного образа экспертизы к работе с данными, управлению жизненным циклом объекта и к повышению эффективности на всех этапах строительства. «Мы стремимся к созданию экспертизы как интеллектуального ядра стройки, высокотехнологичной системы. Так, уже с 1 сентября запустили Личный кабинет заказчика (застройщика) с полным набором необходимых инструментов. Это еще один шаг к нашей стратегической цели», — сообщил он, подчеркнув, что если в распоряжении экспертизы будут все необходимые реестры и открытые данные, то решатся многие проблемы в части межведомственного взаимодействия и откроются новые возможности для развития универсальной комплексной экспертизы с кросс-функциональными командами.

ного бюджета 43,9 млрд рублей на реализацию целей, установленных договорами о предоставлении бюджетных инвестиций, на 1 января 2024 года было использовано только 11,5 млрд. На разработку девяти мастер-планов туристских территорий в 2021-2023 годах этим обществом было потрачено 732,5 млн рублей. Однако проверка показала, что мероприятия по реализации инвестпроектов в рамках разработанных мастер-планов не в полной мере синхронизированы с государственными программами субъектов РФ, что создает риск несвоевременной сдачи в эксплуатацию туристической инфраструктуры.

Чтобы бюджетные средства использовались более эффективно, премьер-министр Михаил Мишустин в августе 2024 года дал ряд поручений по итогам стратегической сессии по нацпроекту «Туризм и гостеприимство», который со следующего года придет на смену действующему. В его состав войдут пять федеральных программ — «Создание номерного фонда, инфраструктуры и новых точек притяжения», «Пять морей и озеро Байкал», «Производство отечественной продукции для туристской индустрии», «Туристическая привлекательность страны» и «Кадры для туризма».

Глава кабинета поручил при доработке нацпроекта выбрать оптимальную модель управления, синхронизировать межведомственные программы, просчитать социальные эффекты от запланированных мероприятий. Что касается финансирования нацпроекта, то Минэкономразвития, Минстрою и Минфину было поручено рассмотреть вопрос о возможности направления инфраструктурных бюджетных кредитов, а также средств, высвобождаемых в результате списания задолженности по бюджетным кредитам, на реализацию федерального проекта «Пять морей и озеро Байкал». Такое решение должно быть принято к середине сентября текущего года.

«Как показывает сама жизнь, мы активно движемся сегодня в сторону технологической интеграции. И независимо от того, где находится и кому подчиняется экспертная организация и где сосредоточены центры компетенций, для полноценной и углубленной оценки проектов различной сложности и назначения должна быть единая структурированная система экспертизы. В ее основу положены работа с открытыми форматами данных и реестровые подходы со всеми необходимыми наборами сервисов и инструментов для функционирования в единой цифровой среде. В том числе это единые реестры требований, базы аттестованных специалистов, а также уникальные идентификаторы объектов — то, что уже ввели в себя коллеги в Казахстане, и мы тоже идем по этому пути», — рассказал Игорь Манылов.

В свою очередь, вице-министр промышленности и строительства Республики Казахстан Куандык Каженов поделился опытом межведомственной интеграции на примере «Единого окна заказчика», что позволило снизить сроки экспертизы с двух месяцев до 45 дней и довести уровень цифровизации исходных данных до 80%. По его словам, объединению интеллектуальных ресурсов экспертизы послужит Инжиниринговый центр, в котором планируется сосредоточить все новые компетенции для развития и внедрения передовых технологий.

Как показали выступления участников конференции, многолетнее взаимодействие реально помогло им занять консолидированную позицию по ряду принципиальных вопросов и достичь новых высот в экспертной деятельности. Такое эффективное сотрудничество экспертов из стран СНГ убеждает в том, что совместная работа волевых в орбиту БРИКС государств, представители которых все собираются на саммит в Казани, будет не менее плодотворной.



## Архитектура с приставкой WOW

**с.1** Все новые территории прорабатываются с полноценного проекта планировки, на котором в отличие от планировочных документов, делавшихся 15-20 и более лет назад, гораздо более детально проработаны и транспортные ситуации, и социальная инфраструктура, и, конечно же, архитектура с точки зрения градостроительства в целом, то есть как будет выглядеть район в действительности.

Игорь Членов уточнил, что все проекты прорабатываются в метавселенной — в полноценном цифровом двойнике Москвы, где можно наглядно оценить, как будут выглядеть новый район, отдельно взятый дом — насколько они контекстуально вписываются в среду, насколько они адекватны по своим габаритам, масштабу и архитектуре. «И есть надежда, что именно подобное внимание, уделяемое как развитию будущей городской территории в целом, так и отдельно взятым участкам, позволит не превратить наш любимый город во что-то избыточное, в какой-то архитектурный оливье», — сказал он.

В качестве примера яркой и значимой архитектуры Игорь Членов привел разработанный бюро СПИЧ проект Третьяковской галереи, в котором стандартный каркас здания «разбавлен» сложным фасадом: «Здесь объем нам был уже задан, и мы предложили, с одной стороны, довольно линейную идею, но с другой стороны, ярко и узнаваемо — шапелерную развеску окон-картин, обрамленных широкими рамами». Сама идея разных по ширине, массивных по отношению к «полотнам» рам очень точно воссоздал образ и структуру коллекции — и конкретного собрания Павла Третьякова. В XIX веке роскошные рамы ценятся не меньше обрамленных ими картин.

«Множество наших проектов становятся точками визуализации, на фоне которых люди часто фотографируются», — сказал эксперт, отметив, что это является определенным критерием качества работы. — Если появляется цитирование наших объектов среди обычных людей, значит, им это нравится, значит, это тот правильный вектор».

Но одно дело Третьяковская галерея, а другое — ЖК с площадью 1,5 млн кв. метров. Каждый дом с WOW-эффектом не построишь. Генеральный директор бюро ATRUM Антон Надточий считает, что необходимо найти для каждой территории собственную индивидуальность: «Важно, чтобы люди идентифицировали себя с этим местом, оно должно иметь свой характер, свое лицо». Эксперт отметил, что WOW-эффект может иметь разные масштабы: «Один из первых — градостроительный масштаб. У нас в работе три проекта — сотни гектаров для проектирования, и мы стараемся понять, какая градостроительная структура необходима для каждой территории, чтобы она отличалась от стандартной. В

— активное внедрение фиджитал-технологий (physical + digital): «В прошлом году вышло шумевшее исследование Сбербанка, согласно которому мы будем в той или иной форме 80% времени проводить в метавселенной — соцсетях, виртуальной реальности, то есть жить где-то там, но не здесь. И тут невольно задаешься вопросом: для кого мы строим, если мы все будем в метавселенной 80% дня?»

Валерия Савиных считает, что последствия перехода в цифровую реальность отразятся на градостроительстве и благоустройстве. Одно из направлений — создание «системы противовесов», которая поможет адаптироваться к изменениям в мире. «С точки зрения ландшафта WOW-эффект достигается за счет ландшафтного воспоминания и приятного ощущения от посещения. Это главная задача ландшафта. Исцеляющий сад становится инструментом отключения от этой метавселенной, от цифрового мира, компьютера, соцсети — дает возможность перезагрузиться на природе», — отметила она. Перед проектировщиками общественных пространств будет стоять задача бороться с последствиями всеобщей цифровизации и антропогенного влияния города с помощью исцеляющих садов — мест восстановления ментального здоровья горожан. Среда такого сада настраивает человека на взаимодействие с природой через все органы чувств, она состоит из множества «вариантов исцеления» — с разнообразными характеристиками и решениями ландшафта. Основные характеристики — текстурированность, тактильность, просматриваемость, наличие укрытий, мест, где можно побыть в тишине наедине с собой и природой. Валерия Савиных отметила, что исцеляющие сады должны стать обязательным элементом WOW-архитектуры и местами силы для горожан.

Ну и конечно, WOW-архитектура невозможна без хорошей подсветки. Светодизайнер, основатель светотехнической компании L1 Group Иван Федянин считает, что для создания ярких — во всех смыслах этого слова — зданий необходимо хорошее архитектурное освещение, которое будет оказывать на горожан сильное эмоциональное воздействие. «Для меня WOW — это некий опыт, сильное переживание, которое получает человек. И я говорю, «вау», когда мне интересно. Для меня свет — это супер-инструмент, супер-оружие для создания WOW-эффекта, — подчеркнул он, напоминая, что Москва наряду с Нью-Йорком, Лондоном и Парижем входит в пятерку самых освещенных городов мира. Конечно, основную роль здесь играет уличное освещение, но и архитектурная подсветка вносит свою лепту.

Однако это оружие может быть как со знаком плюс, так и со знаком минус. «Ярко — не значит хорошо. Мы хотим, чтобы у нас был свет, но важно, чтобы он вел сдержанный диалог с городом и его жителями. Это один из трендов в световом дизайне городского освещения. Круто, когда архитекторы интегрируют свет в фасады. Но важно, чтобы это происходило еще на стадии архитектурной концепции проекта: тогда получается красиво. В противном случае получается некая световая аппликация, и это нам не нравится», — заключил Иван Федянин.



REPA/PHOTO

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Светлана СМЕРНОВА

Текущий год стал для Петербурга знаменательным: Северная столица стала единственным городом в России, где полностью решили проблему обманутых дольщиков. На завершение жилищных долгостроев потребовалось пять лет и примерно по 1,2 млн рублей на каждого пострадавшего. Когда власти приступили к этой работе в 2019 году, в городе насчитывался 1 млн квадратных метров проблемного жилья. «За это время мы ввели в эксплуатацию почти 60 проблемных домов на 17 754 квартиры», — отметил губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов.

Последний злостный объект — ЖК «Ломоносов» — был введен в эксплуатацию этим летом. По словам председателя Комитета по строительству Петербурга Игоря Креславского, достраивать всегда сложно, это требует больших финансовых вливаний. Тем не менее, в списке проблемных объектов Санкт-Петербурга была поставлена финальная точка.

## Работа по трем направлениям

В Петербурге долгострой «доводились до ума» по трем возможным схемам: за счет собственных средств застройщика, на деньги инвестора или с помощью нового застройщика. Например, комплексы «На Королева», «Новая Скандинавия», «Водолей-2», «Вариант», «Славянский-2» строили с привлечением соинвесторов. За счет собственных средств застройщиков завершили ЖК «Панорама Залива», «Трио», 27 корпус «Парголово», «Морской конек», МФК «Vertical на Мужества». По двум ЖК частично возвращались деньги дольщикам. В Комитете по строительству отмечают: чтобы заинтересовать застройщика закончить проблемные объекты, ему предлагали либо выделить квартиры в достраиваемом доме, либо предоставить земельные участки без торгов. Так, за застройку жилых комплексов компании «Норманн-холдинг РСТИ» получил участок в Калининском районе, за завершение работ в ЖК «Ломоносов» застройщик «Капитан» (ГК «Лидер Групп») получил от Смольного в аренду два участка земли в Красносельском и Красногвардейском районах для строительства новых объектов. По словам директора СПб ГБУ «Управление строительными проектами» Андрея Алферова, подрядчиком была поставлена задача завершить все долгострой, и они это сделали. По оценкам экспертов, девелоперы потратили на завершение проблемных объектов 14-16 млрд рублей.

Застройщики при этом признают, что застройка — это «кот в мешке». По словам руководителя пресс-службы СК «Дальпестрой» Анны Боченковой, на таких объектах есть риск встретить двойные продажи и прочие неприятные сюрпризы. Специалисты компании Glogax Development, достраивавшие здания от «Чесма-Инвеста» на Гражданском проспекте и Будапештской улице, столкнулись с тем, что предыдущий застройщик вел работы без учета особенностей грунта, поэтому дома пришлось возводить фактически с нуля, выполнив дополнительные инженерные и геологические изыскания. В Glogax Development подсчитали, что потеряют на достройке трех объектов несколько сотен миллионов рублей, но готовы были заплатить такую цену за вход на петербургский



## На долгостроях поставлена точка Петербург стал единственным городом в РФ, где полностью решили проблемы обманутых дольщиков

рынок. В компании говорят, что достройка долгостроев для девелоперов — это в первую очередь дело престижа и возможность улучшить реноме.

**Ленобласть без обманутых дольщиков**  
Ленинградская область тоже объявила о том, что в этом году намерена решить проблему обманутых дольщиков. «Проблема обманутых дольщиков в области будет решена в ближайшие месяцы. Сроки ставлю очень жесткие, чтобы этой осенью люди уже получили ключи от своих квартир», — заявил губернатор Александр Дрозденко. По данным руководителя аналитического центра «ТелеТрейд» Сергея Лысакова, Ленобласть еще недавно входила в тройку регионов-антилидеров по объему недостроенных объектов: как следует из данных Единого реестра проблемных объектов, в ней насчитывалось 205 тысяч объектов общей площадью 1,6 млн кв. м. Это дома, застройщики которых признаны банкротами или сорвали на шесть и более месяцев сроки завершения строительства. Квартиры в них приобрели 18,5 тыс. человек (27% от общего количества заключенных договоров долевого участия и договоров ЖСК региона).

Для решения проблем обманутых дольщиков власти региона также предлагали девелоперам определенные преференции. Например, им предоставлялось право отклониться от принятых параметров высотности жилых домов. Сейчас в области действует норматив: не выше девяти этажей в сельских поселениях, не выше двенадцати — в городских. Возможностью увеличить этажность

новостройки до 18 этажей воспользовалась «Охта Групп»: компания стала инвестором завершения строительства ЖК «Новая Швейцария» во Всеволожском районе в деревне Новосаратовка, вложив в проект 150 млн рублей. Кроме этого, Ленобласть оказывала поддержку в реализации проектов на своей территории, в том числе при прохождении бюрократических процедур, консультативную поддержку, а также содействие в передаче объекта новому застройщику в рамках процедуры банкротства. В таком случае новый подрядчик получал право реализации свободных площадей. Механизмы компенсации были разработаны и для дольщиков — взамен долгостроя им предлагалась достроенная квартира либо деньги.

## Эскроу решает

Как рассказали в областном пресс-центре, из Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО) в прошлом году было исключено 76 позиций, были восстановлены права более 8,2 тыс. граждан. За первые полгода текущего еще более 6 тыс. семей получили квартиры или компенсации, а из реестра долгостроев в Ленобласти исключили 19 жилых комплексов. По информации строительного блока областного правительства, пять проблемных объектов было завершено с помощью привлеченных инвестиций: ЖК «Янинский каскад-5», «Оранже», третий корпус «Северного вальса» во Всеволожском районе и два корпуса «Петровской мельницы» в Ломоносовском. Три объекта переданы новым застройщикам через суд, они будут исключены из ЕРПО по мере обновления документов.

Один объект — ЖК «Ромашки» в Мурине — достроит сам застройщик ООО «Романтика», по выплате компенсаций еще по семи объектам регион ждет решения федерального Фонда развития территорий.

А вот три последних долгостроя, по словам зампреда регионального правительства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Евгения Барановского, будут до конца достроены за счет бюджетных средств регионального Фонда защиты прав дольщиков — один корпус ЖК «Десяткино», один корпус ЖК «ТриДевяткино» и шесть корпусов ЖК «Рябиновый сад». По данным Евгения Барановского, в решение проблемы дольщиков вложено 20 млрд рублей из казны Ленобласти и 26 млрд внебюджетных средств. Если добавить к этой сумме деньги, потраченные Петербургом на решение всей проблемы, то получается цифра в 60 млрд рублей.

Страховку от недобросовестных девелоперов участники отрасли связывают с переходом на механизм счетов эскроу. Так, по данным ЕИСЖС «ДОМ.РФ», в Ленобласти из 187 проектов жилищного строительства только три проекта реализуются сегодня без применения таких схем. В строительном блоке областной администрации отмечают, что реформа долевого строительства в регионе прошла успешно. В перспективе это позволит полностью решить проблему с появлением новых обманутых дольщиков, ведь долгострой обходится слишком дорого и властям, и покупателям, и девелоперам, которым приходится заканчивать брошенные объекты.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



## Пределы не заданы

с.1

Это делается специально для того, чтобы людям не надо было ездить по всей территории города и в разных местах удовлетворять свои различные потребности. И такое выравнивание в обеспеченности — очень существенный момент, потому что он позволяет горожанам решать все вопросы в шаговой доступности.

**В Москве успешно реализуются проекты по комплексному развитию территорий (КРТ). Нуждаются ли федеральная и региональная законодательные базы, регулирующие эти вопросы, в дальнейшем совершенствовании?**

Москва в последние годы является общественным лидером по реализации проектов КРТ нежилкой застройки. Напомним, что в Градостроительном кодексе в конце 2020 года было выделено четыре типа таких проектов. Первый — КРТ жилой застройки, когда на уже застроенной территории находятся неблагоустроенные или аварийные дома и ее надо обновить. Пока в столице таких проектов нет, потому что Москва при расселении морально и физически устаревших многоэтажек реализует собственную программу реновации.

Второй тип — это как раз КРТ нежилкой застройки, когда на территории нет аварийных или ветхих домов, но есть нежилая застройка, и вот по этому направлению Москва лидер, так как взяла в оборот и поставила в фокус приложения сил территории заброшенных бывших промзон, где происходят не всегда понятные движения не самого прозрачного малого бизнеса и т. д. Такие территории как раз и обновляются через КРТ нежилкой застройки.

В-третьих, в Москве есть в небольшом объеме КРТ-проекты незастроенных территорий. Наличествует и четвертый тип, который называется КРТ по инициативе правообладателя.

При этом в Градостроительном кодексе огромное число полномочий в сфере КРТ передано субъектам федерации. В этой части у Москвы очень много рычагов: она может сама подкорректировать и развить все то, что ей необходимо. Власти субъектов проверяют КРТ, что называется, опытным путем, и затем начинают понимать, что в принятых законах забыли и недосмотрели. В первые годы реализации законодательства всегда требуется его немного «докрутить» с учетом применения. Например, одна из тем — это кре-

дитование таких проектов. Сейчас понятно, что не хватает возможностей по обеспечению финансами, и банки неохотно принимают в них участие. Много недочетов и в процедурных моментах. Поэтому, конечно, федеральное законодательство о проектах КРТ надо продолжать совершенствовать с учетом того, что происходит в жизни.

Но уже точно можно сказать, что в Москве при реализации новой градостроительной политики на обновляемой территории брошенных промзон в рамках проектов КРТ успешно создается новая многофункциональная среда.

**Нужно ли Москве оставаться крупнейшим промышленным центром страны? Где тот баланс, который должен быть соблюден при развитии разных сегментов городской экономики?**

В советские годы Москва была лидером промышленности, в городе даже были сталинские мощности, что несколько странно для столицы. Да, в крупных городах еще может присутствовать автомобилестроение, но размещение тяжелой промышленности — все-таки перебор. Если мы вспомним, то в 1990-е годы многие производства действительно стали из Москвы уходить, так как начала формироваться рыночная экономика, начался массированный завоз импортной продукции... В результате этого процесса как раз и появились брошенные промзоны, которые сегодня преобразуются в нормальную современную застройку.

Где-то лет 10 назад пришло осознание того, что Москве нужна своя обрабатывающая промышленность, в первую очередь, такая современная новая индустрия, которая отличается тремя базовыми признаками. Она, во-первых, не вредит экологии города, и предприятие такой промышленности может располагаться рядом с жилыми зданиями. Во-вторых, она использует новые современные технологии, то есть речь прежде всего идет о развитии микроэлектроники, фармацевтики и пр. Такая тенденция развития является общемировой. В-третьих, современные производственные технологии располагаются на территории городов, так как требуют высококвалифицированной рабочей силы, а такие работники хотят жить в комфортных условиях, где есть свободный доступ к самым разным услугам и развлечениям.

**Нет ли риска, что усиленная московская реиндустриализация опять приве-**



Надежда КОСАРЕВА,  
президент Фонда  
«Институт экономики города»:

**Создание многофункциональной городской среды выравнивает уровень развития центра и периферии и превращает всю территорию столицы в зону комфорта и притяжения квалифицированных кадров**

**дет к тому, что в столице, как и в советские времена, будет в ущерб развитию других регионов сконцентрирована значительная часть отечественной экономики?**

Это уже есть: четверть всех инвестиций направляется в столицу. Но ведь Москва не может сама себя высечь, как унтер-офицерская вдова, а развитие других зон притяжения — это тема федерального уровня и других регионов. И как раз сейчас в этом отношении много делается: те же высокоскоростные магистрали позволяют людям работать в других местах, благодаря им Казань и Нижний Новгород становятся некоей альтернативой Москве.

**В последние годы население города прекратило рост. Тем не менее, в московской агломерации оно продолжает увеличиваться. Каково должно быть максимальное эффективное население Москвы и столичной агломерации?**

Население Москвы прекратило рост из-за ковида и ряда других проблем, являющихся, скорее, временными факторами. Последние несколько лет не показательны: это был локальный тренд, у него были свои причины. Как только все более-менее устаканится, рост населения города может возобновиться, а Новая Москва — действительно, территория, где активно идет застройка и есть су-

щественный рост населения. Если раньше на территории Новой Москвы были в основном односемейные дома, то сегодня там много строится многоквартирного жилья и плотность застройки растет. Плюс в связи с тем, что там жилье дешевле, туда больше переселяется людей из других регионов — это тоже будет действовать как долгорочный фактор и стимулировать рост населения.

**То есть какой-то предельной цифры населения города не существует, и спрогнозировать дефинитивный и экономически целесообразный рост числа жителей невозможно?**

Московская агломерация скоро придет в Калужскую область. Этому в том числе способствует развитие высокоскоростного транспорта, когда уже многие ездят работать в Москву из Дубны и других не самых близких подмосковных городов. Связанное высокоскоростным трафиком пространство становится территориально гораздо шире, чем сама Москва. Люди даже в школу детей иногда возят на очень дальние расстояния, потому что сейчас это стало возможно.

Вообще считается, что предел границы агломерации — это транспортная доступность, когда дорога в один конец занимает не более 1,5-2 часов. Но судя по тенденциям развития высокоскоростных возможностей передвижения, в будущем границы московской агломерации могут сдвинуться гораздо дальше.

Плюс идет повышение плотности застройки. Продолжается активное строительство в бывших промзонах — это также даст прибавку численности населения. В целом, как показывает мировой опыт, агломерационное развитие имеет потенциал расширения на много лет вперед. Москве еще есть куда расти, и поэтому сказать, на какой цифре увеличение населения остановится, пока невозможно.

**И последний вопрос: как будет меняться наш город и какой вы хотите видеть Москву через 10-20 лет?**

Мне кажется, что как раз через 10-20 лет на территории Москвы будут по большей части завершены процессы обновления городской среды, ликвидированы все заброшенные бывшие промзоны, которые заполняются новой современной полифункциональной застройкой. К 2032 году закончится реализация программы реновации, и в Москве не останется морально устаревших пятиэтажек. Благодаря развитию транспортной системы территория московской агломерации расширится еще больше.

И мне очень бы хотелось, чтобы при таком агломерационном расширении периферийная зона все-таки была застроена односемейными домами или по крайней мере таунхаусами, или, как они называются в нашем законодательстве, домами блокированной застройки, чтобы плотность застройки от центра к периферии города снижалась, причем достаточно плавно. Это в том числе желательно в связи с тем, что в последние 10 лет доля строящегося по стране индивидуального жилья постоянно растет. Даже когда еще не было льготной ипотеки, эта доля росла быстрыми темпами, что говорило о потребности людей жить в собственных домах. Мне кажется, что надо удовлетворять такой спрос, но для этого надо не просто устанавливать градостроительными регламентами какие-либо ограничения на этажность и плотность застройки на периферии, а увеличивать ее транспортную доступность и создавать в этих местах социальные объекты и благоустраивать среду — чтобы в этих зонах было не просто дачи, используемые по субботам-воскресеньям или летом, а имелись дома постоянного проживания, такие же комфортные и доступные, как и дома многоквартирной застройки.

Но пока на периферии в основном строятся огромные МКД. Ясно, почему так происходит: такое жилье дешевле и доступнее, а людям доступное жилье нужно в первую очередь.

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

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

## С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог  
ООО «УП Урал-Пресс» на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ  
ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ  
РОССИИ

## Подписные индексы

Официальный каталог  
АО «Почта России»

Для индивидуальных  
подписчиков:

■ П2012 — на полгода

■ П3475 — на год

ПОДПИСКА —  
ГАРАНТИЯ  
ПОЛУЧЕНИЯ  
ВСЕХ НОМЕРОВ  
ГАЗЕТЫ

Для предприятий  
и организаций:

■ П2011 — на полгода

■ П3476 — на год

## РЕГУЛИРОВАНИЕ



Наталья ЯРОВАЯ,  
генеральный директор  
Саморегулируемой  
организации  
Ассоциация «Строители  
Нижней Волги»

В строительной отрасли существует два основных вида контроля. Первый — строительный контроль лица, осуществляющего строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (строительный контроль подрядчика). Второй — строительный контроль застройщика, технического заказчика (строительный контроль заказчика), который может выполняться не только своими силами, но и привлеченными.

Действующим законодательством определены основные параметры и требования к организации строительного контроля, и для каждого вида постановлением правительства РФ от 21.06.2010 №468 установлены различные перечни контрольных мероприятий, из сопоставления которых можно сделать вывод о том, что именно на заказчика (застройщика) возложено осуществление «итогового» строительного контроля, поскольку именно заказчик проверяет полноту и качество проведения работ подрядчика.

Эффективность строительного контроля, безусловно, зависит от профессионализма работников и организаций, осуществляющих этот контроль. Понятно, что эта процедура дополняет, но не снимает ответственность с заказчика и подрядчика в обеспечении качества.

На практике у заказчиков возникает много вопросов о достоверности контроля качества и надежности организаций, осуществляющих деятельность по стройконтролю. Проводя конкурсные отборы, заключая договоры на осуществление строительного контроля, заказчики хотят иметь уверенность в достоверности данных о профессионализме и надежности как организаций, так и нанятых специалистов.

Институт саморегулирования осуществляет должный контроль деятельности своих членов. Это и наличие необходимого количества специалистов, своевременно проходящих независимую оценку квалификации (НОК), и контроль исполнения договорных обязательств, обеспечение безопасности на объектах, а также проводимые семинары и конференции по проблемам строительства. Соответственно, нарушителей привлекают к ответственности вплоть до исключения из членов саморегулируемой организации (СРО).

Во время остаются сомнения у ряда специалистов о необходимости членства организаций, осуществляющих строительный контроль.

Научно-консультативная комиссия (НКК) Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) проанализировала нормативные акты, материалы судебной практики, позиции федеральных органов исполнительной власти и пришла к выводу, что строительный контроль является важной составляющей строительного производства и подлежит контролю системой саморегулирования в случаях и порядке, аналогично предусмотренных при выполнении работ по договору о строительстве, реконструкции, капремонте объектов капитального строительства.

Так, в соответствии с частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса (ГрК РФ) работы по договору о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами СРО.

Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем включены в Перечень видов работ, утвержденный приказом Минрегиона России от 30.12.2009 №624. Указанный документ с 1 июля 2017 года не применяется для целей саморегулирования (письмо Минстроя России от 17.08.2018 №35217-АГ/08), однако сам по себе является действующим.



НИЖНЕВОЛЖСКОЕ ФОТОКОМ

## Всевидящее ОКО

### На основе чего осуществляются строительный контроль и саморегулирование в строительстве

щим, не противоречит ГрК РФ и по-прежнему определяет, какие виды работ считаются оказывающими влияние на безопасность объектов капитального строительства.

С точки зрения законодательства о градостроительной деятельности осуществление строительного контроля оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства так же, как и работы по строительству, реконструкции, капремонту, сносу, выполняемые по договору строительного подряда, и в связи с этим на данные отношения по аналогии распространяются правила, которые установлены ГрК РФ в целях обеспечения безопасности строительства, в том числе устанавливающие обязанность быть членом СРО.

В свою очередь, антимонопольные органы указывают, что, поскольку контроль проводится при осуществлении строительства (реконструкции, капитального ремонта), договор, в соответствии с которым исполнитель принимает на себя обязательства выполнить функции строительного контроля, также относится к договору о строительстве и в случае его заключения должен выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами СРО.

Кроме того, на уровне Минстроя России была сформирована правовая позиция, согласно которой осуществление строительного контроля является одной из функций застройщика, технического заказчика, и с 1 июля 2017 года указанные функции могут осуществляться только членами СРО (п. 22 ст. 1, ч. 2 ст. 53 ГрК РФ, письма Минстроя России от 03.06.2019 №1995-ТБ/02, от 12.02.2021 №5265-ТБ/02). При выполнении только функций строительного контроля такому лицу требуется членство в СРО, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство.

В соответствии с частью 3 статьи 52 ГрК РФ, лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившее договор строительного подряда.

Согласно части 31 той же статьи, застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно

при условии, что он является членом СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьями 52 ГрК РФ, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

Исходя из сложившейся правоприменительной практики, застройщик, самостоятельно осуществляющий строительный контроль без передачи данной функции иному лицу, в частности, техническому заказчику, считается самостоятельно осуществляющим строительное по смыслу части 31 статьи 52 ГрК РФ, а потому должен быть членом саморегулируемой организации.

Особо хотелось бы отметить, что во исполнение постановления правительства №615, членство в СРО лица, осуществляющего строительный контроль, является обязательным вне зависимости от размера обязательств в случае, если такое лицо заключает договор с региональным оператором в соответствии с жилищным законодательством.

Еще один немаловажный вопрос в обращениях строительных организаций — определение необходимого уровня ответственности такого лица по обязательствам. Он определяется, исходя из размера обязательств по договору строительного подряда, контроль за выполнением работ по которому должен осуществляться в рамках строительного контроля.

В письмах Минстроя России от 04.09.2018 №37059-ТБ/02, от 12.02.2021 №5265-ТБ/02 сформулирована позиция, согласно которой исключение из общего правила об обязательности членства в СРО, предусмотренное частью 21 статьи 52 ГрК РФ, распространяется на индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, осуществляющих строительный контроль за выполнением работ по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, размер обязательств по которым не превышает десяти миллионов рублей.

Таким образом, при решении вопроса об обязательности членства лица, осуществляющего строительный контроль, по мнению Минстроя России, необходимо исходить из

размера обязательств по договорам строительного подряда.

В письме от 05.04.2018 №13789-ТБ/02 Минстрой России указал, что уровень ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выполняющих функции технического заказчика, определяется, исходя из размера обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации или по договорам строительного подряда, планируемым к заключению такими лицами от имени застройщика. Аналогичная позиция также выражалась в письме Минстроя России от 02.11.2016 №36341-ХМ/02.

Таким образом, определение уровня ответственности технического заказчика по обязательствам, по мнению Минстроя России, должно происходить, исходя из размера обязательств по договору подряда, планируемого к заключению от имени застройщика.

Лица, осуществляющие строительный контроль, несут гражданско-правовую ответственность перед заказчиком строительных работ за ненадлежащее качество оказанных услуг по строительному контролю.

Из анализа положений законодательства о градостроительной деятельности, положений гражданского законодательства следует, что лицо, осуществляющее строительный контроль, несет ответственность перед заказчиком за качество оказанных услуг по строительному контролю. Если в результате ненадлежащего выполнения услуг строительного контроля заказчику причинены убытки, они должны быть возмещены лицом, осуществляющим строительный контроль.

Если строительный контроль осуществляется на основании договора, заключенного с использованием конкурентных способов заключения договоров, то саморегулируемая организация наряду со своим членом несет субсидиарную ответственность по обязательствам, возникшим вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения своим членом обязательств.

Однако надо иметь в виду, что член СРО, согласно части 3 статьи 558 ГрК РФ, имеет право осуществлять строительный контроль по договору, заключенному с использованием конкурентных способов заключения договоров, при соблюдении в совокупности следующих условий:

1) наличие у саморегулируемой организации, членом которой является такое лицо, компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, сформированного в соответствии со статьями 554 и 5516 ГрК РФ;

2) если совокупный размер обязательств по указанным выше договорам не превышает предельный размер обязательств, исходя из которого таким лицом был внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ТОРБА

На состоявшемся во Владивостоке 3-6 сентября IX Восточном экономическом форуме (ВЭФ) был дан новый импульс строительству в Арктике. Как подчеркнул в своем докладе на пленарном заседании форума президент РФ Владимир Путин, своим интенсивным трудом и ответственным подходом к делу специалисты, инженеры, проектировщики доказывают, что Россия может и готова строить быстро, много и качественно, реализовывать инфраструктурные, транспортные проекты национального и даже глобального масштаба. Среди таких проектов он назвал развитие Северного морского пути (СМП), грузопоток которого вырос за последние десять лет с 4 до 36 млн тонн грузов и будет нарастать и дальше за счет активного освоения арктических месторождений, перенаправления грузов с запада на восток и увеличения транзита. В непосредственной близости от СМП будут построены промышленные, энергетические, транспортные объекты, которые значительно увеличат экономический потенциал этого региона, позволят создать тысячи новых рабочих мест.

Кроме того, в рамках деловой программы форума обсуждалось формирование комфортной жилой среды и социальной инфраструктуры в Арктике, экстремальные погодные условия которой делают ее малопривлекательной для строительства, а увеличение глубины оттаивания вечной мерзлоты уменьшает несущую способность грунтов. Тем не менее, судя по сделанному на ВЭФ заявлениям, благодаря огромным инвестициям и новым строительным технологиям этот суровый регион переживает сейчас ренессанс.

#### Удобрения из Заполярья

Одним из крупнейших инвестиционных проектов, стартовавших на ВЭФ, стал проект Воркутинского газохимического комплекса, общий объем инвестиций в который может достичь 200 млрд рублей, а его реализация позволит создать до 2 тыс. новых рабочих мест. Ежегодно комплексу будет производиться 1,2 млн тонн аммиака — одного из основных компонентов для изготовления минеральных азотных удобрений, а карбамид будет выпускаться на предприятии в объеме 1,7 млн тонн в год; их перевозка по СМП может обеспечить России лидирующие позиции по экспорту минудобрений.

«Строительство Воркутинского газохимического комплекса — это стратегически важный для Республики Коми и российской Арктики, инновационный в сфере газохимии проект. В соответствии с разработанным мастер-планом Воркуты, его создание станет приоритетным направлением в развитии города, у которого уникальное географическое положение — это важный транспортный узел и потенциальный хаб для функционирования Северного морского пути, поскольку в перспективе Воркута может стать воротами Карского моря. Безусловно, сегодня мы заключили судьбоносное для Республики Коми соглашение, ведь проектов такого масштаба со времен СССР у нас не было», — заявил глава Республики Коми Владимир Уйба, подписавший соглашение о сотрудничестве по созданию Воркутинского газохимического комплекса с Корпорацией развития Дальнего Востока и Арктики (КРДВ).

Генеральный директор АО «КРДВ» Николай Запрягаев тоже уверен в том, что строительство комплекса станет важным этапом в освоении Арктической зоны России и позволит создать в регионе мощную промышленную базу. По его словам, реализация проекта даст не только значительные инвестиции и новые рабочие места, но и внесет существенный вклад в экономический прогресс региона и улучшение условий жизни воркутинцев.

Еще более оптимистично настроен министр по развитию Дальнего Востока и Арктики Алексей Чекунков, в присутствии которого был подписан документ. «Этот комплекс — важная составляющая в долгосрочной



НИЖНЕВОЛЖСКОЕ ФОТОКОМ

## Наши в Арктике

### Возрастает значение Северного морского пути

стратегии экономического развития северных территорий. Мы уверены, что совместными усилиями сможем воплотить в жизнь этот амбициозный проект», — заявил глава Минвостокразвития РФ.

В рамках подготовки к реализации проекта в настоящее время актуализируется его финансово-экономическая модель в технической части, прорабатываются вопросы по получению лимитов на газ. Кроме того, Минвостокразвития направило в администрацию Воркуты предварительные требования к земельным участкам для строительства комплекса, подбираются и потенциальные налоговые льготы для проекта.

#### Важное звено

На пленарной сессии ВЭФ Владимир Путин отметил, что с учетом изменения климата и возможности ледокольного флота предвидение по СМП должно быть круглогодичным. «Это очень важно и для нашей экономики, и для мировой экономики, и для экономики наших друзей», — подчеркнул он. Обеспечить бесперебойную поставку удобрений и другой продукции по СМП позволит морской порт Найба в море Лаптевых. Соглашение о сотрудничестве по строительству этого порта было подписано в ходе ВЭФ председателем правительства Якутии Кириллом Бычковым и заместителем генерального директора КРДВ Кириллом Каменевым. «Ввод глубоководного порта Найба в Булуномском районе Якутии сделает судоходство по Северному морскому пути безопасным и доступным круглый год. Мы близки к реализации этого важного проекта», — сообщил Кирилл Бычков.

Значение нового порта трудно переоценить, поскольку сейчас в западной части СМП есть два глубоководных порта — Мурманск и Сабетта, тогда как в его восточной части таких портов нет. Морской порт в поселке Тикси, расположенном неподалеку от Найбы, не может обслуживать океанские суда из-за недостаточной глубины, поэтому глубоководный терминал Найбы должен стать частью единого портового комплекса, который будет круглогодично обеспечивать не только экспорт углеводородного сырья, но и северный завоз. Планируется, что к 2035 году объем переработки грузов в новом порту достигнет 30 млн тонн.

По словам премьер-министра Якутии, в первую очередь будут построены основные объекты инфраструктуры и два причала, чтобы новый порт мог начать свою работу в кратчайшие сроки. Он будет включать зоны для наливных и сухогрузных перевозок, насосы, топливные резервуары и необходимую технику. Реализация этого проекта создаст более двух тысяч рабочих мест для жителей агломерации Тикси — Найба, вошедшую в число 16 опорных населенных пунктов российской Арктики по обеспечению СМП, в том числе по аварийно-спасательным работам.

#### Норильский опыт

Значительное увеличение трудовых ресурсов в зоне СМП в результате реализации заявленных проектов требует активизации строительства жилья в Арктике. На состоявшейся в рамках ВЭФ сессии «Развитие жилищного строительства в условиях Арктической зоны» отмечалось, что ни в одной точке вдоль СМП не происходит столько перемещений в жилсекторе, как в Норильске. Поэтому живой интерес участников сессии вызвало выступление вице-президента по федеральным и региональным программам ПАО «ГМК Норильский никель» Андрея Грачёва, который поделился опытом проведения реновации, по объему вложений уступающей лишь московской и включающей реконструкцию жилищного фонда, строительство и ремонт социальных учреждений, обновление коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктурами.

При этом Норильск — одна из первых территорий, на которых стал осуществляться мерзлотный мониторинг, необходимый в связи с глобальным потеплением и таянием многолетнемерзлых грунтов, влекущим за собой риск возникновения аварийных ситуаций. Для снижения рисков аварий Норильске была разработана и введена в эксплуатацию инновационная система технического состояния зданий и сооружений, расположенных на многолетнемерзлых грунтах. Специалисты центра мониторинга при помощи информационно-диагностической системы в режиме реального времени обеспечивают контроль безопасности зданий и сооружений. Впервые ими стала использо-

ваться двухуровневая система критерияльных значений, при превышении которых осуществляются внеочередные осмотры для выявления потенциально опасных ситуаций на ранней стадии и принятия мер для исключения аварий.

В настоящее время участниками системы мониторинга компании являются 17 предприятий, информационно-диагностической системой активно используются более 650 человек. Автоматизированный мониторинг ведется на 222 объектах Норильска, на более чем 750 объектах геотехнический мониторинг выполняется в виде визуальных осмотров и инструментальных замеров. Кроме того, компания принимает активное участие в решении важной государственной задачи по организации фонового мониторинга вечной мерзлоты.

Во время сессии, Норильско пока не удается решить проблему низкой маргинальности при высокой себестоимости строительства. Андрей Грачёв привел такой пример: возведение 9-этажного дома в Норильске обходится вдвое дороже, чем в средней полосе России, что требует значительных финансовых вложений. Сейчас компания строит в городе два 9-этажных и два 6-этажных многоквартирных дома, которые планирует сдать в эксплуатацию до конца года и заселить в них около 300 семей. При этом себестоимость квадратного метра в этих домах достигает 400 тыс. рублей.

Среди других особенностей строительства в Арктике Андрей Грачёв назвал ограниченный период завоза стройматериалов и отсутствие возможности использовать типовую проектную документацию. Кроме того, он отметил дефицит строительных организаций, умеющих работать в суровых условиях вечной мерзлоты. Достаточно сказать, что из-за пурги и снежных заносов подрядчики теряют до 20% рабочего времени. Мешают и сложности проведения конкурсных процедур, и устаревшие нормативы.

В завершение своего доклада Андрей Грачёв констатировал, что, поскольку потребность в жилье в Арктике растет, для ее удовлетворения нужны новые технологии строительства и поддержка застройщиков со стороны государства.

## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Крупнейшая в России выставка индивидуального жилищного строительства (ИЖС) Open Village в этом году прошла уже в восьмой раз, и с каждым годом она становится все более масштабной. Помимо расширяющейся экспозиции домовладений, она стала актуальной площадкой для дискуссий отраслевого сообщества с привлечением представителей федеральной и муниципальной властей. О будущем этого проекта, а также о перспективах рынка ИЖС в целом «Стройгазета» побеседовала с основателем и неизменным организатором Open Village Владиславом КОПИЦЕЙ.



**Владислав Николаевич, каким вы видите будущее выставки Open Village, в каком направлении планируете развиваться дальше?**

В данный момент проект Open Village начал масштабироваться в регионы России, по федеральным округам: мы открыли компании в Уральском федеральном округе — Open Village Урал — и в Сибирском федеральном округе — Open Village Сибирь. В этих регионах началась работа по формированию собственных сообществ сферы ИЖС — объединению строительных, производственных компаний в бизнес-экосистему ИЖС. Планируем уже в 2026 году провести летние Фестивали загородной жизни в Екатеринбурге и Новосибирске.

На выставке в Подмосковье в этом году было представлено более 55 домов в разных архитектурных стилях, произведенных разными строительными компаниями с применением 22 строительных технологий — от классических до совершенно уникальных. В следующем году локация изменится.

**Вы часто меняете места проведения выставок в Подмосковье, с чем это связано и где пройдет следующая?**

Смена локаций дает возможность каждые два года строить новые дома по современным проектам с использованием самых популярных на этот момент технологий. Сейчас все так быстро меняется, технологии строительства так стремительно развиваются, что, если выставку проводить в одном месте более четырех лет, то она превратится в выставку «прошлых достижений». А наша задача как раз в том и состоит, чтобы показывать людям новые возможности и решения, высокотехнологичные достижения в сфере индивидуального жилищного строительства. В следующем году Open Village пройдет в КП «Павловы озера» в Истринском районе, а последующую уже планируем провести на Дмитровском шоссе.

**Загородная жизнь в последние годы стала очень популярна у россиян. Практически половина введенных за прошлый год жилых метров в России — это индивидуальное жилье. На волне такого спроса какие вы видите основные риски для отрасли?**

Основной риск один — повышение стоимости строительных материалов. Ну и, конечно же, у заказчиков увеличились риски попасть в сети мошенников или ненадежных строительных компаний, которые обманывают конечного потребителя или строят некачественные дома. Такие случаи участились, их счет идет на сотни, а возможно, и на тысячи — это потерянные миллиарды. На рынке присутствуют массовые недостои и судебные иски к подрядчикам — это правда. Кроме того, на рынок влияют изменения условий льготной ипотеки для заемщиков — это стало реальностью, уже происходит, и мы как эксперты, погруженные в вопрос, наблюдаем эти проблемы уже сейчас.

**Не секрет, что во многом такой спрос на индивидуальное жилье обусловлен резким ростом цен на городские квартиры,**



OPEN VILLAGE

## Динамичный сектор

В сегменте ИЖС новые технологии появляются ежегодно



OPEN VILLAGE

**которые, в свою очередь, подорожали из-за льготных ипотечных программ. Возможно ли повторение такого сценария на рынке ИЖС?**

Рост цен на индивидуальное жилье спровоцировали пандемия и появившиеся сразу за пандемией льготные ипотеки. Потом СВО и закрытые границы также стимулировали спрос. Да, в какой-то момент инвесторы, спекулировавшие на купле-продаже квартир, переключились на ИЖС, но это не настолько существенный фактор, чтобы повлиять на рост цен.

**А как вы оцениваете транслирование опыта эскроу, не станет ли это очередным драйвером роста цен?**

Вполне возможно, из-за введения эскроу-счетов стоимость приобретения или постройки загородных домов и повысится, но зато это может помочь большому количеству людей не стать жертвами мошенников.

**Какие, на ваш взгляд, меры регулятора могут поддержать рынок ИЖС?**

Сегодня ситуация на рынке такова, что стимулировать рост рынка ИЖС, к сожалению, могут только льготные ипотеки, но я не

являюсь сторонником таких мер, поскольку они ведут к повышению цен. На мой взгляд, регулятору давно стоит более внимательно проработать проектное финансирование с поддержкой региональной власти. Я считаю, региональные власти должны создавать и развивать инфраструктуру: дороги, коммуникации, детсады, школы, медицину. Они должны захотеть, чтобы на их территории расширялось индивидуальное жилищное строительство. К развитию ИЖС должен быть комплексный подход, начинающийся в районах, где находится земля. Уже несколько лет я говорю про то, что нужен единый оператор по развитию ИЖС, который будет владеть всей необходимой для этого информацией. Для этого нужно в каждом городе или районе с населением от 100 тыс. человек назначить в администрации одного ответственного и указать его контакты на сайте города. Так как в России всего 172 города с населением от 100 тыс., то получается 172 ответственных, плюс над ними по одному ответственному в каждом федеральном округе — это еще 8 человек, плюс один в министерстве. Что мы получим? На всю страну 181 человек, отвечающий за развитие ИЖС. Их задача — собирать всю проблематику, владеть информацией, как и где

можно развивать ИЖС, консультировать бизнес. В пример приведу Истринский район Подмосковья, где зарегистрированы около 150 тыс. человек, проживают постоянно около 250 тыс., а в летний сезон население увеличивается до 500 тыс. При этом медицина, полиция, МЧС рассчитаны на 150 тыс. человек, с мощностями по электричеству и газу в Истринском районе сложности. Однако бизнес продолжает воевать строить коттеджные поселки. Кто контролирует эту ситуацию?

**Какие самые интересные и перспективные технологии строительства появились на рынке ИЖС в последние годы? Что сейчас пользуется популярностью у наших соотечественников? Какие интересные тенденции приходят из других стран?**

Активно развиваются технологии CLT (многослойные клееные деревянные панели) и МНМ (стеновые монолитные панели из дерева), начали появляться дома, напечатанные на 3D-принтере, но более популярными и перспективными продолжают оставаться газобетон и каркас. Панельно-каркасная технология стимулирует развитие префаб-технологии. Префаб — это практика сборки компонентов конструкции на заводе или другой производственной площадке и транспортировки полных сборок или узлов на строительную площадку, где будет расположен дом.

Строительство стен дома из газобетонных блоков на данный момент остается самым популярным в России. Почему? Сложно ответить. Это либо хорошо проведенная рекламная кампания производителя, либо золотая середина между ценой и качеством, либо соответствие посылу «Мой дом — моя крепость».

В целом очевидно, что мода, если это можно так назвать, движется в сторону одноэтажного строительства и повышения качества и комфорта жизни в собственном доме на своем участке земли. Самые популярные по площади и конструктиву дома — одноэтажные, площадью 130-200 кв. м. А самая любопытная на сегодняшний день тенденция — почти полное отсутствие тенденций и вейчей из других стран. Российские девелоперы и строители уже научились создавать свой качественный продукт.

## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Частное домостроение в нашей стране претерпевает серьезные трансформации. Это один из самых быстрорастущих сегментов рынка недвижимости, спрос на который в последние два-три года был простимулирован распространением на него условий льготных ипотечных программ. На долю ипотечных сделок на загородном рынке в массовом сегменте до июля этого года приходилось порядка 70% от общего числа продаж частных домовладений. Оформить кредит для осуществления индивидуального жилищного строительства (ИЖС) позволяли практически все льготные программы с господдержкой: сельская, семейная, арктическая, дальневосточная, ИТ-ипотека.

С июля, после очередного повышения ключевой ставки ЦБ и ужесточения условий выдачи ипотеки, спрос на дома и участки под ИЖС заметно снизился. Ставка рефинансирования стала высокой, и многие потенциальные покупатели жилья решили подождать с покупкой в надежде на снижение цен и пока разместить деньги на банковских депозитах. О нынешней ситуации на рынке ИЖС «Стройгазете» рассказал президент Федерации ИЖС Рамиль УСМАНОВ.

**Рамиль Назымович, какие основные тренды сегодня наблюдаются на рынке загородного домостроения? Какова динамика спроса после отмены программ льготной ипотеки?**

На смену программам льготного кредитования под 8% приходят новые механизмы продаж и инструменты поддержки, стимулирующие потребительский спрос.

Сейчас льготные условия с пониженной ставкой сохраняются для компаний, проходящих по ИТ-ипотеке, — таких в нашем печене более 750. Вступают в действие и региональные программы, увеличивающие размер выплат на погашение ипотеки при рождении (усыновлении) детей. В частности, на заседании Восточного экономического форума президент РФ поручил сохранить ставку по дальневосточной и арктической ипотеке на уровне 2%.

Говоря о других трендах в отрасли, отмечу, что на загородный рынок недвижимости сейчас влияет несколько основных факторов. На ИЖС льготные программы сохраняются при условии использования механизмов эскроу-счетов. Второе — средняя цена квадратного метра сейчас по стране вдвое ниже, чем в пределах МКАД, что стимулирует спрос. За цену квартиры в Москве сегодня можно улучшить жилищные условия, расширить площадь и получить новый опыт комфортной жизни за городом. Полностью готовые дома «под ключ» — еще один устойчивый тренд.

Кстати, сейчас ряд производителей строительных материалов объявил о снижении цен на свою продукцию. Но при этом в стране усиливается кадровый голод и, как следствие, повышается стоимость услуг. Поэтому скорого и существенного снижения цен на рынке ИЖС, несмотря на падение потребительского спроса, я бы прогнозировать не стал.

**Какие есть механизмы регулирования отрасли? Иногда мы наблюдаем хаотичную ситуацию.**

В числе основных проблем отрасли — отсутствие систематизации, стандартов, сроков и планов работ внутри компаний. Для формирования комфортной среды для жизни за городом необходимо стандартизировать отрасль, внедрять в стройку цифровые инструменты, соблюдать комплексный подход. Например, нужно строить дороги, прокладывать инженерные коммуникации. Без поддержки государства создавать и развивать дорожную, транспортную, социальную инфраструктуру многим девелоперам не под силу.

Правительство продолжает активно работать над расширением возможности раз-



ФЕДЕРАЦИЯ ИЖС

## Нужна система

Что необходимо для нормального функционирования рынка ИЖС



ФЕДЕРАЦИЯ ИЖС

вития инфраструктуры в проектах ИЖС с применением механизмов комплексного развития территорий (КРТ). Шесть регионов уже реализуют 13 проектов на 2,5 млн квадратных метров с использованием КРТ.

Также в рамках разрабатываемого нового национального проекта «Инфраструктура для жизни» отрабатывается реализация отдельного мероприятия, направленного на создание необходимой инфраструктуры для ИЖС, в том числе на земельных участках, предоставляемых многодетным семьям.

Такая мера позволит за счет снижения затрат на обеспечение участков необходимой инфраструктурой повысить доступность индивидуального жилья для граждан, а также эффективность механизма предоставления многодетным семьям земель — и таким образом увеличить объемы строительства.

**Инициативу по обязательному введению эскроу-счетов рынок не поддерживает. Почему так происходит? Какие ме-**

ры господдержки и регулирования смогут это изменить?

Федерация ИЖС совместно с Минстроем России и «ДОМ.РФ» сейчас активно работает над внедрением механизма счетов эскроу для ИЖС — это и взаимодействие с ключевыми банковскими партнерами, и представление интересов участников рынка ИЖС на законодательном уровне, и ведение системной просветительской и разъяснительной работы с членами федерации. Введение закона об эскроу-счетах в частном домостроении, несомненно, будет способствовать открытости, систематизации и повышению ответственности ключевых игроков отрасли, развитию цивилизованного рынка ИЖС.

Однако подобные изменения у многих вызывают тревогу и неуверенность в завтрашнем дне. В основном это происходит из-за неготовности банковской системы и строительного сектора к работе с эскроу-счетами по ИЖС. Об этом, как и о других острых вопросах и проблемах отрасли, мы будем говорить 25 сентября в Москве на пленарной дискуссии в рамках 6-го Всероссийского

форума «СТРОИТЬ», который станет площадкой для эффективного диалога между бизнесом и властью. На мероприятии соберутся ведущие эксперты отрасли, представители государственных органов, банков, чтобы обсудить нововведения, а также предложить решения для всех участников рынка. В пленарной дискуссии форума примет участие заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Сташин. Я надеюсь, что участники форума смогут получить ответы на самые острые вопросы, увидеть, какие стратегии помогут сохранить и развить бизнес, как эффективно управлять проектами и командой в новых условиях и как работать девелоперам.

Сегодня для полноценной работы эскроу важно наладить взаимодействия между банками, что даст возможность получить ипотеку в одном банке, а эскроу-счет открыть в другом. Сейчас с эскроу на рынке ИЖС работают только два банка — Сбер и «ДОМ.РФ». Этого недостаточно для выстраивания эффективной, синхронной работы банковской системы. Кроме того, необходимо пересмотреть подход к оценке кредитного потенциала строительного-подрядных компаний и учесть их опыт строительства. Плюс надо изменить условия приемки построенного жилья: принципиально важно, чтобы недвижимость принималась техническим специалистом, а не клиентом.

Все эти нововведения уже обсуждаются на цифровых платформах Федерации ИЖС для предоставления предложений в Минстрой России.

**Помогает ли рынку ИЖС цифровизация? Какие плюсы и минусы есть у этого процесса сейчас?**

Ключевая ставка, отмена льготной ипотеки, цифровизация и инициатива по внедрению эскроу-счетов — основные факторы, влияющие на рынок ИЖС в текущем году.

На этом фоне одним из основных проблем отрасли стали: отсутствие систематизации, стандартов, сроков и планов работ внутри компаний.

Цифровые решения в ИЖС применяют сегодня лишь крупные компании, а их доля очень мала. Для формирования комфортной среды для жизни за городом необходимо только стандартизировать отрасль или внедрять в стройку цифровые инструменты, но и использовать комплексный подход.

На предстоящем форуме вопросы систематизации отрасли, введения счетов эскроу, налогообложения, маркетинга и цифрового контента в девелопменте ИЖС станут приоритетными.

## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Больше света, больше воздуха

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Деревянные дома сегодня в топе новостных лент. В прошлом году было решено внести изменения в законодательство, позволяющие создать механизм применения ипотеки и эскроу-счетов при строительстве индивидуальных жилых домов. Разрабатываются меры по государственной поддержке производителей деревянных домов, что снижает стоимость конечного продукта для покупателей. А через два года, если удастся разработать нормативные документы, есть шанс начать строительство многоэтажных жилых домов из дерева.

О том, почему дерево «завучало» именно сегодня, каковы области его применения и причем тут развитие внутреннего туризма, «Стройгазета» поговорила с Александром ЛЬВОВСКИМ, директором московского представительства «РОССА РАКЕННЕ СПБ» (бренды HONKA / ARXIIWOOD), уже четверть века занимающегося в России строительством премиальных деревянных домов.

## В чем преимущества и какие перспективы у деревянного домостроения



ПРЕСС-СЛУЖБА АРХИВОО



**Александр Николаевич, почему вообще деревянное домостроение оказалось в топе? Еще недавно мода была на кирпич и бетон — и вдруг дерево.**

На самом деле такой ситуации, что работали только в бетоне и в кирпиче и вдруг стали работать в дереве, не было. Последние лет 15 треть построек в индивидуальном строительстве была все-таки из дерева.

Кроме того, появились технологии, которые тоже можно назвать деревянными: не только строительство из профилированного клееного бруса, но и комбинированные технологии — каркасные дома, которые строятся на деревянном каркасе и обшиваются снаружи деревом. Появились и такие технологии, как CLT (многослойные клееные деревянные панели), которые тоже без особой натяжки можно отнести к деревянному домостроению.

Комбинация этих технологий — брусовых, каркасных и смешанных — увеличили число домов, попадающих под критерии деревянного дома. Так что интерес к дереву связан с ростом технологий, которые позволяют это делать.

**Можно ли выделить какие-то архитектурные тренды, появившиеся вместе с новыми технологиями?**

За эти годы выросли целые поколения архитекторов, умеющих работать с деревом, это немаловажно. Им есть кого брать пример: на рынке работают такие зубры, как Тотан Кузембаев, Николай Белоусов — аскакалы архитектуры деревянного домостроения. Сегодня же успешно функционирует новое поколение архитекторов, архитектурных бюро, умеющих работать с деревом, с пространством. Как я уже сказал, новые технологии позволяют реализовывать более сложные технические решения: есть возможность производить длиннопролетные конструкции, а это большие площади, больше остекления, больше воздуха, больше высоты.

**Привело ли это к изменению потребительских предпочтений?**

Если мы говорим о платежеспособном сегменте, то потребительские предпочтения изменились в сторону хорошей архитектуры и прогрессивных технологий. Это позволяет проектировать и строить красивые деревянные дома, чем и занимается наша компания.

**Есть перспектива, что недорогое деревянное домостроение станет массовым?**

Сейчас сложно об этом говорить. Ипотечную политику сегодня «штурмит»: повышается ключевая ставка, так что вопрос загородной ипотеки пока, считаю, стоит на паузе. В

сегменте дорогих домов, в котором мы работаем, ипотека может и не требоваться: строить, что называется, на свои. Что касается типовых проектов, то мы ими не занимаемся. Для рынка в целом сейчас важнее не ипотека, а как раз выработка технического регламента применения тех или иных конструкций или решений из стандартизации. Над этим сегодня работают Минстрой России, Минпромторг, Ассоциация деревянного домостроения и другие.

Второе, что необходимо, — СНИП и выпуск Стандартов организации (СТО) под разные конкретные случаи, связанные с деревянным строительством. Это касается, например, правил установки электрооборудования в деревянных домах, которые на сегодняшний день полностью морально и технически устарели. Ведется работа по сертификации, по испытаниям. Огромную роль здесь играет Ассоциация деревянного домостроения. Наша компания тоже принимает посильное участие.

**Если вернуться к архитектуре, можно ли через нее популяризировать деревянное домостроение?**

Здесь я вам дам не то чтобы парадоксальный, но не совсем прямой ответ. Когда мы говорим про архитектуру индивидуальных жилых домов, то помним, что есть заказчик — семья, которая строит дом. И этот дом, каким бы красивым он ни был, зачастую может и не стать достоянием глаз всей уважаемой, в том числе архитектурной, общественности: будет стоять за забором, например, — и мы его никогда не увидим, потому что заказчики не хотят никого пускать.

Но как раз всегда и везде развитием архитектуры служили общественные здания и сооружения, являющиеся достоянием всех, кто может на них посмотреть. Мы говорим, в частности, об архитектуре таких зданий, как рестораны, гостиницы и прочие объекты туристической инфраструктуры или о малых архитектурных формах, в том числе городских. И вот тут как раз открывается искусство зодчих, которые должны создавать красивые, современные, стильные, технологичные здания.

Сегодня в этом отношении у нас очень выгодная ситуация: развиваются внутренний туризм и деревянное домостроение — объекты из дерева получили очень мощный стимул к развитию. Туристические проекты зачастую строятся в красивых экологических местах, где изоскоп веков соорудили дома исключительно из дерева. Плюс в том, что деревянные дома возводятся за значительно меньшие сроки, чем из других материалов.

Как раз этот вектор дает очень хороший мощный толчок развитию архитектуры именно для объектов туристической инфраструктуры — гостиниц, ресторанов, домов для проживания и т. д. Туристические объекты все видят, они являются общественным достоянием, в них можно применять очень интересные технические решения. И они очень хорошие популяризаторы деревянной архитектуры.

**Как вы решаете проблемы импортозамещения? И есть ли они?**

Конечно. Есть проблемы, связанные с вопросами инженерно-технического оборудования, электрики, отопления, вентиляции, интерьерными вещами, мебелью, оборудованием. На сегодняшний день уже все более-менее утряслось. Все, кто может поставлять в Россию и работает с нами без какой-то политической подоплеки, с ними мы спокойно сотрудничаем — с Италией, Германией.

**Подорожал ли конечный продукт — стандартный дом, который вы делаете, без учета стоимости земельного участка?**

Как ни странно, не подорожал особо. Мы просто убрали импортную составляющую, логистическую, и остались примерно на том же уровне.

**Ощущаются ли в вашем сегменте кадровые проблемы?**

Тут все зависит от уровня кадров. Если говорить о рабочих, то у нас очень стабильный и равный состав строителей, десятилетиями работающих в компании. Конечно, приходит новое поколение, учится, но в целом мы работаем стабильно, у нас нет каких-то перерывов, когда кто-то остается без работы, поэтому мы не зависим на этом уровне от рынка труда.

Другая история с менеджерами по работе с клиентами: тут вопрос исключительно поколений. В силу разных причин молодые люди немножко другие, их, скажем так, надо адаптировать к нашим корпоративным стандартам.

**Занимаетесь ли вы обучением?**

Мы делаем это в области архитектурного образования, а не строительного. Мы глубоко интегрированы в архитектурное сообщество, в образовательные процессы. В Московском архитектурном институте проходят наши мастер-классы, у нас стажировку студенты. Но прямой зависимости — чтобы мы провели мастер-класс и к нам сразу пришли работать молодые архитекторы, к сожалению, нет.

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

**21 – 25 ОКТЯБРЯ**  
МОСКВА '24 | ЦМТ

**10 ТЫС. УЧАСТНИКОВ**    **350 МЕРОПРИЯТИЙ**    **830 СПИКЕРОВ**

**REALCONGRESS.RU**

ГЛАВНЫЙ ПАРТНЕР: ЭКВЭКС  
ВЕДУЩИЙ ПАРТНЕР: Avito  
ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: Петербургская Недвижимость  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ БАНК-СПОНСОР: ВТБ  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-ПАРТНЕР: М.МОСКВА  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: Циан  
ГЛАВНЫЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: М² квадратный  
КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР: metris  
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: СБЕР БАНК  
ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: Недвижимость

СПОНСОРЫ И ПАРТНЕРЫ КОНГРЕССА: ПРОФИЛИРОВАННЫЙ БРУС, НЕОМЕТРИЯ, Banki.shop, Альфа Банк, ТОЧНО, ОКТО, ИНСИТИ, unikor, ДОРОЖНО-ПРОЕКЦИОННАЯ ПАЛЛА

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Гибридный коктейль

Формат МФК в России становится все более амбициозным



**Марина ТОЛСТОШЕЕВА,**  
эксперт в сфере  
коммерческой  
недвижимости и  
управления активами

Сегодня формат многофункциональных комплексов (МФК) является одним из наиболее актуальных и востребованных в коммерческой недвижимости. Смешанное использование зданий, объединяющих в себе офисные, торговые, развлекательные и жилые функции, позволяет эффективно использовать пространство и создавать комфортные условия как для бизнеса, так и для жителей города. Это не только удобно для потребителей, но и способствует повышению доходности объекта недвижимости. Благодаря такому формату инвесторы могут диверсифицировать свой портфель, создать устойчивый и прибыльный бизнес.

В МФК одновременно соседствуют различные форматы недвижимости, органично и естественно дополняющие друг друга. В состав таких комплексов обычно включаются офисная и торговая составляющие, которые могут объединяться с апартаментами, концертными либо выставочными площадками, зонами отдыха больших форматов и т. д. Как своего рода МФК можно также рассматривать и формат light industrial.

**История смеси**

В последние несколько лет мы были свидетелями смены парадигмы офисной жизни: современное общество все больше ценит комфорт и удобство, так называемый баланс между работой и личной жизнью. Строительство многофункциональных комплексов началось

в 1980-1990-е годы, когда формат МФК начал постепенно распространяться в США и Европе. В России одним из первопроходцев этого направления можно назвать МФК «Город столиц» в «Москве-Сити». Формат оказался довольно успешным, и девелоперы стали все чаще к нему обращаться.

Сейчас в России активно осуществляются проекты комплексного развития территорий, привнесенные реализованные принципы повышения доступности, комфортности и удобства всех форматов пространств для работы и отдыха. Вводятся и дополнительные программы стимулирования развития инфраструктуры, такие как, например, создание мест приложения труда, что уже сейчас привлекло девелоперов жилья в строительство иных видов недвижимости, прежде всего коммерческой.

**Собственное достоинство**

Основное достоинство многофункционального коммерческого объекта — синергетический эффект, позволяющий каждому посетителю решить большинство своих рутинных задач в рамках одного здания или микрорайона. В таких комплексах особое внимание уделяется эстетике и удобству, поэтому архитекторы проектируют некоммерческие пространства и рекреационные зоны. Кроме того, недвижимость приобретает дополнительную стоимость, поскольку покупатели готовы доплачивать за свой комфорт, а также повышается престижность проекта. Еще один важный аспект — распределение рисков, так как различные виды недвижимости по-разному реагируют на рыночные колебания как с точки зрения скорости реакции, так и с точки зрения применения компенсационных воздействий.

Проекты МФК приносят очевидную пользу и городской инфраструктуре, стимулируя экономику, улучшая удобство и доступность, сокращая использование личного транспорта и благоприятно влияя на городскую культуру и общественную жизнь.

Главные проблемы МФК и прочих проектов смешанного использования — сложность проектирования и постоянный выход за границы шаблонов и устоявшихся лекал. Процесс требует тщательного сопоставления всех составляющих, так как зачастую преобладание каких-либо функциональных особенностей приводит в итоге к переквалификации МФК в недвижимость одного профиля с небольшими дополнительными функциями.

**Мировое господство**

В зарубежной практике примеров успешных проектов в сегменте МФК довольно много. К ним можно отнести JR Towers в японском Саппоро. Проект, состоящий из трех башен, включает в себя отель, офисы, а также интегрированные транспортные системы скоростных поездов и метро. А внешние лифты позволяют любоваться красивейшими видами города. Знаковые многофункциональные проекты встречаются по всему миру: квартал варшавских пивоварен, комплекс «Фунань» в Сингапуре, район Хадсон-Ярдс в Нью-Йорке, деловой квартал Кэнэри-Уорф в Лондоне и т. д.

В России в ущерб красоте и удобству проекта во главу угла ранее зачастую ставился эстетический вопрос. Девелоперы неохотно тратили средства на социальные объекты и благоустройство, так как не понимали, как учесть окупаемость этих инвестиций в финансовой модели проекта. Но и у нас начали встречаться интересные проекты смешанного использования, чаще в рамках комплексного развития

территорий под патронажем городских структур. Из примеров можно привести, конечно же, «Москву-Сити», проект «ЗИЛАРТ» на месте бывшей промзоны в Москве, культурно-деловое пространство «Севкабель-Порт» в гавани Невы в Санкт-Петербурге. Возникают и новые мегапроекты, как, например, концепция Live.Work.Play.Shop территории вокруг метро «Прокшино» в Новой Москве.

**Точки натяжения**

При этом проекты МФК сталкиваются со стандартным перечнем проблем: к примеру, с неравномерным распределением ресурсов, поскольку подобные проекты являются центрами притяжения и повышенного расхода основных ресурсов — земли, воды, энергии. При неверном планировании это способно повлечь за собой экологические проблемы и другие негативные последствия. Кроме того, проекты смешанного использования становятся точками повышенного загрязнения, что может сказываться на здоровье жителей. Результатом неправильного планирования транспортной системы — увеличение автотрафика, проблемы с парковкой, коллапс. Отдельный нюанс — социальная сегрегация, когда определенные кластеры оказываются точками притяжения преимущественно для одного социального слоя и не всегда представляют практический интерес для остальных.

В целом в России опыт международного развития проектов смешанного использования успешно перенимается и реализуется. Существующие ограничения преодолеваются, а проекты становятся все более амбициозными. Для городской инфраструктуры реализация проектов МФК — безусловный драйвер развития города, обеспечивающий для него на долгие годы точки притяжения для экономической активности населения. В том числе и по этой причине появилась программа комплексного развития территорий. При этом в качестве обширной ресурсной базы для МФК в России зачастую выступает большое количество культурных и торговых объектов, требующих реконструкции.

**9-11 ОКТЯБРЯ 2024**

**МВЦ КРОКУС ЭКСПО**  
1 павильон 3 зал

**ЛИФТ ЭКСПО МОСКВА**  
МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЛИФТОВ, ПОВЫШАЮЩАЯ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ И КОМФОРТНОСТЬ

**ОБЪЕДИНИТЕЛЬ**  
**ЕНА**

**IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЧЕМПИОНАТ**  
Екатеринбург 2024

**1-4 октября**  
**2024 года**  
**Екатеринбург**

**ТОЛЬКО СИЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ ПОДНИМАЮТ ОТРАСЛЬ**

**РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ**

- ЛИФТЫ
- СЕРВИСНЫЕ ЛИФТЫ
- ЭСКАЛАТОРЫ
- УЗЛЫ И КОМПЛЕКТУЮЩИЕ
- ТРАВЛАТОРЫ
- МОНТАЖ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
- ПОДЪЕМНИКИ ДЛЯ ММГН
- РАСШИРЕННАЯ ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА

**WWW.LIFT-EXPO.COM**

РЕКЛАМА

## АРХИТЕКТУРА

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

8 сентября завершился форум-фестиваль «Территория будущего. Москва 2030». Фестивальные площадки, среди которых «Лужники» и парк Зарядье, работали с 1 августа. Одной из ключевых тем фестиваля стало развитие городской среды и сохранение культурного наследия. В рамках мероприятия обсуждались важные вопросы экологии, архитектуры и урбанистики. В выступлениях спикеров часто звучал и вопрос обращения к региональным культурным особенностям, которое уже стало одним из важнейших архитектурных трендов последних лет. О том, как культурный код становится частью новых архитектурных проектов, «Стройгазете» рассказала руководитель проектного отдела и сооснователь BLOK STUDIO Екатерина ЗЫРИНА.



**Екатерина Сергеевна, что такое культурный код, и как архитекторы «вплетают» ДНК города в архитектурную ткань проектов при создании общественных пространств в регионах России?**

В начале каждого проекта мы определяем контекст места. Иногда атмосфера считывается на уровне ощущений. Взять хотя бы разницу между сочинской курортной расслабленностью и интенсивным ритмом жизни в Москве. Особенно интересным процесс изучения местного колорита становится в малых городах.

Для полного погружения наша команда изучает природу, климат, историю и культуру региона. Неценимую помощь оказывают краеведческие музеи и местные энтузиасты, увлеченные историей родного края. Их знания часто помогают раскрыть уникальные особенности места, которые не найти в официальных источниках.

Важной частью исследования являются опросы жителей всех возрастов. Это помогает понять ожидания местного сообщества от нового проекта. Именно горожане, искренне любящие свою малую родину, подсказывают самое ценное.

Интересный случай произошел во время нашей работы в городе Саки. Мы попросили жителей поделиться старыми фотографиями. На снимках обнаружили уникальные фонарные плафоны, украшавшие парк в середине прошлого века. Мы решили воссоздать эти элементы в новом проекте, что позволило органично связать современные решения с исторической идентичностью места.

Такой подход к изучению контекста позволяет нам создавать проекты, не только отвечающие современным требованиям, но и сохраняющие характер каждого города. Это особенно важно сегодня, когда сохранение локальной идентичности становится ключевым фактором в развитии городской среды.

**Какими способами можно интегрировать культурный код региона в современную архитектурную лексику?**

Существует ряд приемов, позволяющих привнести в проект местный культурный колорит. Один из них — обращение к традиционным для региона архитектурным формам и материалам: это создает тонкую, но важную связь с традицией.

Эффективно использование определенных декоративных элементов: орнаментов, мозаик, фресок, скульптур, отражающих культурное наследие. Важную роль может сыграть включение деталей, напоминающих о значимых исторических событиях или личностях региона. В ландшафтном дизайне хорошо работает применение растений и решений, характерных для данной местности.

Главное — чтобы исторические мотивы получили в проекте новое прочтение через адаптацию, стилизацию, использование со-



## ДНК города

### Как локальная идентичность отражается в дизайне общественных пространств

временных материалов и технологий. Наша студия разрабатывает проекты в узнаваемом минималистичном стиле, и задача состоит в том, чтобы элементы традиционной культуры органично вписывались в него.

Например, в текущем проекте в Тюмени мы хотели сохранить отсылки к местному деревянному зодчеству. Но интегрировали такие элементы очень дозированно. Узнаваемые орнаменты не бросаются в глаза сразу, проступают постепенно, когда первое впечатление от архитектуры уже получено, а зритель начинает вглядываться в детали.

Еще один способ передать чувство места — это сохранение существующих исторических зданий, их реставрация и реновация, а также внедрение новых функций в старые архитектурные объекты. Ярким примером такого подхода стал московский ЖК «ЗИЛАРТ», выросший на территории бывшей промзоны. В нем отсылки к индустриальному прошлому явно считываются, но не нарушают современный архитектурный облик проекта.

В проекте Сакского курортного парка нам пришлось работать с объектом исторического и культурного наследия. Задача состояла в том, чтобы внедрить новые архитектурные решения в уже сформированную среду. При этом нельзя было срубить, передвинуть или даже задеть при работе ни одно дерево. Это стало сложной задачей, но в итоге обеспечило сохранение и бережное восстановление важного памятника садово-паркового искусства Крыма.

Важную роль в проекте играет индивидуальная цветовая палитра. Она может быть яркой, как, например, песочные оттенки, доминирующие в архитектуре Дагестана, или яркие фасады вологодских деревянных домов. Но можно подойти к цветовой особенностям и более тонко, наблюдая за местной природой.

Так, при выборе покрытия детской площадки мы обратились к форме и розовым оттенкам местных соляных озер. А динозавр с герба города «перекочевал» в песочницу. Благодаря этим приемам зона органично вписалась в местный культурный контекст.

**Как найти баланс между аутентичностью и рентабельностью в проектах с культурным подтекстом?**

Мы за то, чтобы выбирать именно местные материалы и подрядчиков: это не только работает на аутентичность проекта, но и позволяет экономить на доставке. Тот же принцип применяется к растениям: высаживать местные, адаптированные к среде виды намного разумнее, чем везти издалека непригодные к региональному климату. Это обеспечивает лучшую приживаемость, упрощает уход и, что немаловажно, поддерживает местные питомники, способствуя развитию малого бизнеса.

Еще один способ архитектуру вписать в бюджет — использование модульных стандартизированных решений. Мы применяем этот подход в проектах благоустройства и интерьеров для компании Брусника. Застройщик предоставляет альбом общих технических решений, проверенных многими проектами и адаптированных под их реалии. Наша задача — корректно перенести эти регламенты на новую архитектуру и локацию, добавив им идентичности и уникальности. Такой подход позволяет поддерживать высокое качество продукта и единый узнаваемый стиль девелопера.

Следующий пункт экономии — энергоэффективные технологии. Они могут быть чуть дороже на этапе внедрения, но быстро окупаются, снижая эксплуатационные расходы. Например, сейчас для одного проекта набережной Москвы-реки мы совместно с экологами, дендрологами и инженерами разрабатыва-



ем систему фитоочистных сооружений. Набережная является частью общественных пространств жилого комплекса, а фитоочистные сооружения участвуют в системе отвода дождевой воды со всей его территории.

Важный момент в оптимизации затрат — масштабируемость проектов. Если подходить к реализации проекта благоустройства поэтапно и внедрять методы тактического урбанизма для общественных пространств, можно распределять затраты во времени и отслеживать эффективность решений.

Пример такого подхода — проект благоустройства Успенского проспекта в Верхней Пышме. Мы разделили его на шесть этапов. Поэтапное проектирование позволило нам быстро адаптироваться к резкому изменению цен на строительство в 2022-2023 годах. Кроме того, благодаря этапности мы вносим улучшения на каждом последующем этапе, повышая итоговое качество задуманного.

**Есть ли место культурному коду в эпоху типовой застройки?**

Безусловно, есть. Более того, это будущее качественной городской архитектуры. Уже сегодня люди отдают предпочтение жилому комплексу, в основе дизайн-концепции которого лежит, например, тема уральских рек, а не образ альпийской деревни. Обезличенная типовая застройка не привлекает современную аудиторию. Значит, девелоперский продукт, включающий в себя интересную идею, основанную на местных особенностях, будет более востребован на рынке.

При этом общественные пространства, сохраняющие локальную идентичность и созданные по всем современным архитектурным правилам с учетом потребностей горожан, неизбежно становятся центрами притяжения местного сообщества. Такой подход позволяет сделать среду более современной, комфортной и повысить качество жизни в городе в целом.

## ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

# Праздник к нам приехал!

## Транспортная инфраструктура столицы пополнилась пятью станциями метро, развязками и дорогами



Антон МАСТРЕНКОВ

Традиционно ко Дню города жители Москвы получают «подарок» от строителей — несколько новых объектов. В последние годы стало доброй традицией открывать в начале сентября дороги и станции метро — самые востребованные и долгожданные инфраструктурные объекты. Не стал исключением и этот год: на карте Москвы появилась новая линия подземки, а для автомобилистов запустили ряд важных маршрутов.

Развитие транспортной инфраструктуры — один из приоритетов команды Сергея Собянина: на решение проблемы дорожных пробок и повышение транспортной доступности городских районов были брошены лучшие умы планировщиков, строителей, экономистов, привлечены колоссальные средства.

Результат превзошел ожидания — за прошедшие годы в Москве построено и реконструировано 248,6 км линий метро и 119 станций. Помимо этого, совместно с ОАО «РЖД» введено в эксплуатацию четыре линии Московских центральных диаметров — 137 станций и 303 км путей. А еще с 2011 по 2023 год в Москве было построено 1 360 км дорог (около 25% от существующей улично-дорожной сети), появились 429 новых тоннелей, эстакад и мостов. Сегодня в столице возводятся десятки станций подземки и прокладываются сотни километров магистралей.

### Метро

По соотношению затрат на строительство и провозную способность в ходе эксплуатации метрополитен остается наиболее эффективным видом транспорта. С учетом этого обстоятельство после запуска в прошлом году Большой кольцевой линии (БКЛ) акцент в развитии подземки был перенесен на строительство новых радиальных линий — и сейчас в столице строится одновременно три новых радиуса, идущих в отдаленные районы города: Рублево-Архангельская, Троицкая и Бирюлевская линии.

Накануне Дня города президент России Владимир Путин и мэр Москвы Сергей Собя-

нин открыли первый участок Троицкой линии длиной 8,3 км, и на карте Москвы появилась 16-я линия метро. «Я прежде всего хочу поздравить тех москвичей, которые будут пользоваться новой линией метро. Это, безусловно, меняет качество жизни людей. У Москвы просто выдающиеся успехи в сфере метростроения», — заявил глава государства.

На открытом участке расположены станции «Новаторская», «Университет дружбы народов», «Генерала Тюленева» и «Точечевская». В перспективе этот отрезок Троицкой линии улучшит транспортное обслуживание около миллиона москвичей, к тому же более 800 тыс. из них, проживающие в районах Обручевский, Коньково, Теплый Стан, Проспект Вернадского, Ломоносовский и Коммунарка (поселок Мосрентген), получили метро в пешей доступности.

В зоне притяжения новых станций находятся Российский университет дружбы народов, Научный центр акушерства, гинекологии и перинатологии имени В. И. Кулакова, другие крупные вузы, научные и медицинские

учреждения, а также один из крупнейших торговых моллов Москвы «Мега Теплый Стан». Более 200 тыс. студентов и сотрудников этих организаций получили новые удобные маршруты до мест учебы и работы.

Как рассказал генеральный директор АО «Мосинвпроект» Сергей Жуков, во время строительства перегонных тоннелей на новой линии работало шесть тоннелероходческих комплексов. «Специалисты разработали более миллиона кубических метров грунта, уложили свыше 200 тыс. кубометров монолитного железобетона, проложили 3,2 млн погонных метров кабеля. А общая площадь четырех станций составляет почти 75 тыс. кв. м», — отметил он.

Помимо этого, параллельно продолжается развитие уже существующих радиальных линий. Так, в частности, планируется продление синей ветки метро в Гольяново, а между тем жители поселения Сосенское Новой Москвы уже дождались продления Сокольнической линии метро — знаменательным событием стало появление новой ко-



нечной станции «Красной» ветки «Потаново», строительство которой началось в 2021 году. Она расположена в створе дорожной магистрали «Солнцево—Бутово—Варшавское шоссе», недалеко от пересечения с улицей Александры Монаховой.

Согласно прогнозам специалистов и экспертов, открытие «Потанова» улучшит транспортное обслуживание почти 170 тыс. жителей Коммунарки, из которых 27 тыс. живут в пешей доступности, а жители близлежащих кварталов Южного Бутово и Щербинки тоже будут пользоваться станцией. Более того, благодаря появлению альтернативных маршрутов снизятся нагрузки станций метро «Бунинская аллея», «Новомосковская» и «Теплый Стан».

### Дороги и развязки

После отказа от идеи Четвертого транспортного кольца столичные власти создали систему городских скоростных магистралей, которые были включены в общероссийскую сеть федеральных дорог, и теперь дорожный каркас столицы опирается на несколько хордовых трасс общей протяженностью почти 140 км. В соответствии с планами, после завершения строительства основного хода магистралей начались работы по сооружению локальных связей, которые призваны интегрировать эти трассы в городскую дорожную сеть.

Наглядным примером одного из таких проектов стало соединение Московского скоростного диаметра и Симферопольского шоссе. Работы по строительству этой дороги-связки начались в июле 2019 года и закончились в сентябре 2024-го. Автомобилисты по достижению оценили этот проект: бесшумная магистраль длиной 2 км по прямой с 3-4 полосами движения в каждом направлении берет начало в районе 32-го км МКАД и доходит до Симферопольского шоссе параллельно путям МЦД-2. Всего в рамках проекта было построено 4,4 км дорог, включая три искусственных сооружения общей протяженностью свыше 1,2 км: тоннель под МКАД, мост через реку Битцу и эстакаду-съезд с МСД на Симферопольское шоссе в сторону области.

Другим заметным событием стало открытие движения по транспортной развязке на пересечении МКАД с Алтуфьевским шоссе (проект, реализация которого началась в 2020 году, предусматривала строительство около 5,4 км дорог), в рамках реконструкции которой специалистами произвели замену устаревшего сооружения «леверного» типа на современный объект с направленными съездами большей пропускной способности.

«Мы закончили программу реконструкции на вылетных магистралях 22 развязок, пересекающихся с МКАД. Это огромное сооружение, включающее в себя тоннели, эстакады, мосты. Работы очень сложные, объемные, проводились без остановки движения транспорта и с большими перекачками инженерных сооружений и инженерных коммуникаций. Сегодня открываем последнюю такую развязку на Алтуфьевском шоссе. Объект готов, можно двигаться», — сказал Сергей Собянин.

Помимо уже перечисленных объектов, была открыта транспортная связка между Дмитровским и Алтуфьевским шоссе — шестиполосная дорога протяженностью порядка километра прошла от улицы Хачатуряна до Дубининской улицы, а для соединения шоссе под путями МЦД-1 силами РЖД было возведено два железнодорожных путепровода. В ходе этих работ было выполнено также переустройство 3,6 км железнодорожных путей и 8,9 км инженерных коммуникаций и контактных сетей. По расчетам специалистов, при поездках между соседними районами пробог автотранспорта сократится примерно вдвое.

Новая дорога появилась и на западе столицы, где было запущено движение на участке длиной 3 км от Большой Филевской улицы до Третьего транспортного кольца. Трасса проходит вдоль набережной Москвы-реки и связывает новые жилые кварталы, транспортные и социальные объекты в районах Дорогомилово и Филевский Парк.

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Антон МАСТРЕНКОВ

Москва, по сути, — единственный в России мегаполис мирового уровня: здесь расположены штаб-квартиры крупнейших банков, нефтегазовых и промышленных компаний, есть свой деловой квартал Сити (и формируется еще несколько подобных кластеров). Российская столица остается крупнейшим центром Восточной Европы в области культуры, науки и образования. Ко Дню города в Первопрестольной открылось еще две уникальные площадки по производству кино и подготовке специалистов в этой сфере.

## Наш ответ Голливуду

Несколько лет назад российские кинопродюсеры начали высказывать опасения по поводу загруженности кинотеатров, и немудрено: львиная доля репертуара в залах приходилась на американскую «фабрику грёз». На фоне этих опасений столичные власти приняли в августе 2019 года решение о создании кинокластера. Помимо кинопарка «Москино» (комплекса природных площадок и сопутствующей инфраструктуры для съемок в Новой Москве), в его состав входят три площадки киностудии имени Максима Горького, которая должна стать крупнейшей киностудией России, — на улице Сергея Эйзенштейна, Рязанском проспекте и в Валдайском проезде.

Накануне Дня города президент России Владимир Путин и мэр Москвы Сергей Собянин открыли первую очередь кинопарка «Москино». Для его создания подобрали земельные участки в Краснопахорском районе Москвы с хорошей транспортной доступностью — 27 км от МКАД и восемь километров от Троицка (ТинАО), куда в ближайшие годы придет метро. Развита также инженерные коммуникации и дорожная инфраструктура, есть все условия для съемочного процесса, а территория отличается ландшафтным разнообразием. «С точки зрения природных площадок, их количества и качества, думаю, эта — одна из лучших в мире. Это только первый этап, впереди еще две очереди — до 2027 года и до 2030-го. Сегодня 18 площадок уже работает, будет еще 20 во второй очереди и 26 — в третьей», — рассказал Сергей Собянин.

Среди 18 готовых природных площадок — «Древнерусский город», «Соборная площадь Московского Кремля», «Пограничный КПЗ в Берлине с Берлинской стеной», а также хромакей для съемок с компьютерной графикой, где можно установить, например, самолет «Ту-154». Кроме того, открыто четыре павильона общей площадью около 4 тыс. кв. м, где воссозданы «Железнодорожный вокзал» с историческими вагонами и «Аэропорт» с интерьером широкофюзеляжного самолета. Помимо прочего, на площадке построили культурно-деловой центр с кинозалами, гостиничные комплексы для съемочных групп и посетителей, а также концертную и фестивальную площадки.

# Культурная программа

## В Москве открылись кинопарк «Москино» и кампус МГТУ имени Баумана



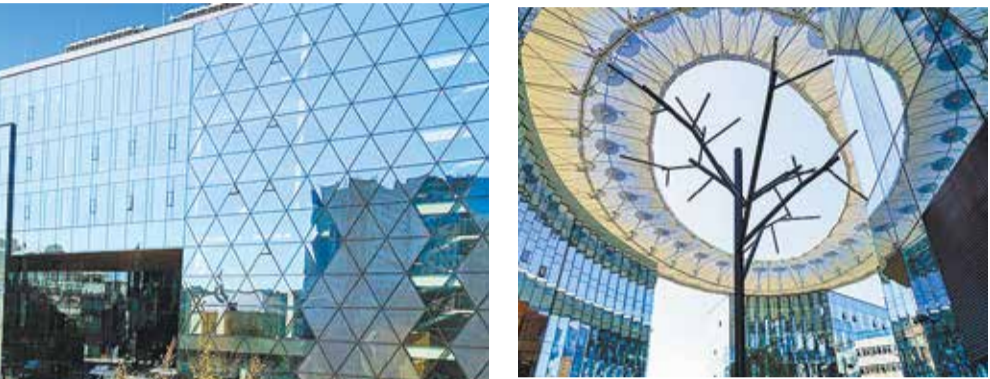
АЛЕКСАНДР АНДРОПОВ / АГН-МОСКВА

О качестве павильонов говорит тот факт, что к проектированию привлекались непосредственно люди киноискусства. «Самое главное — все эти площадки создавались вместе с кинопроизводителями и для их проектов. Над ними работали более 10 художников-постановщиков, специально приехавших сюда со всей страны, и они действительно лучшие. Созданные локации уже участвуют в работе, в настоящее время на площадках можно снимать одновременно до 20 кинокартин», — отметила заместитель мэра Москвы Наталья Сергунина.

Глава государства отметил важность и значимость создания новых условий для кинопроизводства. «Насколько я понимаю, сейчас доля российского кино в прокатекратно увеличивается, что, честно говоря, всех нас очень радует: это важно и для индустрии, такой интересной и креативной, но важно и по содержанию, потому что, когда наши мастера сами говорят о нашей истории, о том, что сделало нас такими, какими мы являемся, и сделало нашу страну такой, какая она есть, — это не иностранное производство», — подчеркнул Владимир Путин.

## С наукой в будущее!

Однако не искусством единым... Не меньше внимание уделяется в Москве и формированию научного потенциала страны. В российской столице продолжается развитие мощного научно-образовательного кластера на ба-



АЛЕКСАНДР АНДРОПОВ / АГН-МОСКВА



АЛЕКСАНДР АНДРОПОВ / АГН-МОСКВА



АЛЕКСАНДР АНДРОПОВ / АГН-МОСКВА

зе МГТУ имени Н. Э. Баумана. Так, ранее, в 2022-2023 годах, уже было открыто шесть объектов университета; а в начале сентября завершилось строительство еще четырех — центрального кластера, многофункционального технологического и научно-образовательного комплекса «Квантум-парк», комплекса общежитий, а также велосипедного моста через реку Яузу.

Центральный кластер общей площадью около 51 тыс. кв. м состоит из пяти зданий высотой от четырех до шести этажей. Его интересной особенностью является то, что все пять строений объединены парящей кровлей купола — мембранной конструкцией площадью 2,5 тыс. кв. м, которая защищает ансамбль и внутренний двор от непогоды и делает его более уютным. Кстати, внутренний двор будет открыт для всех желающих — он образует новый центр притяжения горожан. А центром площади стало «Дерево знаний» — дуб, вокруг которого расположился амфитеатр для студентов и сотрудников университета.

Показательно, что центральный кластер МГТУ имени Н. Э. Баумана насыщен максимально: здесь размещены инновационный хаб и конгресс-центр, кластер «Технологии защиты природы — зеленая территория», центр превосходства, научно-образовательный кластер цифровой трансформации и кластер «Цифровое материаловедение», а также федеральный испытательный центр.

Не менее важный для научных изысканий объект — многофункциональный комплекс «Квантум-парк» общей площадью 13,8 тыс. кв. м. В составе комплекса научно-исследовательские лаборатории с передовым оборудованием, в том числе чистые комнаты мирового класса, коворкинги и помещения-трансформеры для презентации научных разработок.

«Строительство кампуса в целом завершилось в полтора раза быстрее, чем планировали изначально, — благодаря осуществлению па-

раллельного проектирования и строительства. Также в ходе строительства мы почти на 90% осуществили импортозамещение применяемого оборудования и материалов. В частности, впервые полностью из отечественных компонентов сделали плавающие полы — так называемую виброзащиту, позволяющую для проведения необходимых исследований в рамках одного здания использовать и тяжелое оборудование, и самое современное высокоточное», — рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов.

Еще один, самый, пожалуй, востребованный у студентов объект — комплекс общежитий, рассчитанный почти на 2,3 тыс. студентов. Для их комфортного проживания помимо жилых комнат в двух корпусах общей площадью 60,5 тыс. кв. м размещены многофункциональный образовательно-досуговый центр, мультимедийные пространства и необходимая социальная инфраструктура.

Стоит отметить, что и у этого комплекса есть свои интересные особенности: здания общежитий построены в виде граненых кристаллов, а эффекта моноформы удалось достичь за счет увеличения на фасадах размеров стекол, которые днем будут отражать окружающую среду — деревья, облака, солнце. С улицы видны эффектные панорамные стекла размером во весь этаж — красивые изнутри и функциональные, с подоконниками и створками проветривания.

Важно отметить, что кампус университета не только технологически сложный и почти совершенный комплекс, но и архитектурно очень выразительный. При проектировании основная задача архитекторов состояла в том, чтобы визуально разделить разные функциональные направления построек, не нарушив общей гармонии ансамбля. Для этого стеклянные фасады решили детализировать с помощью научных формул. Где-то эти формулы и уравнения видны четко, а где-то они даны в зеркальном изображении, а в помещениях с атриумными пространствами надписи могут и вовсе исчезать в зависимости от угла обзора.

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

## Сад, парк и гастрообъекты

Три города Ивановской области вошли в число победителей очередного конкурса по благоустройству малых городов



SHUTTERSTOCK/FOTOFROM

Татьяна ТОРГАШОВА

Ивановская область уверенно занимает лидерские позиции среди регионов России по числу проектов, выигравших гранты во Всероссийском конкурсе благоустройства малых городов и исторических поселений: 27 ивановских проектов стали победителями, 21 уже реализован.

В этом году при подведении итогов очередного этапа конкурса в числе лучших оказались три города области — Гаврилов Посад, Кинешма и Комсомольск; они получат федеральное финансирование на реализацию проектов благоустройства общественных пространств в будущем году.

Гаврилов Посад — небольшой городок с 5,5 тыс. жителей — в четвертый раз, единственный в области, вошел в число победителей общенационального благоустроительного марафона. На средства первого гранта гавриловопосадские преобразили центральную площадь — на ней, украшенной классическим ансамблем, старинными кулешскими зданиями, изящной колокольней Илиинского подворья, появились новое покрытие, сухой фонтан, оригинальная игровая зона, выполненная полностью из натуральных материалов. Второй и третий выигранные гранты позволили построить набережную рек Воймиги и Ирмеса, и прежде заросшая кустарниками территория после проведения работ вошла в число лучших мест нестолькой России. Через обе реки построили пешеходные мосты, высадили новые растения, обустроили смотровые площадки. Насти вдоль воды выполнили из лиственницы. Появились на набережной и новое освещение, и спортивно-игровая площадка, и места отдыха у воды.

Важной особенностью маршрута стало береговое сохранение окружающего ландшафта — рельефа местности и произрастающих на ней растений. Территорию дополнительно озеленили деревьями-крупномерами тех пород, которые издавна растут в окрестностях города, уложили рулонные газоны. Все это превратило пространство в красивую прогулочную зону со скамейками для отдыха.

В основе проекта идея пяти функциональных зон: событийной, торговой, игровой, спортивной и уже упомянутого пешеходного маршрута. Наличие велодорожки позволяет назвать его велопешеходным.

На Событийной площадке, покрытой плиткой с национальным орнаментом, установлена стационарная сцена, позволяющая проводить различные мероприятия. Все элементы двух детских игровых зон выполнены в эко-стиле. Среди малых архитектурных форм привлекают внимание деревянные панно-головоломки. На спортивной площадке установлены теннисные столы, тренажеры, турники и брусья для уличной гимнастики; активных подростков больше всего привлекает скейт-парк.

В оформлении арки сцены и пергол использованы стилизованные пшеничные колосья в деревянном исполнении — как напоминание, что в данном месте некогда существовал городской хлебный базар.

Татьяна ТОРГАШОВА

Мелеуз, стоящий на берегу одноименной реки, уже побеждал во Всероссийском конкурсе благоустройства малых городов и исторических поселений. В рамках проекта «Березовый тракт» в городе были преобразованы центральная площадь и часть набережной с прилегающей территорией, где установили амфитеатр, обустроили детскую и прогулочную зоны, построили смотровую площадку.

Два года назад город снова победил во Всероссийском конкурсе, теперь уже с проектом «Цветущий берег Мелеуза». Его основная задача — завершение благоустройства набережной. На реализацию задуманного ушло два года. В итоге на месте пустыря появилось привлекательное для жителей всех возрастов общественное пространство, продолженный вдоль реки единый пешеходный маршрут связан административный центр города с главным въездом в него.



## Музыка прибрежная

Танцевальную площадку с ландшафтным амфитеатром восстановили в городе Вытегре

Татьяна ТОРГАШОВА

В конце августа глава Минстроя России Ирек Файзуллин на Всероссийском форуме «Развитие малых городов и исторических поселений» в Калуге в рамках телемоста открыл несколько объектов, преобразованных в соответствии с проектами, ставшими победителями всероссийского конкурса. Среди прочих в церемонии участвовал вологодский проект, названный «Музыка на берегу» и реализованный в небольшом городе Вытегре. Проект можно назвать ярким образцом того, как при внимательном отношении к истории благоустраиваемого места можно удачно соединить прошлое и современность. В этом случае он уже приобретает просветительское и воспитательное значение.

Благодаря получению федеральных грантов — а город трижды побеждал в названном конкурсе — вытегорцы преобразили несколько общественных пространств, превратив их в единую комфортную для проживания территорию. Благоустроили набережную в историческом центре, реконструировали детский городок на прилегающем к набережной острове, а теперь заново переобустроили парк культуры и отдыха и создали в нем особую зону притяжения. Имеется в виду танцевальная площадка, восстановленная по старым фотографиям на том месте, где она существовала в прошлом веке.

В парке проведено дополнительное озеленение, появились асфальтированные велосипедные и пешеходные дорожки, качели разных видов. Его украшением стала скульптурная группа, созданная в память о первых строителях Марининской водной системы, в которую составной частью вошла река Вытегра. Этот водный путь соединил в XIX веке бассейн Волги с Балтийским морем. В скульп-



VOLOGDA-OBlast.ru

## Кстати

В этом году на форуме «Развитие малых городов и исторических поселений» Вологодская область была отмечена премией в номинации «Лучший регион по вовлечению бизнеса и городских сообществ в развитие городской среды».

турной композиции есть и собирательный образ местного купца, вкладывавшего деньги в строительство системы, и реальный исторический персонаж — руководивший стройкой инженер-генерал Франц де Воллан. Амфитеатр вокруг площадки создан самой природой, но его сделали удобным для зрителей: в местах перепадов высот установили подпорные стенки, обустроили зрительские места с деревянными сиденьями. Русло протекающего ручья укрепили монолитными конструкциями, а через ручей перебили затаивший пешеходный мостик, ведущий к видовой площадке.

По словам врио губернатора области Георгия Филимонова, подобные проекты помогают сохранить культурное наследие, восстановить исторический облик территорий, способствуют развитию местного бизнеса и туристической привлекательности региона. «Конкурс Минстроя — это отличная возможность для Вологодчины раскрыть свой потенциал», — заявил он.

mitex 2024 5-8 НОЯБРЯ

17-я Московская международная выставка инструмента, оборудования и технологий

ЭКСПОЦЕНТР МОСКВА

Я ВЫБИРАЮ #MITEX

ФИДЕЛТАТНЫЙ СПОНСОР ВЫСТАВКИ CAIMAN

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР PATON

ИНФОРМАЦИОННЫЙ И ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕРЫ

ОПОНАТОР

WWW.MITEXPO.RU





ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: ESG в строительстве на примере Республики Крым



# В поиске СМЫСЛОВ

## В Музее архитектуры заработала выставка «Словарь современной архитектуры»

Оксана САМБОРСКАЯ

Архитектура — примета времени. В зданиях и пространственных решениях легко читаются тренды, социальные и экономические ориентиры ушедших эпох. И конечно, у архитектуры есть свой язык, который тоже, как и язык человеческий, меняется с течением времени. Фиксация современного состояния языка архитектуры и стала предметом выставки-исследования «Словарь современной архитектуры», которая работает во флигеле «Руина» Музея архи-

тектуры на Воздвиженке. «Словарь» формулирует 25 ключевых понятий и терминов, которые описывают актуальные подходы и идеи, непосредственно влияющие на деятельность зодчего сегодня и формирующие облик совре-



менной, в том числе и мировой архитектуры.

Куратором выставки выступает мастерская ATRIUM, которая в этом году отмечает свое 30-летие и является одной из ведущих российских архитектурных студий.

Разработанный кураторами «Словарь современной архитектуры» организуется по шести группам, каждая из которых начинается с буквы, формирующей название компании — ATRIUM, выступающее, в свою очередь, в роли акронима. Словарные статьи Architecture as Art (Архитектура как искусство), Architecture of Tomorrow (Архитектура завтрашнего дня), Architecture as Research (Архитектура как исследование), Architecture as Identity (Архитектура как идентичность), Architecture as Urbanism (Архитектура как урбанизм), Architecture as Morphology (Архитектура как морфология/язык) являются короткими эссе, объясняющими авторскую позицию. Таким образом, выставка представляет собой исследование, с одной стороны, основанное на саморефлексии и представляющее авторский взгляд на профессию, а с другой стороны — формулирующее универсальные принципы и тезисы, на которых базируется архитектура сегодня.

На примере работ мастерской экспозиция выставки показывает архитектурные, градостроительные и дизайнерские проекты, макеты, арт-объекты, исследования и даже компьютерные игры, иллюстрирующие основные понятия архитектурного словаря, тенденции отрасли, цифровые технологии и другие аспекты профессиональной деятельности зодчих.



**Антон НАДТОЧИЙ,**  
сооснователь  
ATRIUM:

«Для нас смысл архитектуры заключается в создании современности через определение будущего.»

Совместно с коллегами, заказчиками и пользователями мы обсуждаем процессы, свойства и качества современного мира, чтобы потом их выразить в проектах. За 30 лет такой подход привел к созданию собственного словаря, отражающего как отдельные архитектурные идеи, так и общее поле взаимосвязанных смыслов. В этом юбилейном для нас году мы хотим представить 25 терминов, которые, по нашему мнению, актуальны для современного архитектурного и философского дискурса. Мы уверены, что этот «словарь» поможет лучше понять не только наши проекты, но и глобальные тенденции, внутри которых он формировался, позволит привлечь еще больше умов к обсуждению и созданию будущего.»

В течение месяца работы выставки предусмотрена деловая программа с лекциями и круглыми столами для всех желающих, где будут обсуждаться актуальные вопросы различных аспектов профессиональной архитектурной деятельности. Выставка работает до 3 октября.

