

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№26 (10899) 31 июля 2026

На одной волне

Ирек Файзуллин посетил «Строительную газету»

Александр ШИШЛО

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин по приглашению президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова посетил на прошлой неделе «Строительную газету», учредителем которой является НОСТРОЙ. Министр познакомился с коллективом издания и поблагодарил его за плодотворное информационное взаимодействие («Строительная газета» — главный информационный партнер Минстроя России).

При посещении редакции главу Минстроя сопровождали Антон Глушков, статс-секретарь — заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Муценек, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик, член Совета Федерации РФ Александр Волошин, и. о. руководителя аппарата НОСТРОЙ Даниил Кирилкин.

По случаю приближающегося профессионального праздника Антон Глушков от имени редакции издания вручил Иреку Файзуллину оригинальный экземпляр «Строительной газеты» от 7 сентября 1955 года; на первой странице номера был опубликован Указ Президиума Верховного Совета СССР от 6 сентября 1955 года «Об установлении ежегодного праздника «Дня строителя»: «Президиум Верховного Совета СССР постановляет: Установить праздник «День строителя». «День строителя» праздновать ежегодно во второе воскресенье августа месяца». Также главе Минстроя России был вручен памятный нагрудный знак «Стройка 1956», который был выпущен в августе 1956 года к первому Дню строителя.

Ирек Файзуллин, Антон Глушков, Юрий Муценек и Константин Михайлик подписали экземпляры номеров «Строительной газеты», в которых выходили обширные интервью с ними, ознакомились с презентационными архивными материалами, собранными при помощи Центральной научно-технической библиотеки по строительству и архитектуре к столетию издания, отмечавшемуся в апреле 2024 года, и сфотографировались с коллективом редакции.

с. 2



ЕВГЕНИЙ РЕТОВ / ФОТОБАНК РОСКОМПРЕСС

Не ставкой единой

Отрасли необходимы системные изменения, в том числе в кадровом вопросе

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Представители строительной отрасли на Петербургском международном экономическом форуме в июне обсуждали не только ипотеку и ключевую ставку, но и другие важные вопросы: структуру себестоимости, кадры, нормативы. Об этом «Строительная газета» поговорила с президентом Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антоном ГЛУШКОВЫМ. Главный вывод беседы: проблемы отрасли глубже, чем стоимость заемных денег, и одной льготной ипотекой их не решить.

Антон Николаевич, на сессии ПМЭФ вы говорили о сокращении числа проектов. Этот процесс уже начался или пока только угрожает крупным компаниям?

К сожалению, процесс идет повсеместно. Масштаб бизнеса сегодня не является спасением. Да, крупный портфель заказов диверсифицирует

риски: что-то продается лучше, что-то хуже. Но, как говорится, большой стул падает громче. Примеры есть даже среди крупных игроков.

Если посмотреть на объем строящегося жилья в новых проектах, то в последние два года заметно явное снижение предложения — каждый год минус 18-20%. И утверждать, что крупные девелоперы чувствуют себя лучше региональных, не приходится.

Единственная пограничная зона — компании с портфелем менее чем из трех проектов одновременно. У них могут возникать технологические разрывы. Даже если девелопер не имеет собственных строительных мощностей, а выступает только застройщиком, такие паузы приводят к рваному графику работы и проблемам с персоналом.

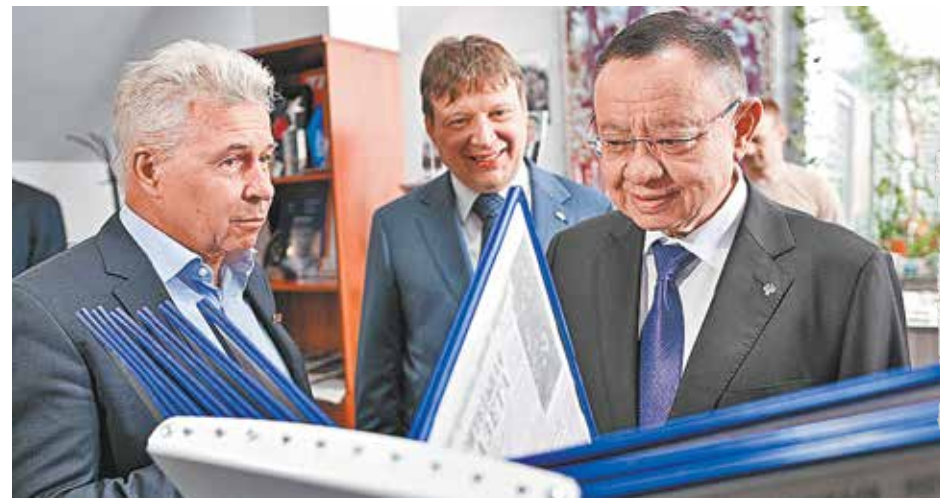
Вы привели статистику: горизонт планирования у подрядных организаций — 0,9 месяца. Это действительно средняя величина?

Да, это официальная статистика, и она в целом безрадостная. В НОСТРОЙ 104 тысячи членов — саморегулируемых организаций, из них более 90 тысяч — субъекты малого предпринимательства, которые живут от заказа к заказу. Средний срок выполнения работ для физлиц — две-три недели. Отсюда и горизонт загрузки 0,9 месяца.

Я общаюсь с коллегами, и многие говорят: «В следующем месяце мы не знаем, чем будем заниматься». А теперь представьте: если ты не знаешь, будешь ли ты работать через месяц, можешь ли ты планировать набор и обучение людей на три года вперед? Конечно, нет. Вот почему с кадрами такая тяжелая ситуация. Когда горизонт планирования — месяц, говорить о подготовке кадров на три года вперед невозможно.

с. 6-7

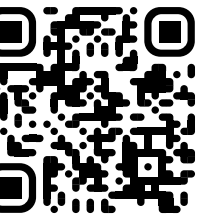
с.1



В преддверии 70-летия Дня строителя, которое будет широко отмечаться 9 августа, Ирек Файзуллин пожелал сотрудникам старейшего профильного издания и дальше сохранять высочайшие профессиональные стандарты отраслевой журналистики. Он, в частности, отметил: «Я хочу пожелать вам, коллеги, успехов в освещении нашей работы. В нынешнее время, когда технических и организационных вопросов очень много, объективность играет ключевую роль. Работа средств массовой информации приобретает особое значение для формирования у людей полного понимания всех происходящих отраслевых процессов в нашей большой стране. «Строительная газета» отражает позитивный дух строительной отрасли — одной из самых мирных отраслей. Поэтому успехов вам, хорошего настроения и самое главное — чтобы людям всегда было интересно вас читать».



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



Елена ЗЛОТНИКОВА

В Совете Федерации на днях состоялось заседание секции «Цифровая трансформация строительства и ЖКХ» Совета по развитию цифровой экономики (СРЦЭ) при верхней палате парламента. Модератором встречи на тему «Развитие искусственного интеллекта в сфере строительства: ключевые показатели эффективности, практики внедрения и пути масштабирования» выступил руководитель секции Дмитрий Кузьмин. Он напомнил, что искусственный интеллект (ИИ) является одним из факторов повышения эффективности отрасли в целом, а цель профильного заседания — не просто обсудить отдельные области применения, а оценить возможность использования подобных инструментов в масштабе страны.

Состав спикеров и план заседания были сформированы с целью продемонстрировать, как реализуются федеральные программы, насколько вовлечены в работу региональные власти, а также какие решения в сфере отечественного программного обеспечения (ПО) способны предложить бизнес. Вопрос сегодня уже не в том, нужен ли ИИ, а насколько позитивным является его влияние на строительную отрасль.

В числе главных критериев позитивных изменений при использовании подобных инструментов Дмитрий Кузьмин назвал ускорение реализации проектов и уменьшение продолжительности работ на стройплощадках, рост производительности труда и качества принимаемых решений. Также он акцентировал внимание, что не всегда оптимизация достигается через работу с ИИ, иногда это происходит за счет цифровизации и грамотного выстраивания бизнес-процессов, и две эти области стоит четко разграничивать.

Первым с докладом выступил заместитель председателя СРЦЭ, первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству Артём Шейкин. Он задал вектор обсуждения одно-временного внедрения позитивного опыта в масштабах всей России: «Для нас важно, чтобы цифровая трансформация была полезна не только крупным федеральным игрокам, но и регионам, где реализуется основная часть жилищных, инфраструктурных и социальных проектов».

Применение ИИ на различных этапах строительного процесса во многом тормозит отсутствие единых стандартов и совместимых систем, нормативной базы, в том числе в сфере ответственности за принятие решений, а также подготовленных кадров, способных работать с подобными инструментами. Госдума 8 июля приняла законопроект №1271570-8 «О поддержке развития технологий искусственного интеллекта в Российской Федерации», но он носит рамочный характер и призван создать условия для безопасного внедрения автоматизированных систем в ключевые отрасли экономики.

Для активного использования ИИ в строительной отрасли необходимы дополнительные законодательные инициативы, и заседание в Совфеде может помочь не только выработать практические предложения для масштабирования удачных решений, но и сформировать «дорожную карту» для со-



Вопрос времени

Эффективность применения ИИ строители определяют на практике

вершенствования соответствующего законодательства.

Член правления, управляющий директор «ДОМ.РФ» Николай Козак в начале выступления подчеркнул, что подготовка к заседанию показала, что те вопросы, о которых начинали говорить два года назад, уже решены и пройден огромный путь: создана отраслевая платформа данных строительной РФ; в мае Минстроем России совместно с «ДОМ.РФ Технологии» (входит в группу «ДОМ.РФ») запущен маркетплейс цифровых решений для девелоперов. Платформа создана на базе отраслевого центра по цифровизации жилищного строительства «ЭКСПЕРТ.ДОМ.РФ».

Накопление больших объемов данных от застройщиков, которые позволяют обучать искусственный интеллект, подтвердил и первый заместитель начальника «Главгосэкспертизы России» Вадим Андропов.

Председатель Комитета по цифровой трансформации строительной отрасли Национального объединения строителей, координатор НОСТРОЙ по Дальневосточному федеральному округу Ирина Кузьма рассказала об исследовании, проведенном нацобъединением. Из более чем 2 тыс. опрошенных компаний — членов строительных саморегулируемых некоммерческих организаций (СРО) менее 1% используют специализированное строительное программное обеспечение с искусственным интеллектом; 7% применяют его при работе с технической

документацией, а 15% планируют внедрить ИИ в ближайшие два года. К 2027 году доля компаний, осуществляющих автоматизацию работы с технической документацией с помощью искусственного разума, должна вырасти до 5%, к 2028 году этот показатель достигнет 15%, к 2029-му — 30%, к 2030-му — 50%.

Правительство РФ ставит задачу внедрения и использования именно отечественного ПО. В этой связи позитивным направлением, которое активно продвигает НОСТРОЙ, является объединение уже существующих и доказавших эффективность продуктов, используемых в отрасли, и новых технологий ИИ. Один из таких примеров — разработанная нацобъединением информационно-справочная система «СПРОСИ.НОРМУ» и программный комплекс «Строительный контроль и документооборот», позволяющие ускорить процессы согласования и сделать процессы прозрачнее.

НОСТРОЙ сейчас берет курс на синергию в сфере ПО и внедрение технологий ИИ в уже используемые решения. «Мы намерены объединить программное обеспечение с уже существующим продуктом, который активно применяется в отрасли. Цель такой работы — достижение ключевых показателей эффективности внедрения искусственного интеллекта, утвержденных для сферы строительства и ЖКХ до 2030 года», — отметила Ирина Кузьма. Напомним, что к этому периоду планируется полностью автоматизиро-

вать экспертизу проектной документации, доведя долю ИИ-экспертизы до 100%, а возведение 50% всех многоквартирных домов перевести под контроль ИИ-систем.

На необходимость развития отечественного ПО в своем докладе указал и заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Константин Михайлик, отметив, что правительство главной задачей поставлена задача совместно с руководителями регионов сформировать национальный план внедрения ИИ с учетом требований различных отраслей и субъектов РФ. «Работа идет по двум направлениям: в целом регулирование системных процессов внедрения искусственного интеллекта, а также тиражирование лучших продуктовых решений», — сообщил замминистра.

Законопроект, принятый Госдумой 8 июля, вводит понятия суверенных и национальных больших фундаментальных моделей ИИ и предполагает активное масштабирование технологий в регионах. В строительной отрасли эта работа ведется, и уже достаточно давно. Константин Михайлик подчеркнул: «Сегодня совместно с правительством Москвы мы масштабируем пилотные сервисы в 30 регионах: «Цифровой нормоконтроль» сокращает время проверки вдвое, «Квартирография» повышает оптимальность планировок, «Мониторинг строительства» распознает этапы работ с точностью до 90%. Также одной из точек сборки отраслевых ИИ-решений должен стать Центр инженерии данных на базе Главгосэкспертизы России. Планируется, что 2026 год будет новым этапом в развитии сотрудничества с регионами в сфере внедрения отечественного ПО.

По итогам работы секции был подготовлен проект решений, а участникам заседания рекомендовано вносить свои предложения по совершенствованию нормативной базы в сфере искусственного интеллекта.



Подписку на электронную/печатную версию издания

Строительная Газета

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

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «Урал-Пресс Периодика»

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

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Алексей ЩЕГЛОВ

В Москве на прошлой неделе прошла юбилейная X всероссийская конференция «Лучшие практики технологий информационного моделирования в России». Это масштабное отраслевое событие состоялось при поддержке Минстроя России, Комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по предпринимательству в сфере строительства и других ключевых организаций отрасли.

В своем вступительном слове к участникам конференции президент Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ) Михаил Викторов обратил внимание на то, с какой скоростью эволюционирует подход к проектированию: за последние три года продукты и разработки российских вендоров стали более массовыми, ширится география регионов, где создаются интересные решения. На конкурсный отбор жюри конференции было подано более 160 заявок из 30 городов и субъектов РФ, часть из них победители и финалисты представили отраслевым специалистам непосредственно перед конференцией и во время ее проведения. Эти показы и демонстрации — свидетельства зрелости и разнообразия российских ТИМ-решений. «Отрадно видеть, что студенческие работы в настоящее время на порядок превосходят те, что 10 лет назад делали взрослые профессионалы», — отметил глава НОТИМ.

Вместе с тем, он обратил внимание, что нередко лучшие разработки остаются в тени и не подхватываются рынком: «Наш главный недостаток в том, что страна огромная, и донести эту массу полезной информации до сотен тысяч предприятий физически сложно. Поэтому сегодняшнее мероприятие — мощнейшая подсветка лучших разработок, которые мы будем тиражировать».

Сприцелом на рост производительности В свою очередь, почетный президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин проанализировал задачи, которые предстоит решать в приоритетном порядке строительному сообществу и представителям связанных с ним секторов экономики.

По его мнению, главные вызовы, стоящие перед строительным комплексом, — это необходимость повышать производительность труда и осуществлять государственную поддержку технологического суверенитета.

Многое уже сделано. Так, проектные институты полным ходом работают над программным обеспечением, цифровизация внедряется в экспертизу проектов — они теперь сдаются только в электронном виде. Для контроля качества стройки используются беспилотники, применяются аддитивные технологии и робототехника, в ЖКХ появляются «умные» системы учета расхода ресурсов.

Но это только начало. Хотелось бы сделать еще больше и достичь хотя бы того уровня, который сегодня имеется в Китае и других технологически продвинутых странах. «Мы

Приоритеты для ТИМ

Пути популяризации наиболее эффективных цифровых решений



еще иногда работаем по бумажным чертежам. А ведь та же сдача исполнительной документации в электронном виде повышает уровень нашей работы, уменьшает бюрократические издержки, сокращает сроки строительства. Для достижения целевых показателей главного нашего нацпроекта «Инфраструктура для жизни» перед нами стоит задача к 2030 году повысить производительность труда на 22%. Сделать это можно только через цифровизацию, роботизацию и автоматизацию», — обозначил ориентиры Ефим Басин.

Переходя к анализу проблем, он высказал мнение, что специфика ситуации в настоящее время заключается в том, что разработка отечественного ПО требует больших инвестиций, а при высокой ключевой ставке Центробанка они бизнесу недоступны. Государству следует стимулировать разработку, покупку и внедрение в строительный процесс инновационных цифровых разработок и новейших роботизированных систем, а также субсидировать эту работу. Поэтому для отраслевых объединений актуальной задачей является убеждение руководства страны в правильности такого подхода. «Пока мы не увидим технологии непосредственно на стройплощадке — на кирпичной кладке и отделке, — наша задача не будет выполнена», — указал почетный президент НОСТРОЙ.

Комментируя тезисы Ефима Басина, Михаил Викторов отметил, что НОТИМ совместно с Национальным объединением изыскателей и проектировщиков и другими отраслевыми структурами и при поддержке Минстроя России активно участвует в создании нормативной базы для цифровизации строительного комплекса, продвигает в органах власти линейку мер по поддержке отечественных разработчиков ПО и вендоров. Однако из-за непростой экономической ситуации не все ме-

ры могут быть одобрены правительством страны, поэтому стоит обратить особое внимание на передовую региональный опыт, позволяющий быстрее и эффективнее внедрять цифровые решения.

В современном мире колониальная зависимость страны от внешних игроков начинается не с размещения на ее территории баз и авианосцев, а когда навязанные технологии контролируют финансы, документооборот, стройку, транспорт. «Нужно отказаться от иллюзий и перейти на самодостаточность. Это непростое, но нужно ежедневным практическим трудом продвигать российское ПО», — подчеркнул глава НОТИМ.

С оглядкой на лидеров

Флагманом цифровой суверенизации, безусловно, является Москва. Как подчеркнул в своем выступлении руководитель направления ТИМ «Института Генплана Москвы», представитель Департамента градостроительной политики столицы Кирилл Пчелин, немало, чтобы городскому стройкомплексу были обозначены четкие цели и перспективы, а у строителей, архитекторов и проектировщиков имелось понимание, в какую сторону двигаться.

«Примечательно, что именно в год 70-летия празднования Дня строителя в Москве произошел своего рода переворот, и столица станет первым в мире городом, где 100% новых объектов будет иметь информационные модели», — сообщил Кирилл Пчелин. Причем это именно ТИМ-модели, а не традиционные цифровые интеллектуальные копии строящихся или уже существующих объектов.

«Мы на основе тех данных, которые город получает от коммерческих застройщиков, понимаем, как выстраивать процессы. А самое главное — знаем, каких данных нам не хвата-

ет, какие сценарии цифрового развития будут работать, а какие являются избыточными. При этом речь не об изолированных проектах, а о комплексных проектах и развитии», — сообщил Кирилл Пчелин.

Директор дивизиона BIM компании «АСКОН-Интеграция» Дмитрий Дёмин обратил внимание участников конференции, что в выигрыше сегодня оказываются те компании, которые в своих проектах используют комплексные решения, а не изолированные продукты. В «АСКОН-Интеграции» стремятся к тому, чтобы предоставить заказчикам не просто трехмерные картинки, а цифровую среду — полноценную инфомодель, опирающуюся на кластер данных.

Сегодня на государственных и муниципальных конкурсах и тендерах могут выигрывать только проекты, созданные полностью «в цифре». Это относится как к реставрации объектов культурного наследия, так и к промышленным и иным объектам, подлежащим реставрации и преобразованию в здания социального и прочего предназначения. «Мы понимаем, что наши решения должны быть комплексными и обеспечивать обмен данными между совершенно различными программами. Поэтому мы сегодня предлагаем набор продуктов, которые связаны между собой в одних условиях бесшовно, а в других — через интеграционные шины. В целом наша задача состоит в том, чтобы ТИМ-модель, которая формируется на этапе разработки документации, далее двигалась по всему строительному циклу», — пояснил Дмитрий Дёмин.

Сегодня лидеры отрасли ежедневно используют цифровые решения в своей работе. Их инструментальная часть «закрыта достаточно неплохо». Если же говорить о ближайшем будущем, то перед отечественными разработчиками ПО стоит задача обеспечить тот уровень автоматизации цифровых процессов, к которому строители и проектировщики привыкли, когда использовали западные продукты. «У нас уже появляются свои полностью целостные решения, включающие поддержку связи, ссылочные технологии и т. д. Мы в «АСКОН-Интеграция», наверное, первые в мире создали автоматическое армирование по правилам проектировщика — сложный ший элемент для всех, кто строит по монолиту», — заявил Дмитрий Дёмин.

Результатом развития стало появление огромного количества прикладных модулей, позволяющих самостоятельно автоматизировать рутинные операции и соединяющих локальные программы с расчетными системами. По прогнозу представителя «АСКОН-Интеграция», в ближайшее время появится много интересных отечественных решений и будет достигнут тот уровень функциональности, к которому привыкли компании, ранее использовавшие западные решения, в том числе станут доступны специализированные блоки по автоматизации строительных процессов, в этом году начнется применение редактирования на фасадах и т. п.

Конечно, цифровая безопасность — это наивысший приоритет для любого заказчика, так как никто не хочет оказаться в ситуации, когда данные потеряны или, что хуже, изменены сторонними агентами. «Мы поддерживаем этот тренд и соблюдение норм законодательства в разрезе перехода на универсальную квалифицированную электронную подпись. Разработанный нами продукт станет первой системой, которая интегрирована не только с платными крипто-сервисами, но и в том числе с сервисами уровня «госключ», — сказал Дмитрий Дёмин.

Представленные на конференции продукты и решения свидетельствуют о том, что российское ТИМ-сообщество — зрелая, растущая экосистема, способная генерировать решения федерального масштаба. Растет география регионов, где создаются интересные решения. Как отметил, подводя итоги конференции, Михаил Викторов, «впереди тиражирование лучших практик и новые технологические рубежи; важно не останавливаться на достигнутом, и наиболее интересные продукты довести до как можно более широкого круга пользователей».

НОК

Экзамен для руководства УК

В Новосибирской области обсудили внедрение независимой оценки квалификации в ЖКХ



Александр РУСИНОВ

По плану Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) РФ, инфраструктура для обязательной независимой оценки квалификации (НОК) в ЖКХ должна быть создана в большинстве регионов страны уже к концу года. На НОК делают ставку как на инструмент, который позволит наконец повысить качество услуг в ЖКХ, поэтому за первым шагом последуют и остальные: 2027-й станет переходным годом «донастрой-ки» и пилотных проектов, а с 1 марта 2028-го в соответствии с федеральным законом №529-ФЗ система должна выйти на проектный режим. С какими препятствиями сталкивается внедрение НОК в ЖКХ в регионах, какие условия для нее уже есть, а какие предстоит создать, обсуждали на недавнем совещании в правительстве Новосибирской области.

Координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Национального

объединения изыскателей и проектировщиков по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко подчеркнул высокую готовность Новосибирской области к реализации пилотного проекта внедрения НОК в ЖКХ: уже создан центр оценки квалификации, утверждены оценочные средства, которые, по его мнению, еще нужно дополнительно усовершенствовать с учетом региональной специфики.

Председатель Совета по профессиональным квалификациям (СПК) в ЖКХ Александр Козлов отметил, что для «заземления» работы важно обеспечить взаимодействие с управляющими компаниями и их объединениями. С использованием такого подхода внедряется НОК в ЖКХ Москвы, где экзамены проводят в онлайн-режиме через действующую АИС «ЖКХ». Первые итоги выглядели неутешительно: значительная часть руководителей не справилась с тестовыми заданиями. Но, как и предполагалось, система НОК сама по себе стала стимулом для повышения квалификации. Организовав обучающий онлайн-курс, Москва помогла руководителям ЖКХ — и «успеваемость» стала улучшаться.

Председатель СПК в ЖКХ подтвердил актуальность адаптации оценочных средств к местной специфике. Добиться ее регионы могут уже сегодня: для этого нужно обратиться с заявлением в СПК, подкрепив его ссылками на региональные нормативные документы.

В свою очередь, президент Ассоциации управляющих компаний ЖКХ и собственников Новосибирской области Владимир Ермола обратил внимание на требование о наличии у руководителей управляющих компаний (УК) профильного высшего образования. Среди сегодняшних директоров региональных УК больше половины нужных дипломов не имеют

— по базовому образованию это юристы, экономисты и т. п. Таким образом, при проведении НОК половина УК рискует остаться без руководителей — и заменить их нечем: кадры почти не готовятся и даже заявки на бюджетные места в вузах не подаются.

Владимир Ермола призвал обеспечить системное резервирование бюджетных мест на профильных специальностях в вузах, поскольку грамотные управленцы нужны и частным УК, и муниципалитетам. Он отметил также необходимость повышения авторитета ЖКХ-специальностей в социуме, ведь часто сами абитуриенты не рвутся получать образование в сфере ЖКХ, и даже закончившие обучение молодые люди уходят из отрасли.

Начальник Государственной жилищной инспекции Новосибирской области Александр Полищук указал на общий кадровый дефицит в ЖКХ: «Необходимы слесари, сварщики, монтажники, специалисты по цифровизации, мастера участков, умеющие организовать работу бригад и общаться с собственниками, предотвращая конфликты». При сохранении описанных проблем внедрение НОК может не принести эффекта.

Для их преодоления Александр Полищук предложил организовать компактные программы подготовки и переподготовки на базе центров оценки квалификации, создать при бирже труда кадровый центр ЖКХ, ввести целевой набор студентов колледжей на обучение с субсидированием при условии обязательной отработки в УК региона, внедрить программы наставничества, предусматривающие доплату мастерам за обучение молодежи.

Возвращаясь к теме НОК, Александр Полищук указал, что на сегодня эта процедура обязательна только для руководства УК. Между тем, только в Новосибирской области без малого 2 тыс. многоквартирных домов находятся в управлении ЖК, товариществ собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).

Со своей стороны, Александр Козлов пообещал, что после обобщения первого опыта

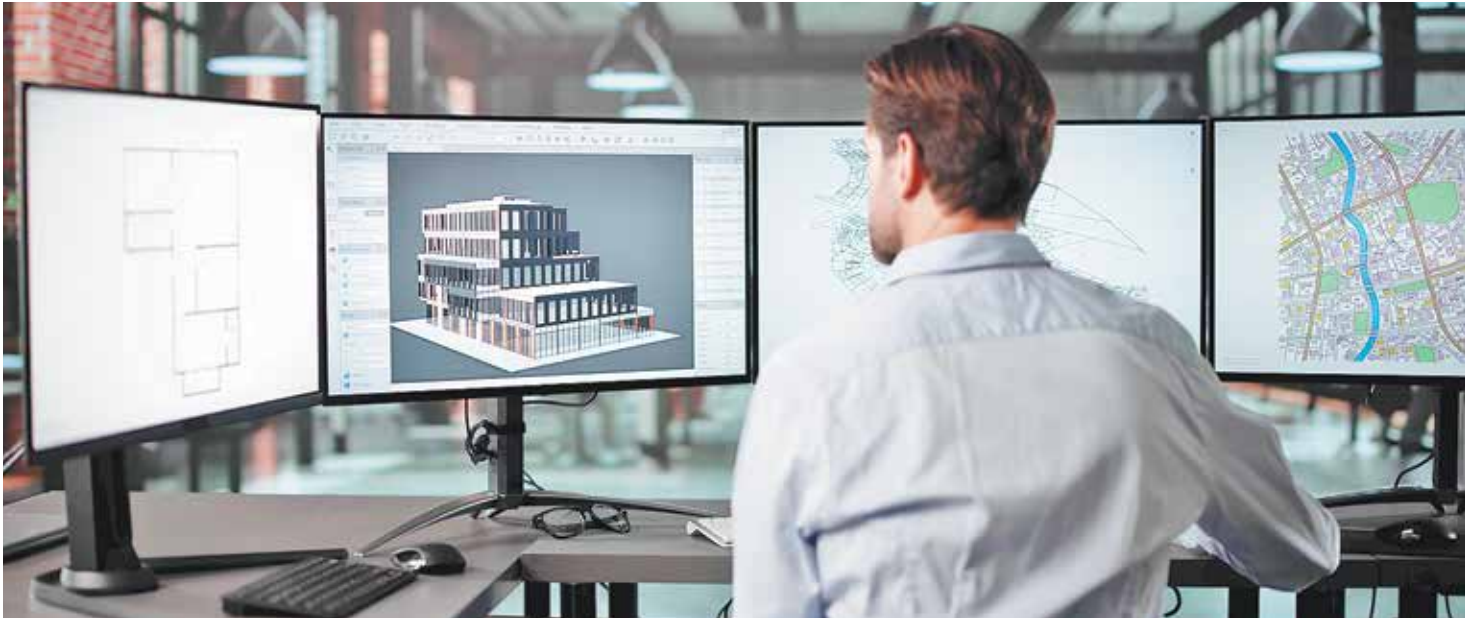
обязательной НОК в ЖКХ данное требование будет распространено и на глав ТСЖ и ЖСК. По его словам, СПК уже постарался отреагировать и на объективную ситуацию с отсутствием профильного образования у директоров УК: недавним протоколом заседания СПК утверждено внесение поправок в профессиональный стандарт, которые как раз смягчают требования к базовому образованию, в том числе допуская замещение нужного диплома свидетельством о прохождении курсов переподготовки и повышения квалификации.

Выступили на совещании и руководители УК. Гендиректор управляющей компании «Ваш сервис» Алексей Скорик предложил предварять экзамен обучающими онлайн-курсами, чтобы избавить экзаменующихся от трудозатрат на самоподготовку, а также посоветовал сместить акцент с теории на практическую часть.

Еще одна рекомендация — предусмотреть «поле для отступления» в виде возможности для первых лиц компаний отсрочить и пересдать экзамен. В свое время аналогичное послабление пришлось сделать при введении лицензирования УК, потому что основная их часть в изначально установленные сроки не укладывалась, и при бескомпромиссном развитии событий отрасль осталась бы без львиной доли легитимных УК.

По мнению Алексея Скорика, формализовать «региональную специфику» экзамена можно, подбирая вопросы с учетом особенностей жилфонда, с которым реально приходится иметь дело УК.

Директор новосибирского филиала УК «ДОМ-СТРОЙ СЕРВИС» Дмитрий Черняев посоветовал создать онлайн-платформу, где руководители могли бы дистанционно пройти тренинговые экзамены и понять, в каких пунктах им нужно подтянуть знания. И еще: имеет смысл также обязать проходить НОК специалистов контрольно-надзорного органа, уполномоченного проверять и наказывать управляющие компании.



100+
TECHNO
BUILD

ХIII Международный
строительный форум
и выставка

29.09-02.10
МВЦ «ЕКАТЕРИНБУРГ-ЭКСПО»

СТАТЬ РЕКОМЕНДОВАНЫМ
forum-100.ru

сварог
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ

ПРЕМИЯ
сварог
2026

СТАРТ ПРИЕМА ЗАЯВОК
www.svarog.expert

ОТРАСЛЬ



АРТЕМ КОЗЛОВ

с.1 Многие надеются, что, как только Центробанк снизит ключевую ставку, финансовая ситуация улучшится. Насколько быстро снижение ставки скажется на строительстве?

Здесь нужно развести два понятия: потребительские ожидания и реальную доступность кредита. Когда в прошлом году появилась тенденция к снижению ключевой ставки, это позитивно сказалось на ожиданиях: наблюдался всплеск рыночной ипотеки — люди брали кредиты, понимая, что через полгода рефинансируются. Но радикальных изменений за год не произошло. Волатильность и тот факт, что быстро рефинансирования не случилось, отпугнули людей от модели «беру здесь и сейчас».

Что касается реальной доступности, сегодня годовая инфляция составляет около 7%, и если рыночная ставка приблизится к этой величине, люди станут активнее оформлять рыночную ипотеку. Уже возникает другая риск.

Сейчас первичный рынок имеет очевидное преимущество за счет льготных программ. Как только рыночная ипотека начнет сближаться с льготной, в конкурентную борьбу включается вторичный рынок. А «вторичка» чувствует себя гораздо хуже — у нее нет мер поддержки. Уже сегодня видно радикальное снижение цен на вторичном рынке.

Один и тот же объект на «первичке» и «вторичке», если он попадает под лимиты льготной ипотеки, отличается почти на 30%. Снижение ключевой ставки может сыграть с девелоперами злую шутку: первичный рынок вынужденно пойдет в реальную конкуренцию со вторичным. А вот что это положительно скажется на объеме сделок на первичном рынке — точно нет.

Но ведь есть льготные программы, например, дальневосточная ипотека под 2%. Разве это не стимулирует спрос?

Казалось бы, манна небесная. Но даже в регионах Дальнего Востока мы не фиксируем бума или стабильности — там тоже отрицательная динамика по количеству сделок, хотя и не столь разительная.

Не ставкой единой

Платежеспособный спрос населения, соотношение доходов и стоимости квадратного метра близки к пределу, даже при наличии льготных программ. Если завтра правительство введет тотальную льготную программу под 6% на все новостройки, объем сделок на первичном рынке в два раза не увеличится. Будет позитивная динамика, но, уверен, не радикальная — максимум 10-15% к рынку.

Что тогда действительно может изменить ситуацию?

Два элемента. Первый — доступность кредитного плеча, о чем я уже сказал с оговоркой о рисках. Второй — структурное изменение себестоимости строительства.

Поясню. Четыре года назад структура себестоимости состояла из трех частей: стоимость земельного участка, строительная себестоимость, цена техприсоединения. Строительная себестоимость составляла минимум 70%, на землю и техприсоединение приходилось максимум 30%.

Сейчас строительная себестоимость у большинства субъектов сократилась до 50% и даже меньше. Не потому, что строить стало дешевле, просто остальные составляющие резко выросли.

За счет чего?

Во-первых, значительно подорожал земельный участок: земельных ресурсов становится все меньше, спрос растет — и государство этим пользуется.

Во-вторых, за последние три года радикально изменилась стоимость технического присоединения. Приведу любимый пример — Красноярск. Стоимость присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения выросла одновременно в три раза — не на 30%, а на 200%! Почему так произошло? В ряде городов случились техногенные аварии с обвалами канализационных коллекторов, построенных еще в 1970-х годах, — у них газовая коррозия, физический износ. Сети когда-то были государственными, сейчас

принадлежат муниципалитетам или частникам; их нужно обслуживать, а государственных источников и льготных денег у монополистов нет. Все укладывается в строительную себестоимость.

Это только две составляющие. Есть еще что-то?

Да, и это самое тяжелое. Большая часть регионов пользовалась федеральными программами: снос ветхого и аварийного жилья, строительство объектов дошкольного образования, школ, фельдшерско-акушерских пунктов, больниц, поликлиник. В каждом рубле финансирования таких объектов было в среднем 9 копеек федеральных средств, а максимум — от 70 до 99 копеек.

Сейчас этих средств не стало: программы завершены, 2025 год — последний, а 2026-й — финальный для регионов-двоечников, которые не успели. Возникает вопрос: отказаться от строительства? Не получается. Переложить все на региональные бюджеты? Тяжело: есть другие статьи расходов. И у властей остается последний вариант — обеспечение конституционных прав граждан при поддержке прокуратуры: школа в радиусе 800 метров, поликлиника и так далее — все нормативы доступности должны соблюдаться, поэтому строители, если они хотят работать дальше, должны взять на себя создание социальной инфраструктуры и все сопутствующие затраты.

Бизнес борется за самосохранение и пытается компенсировать эту надбавку в итоговой стоимости. В Москве это давно реализовано в виде целого программного комплекса, который рассчитывает достаточность инфраструктуры и этот «оборок». В регионах это делается кустарно, порой неуклюже.

То есть если раньше строительная себестоимость — зарплаты, материалы — составляла 70%, то сейчас только 40%? Совершенно верно. Все остальное — прочие надбавки, которые бизнес вынужден

нести, потому что иначе не построишь объект. Проблема глубже: если мы хотим вернуться к прежним темпам строительства, то одной льготной ипотеки и доступности кредитного плеча уже недостаточно — нужно всерьез разбираться со структурой затрат. Строители не виноваты в том, что она радикально поменялась за четыре года. Да, есть резерв снижения собственно себестоимости — оптимизация логистики, цифровизация. Но даже при самом эффективном использовании современных технологий это даст 5-7%. Все остальное — надбавки, от которых нужно избавляться.

А как избавляться? Есть популярные и непопулярные варианты?

Популярный — бюджет снова берет затраты на себя. Непопулярный... Наверное, стоит подумать о более гибком подходе, когда у потребителя появляется право выбора — например, радиуса доступности. Сегодня на новых площадках нормативы почти нигде не выдерживаются. При этом средняя загрузка школ — полторы смены, даже не две. Баби-бум позади, и в горизонте пяти лет роста загрузки школ не будет. Значит, где-то нужно возвращать бюджету финансовые функции, где-то — пересматривать нормативы.

Нужно искать разумный баланс между идеальными нормативами и реальными возможностями бюджета и бизнеса. Нельзя требовать от застройщика того, что не могут позволить себе даже богатые страны. Одной ключевой ставки для возврата к показателям 2024 года недостаточно.

В начале года вы прогнозировали, что изменения налогообложения повлияют на рост цен. Прогноз сбылся?

К сожалению, да. Рыночная стоимость объективно растет. Средняя цена квадратного метра увеличивается темпами примерно в 5-6% при реальной инфляции около 7%. Разница в полтора-два процента — это

ОТРАСЛЬ

постепенное снижение нормы рентабельности строительных предприятий.

НДС не мог не сказаться на стройке. Это многопередельный бизнес, и в среднем мы фиксируем изменение стоимости основных строительных материалов на 5% (если сравнивать май 2026-го с ноябрем 2025-го). Так что повышение НДС на 2% дало эффект плюс 5% к строительной себестоимости.

Как вы оцениваете текущее состояние рынка стройматериалов?

Состояние рынка стройматериалов напрямую зависит от состояния строительства. Большая часть материалов производится на территории России и в непосредственной близости от центров использования. Стройиндустрия у нас хорошая, конкурентоспособная по цене и качеству, хотя и не самая технологичная.

Но есть абсолютный индикатив — цемент. Объем потребления цемента в 2025 году к 2024-му упал на 23%. Это реальный индикатор падения отрасли. По многим направлениям очевидное перепроизводство. Конкуренция дичайшая, даже на олигопольных рынках. Например, металл: падение отраслевого потребления 16-17%. Я не знаю ни одного строительного материала, по которому потребление выросло.

А контрафакт? Его много?

При такой конкуренции всегда есть желание купить дешевле. Основной рынок более дешевой продукции — Китай. Но контрафактного цемента не бывает, бывает цемент, который соответствует российскому ГОСТу, и который не соответствует. И даже при кризисе перепроизводства китайцы не могут конкурировать с нашими производителями по цене.

Самый яркий пример контрафакта — кабельная продукция. Ее невозможно прове-

рить. Мы были на высокотехнологичном китайском предприятии, увидели там на продукции надписи «ГОСТ» русскими буквами — ссылку на наш ГОСТ. Спрашиваем: что это? Отвечают: «Задание на производство, заказчик попросил — мы написали».

Аналогичная ситуация со строительной электроникой, сейчас даже с трубопрокатными изделиями. Я бы использовал не слово «контрафакт», а «продукция, не соответствующая госстандартам РФ».

Общестроительные материалы, отвечающие за конструктивную безопасность, практически все сейчас без фальсификата. НОСТРОЙ ведет Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков строительных материалов (НРПМ); в марте приходило 15 заявок в неделю на включение в каталог, сейчас минимум 50. Спрос огромный, хотя лабораторный контроль мы не заменяем цифровыми методами.

Не так давно отменили мораторий на штрафы застройщиков. Как это повлияло на отрасль и на потребительский экстремизм по отделке?

С одной стороны, мораторий остудил пыл недобросовестных посредников: основным выгодоприобретателем судебной практики был вовсе не потребитель, а эксперт, который делал оценку и взыскивал штрафы, пени в свою пользу. С каждого рубля, взысканного со строительной компании, минимум 40 копеек уходило не потребителю, а именно посреднику. С отменой моратория объем предложений таких «экспертов» уменьшится, хотя они скоро вернуться к этой практике.

Строительные компании разделились на два типа: «старорежимные», которые платили, невзирая на мораторий, и те, кто копил задолженность в надежде, что это будет

вечно. Вторые сейчас в сложной ситуации — мораторий кончился, есть распродажа, но не длинная. Ряд крупных компаний столкнулся с необходимостью отдавать значительные суммы по ранее вынесенным решениям.

То есть компании, которые копили долги, рассчитывали на реструктуризацию. Ее не будет?

Маловероятно: потребитель должен быть защищен, это правильно. Есть законодательные инициативы, ужесточающие требования к экспертам: они должны быть профессиональными инженерами-строителями, состоять в национальном реестре.

Появилось шесть ГОСТов на типы отделки жилых помещений. Это очень сильно защищает застройщиков. В договоре долевого участия можно прописывать типологию отделочных работ и апеллировать к соответствующим требованиям. Крупные застройщики согласовали стандарты на отделочные работы — конкретные, с методикой измерений. И застройщик, и потребитель оказываются в равных условиях.

Но у потребительского экстремизма есть большой плюс. Раньше застройщик не очень стремился налаживать внутренний самоконтроль. Сейчас у любого девелопера есть квазислужба потребительского экстремизма, которая с пристрастием принимает работу у себя, понимая, что субподрядчикам еще не перечислен последний платеж. Перед вводом нужно досконально все проверить и устранить недостатки. Качество новостроек объективно выросло.

Кто сегодня строит в России? И почему не получается заменить иностранную рабочую силу своей?

Первое место по количеству приезжающих в Россию строительных мигрантов у Узбекистана, второе место делят Таджикистан и Индия. С Индией уже не гипотетические разговоры, а реальные проекты: совсем недавно завершился очередной отбор кадров, люди работают по вахтенному методу. Но Индия — страна огромная и очень разная. Тот эволюционный процесс привыкания к нашим требованиям, который мы прошли с Узбекистаном и Таджикистаном, для Индии будет дорого стоить. Рабочие кадры нужно с самого начала учить, как работать по нашим стандартам.

Далше, ожидаемо, — Северная Корея, тоже уже есть примеры. И, например, Иран заинтересован в экспорте рабочей силы. География широкая.

А своих рабочих не хватает?

Костяк стройотрасли — это граждане России. Но есть объективная мировая тенденция: чем выше уровень развития страны и технологий, тем меньше людей готовы заниматься тяжелым физическим трудом. Россияне здесь не исключение, точно так же, как немцы, французы или японцы.

Посмотрите, что происходит с сузами. У нас есть программа «Профессионалитет», конкурс на строительные специальности большой не потому, что там ждут каменщиков и сварщиков, а потому, что там преподают технологии информационного моделирования. Ребята хотят быть техниками, работать с «цифрой». Это правильно, отрасль в таких специалистах очень нуждается. Но на площадку с лопатой выпускника суза не заманишь.

Позтому тяжелый физический труд везде в мире замещается людьми из стран с более низким уровнем доходов. Я не знаю ни одной страны, где стройка обходилась бы без иностранной рабочей силы.

СТРОИТЕЛИ БУДУЩЕГО

9 АВГУСТА · МОСКВА · ЖЛЕБОЗАВОД № 9

www.ds-fest.ru

КРУПНЕЙШИЙ ФЕСТИВАЛЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ ОТМЕЧАЕТ 70 ЛЕТ НАЦИОНАЛЬНОМУ ПРАЗДНИКУ ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ

Строительные профессии становятся технологичнее, квалификация специалистов дорожает, а дефицит профессиональных кадров уже влияет на темпы, стоимость и качество строительства. Одна из главных задач фестиваля — сформировать современный образ строителя: востребованного специалиста, предпринимателя и эксперта, который работает с новыми материалами, цифровыми платформами, автоматизацией и искусственным интеллектом.

В ПРОГРАММЕ

Более 20 спикеров, деловые дискуссии, практические мастер-классы, профессиональные соревнования, бренд-зоны крупнейших компаний, организованный нетворкинг, дизайн-трек, бизнес-сцена, направление IT и AI, детская зона и вечерняя программа. На фестивале встретятся крупный бизнес и частные мастера, производители и дизайнеры, цифровые сервисы и профессиональные сообщества, опытные эксперты и новое поколение специалистов.

ПРОФЕССИИ, НА КОТОРЫХ ДЕРЖАТСЯ ГОРОДА

«Строители Будущего» — это возможность увидеть отрасль не через официальные отчеты, а через людей, которые каждый день создают дома, дороги, предприятия, социальные объекты и современную городскую инфраструктуру.

Евразийская премия ЗОЛОТОЙ ФОТОН
выбор умного города

новая категория

УМНЫЙ ГОРОД И УМНЫЙ ДОМ

Ждем ваши заявки до 31 августа 2026 года!

smartcity-award.com

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



ПРЕСС-СЛУЖБА НАЦИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА «РОССИЯ»

Смыслы в камне и бетоне

Зачем государству искать новый архитектурный код

Оксана САМБОРСКАЯ

Россия снова ищет свой архитектурный язык — не стиль ради стиля, а систему смыслов, которая зафиксирована в камне то, что страна переживает сегодня. В конце июля в Национальном центре «Россия» собрались архитекторы, строители, чиновники, урбанисты; форум «Архитектурный код России: от исторической идентичности к строительству национальной гордости» стал не просто профессиональной дискуссией — он обозначил государственный запрос на новую идентичность. Говорили о том, какой должна быть страна через десять, двадцать, пятьдесят лет. Не в отвлеченных терминах, а в конкретных образах — в том, что увидят люди, выходя из дома. Потому что архитектура — это не просто здания, а то, как человек чувствует себя в пространстве. Это то, остается он в своем городе или уезжает, гордится ли страной, в которой живет.

Корни проблемы

По словам директора Центра традиционной и классической архитектуры Алексея Капустина, сегодняшняя массовая застройка лишена узнаваемости: «Увидишь один новый жилой комплекс — увидишь тысячу. И никто не скажет твердо, что это точно в России».

Архитектор, профессор МАРХИ Андрей Черников добавляет: проблема не в том, что дома плохие; они могут быть удобными, теплыми, с хорошими планировками, но они не говорят с человеком, не создают ощущения места. Исчезли привычные пространственные единицы — площади, улицы, дворы. Человек не может пройти из общественного пространства в свое личное, потому что переход между ними просто не спроектирован. «Почему никто не едет в Новую Москву любоваться архитектурой? Потому что там нет архитектуры, нет ансамбля, нет беседы города с человеком», — заявил Андрей Черников.

Проблема глубже, чем кажется. В XX веке был уничтожен сам каркас традиции — православных храмов и соборов уничтожено 40 тысяч, усадеб — 10 тысяч. Архитектурный код, складывавшийся тысячу лет, был оборван. Короткая реанимация классицизма в 1940–1950-х годах сменилась массовым строительством, и сегодня мы пожинаем плоды. Алексей Капустин напомнил, что еще до революции появились статьи о физическом уничтожении архитектурного наследия, а Казимир Малевич писал о том, что с нетерпением ждет сноса особняков алексеевских времен. Это отношение к традиции после 1917 года обрело материальную энергию.

Запрос на смыслы

Но стройка продолжается. Министр строительства и ЖКО РФ Ирек Файзуллин в приветственном слове напомнил: «В прошлом году было введено 108 миллионов кв. метров жилья. Убежден, что совместными усилиями профессионалов — архитекторов, проектировщиков, строителей, — представители общественности и власти мы сможем создать достойную среду, которая будет вызывать чувство гордости за свою страну», — сказал он, подчеркнув, что нам есть чем гордиться уже сегодня: богатейшее историческое и культурное наследие, уникальное региональное разнообразие архитектурных традиций и ландшафтов. Это преимущество необходимо использовать и развивать. А федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» показывает высокую эффективность именно благодаря активной гражданской позиции жителей. Вовлечение граждан, по словам министра, — важнейший инструмент, позволяющий строить города, в которых хочется жить, работать и растить детей.

Когда регион не ждет

По словам премьер-министра Башкортостана Андрея Назарова, архитектура всегда была материализованной политикой, идеологией, зафиксированной в камне. Античная ордерная система стала языком Римской империи, петербургский регламент — рождением новой России, сталинский ампи́р — волей народа к сверхусилиям. Каждый раз, когда стране требовалось заявить о себе миру, она делала это через архитектуру. «Сегодня мы в России опять находимся на том историческом этапе, который формирует для нас необходимость нового архитектурно-градостроительного подхода», — отметил Андрей Назаров.

В Башкортостане построили межвузовский кампус — семь башен, объединенных стилобатом, напоминающих цветок курая, символ дружбы семи родов. Но одновременно он похож на шестеренку — символ прогресса и науки. Проект получил Золотой знак на фестивале «Зодчество». Андрей Назаров рассказал, как строился кампус. Задание архитекторам сформулировали власти республики: нужна доминанта, которая сразу покажет, что приоритет региона — наука и высшее образование. Студенты и ученые должны иметь возможность перемещаться между корпусами, не выходя на улицу. И каждый, кто находится внутри, должен чувствовать себя в лучшем объекте страны.

Архитекторы создали проект, строители нашли технологические решения — и кампус сдали на два года раньше срока. «Архитектур-

ный код создают люди, которые отвечают за развитие страны и региона и понимают задачу», — указал Андрей Назаров. Архитектурный код — это не про фасады, а про суверенитет, про то, как страна видит себя и как ее видят другие. Сегодня формирование собственного кода должно показать не только нашим гражданам, но и всему миру, на что мы способны.

Воля нашей эпохи

Но кто должен формулировать этот код, задавать правила игры? «Архитектурно-градостроительный код — это те же СНиПы и СП, по которым индустрия существует веками, только теперь мы стараемся называть это более современным языком», — считает один из крупнейших современных российских архитекторов Николай Шумаков. Триада Витрувия: польза, прочность, красота — принципы, на которых строится любой национальный стиль. Требования к безопасности и комфорту меняются в зависимости от технологий, а эстетика становится проводником сквозь время, опираясь на исторические аналогии и отталкиваясь на современные тенденции. Это и есть идентичность.

«Российская архитектура сама по себе — высшая ценность в перечне позиций, определяющих суверенитет нашей страны», — подчеркнул Николай Шумаков. Он привел пример Выксы — моногорода с населением менее 50 тыс. человек. Там восстановили водонапорную башню Шухова, и она стала центром притяжения фестивальной публики; архитектурное наследие превратилось в точку роста для туризма и инвестиций. Это показывает, как архитектурный код влияет на инвестиционную привлекательность территории, не требуя огромных бюджетов — достаточно понимания ценности наследия.

«Архитектура — это воля эпохи, задуманная в пространственном плане», — привел Николай Шумаков слова американского архитектора Людвиг Миса ван дер Роэ (Ludwig Mies van der Rohe). Воля нашей эпохи — фондация «Зодчество». Андрей Назаров рассказал, как строился кампус. Задание архитекторам сформулировали власти республики: нужна доминанта, которая сразу покажет, что приоритет региона — наука и высшее образование. Студенты и ученые должны иметь возможность перемещаться между корпусами, не выходя на улицу. И каждый, кто находится внутри, должен чувствовать себя в лучшем объекте страны.

Что заказывает архитектуру?

Чтобы это работало повсеместно, нужна система. Государство должно вернуть себе роль

главного архитектора — не в смысле проектирования каждого дома, а в смысле формулирования задачи: если государство не задаст рамки, их задаст рынок — а он мыслит квадратными метрами.

«Архитектор — это лицо нанятое. Техзадание ему выдается политиками, владельцами компаний, бизнесменами», — отметил Андрей Назаров. И тут встает вопрос о квалификации заказчика. «Найти профессиональных людей, которые дают архитекторам задание, очень трудно», — указал он.

Заместитель председателя правительства Приморского края Ольга Иванникова рассказала, как регион обновлял нормативы градостроительного проектирования. С застройщиками спорили — они не хотели увеличивать норму машиномест, но государство настояло: Владивосток, самый «автомобильный» город России, задыхается от машин. «Машины с улицы нужно убирать. Город должен быть для людей», — указала Ольга Иванникова. Грамотное развитие городов, по ее словам, возможно только во взаимосвязи государства, бизнеса и общества.

Ольга Иванникова привела данные исследований: 57% людей готовы сменить регион проживания ради более комфортных условий. Для Приморского края это вызов. Регион провел собственное исследование и выяснил, что жителей волнуют благоустройство, озеленение, общественные пространства, социальная инфраструктура, парковки — и ни одного ответа, связанного с архитектурой. Люди не мыслят подобных категориями, но именно архитектура формирует то, что они чувствуют — комфорт или дискомфорт, гордость или равнодушие.

В Приморском крае утвердили мастер-планы шести городов и обновили нормативы градостроительного проектирования впервые с 2016 года. Это позволило синхронизировать строительство жилья и социальной инфраструктуры через механизм комплексного развития территорий (КРТ). «Никакой иной инструмент не позволяет так взаимодействовать между жильем и социальными объектами», — считает Ольга Иванникова.

Мастер-план как компас

Инструменты для государственного регулирования уже есть. Именно рамка на государственном уровне, определенная в Градостроительном кодексе, позволяет регионам формировать задачи самостоятельно», — подчеркнул директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичич. По ее словам, по поручению президента РФ до 2030 года должны быть реализованы 200 мастер-планов, законопроект уже внесен в Госдуму. На этой стадии через социальные исследования, через работу главных архитекторов закладывается идентичность населенных пунктов. В июне вступили в силу поправки, позволяющие согласовывать архитектурный облик уже на стадии концепции КРТ.

«Архитектурно-градостроительный совет при Национальном центре «Россия» предлагает по-новому посмотреть на идентичность», — отметила Мария Синичич. — Идентичность должна не добавляться к проекту, а закладываться в самой логике архитектуры. Это касается всех этапов: от мастер-планирования до эксплуатации. Концепция, документация, строительство — все должно сохранять логику проекта». Но одно дело — заложить идентичность в логику проекта, другое — иметь саму эту логику.

«Если у нас нет структурно восстановленного подхода к формированию архитектурного кода, мы получим не пространственно-архитектурное развитие страны, а массовую неузнаваемую застройку», — предупредил Алексей Капустин. По его словам, традиция — не музей, а каркас, на который нанизываются современные технологии. Без этого каркаса технологии не создадут идентичность. Раньше русская цивилизация всегда показывала строительство новых городов — через монастыри-поселения осваивались новые земли. Сегодня мы этого не видим: нет формирования ансамблей, нет узнаваемых силуэтов городов.

Но даже восстановленный каркас не имеет смысла, если внутри него не появляется жизнь. Андрей Черников напомнил, что главный критерий успешной градостроительной политики — это когда молодое поколение не хочет уезжать из своего города. Для этого архитектура должна открывать тайны, интриговать, создавать ансамбли. Этому надо учить и архитекторов, и девелоперов, и власть.

Начать с себя

Архитектурный код не возникает сам по себе. Это не набор правил, спущенных сверху, и не стихийное творчество девелоперов, а сложная система смыслов, которую должны собирать профессионалы. Но прежде чем выходить к людям, нужно договориться между собой.

«Архитектурный код — это часть культурного кода страны, система символов, ценностей, традиций, передающихся из поколения в поколение», — заявил председатель правления Фонда «Московский центр урбанистики «Город» Алексей Расходчиков. Сначала профессиональное сообщество должно договориться между собой, что такое культурный код и как его транслировать через архитектуру, а потом уже выходить к людям с готовым исследованием.

Алексей Расходчиков привел пример с университетскими кампусами Великого Новгорода, Орла, Томска: когда строили кампусы, никто не спросил преподавателей, чего они хотят, как сделать объект удобным для них. «Когда мы хотим сформулировать общее понимание архитектурного кода, то должны общаться со всеми участниками процесса. Исследования нужны, но сначала — договоренность между профессионалами», — отметил он.

Государство понимает: стройка — это не только метры и сроки, но и лицо страны. «Необходимо использовать наше преимущество и способствовать его развитию», — заявил Ирек Файзуллин. — Мы строим, чтобы люди гордились, хотели жить, работать и растить детей. Чтобы не уезжали».

Для этого нужна воля — формулировать задачу, слышать профессионалов, вкладывать смыслы в камни: без нее архитектура останется просто стройкой. А стройка — это не про будущее. Будущее — про смыслы.

Запрос на свое, российское

Фундамент гармоничного разнообразия

Антон МАСТРЕНКОВ

В рамках форума, посвященного поиску единого архитектурного кода страны и символично прошедшего в национальном центре «Россия», представители власти, девелоперы, урбанисты, социологи и другие отраслевые эксперты обсудили актуальные задачи, механизмы и вызовы.

На протяжении всего постсоветского периода главным вопросом, который стоял перед строительством, было повышение доступности жилья для россиян, расселение ветхого и аварийного жилого фонда, а также защита прав должников. За всем этим комплексом проблем, безусловно, гораздо меньше внимание уделялось архитектуре, облику зданий, качеству городской среды. По всей стране появлялись жилые комплексы, кварталы и микрорайоны серой и безликой застройки, главным преимуществом которых была приемлемая для широкого потребителя цена квадратного метра.

Однако с 2020-х годов в градостроительной политике страны произошел тектонический сдвиг, связанный в первую очередь с подходами к организации городских пространств, качеству среды жизни и облику новостроек. В лексиконе урбанистов появились понятия «исцеляющие парки», «комплексное развитие», «шаговая доступность инфраструктуры». Так проекты стали конкурировать не только ценой, но и тем образом жизни, который они могут предложить своим будущим жильцам.

При этом, по мнению социологов, градостроители все еще недооценивают влияние архитектуры на паттерны поведения людей. На это обратил внимание председатель правления центра урбанистики «Город» Алексей Расходчиков: «Градостроительная среда и архитектура формируют модели поведения людей. Молодой человек идет по городу и видит яркие красивые здания. Что это за здания? Банки, рестораны и торговые центры. Он понимает — ему туда! А заводы и институты выглядят не столь привлекательно — они не заманивают молодежь».

Ученый привел пример, касающийся задач возрождения промышленности: «Развитие промышленного потенциала страны, повышение привлекательности этой сферы для молодежи требует возрождения инженерной и заводской «романтики» в городской архитектуре, создания знаков и своеобразных «маяков».

Однако на новом витке развития градостроительства власти задумались о воспитательной и гражданской роли архитектуры. Стало очевидно, что именно архитектура является визуальным отображением эпохи с трансляцией ее ценностей, главных вех становления и вектора развития. По мнению вла-

стей, это идеальная площадка для выражения достижений государства и диалога с гражданами.

«По нашим зданиям, улицам и площадям дети следующего века будут узнавать и оценивать, чем мы жили, что ценили, во что верили. Если у них это найдет отклик в душе, значит, у нас все получилось», — отметил замначальника Управления президента РФ по общественным проектам Алексей Жарич. — Есть понятия идентичности и национальной гордости. Пожалуй, это главные критерии, ориентиры для архитектурных объектов. Во-первых, чтобы они рассказывали о России, о наших ценностях, о нашем времени и о нас. А во-вторых, чтобы они вызывали чувство гордости за Россию: и сегодня, и завтра, и поколения после нас».

Именно поэтому сейчас активно ведется разработка инструмента — архитектурного кода, позволяющего сохранять индивидуальность урбанистической застройки и делать ее актуальной, отражающей достижения России. Важность и необходимость разработки архитектурного кода понимает не только власть, но и бизнес.

По словам исполнительного директора Клуба инвесторов Москвы Владислава Преображенского, девелоперы видят в обществе запрос на свое, российское, причем это касается как архитектуры, дизайна, так и применения при строительстве или в отделке материалов. Для того, чтобы понять масштаб и глубину этого запроса, мы планируем провести всероссийское исследование на эту тему. В части жилищного строительства это позволит нам оценить готовность россиян отдавать предпочтение проектам жилой застройки с использованием символики, отражающей достижения России, а значит, и «голосовать рублем» за такие проекты. Коллеги уже подготовили pilotные предложения по символике», — пояснил Владислав Преображенский.

Говоря о наполнении понятия «архитектурный код», эксперты единогласно предостерегли от типизации решений. Безусловно, для многих девелоперов и архитекторов «код» — это свод скучных регламентов и ограничений, но эксперты предложили посмотреть на это шире и увидеть в формировании кода не возможные ограничения, а потенциальные перспективы для продвижения идей и творчества.

Например, ректор Московского архитектурного института Дмитрий Швидковский считает, что поиск национальной идентичности нельзя сводить к отделным стилевым решениям: «Одни усматривают национальную идентичность в архитектуре в так называемом русском стиле, основанном на декоре прошедших эпох и преобладающем в церковном зод-

честве сегодня. Более практично настроенные люди видят выражение наших особенностей в экспрессии авангарда и мотивах народного искусства. Но на самом деле это вопрос совмещения основных вех российской строительной культуры за тысячу лет».

В свою очередь, архитектор будущего «ВЭБ.РФ» Сергей Кузнецов подчеркнул, что русская архитектурная идентичность рождается не из копирования исторических форм, а из способности создавать новое. «Все, что мы сегодня считаем великими памятниками архитектуры, в свое время было авангардом. Поэтому задача современной архитектуры — не воспроизводить прошлое, а использовать самые передовые технологии и инженерные решения своего времени», — отметил он.

По его мнению, это касается не только образов, но и материалов: Россия веками была страной деревянной архитектуры, и поэтому развитие массового деревянного строительства — это не только рациональный и экологичный выбор, но и естественное продолжение национальной традиции.

Участники форума обсудили также вопрос масштабирования на федеральном уровне лучших региональных решений без утраты уникальности. Главный архитектор Подмосковья Александра Кузьмина рассказала о том, как мастер-планирование и механизмы комплексного развития территорий (КРТ) помогают сохранять локальную идентичность. «Благодаря эффективному использованию инструментов и механизмов КРТ качество жилищного строительства в Подмосковье шагнуло на принципиально новый уровень. В целях сохранения многообразия и локальной идентичности территорий страны предлагаем рассмотреть возможность внесения изменений в федеральное законодательство в части включения требований по разработке мастер-плана как неотъемлемой части решения о КРТ для всех субъектов страны», — заявила она.

Заметным событием стало выступление замруководителя Департамента градостроительной политики Москвы Артёма Дедкова. Он выразил уверенность в том, что архитектура столицы должна быть разнообразной: «Мы хотим разнообразить архитектуру, но она обязательно должна быть гармоничной, увеличивать комфортность и формировать архитектурную выразительность. Неправильно озвучивать какой-то конкретный стиль современной эпохи, потому что ни одно здание, которое строится, не становится прямо суперрусским. Современный русский стиль определяется не единой формой, а свободой поиска. Сейчас время находить новые решения — это и есть русский стиль, не по форме, а по духу».



ПРЕСС-СЛУЖБА НАЦИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА «РОССИЯ»

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Где кончается город

Курортная архитектура как проводник в мир перезагрузки



SHUTTERSTOCK/PHOTOUM

SHUTTERSTOCK/PHOTOUM

Оксана САМБОРСКАЯ

Эксперты убеждены: курортная архитектура перестает быть строительством возле моря и становится режиссером отдыха, сценаристом впечатлений и проводником в мир перезагрузки. Могут ли здание, фасад, планировка помочь человеку отключиться от повседневных забот или для этого архитектура достаточно просто воздвигнуть стены у воды или подножия гор — и задача выполнена?

Город бежит. Курорт останавливает

В мегаполисе все подчинено скорости — короткий маршрут от метро до офиса, быстрый лифт, минимум лишних шагов. Городская архитектура проектирует сценарий эффективности, курортная — замедление. В этом принципиальная разница, и она начинается с коридоров.

В городской квартире прихожие и переходы — потерянные метры, их стараются ужать до минимума. На курорте эти же пространства оказываются основными, потому что впечатление рождается не в номере, а на пути к нему. Дорога от въезда до двери превращается в смену состояний: света, звука, температуры, открывающегося и снова прячущегося за кронами вида.

Как говорит основатель бюро дизайна и комплектации AA Partners Анастасия Краттли, в комплексе люксового отеля Mantera Supreme и клубных резиденций Mantera Residence, который проектировала компания, поворот дорожки открывает новый вид, небольшая площадь становится местом встречи, а прогулка к морю превращается в отдельный сценарий. Именно такие паузы, ради которых человек останавливается, оглядывается, выдыхает, — и есть главный продукт курортной архитектуры.

«Функция рождается из впечатления, которое мы хотим подарить, а уже из функции — архитектура, — считает архитектор и сооснователь архитектурной мастерской МА.АМ Ирина Котова. — Сначала мы решаем, каким должно быть отдых: уединенным или активным, камерным или шумным — и только потом строим здание. Если это глэмпинг в лесу — будут отдельные домики и тропы, если крупный отель «все включено» — рестораны, спа, магазины, чтобы гость мог не выходить на улицу».

Современный курорт устроен сложнее, чем десять лет назад. На его территории одновременно отдыхают семьи с малышами, подростки, молодые пары и пожилые люди — каждому нужны свой ритм, своя степень вовлеченности, свой уровень приватности.

Глава архитектурного бюро IQ Эрик Валеев подчеркивает: архитектура должна предлагать выбор, а не навязывать единственный сценарий. Хорошее место для отдыха позволяет семье провести часть дня вместе, после

чего дети и подростки переключатся на свои развлечения, а взрослые получают несколько часов тишины. Вечером они снова встречаются в локации-хабе — на площади, променаде, в ресторане.

Не бетонный панцирь, а продолжение пейзажа

В городе здания соревнуются: кто выше, чей силуэт более узнаваем, кто ярче подсвечен по ночам. Курортная архитектура не должна конкурировать с природой — она призвана быть ее украшением. Но как этого достичь, когда заказчик хочет много метров, а территория диктует свои условия?

«Ключевой прием — не выравнивать участок под здание, а вести здание за рельефом. Вместо одного крупного объема правильнее использовать несколько корпусов меньшего масштаба, расположенных по естественным отступам участка», — объясняет партнер и главный архитектор бюро MORS ARCHITECTS Дмитрий Макенко. Ступенчатая посадка позволяет сохранить обзор для зданий, находящихся выше, и избежать эффекта сплошной стены вдоль берега. Со стороны моря такой комплекс считается не как бетонная стена, а как россыпь объемов в зелени.

Материалы играют не меньшую роль. «В любых климатических зонах, будь то Алтай или южные курорты, важно использовать фактуры, которые гармонируют с окружающей средой, — считает генеральный директор архитектурного бюро BOHAN studio Дарья Туркина, — натуральный камень, фасадную керамику, архитектурный бетон. Благодаря натуральным фактурам и спокойной цветовой палитре здания воспринимаются как часть окружающего ландшафта».

Сооснователь и партнер архитектурного бюро «Крупный план» (KPLN) Сергей Никешкин приводит пример из собственной практики: «В проектах Foros Serpentine и «Царская тропа» форма здания повторяет очертания горного серпантинга, естественно встраиваясь в рельеф».

Особого внимания заслуживает работа с образом. «Изучая Имеретинскую низменность для проектов Mantera Supreme и Mantera Residence, команда AA Partners узнала, что через нее проходят миграционные пути 150 видов перелетных птиц. Так родился образ птицы с раскрытыми крыльями. Но архитектура не хотела делать буквальной, — рассказывает Анастасия Краттли, — гораздо важнее было передать ощущение легкости и движения. Корпуса раскрыты в сторону побережья, между ними — дворы, галереи, зеленые зоны. Здание не отторгает человека от ландшафта, а постоянно возвращает его к природе».

Вид как главная валюта

В типовой городской квартире окно — это просто отверстие в стене. На курорте панорама становится главным ресурсом, вокруг ко-

торого выстраивается все — номера разворачивают в сторону видов, а галерей и коридоров, наоборот, выносят на «слепую» сторону.

Но южное солнце диктует свои правила. «Глубокие террасы и балконы — не просто декор, а климатический щит. Аркады, галереи и навесы защищают от прямого солнца, создают тень и позволяют проводить на улице гораздо больше времени», — отмечает Анастасия Краттли. Терраса перестает быть пятачком для сушки полотенец — она делается полноценной комнатой, часто самой большой в номере, с зоной для завтрака, шезлонгами, иногда с летней кухней.

Важно не только открыть вид, но и правильно его обмануть. «С помощью специальных программ можно построить модель воздушных потоков и понять, как здание взаимодействует с ветром, — объясняет основатель и креативный директор архитектурного бюро Pergaev Bureau Сергей Пергаев. — Задача — не превращать его в «ловца ветров», а дать воздуху возможность обтекать объемы». Гостиные и основные общественные пространства логично ориентировать на лучшие панорамы, а помещения, для которых вид менее важен, можно расположить со стороны двора.

Архитектор и основатель архитектурного бюро YoYo Bureau Мария Яско добавляет важный нюанс: «Человек не должен пребывать в тепле и смотреть на улицу через стекло, как из аквариума — ему важно «трогать» природу, находиться снаружи в любую погоду. В горах классно посидеть под дождем, на побережье — чувствовать ветер. Нужно только создать условия, чтобы это было безопасно, красиво и комфортно».

Приватность без заборов

Бетонный забор на курорте убивает именно то, зачем человек приехал: ощущение свободы, простора, легкости. Но как обеспечить безопасность без «крепостных» стен?

Все решается на уровне генерального плана. Потоки гостей, жителей, персонала, сервисных служб заранее разделяют — и многие вопросы отпадают сами собой, без единого метра глухой стены. В хорошем проекте границы обозначают не забором, а рельефом, озеленением, водоемами, перголами или небольшими архитектурными элементами, которые создают нужную степень приватности, но не превращают территорию в закрытый периметр.

Именно так работают с проектами в KPLN. В ЖК «Царская тропа» в Ялте частные террасы и внутренние дворы отделены от общественных зон не заборами, а перепадами высот и легкими стеклянными ограждениями — визуальная связь с морем и горами сохраняется, но попасть в приватное пространство случайному человеку невозможно.

Ландшафт становится естественным буфером. Архитектор, урбанист и управля-

ющий партнер архитектурного бюро городской среды SPACES Валерия Савинных предлагает использовать перепады рельефа, водные преграды, плотные посадки: они закрывают приватную зону, но сохраняют воздушность и не перекрывают обзор неба и крон деревьев. «Иногда сами корпуса отелей превращаются в естественные ограждения, а территория дополнительно защищается плотными зелеными насаждениями», — добавляет ведущий архитектор бюро T+T Architects Дмитрий Батанов.

Материалы, которые не боятся времени

Море — агрессивная среда: соль, ультрафиолет, влажность. Городские фасады «сдаются» здесь за пару сезонов. «Первыми приходят в негодность привычные городские решения: обычная оцинковка, дешевый алюминиевый композит, темные фасады, которые выгорают», — констатирует директор по развитию компании Professional FM Александр Устинов.

«Секрет долголетия — в материалах, которые не борются со временем, а дружат с ним. На фасадах Nordic SPA в Янтарном на берегу Балтийского моря использована корабельная лиственница, которая под воздействием солнца и ветра светлеет, темнеет, уходит в зеленоватый оттенок, — рассказывает Мария Яско. — Это не нужно воспринимать как проблему: в таких условиях ни один материал не будет сохранять состояние нового. Важно закладывать это в образ проекта с самого начала».

«B Mantera Supreme Seaside и Mantera Residence для фасада использовали стекло-фибробетон, — делится опытом Анастасия Краттли. — Он позволил создать сложную пластику здания и хорошо подходит для эксплуатации на побережье». За счет объемных элементов фасад по-разному выглядит в течение дня, меняется вместе с освещением и не кажется плоским.

Основатель архитектурной мастерской DA Максим Долгов подчеркивает, что регулярный уход и обслуживание значительно продлевают срок службы любых материалов. Эксперт рекомендует клинкерную плитку с водоотталкиванием до 3%, фиброцементные панели, алюминий с анодированием и натуральный камень. Заместитель гендиректора архитектурного бюро Modern House Яна Шамоная резюмирует: «Темное зеркальное стекло на солнце перегревается и быстро выцветает, поэтому лучше выбирать матовые, светлые, рассеивающие свет поверхности. Фактура здесь важнее цвета: шершавый камень, дерево, теплый металл стареют достойно и с годами выглядят лучше».

Руководитель проектного офиса ГК «КОРТРОС» в Калининграде Игорь Богатырёв рассказывает о проекте «Экспланта» в Светлогорске: «Ключевым фактором выбора был клинкерный кирпич, отличающийся долговечностью, устойчивостью к атмосферным воздействиям и позволяющий сохранить естественную фактуру на протяжении многих лет эксплуатации. Вместе со скатными крышами и спокойной цветовой палитрой образ проекта органично вписывается в исторический контекст балтийского курорта».

Курорт будущего — это не набор зданий у воды, а сложная экосистема, где архитектура, природа, свет, ветер и тишина работают в одном ключе, где прогулка от номера до пляжа становится самым ярким воспоминанием за весь отпуск, где забор не виден, но граница чувствуется, где материал не боится времени.

«Лучшие курортные проекты не стремятся стать главным объектом внимания, они лишь подчеркивают красоту окружающего ландшафта, превращая природу в главный элемент архитектуры», — говорит партнер архитектурного бюро Syntaxis Александр Стариков. Главный тренд современной курортной архитектуры — не строить вопреки, а проектировать вместе, не удивлять любой ценой, а создавать пространство, в котором хочется остаться. Дышать. Смотреть на горизонт. И возвращаться вновь.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ПРЕДОСТАВЛЕНО ПРЕСС-СЛУЖБЕЙ КУРОРТА «ЛУЧИ» (3)

Владимир КОВАЛЁВ,
генеральный директор
курорта «Лучи»От фасада к территории
Как меняется архитектура курортов юга России

Еще недавно архитектуру курортной недвижимости оценивали прежде всего по фасаду, этажности и виду из окна. Сегодня этого недостаточно — крупный курорт становится самостоятельным фрагментом города, где гостиничные корпуса, рестораны, прогулочные маршруты и общественные пространства должны работать как единая система. Поэтому главным объектом проектирования становится уже не здание, а сценарий пребывания человека на территории.

Масштаб рынка делает этот переход неизбежным. По данным аналитического агентства MACON, первичный рынок апартаментов Крыма и Краснодарского края с конца 2022 года вырос в 2,5 раза и к началу 2026-го насчитывал 84 комплекса общей площадью 1,85 млн кв. метров с номерным фондом 43,7 тыс. единиц. При этом 55% номеров пришлось на пятизвездочный сегмент.

Также в исследованиях консалтинговой компании NF GROUP мы видим, что в 2025 году в России было открыто 10,5 тыс. качественных гостиничных номеров — на 17% больше, чем годом ранее. Это максимальный показатель за последнее десятилетие. Лидером по объему нового предложения стал Краснодарский край, где появилось 2,7 тыс. номеров.

Когда предложение растет такими темпами, конкурентоспособность проекта во многом определяется качеством всей территории. Гость воспринимает курорт последовательно: подъезд, вход, лобби, путь к ресторану, бассейну или набережной, вечерняя прогулка, возвращение в номер. Когда между этими эпизодами нет пространственной связи, территория распадается на набор объектов, даже если каждый из них спроектирован качественно.

Первый этаж и благоустройство территории как парадный фасад

В крупных курортных комплексах первые этажи становятся продолжением общественной среды. Помимо входных групп и технических помещений здесь размещаются кафе, сервисы, детские пространства, лобби и другие функции, способные поддерживать движение в течение дня.

Это не декоративный прием, а инструмент управления жизнью курорта: прозрачные и открытые первые этажи повышают интенсив-

ность использования прилегающих пространств, формируют точки притяжения и помогают равномерно распределить потоки посетителей. Особенно важна такая логика в межсезонье: крытые галереи, лобби, медицинские, деловые и досуговые пространства позволяют территории не выключаться вместе с пляжным сезоном и не зависеть от погодных условий.

Похожую роль получают дворы и променады. Двор перестает быть остаточным пространством между корпусами, а променады — только дорогой из номера к морю, они становятся самостоятельными общественными маршрутами с разной скоростью движения: транзитной, прогулочной, семейной.

Архитектура должна не только задать геометрию этих маршрутов, но и учитывать затененность, ветер, акустику и сервисную логику. На юге России особое значение имеют затененные маршруты, естественное протекание и материалы, устойчивые к высокой инсоляции, влажности и морскому воздуху. Решения зависят и от локации: на открытой равнине необходима защита от ветра, на сложном рельефе — удобные связи между разными высотными отметками.

На юге особенно важно проектировать не только пространство, но и его работу в разное время суток. Маршрут, комфортный утром, днем может оказаться перегретым, а вечером — недостаточно освещенным. Поэтому тень от зданий и навесов, расположение озеленения, направление ветра и сценарии освещения необходимо рассматривать как единую систему. Такая настройка микроклимата напрямую влияет на то, сколько времени гость проведет вне номера и насколько активно пользуется общественной инфраструктурой.

Единый язык без архитектурной монотонности

Чем крупнее проект, тем выше риск превратить единство в однообразие. Одинаковые корпуса упрощают строительство, но плохо формируют идентичность места. Противоположная крайность — набор визуально самостоятельных зданий, между которыми нет связи. В обоих случаях курорт трудно воспринимать как цельную территорию.

Рабочее решение — не повторение одной формы, а единый архитектурный код: согласованные пропорции, палитра, материалы, принципы озеленения, навигации и благоустройства. Внутри такого кода здания могут различаться по характеру и аудитории, сохраняя узнаваемость всей территории.

Архитектурный код при этом не должен ограничиваться палитрой фасадов и набором материалов; в него входят принципы оформления входов и витрин, навесов, летних террас, малых архитектурных форм, высоток, освещения и навигации. Именно эти элементы находятся ближе всего к человеку и формируют повседневное впечатление от курорта; если они проектируются разрозненно, единый образ быстро размывается; если подчинены общей логике, территория остается узнаваемой даже при разнообразии зданий и функций.

Эта задача особенно сложна в проектах с несколькими гостиничными брендами. Например, на территории курорта «Лучи» площадью 32 гектара запланированы девять отелей ведущих отельных операторов России (Azimut Hotels, Alean Collection, Cosmos Hotel Group) и одного международного (Domina Management), 16 бассейнов, более 30 ресторанов и кафе, медицинский центр, конгресс-холл на 1 500 мест, аквакомплекс общей площадью 30 тыс. кв. метров.

При таком наборе функций единый визуальный язык нужен не ради формального единообразия, а для соединения разных концепций и очередей строительства в понятную гостю среду. Для южного курорта он также задает общие принципы благоустройства: затенения, озеленения и организации пешеходных связей.

Показателем «Белый мыс» в Геленджике. Это не гостиничный комплекс и потому не прямой аналог курорта, однако как пример создания бренда территории он уместен. Образу места там складывается не из одного знающего здания, а из архитектуры, общественных пространств, ландшафта, навигации и системы арт-объектов. Такой подход показывает, что узнаваемость территории рождается на уровне целого, а не отдельной архитектурной фотографии.

Архитектура как часть экономики

Усложнение курортной архитектуры повышает требования к мастер-планированию. Общественные пространства должны быть не только выразительными, но и обслуживаемыми; прогулочные маршруты — не пересекаться с хозяйственной логистикой; первые этажи — сохранять коммерческую жизнеспособность; ландшафт — выдерживать климат и интенсивную эксплуатацию. Ошибка, допущенная на уровне генерального плана, затем годами проявляется в операционных расходах и неудобных маршрутах.

Отдельная задача — заложить в мастер-план способность территории меняться по сезонам и этапам развития. Пространство должно полноценно работать еще до завершения всех очередей. Для этого заранее определяются временные маршруты, границы действующих зон, места сервисного доступа и функции, которые запускаются первыми. Одновременно проверяются зимние сценарии: какие общественные пространства сохраняют активность, как меняются пешеходные потоки и где требуется защита от ветра и осадков. Так архитектура становится не статичной композицией, а основой управляемого развития курорта.

Федеральный туристический проект «Пять морей и озеро Байкал», предполагающий создание десяти круглогодичных курортов и турпоток до 10 миллионов человек в год, важен для юга масштабом строительства: часть проектов реализуется на Чрном, Азовском и Каспийском морях. Речь идет о целых туристических территориях, где архитектура заранее увязывается с общественной, транспортной и инженерной инфраструктурами и круглогодичными функциями.

Следующий этап развития курортной недвижимости на юге России будет определяться качеством мастер-планирования и связностью среды. Наиболее устойчивыми окажутся проекты, в которых номер, первый этаж, двор, променады и общественная инфраструктура складываются в единый маршрут, адаптированный к конкретному месту. Бренд территории возникает именно в тот момент, когда гость запоминает не отдельный корпус, а то, как было устроено все пространство его отдыха.



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Не благодаря, а вопреки

Спрос замедлился, цены уперлись в потолок, а внешние факторы диктуют новые правила

Оксана САМБОРСКАЯ

Рынок гостиничной недвижимости и туризма в России вступил в фазу, которую можно охарактеризовать как «стагнация с элементами турбулентности». Итоги I полугодия года, подведенные экспертами компании Commonwealth Partnership (CMWP), подтвердили опасения, высказанные в конце 2025-го: спрос замедляется, цены достигли психологического потолка, а внешние и внутренние факторы создают новую реальность. Как отметила в своем выступлении на встрече с прессой партнер и руководитель департамента гостиничного бизнеса и туризма CMWP Марина Смирнова, ключевые тенденции конца 2025 года не только сохранились, но и обросли новыми факторами, которые «подсветили и более четко очертили» ситуацию.

Если раньше двигателями рынка выступали восстановительный рост после пандемии и активный внутренний туризм, то сегодня на первое место выходят сдерживающие факторы. По словам Марины Смирновой, рынок развивается циклично: «Сначала идет рост спроса, ведущий к повышению цен, потом этот рост цен замедляется спрос, потому что есть психологический барьер. Когда он преодолевается, начинается новый цикл». Сейчас мы наблюдаем именно такой разворот.

Дорогое спокойствие

Москва остается самым емким и показательным рынком страны. По итогам полугодия загрузка отелей категорий 3-5 звезд показала незначительное снижение по сравнению с рекордным 2025-м. «Загрузка более-менее стабилизировалась с небольшим минусом — практически по всем сегментам, кроме люксового», — отметила Марина Смирнова. А люксовый сегмент столкнулся с более существенной просадкой спроса.

Замедление вместо перегрева

Складская недвижимость дает осторожный прогноз

Оксана САМБОРСКАЯ

Складская и индустриальная недвижимость — сегмент, в котором в последние годы было неизменно «жарко». Однако I полугодие 2026 года обозначило новый тренд: рынок остывает, но не падает. Основной вопрос сегодня — это точка отсчета. «Понятно, что есть замедление, охлаждение, снижение спроса. Но мы продолжим снижаться или находимся в точке, от которой можно оттолкнуться?» — поставил на встрече с прессой вопрос международный партнер и руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости компании Commonwealth Partnership (CMWP) Егор Дорощев.

Первый звонок

Цифры I полугодия говорят сами за себя: в Московском регионе введено 852 тыс. кв. метров нового строительства, а прогноз на весь год — 2,6 млн кв. метров. «Это вообще рекорд по нашим оценкам», — отметил Егор Дорощев. Однако спрос демонстрирует обратную динамику: за полугодие куплено и арендовано 896 тыс. кв. метров — на 25% меньше, чем год назад (для сравнения: в рекордные 2023-2024 годы рынок «сдавал» по 3 млн кв. метров ежегодно); прогноз на год — 1,7 млн кв. метров, и это «серьезное снижение», констатировал эксперт.

Ставки аренды также поползли вниз: если в 2025-м средняя ставка составляла 10 800 рублей за кв. метр в год, а пик достигал 12 500 рублей, то по итогам I полугодия она снизилась до 9 150 рублей. «До конца года прогнозируем еще небольшое снижение до 9 000 рублей», — сообщил Егор Дорощев.



SHUTTERSTOCK/PHOTOBOOM

Причина — геополитика: обострение ситуации на Ближнем Востоке, начавшееся в конце зимы, привело к заметному сокращению «арабского турпотока». Этот сегмент был критически важен для московских отелей высоких ценовых категорий. «Он отличался не только тем, что охотно тратил деньги», — пояснила Марина Смирнова, — это были практически прямые бронирования в последнюю минуту, и когда поток сократился, гостиницы не успели заместить его другими категориями гостей». Сокращение потока началось с марта, и компенсировать его удавалось в основном за счет внутреннего российского спроса.

Цена как главный барьер и триггер

Одна из основных проблем — резкий рост цен на размещение в московских отелях за последние 2-3 года — по 30-40% ежегодно. При этом качество продукта осталось на прежнем уровне. «Клиенты подошли к психологической черте, за которой баланс «качество / цена» нарушается», — заметила Марина Смирнова. Это заставляет туристов либо искать альтернативы, либо экономить на других статьях расходов.

По данным на июль, средняя цена одноместного номера с завтраком в отелях 4-5 звезд в России составляет 14 700 рублей за ночь, в сегменте 3 звезды — 8 800, в категории 2 звезды — 7 600 рублей. На рынке размещения заметен сдвиг в сторону экономии. «Две

рофеев. Доля вакантных площадей, естественно, растет: по итогам полугодия — 7,8%, в реальных цифрах это почти 1,8 млн кв. метров свободных площадей в Московском регионе.

Крупные блоки меняют рынок

Одна из ключевых причин снижения ставок — изменение структуры предложения. По словам Егора Дорощева, 47% предложения — крупные блоки более 40 тыс. кв. метров. Раньше такого не было: рынок состоял из небольших блоков — 20 тыс., 10 тыс. и меньше. Появление на рынке большого количества крупных свободных блоков заставляет девелоперов и собственников нервничать и «вести агрессивную экономическую политику».

Сегодня разбор ставок достаточно широк: верхняя граница по-прежнему превышает 11 тыс. рублей за кв. метр, нижняя опускается ниже 9 тыс., а самые низкие антикризисные предложения можно найти и за 7 тыс. рублей. «Средняя ставка 9 150 рублей — это примерно то, где находится сейчас справедливый рынок, где происходит большинство сделок», — отметил Егор Дорощев.

При этом сделок много. «Почти 200 сделок произошло в Московском регионе за полугодие», — обратил внимание эксперт. — Это большое количество, значит, много компаний по-прежнему принимают решения об аренде». Однако средний размер сделки сократился с 15 тыс. кв. метров в прошлом году до 5 тыс. кв. метров в текущем. «Компании стали более осторожными, но они продолжают двигаться», — резюмировал он.

звезды по цене почти догнали три, — констатировала Марина Смирнова. — Сегмент дешевых гостиниц небольшой, предложению мало, но они пользуются спросом — и цена подтягивается вверх».

Логистика, топливо и конгрессы

Однако, как указала Марина Смирнова, помимо общеэкономических причин — торможения экономики, высокой инфляции, сокращения готовности к необязательным тратам — на рынок влияют и ряд локальных факторов. Сбои в работе аэропортов и железных дорог стали серьезным испытанием для отрасли. «Это очень сильно влияет на деловой туризм и на динамику турпотока по ряду регионов», — сказала эксперт.

Наиболее яркий пример — Сочи. «В марте план «Ковер» объявлялся практически каждый день. Направление функционирует не благодаря, а вопреки», — заметила Марина Смирнова. По разным оценкам, Краснодарский край потерял от 30 до 40% турпотока и доходности. Возникший в начале лета дефицит топлива ударил по автотуризму. «Его никто не предвидел, он быстро сформировался и стал оказывать ощутимое влияние. В результате», — пояснила Марина Смирнова, — россияне переориентировались на короткие поездки. Туроператоры отмечают, что увеличивается количество поездок туда, куда можно попасть общественным транспортом.

Новый виток развития

Особого внимания заслуживает сегмент light industrial — он развивается аналогично классическим складским объектам, но с поправкой на городскую специфику. Общее предложение в классах А и В — 1,1 млн кв. метров, новое строительство за полугодие — 75 тыс. кв. метров. Доля вакантных площадей — 20%. «Но здесь», — заметил Егор Дорощев, — эффект низкой базы: сегмент небольшой, вакансии быстро растут и падает, буквально несколько сделок могут повлиять на данные».

Средневзвешенная базовая ставка аренды в классе А — 12 800 рублей за кв. метр в год, цена продажи без НДС — 124 тыс. рублей за кв. метр. Однако главная новость — рекордное строительство: анонсировано 1 млн кв. метров новых объектов. «Миллион, конечно, не введут, но примерно 500 тысяч точно до конца года», — прогнозирует эксперт.

Light industrial в Москве развивается по своим правилам, повторяя логику классической складской недвижимости — вакансии растут, ставка корректируется, новое строительство бьет рекорды. Есть и важная особенность: в отличие от Подмоскovie, где по-прежнему доминируют одноэтажные объекты, внутри МКАД экономика строительства совсем иная. «Здесь очень дорогая земля», — объяснил Егор Дорощев, — одноэтажный объект просто не вытягивает экономику». Поэтому новые проекты в городе — двух- либо трехэтажные.

Москва — не вся страна

За пределами Московского региона картина схожая, но с поправкой на масштаб. Общее предложение складской недвижимости классов А и В по стране — почти 70 млн кв. метров. Новое строительство за полугодие — 2,1 млн кв. метров, из них 852 тыс. — Московский регион. «Доля свободных площадей

Наконец, у московского рынка есть своя локальная головная боль — эффект «Экспо-центра»: закрытие на реконструкцию выставочного комплекса на Красной Пресне в середине 2025 года разрушило сложившийся календарь деловых мероприятий. По словам Марины Смирновой, это перераспределило спрос как географически, так и по датам, нивелировав эффект критической массы спроса и лишив отели возможности значительно нарастить тарифы в пиковые даты.

Общероссийский взгляд

В целом по России ситуация выглядит не столь драматично. Несмотря на все сложности, общий объем турпотока продолжает расти, в мае прирост по количеству размещенных ночевок составил порядка 6%.

Однако Марина Смирнова отметила, что темпы строительства качественной инфраструктуры по-прежнему отстают от потребностей: «В России мало качественных объектов, их рост не соответствует потребностям. Строительство замедляется: стоимость увеличивается, а финансирование не растет».

На этом фоне наблюдается отток наиболее платежеспособной аудитории за рубеж. Укрепление рубля и повышение стоимости внутренних перевозок делают зарубежные направления все более привлекательными. «Мощно прирастают азиатские направления — Китай, Вьетнам потеснил Таиланд», — отметила эксперт. — Это откусывает кусочки интересного нам спроса».

Говоря о перспективах до конца года, Марина Смирнова была сдержанно-оптимистична: «Показатели не будут существенно отличаться от предыдущего года». Прогнозируется перераспределение потоков в сторону Дальнего Востока и регионов за Уралом, однако востоку будет зависеть от конкретных событий и региональной политики. «Туризм — это живой организм, здесь много факторов — от климата до политики», — резюмировала Марина Смирнова. III квартал традиционно объединяет два мощных потока — туристический и деловой. Это может поддерживать показатели, но прорывных значений ждать не стоит.

в среднем по стране примерно такая же, как в Москве. Ставки — где-то на уровне 9 тысяч рублей», — сообщил Егор Дорощев.

Сумма купленных и арендованных площадей за полугодие по России — около 500 тыс. кв. метров. Ключевая поддержка сохраняющего высокого нового строительства — ввод в эксплуатацию BTS-объектов (строительство под заказчика); их доля в общем объеме нового строительства достигла 12%. Среди крупнейших объектов, введенных в I полугодии за пределами Московского региона, — «М10 Красный Бор» (119 тыс. кв. метров) и «Ориентир Янино» (118 тыс. кв. метров) в Ленобласти.

Эпоха возможностей

Главный вывод, который сделал Егор Дорощев, прозвучал неожиданно: «Да, индикаторы идут вниз, ставки падают, вакансии растут, но от клиентов мы имеем обратную связь: сегодня у них гигантский выбор — по размерам, по качеству объектов, по коммерческим условиям». Рынок дефицита ушел в прошлое, и на его место пришел рынок, где у арендатора и покупателя наконец появилась реальная свобода выбора.

Сегодня арендатор может зайти туда, куда раньше попасть было невозможно, — в объекты с нулевой вакансией. Можно найти склад по минимальной цене или, наоборот, премиальный. «Предложение большое, выбор огромный, и многие компании этой возможностью пользуются», — констатировал Егор Дорощев.

Прогноз на II полугодие — дальнейшее снижение ставок до 9 тыс. рублей и рост вакансий, но без обвала. Рынок, перергетный в 2023-2024 годах, входит в фазу коррекции, которая, по мнению экспертов, может стать точкой отсчета для нового витка развития уже в 2027-2028 годах.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Андрей КУЛАГИН, сооснователь и управляющий директор системного интегратора в недвижимости MANUFAQTURY



Кажется: если в бизнес-центре почти нет свободных метров, арендаторы платят вовремя, а техника не ломается, значит, все в порядке. Но в доходной недвижимости самые опасные потери редко лежат на поверхности; они прячутся в деталях: вовремя не подняли ставку, переплатили подрядчику, не смогли сдать неудобный пустой блок, плохо монетизировали парковку или не учли будущие траты на ремонт.

Для собственника это не просто вопрос эффективности: потеря чистого операционного дохода (NOI) напрямую бьет по цене здания, ведь NOI — это то, что зарабатывает объект после всех текущих расходов. Именно на эту цифру смотрит покупатель, когда решает, сколько готов заплатить.

В 2025 году инвесторы активно скупали офисы. По данным Агентства недвижимости Nikoliers, общий объем вложений в эту сферу в России составил 412,8 млрд рублей, при этом покупкой именно под сдачу в аренду стало на 176% больше — 253,9 млрд рублей, причем 92% этих сделок прошло в Москве.

В MANUFAQTURY попытались прикинуть, сколько денег рынок теряет из-за «незаметных» ошибок. За основу взяли те самые 253,9 млрд рублей инвестиций. Эксперты агентства недвижимости NF Group оценивают среднюю ставку капитализации (грубо говоря, доходность) московских офисов в 11-13%. Это дает расчетный годовой NOI в размере 27,9-33 млрд рублей.

Теперь самое интересное: если объекты теряют всего 2-3% от этого NOI, рынок недоисчисляется 0,56-1 млрд рублей в год, а если потери достигают 5% (что вполне реально при накоплении мелких ошибок в договорах, расходах и коммерческой стратегии), сумма вырастает до 1,7 млрд рублей. Конечно, это сценарная оценка, а не точная статистика фактических убытков, но она показывает порядок суммы, о которой идет речь.

Для Москвы расчеты также носят оценочный характер. Открытые данные фиксируют долю столицы по всем офисным сделкам в целом, а не отдельно по сделкам с целью получения арендного дохода. Если использовать показатель 92% как приближение, потенциальный объем таких потерь для московского рынка можно оценить примерно в 1,3-1,5 млрд рублей в год.

Для отдельного владельца арифметика еще жестче. Если бизнес-центр теряет 30 млн рублей годового NOI при ставке капитализации 11-13%, это означает минус 231-273 млн рублей к расчетной стоимости актива. И чем привлекательнее здание для инвесторов (то есть чем ниже ставка капитализации), тем дороже обходится каждый потерянный рубль.

На чем конкретно теряют деньги

В офисном объекте потери редко сосредоточены в одной строке бюджета — они размазаны по множеству статей. Пропущенная или некорректная индексация снижает арендный доход; завышенные условия подрядчиков увеличивают операционные расходы; проблемные вакантные блоки дают недополученную выручку даже при высокой общей заполняемости здания; реактивная эксплуатация повышает риск аварий и внеплановых затрат; слабая работа с дебиторской задолженностью ухудшает денежный поток; нерегулярная коммуникация с арендаторами ослабляет позицию собственника при продлении договоров.

Высокая заполняемость сама по себе ничего не доказывает: в почти заполненном бизнес-центре могут оставаться крупные или неудобно нарезанные блоки, помещения с неверной ставкой, неиспользуемые площади, слабо монетизированные парковка или дополнительные сервисы. В управленческой отчетности это выглядит как обычная операционная рутина. В цене актива это оборачивается потерянными NOI.



Невидимые потери

Мелкие управленческие ошибки оборачиваются огромными суммами

Реальный пример

В практике MANUFAQTURY был кейс крупного московского бизнес-центра площадью более 100 тыс. кв. м. По отчетности объект выглядел вполне благополучно: высокая заполняемость, стабильные платежи, работающая эксплуатация, отсутствие критических аварий.

Однако при детальном разборе экономики выяснилось, что часть потерь не видна в стандартной управленческой отчетности. Они собирались из нескольких источников. Отдельные договоры требовали проверки индексации. По ряду подрядных услуг условия отличались от рыночных ориентиров. Часть вакантных блоков нуждалась не только в поиске арендатора, но и в изменении нарезки. Паркинг и дополнительные сервисы можно было монетизировать точнее.

Совокупный потенциальный эффект по четырем направлениям оценивался в диапазоне от 39 до 61 млн рублей годового NOI. Проверка индексации и восстановление платежей там, где это предусмотрено договорами, давали 12-18 млн рублей. Пересмотр условий работы с подрядчиками и закупочных процедур приносил еще 10-15 млн рублей. Изменение стратегии по вакантным блокам и нарезке площадей добавляло 12-20 млн рублей. Более точная монетизация паркинга и дополнительных сервисов давала 5-8 млн рублей.

Средний эффект в 50 млн рублей годового NOI при ставке капитализации 11-13% соответствует примерно 385-455 млн рублей расчетной стоимости актива. Для собственника это уже не спор о закупках или отчетности управляющей компании, а вопрос инвестиционной стоимости.

Показателен сам тип проблемы: объект не был аварийным, не стоял пустым, не выглядел провальным: потери просто растворялись в обычной операционной отчетности — в договорах, подрядчиках, вакантных блоках, паркинге и сервисах.

Когда проверка особенно нужна

Разбор экономики объекта часто начинают слишком поздно — когда растет вакантность, уходит ключевой арендатор, резко увеличиваются расходы, появляются аварии или собственник готовит объект к продаже. Но самые дорогие ошибки лучше видеть до того, как они становятся предметом торга с покупателем.

Покупатель платит за прогнозируемый NOI, а не только за квадратные метры. Слабые договоры, завышенные операционные расходы, спорный план капитальных вложений, неустойчивая база арендаторов и пропущенные индексации почти всегда попадают в дисконт.

Такая проверка особенно важна в нескольких случаях: перед покупкой или продажей объекта, при смене управляющей компании, в ходе рефинансирования, при продлении ключевых договоров аренды и утверждении крупного бюджета на капитальные вложения. Для небольших активов достаточно регулярного контроля ключевых показателей. Для крупных доходных офисов отсутствие такой проверки уже становится инвестиционным риском.

Что смотреть собственнику

В первую очередь стоит обращать внимание на то, что напрямую влияет на денежный поток: договоры аренды, графики индексации, обеспеченные и эксплуатационные платежи, структура операционных расходов, договоры с подрядчиками, дебиторская задолженность, вакансии по блокам, ставки действующих арендаторов, условия паркинга, план капитальных вложений и соглашение об уровне сервиса управляющей компании.

После этого вопросы можно разделить на три группы. Первая — риски, которые могут остановить работу объекта или привести к потере дохода: инженерные дефекты, юридические пробелы, проблемы с ключевыми

арендаторами, нарушения в эксплуатации. Вторая — меры с быстрым эффектом на NOI: корректная индексация, взыскание задолженности, пересмотр подрядчиков, заполнение ликвидных вакантных блоков, уточнение коммерческой стратегии. Третья — вложения, действительно повышающие ликвидность здания: модернизация инженерии, обновление общих зон, изменение нарезки площадей, развитие сервисов, работа с составом арендаторов.

Проверка не отменяет капитальные вложения. Она показывает, какие вложения защищают доход и ликвидность объекта, а какие можно отложить или пересмотреть.

Где искать недополученный NOI

Часть недополученного NOI можно вернуть без больших вложений — через договоры, нарезку, подрядчиков, паркинг и работу с действующими арендаторами.

При этом важно понимать ограничения. Ставки по действующим арендаторам не всегда можно быстро привести к рынку. Если договор заключен и не предусматривает пересмотр условий, собственник ограничен его текстом. Но рыночные ориентиры становятся критически важны при продлении договора, изменении состава арендуемых площадей, переговорах по дополнительным блокам, сервисам или парковке.

Паркинг и дополнительные сервисы тоже требуют аккуратности. Они дают дополнительный доход, когда создают понятную ценность для арендатора. Если же сервис воспринимается как скрытое повышение платежей, он начинает работать против удержания арендаторов.

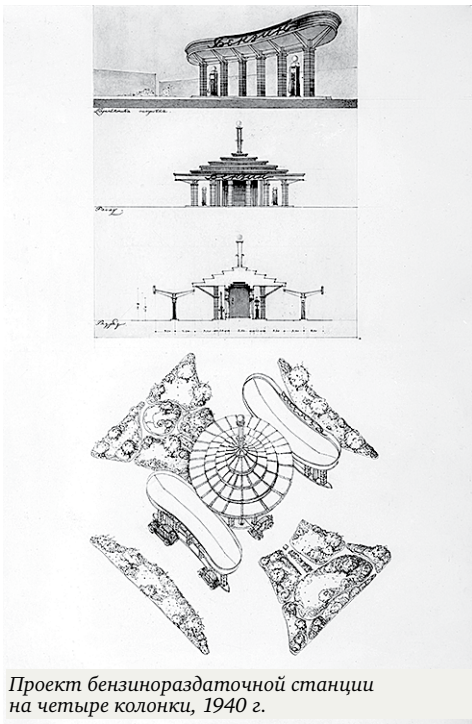
В доходной недвижимости ошибка управления быстро становится инвестиционным дисконтом. Собственник может не замечать ее в ежедневной отчетности, но покупатель почти всегда увидит ее в цене.

Как считали

За основу расчета был взят объем офисных сделок для получения арендного дохода в 2025 году — 253,9 млрд рублей. По данным NF Group, ориентир ставки капитализации офисов Московского региона по итогам I полугодия 2025 года составил 11-13%. Расчетный годовой NOI при таких параметрах — 27,9-33,0 млрд рублей.

При недополучении 2% NOI потери оцениваются в 0,56-0,66 млрд рублей, при 3% — в 0,84-0,99 млрд рублей, при 5% — в 1,40-1,65 млрд рублей. Окрутленная верхняя оценка — до 1,7 млрд рублей в год. Это верхняя граница сценарной оценки MANUFAQTURY при пятипроцентном недополучении NOI в пуле доходных офисных сделок 2025 года.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Проект бензінораздаточной станции на четыре колонки, 1940 г.

Оксана САМБОРСКАЯ

Пока водители по всей России внимательно следят за наличием топлива и ценами на него, Государственный музей архитектуры имени А. В. Шусева (МУАР) предлагает взглянуть на ситуацию под другим углом. С 28 июля во флигеле «Руина» начала работу выставка «АЗС. Архитектура заправочных станций», прослеживающая эволюцию этих сооружений в течение более чем 100 лет. Проект, реализуемый в период, когда бензин стал одной из самых горячих тем, обещает стать не только искусствоведским, но и крайне актуальным.

Директор музея Наталья Шашкова назвала выставку прежде всего научным исследованием, посвященным одной из самых недооцененных архитектурных типологий XX века. По ее словам, автозаправочная станция редко воспринимается как предмет истории архитектуры, однако именно в ней нашли отражение важнейшие процессы своего времени: развитие технологий, изменение представлений о мобильности, эволюция проектной мысли и формирование новой визуальной среды.

Проект объединяет искусствоведческий, историко-культурный и архитектурный подходы, позволяя рассмотреть привычный объект городской и дорожной инфраструктуры как полноценный памятник разных эпох. В музее надеются, что выставка станет отправной точкой для дальнейшего изучения этой темы и покажет, что архитектура повседневности заслуживает столь же внимательного и глубокого исследования, как и признанные шедевры архитектурного наследия.

Как рассказывала на пресс-показе куратор выставки Ольга Шурыгина, экспозиция построена по хронологическому принципу и разделена на три этажа. Первый этаж — от появления первых автомобилей до 1960-х годов, второй — от 1970-х до современности, третий целиком отведен детской игрушке.

На выставке представлено около 300 предметов из фондов Музея архитектуры, Музея транспорта Москвы, других государственных учреждений и частных собраний России и Белоруссии. Среди экспонатов — топливо- и маслораздаточные колонки, гаражное оборудование, авторская графика, живопись, печатная продукция, фото- и видеодокументы. Специально к выставке изготовлены девять архитектурных макетов АЗС, иллюстрирующих развитие типологии с 1920-х по 2020-е годы.

Раздел «Начало эры автомобиля» на первом этаже знакомит с первыми системами перекачки топлива. В начале XX века бензин продавали в аптеках как обезжириватель, а первые топливораздаточные колонки были ручными — механическое дозирующее оборудование стали устанавливать лишь в 1920-х годах, и топливо качали вручную. Чтобы убедиться, что бензин действительно поступает в бак, использовали систему с двумя



Комплекс зданий дорожно-ремонтного пункта с автозаправочной станцией и буфетом в городе Пяритине УССР, 1950 г.



Буфет при заправочной станции на автомагистрали Москва—Симферополь, 1950 г.

АИ-95 в архитектуре

В МУАР рассказали об эволюции АЗС

прозрачными колбами: пока одна наполнялась, из другой топливо сливалось в автомобиль; такие колонки дожили до 1960-х годов. Ключевые предметы здесь — колонки 1910-х годов американских фирм S. F. Bowser & Company и Gilbert & Barker, а также топливные насосы 1900-1920-х годов из собрания белорусского коллекционера Владимира Лиходедова, представленные в России впервые.

Там же представлена проектная графика первых автозаправочных станций 1926-1928 годов. Первая московская АЗС открылась в 1928 года на Арбатской площади — это был небольшой металлический остекленный павильон с одной-двумя колонками, без навесов и какой-либо защиты от непогоды.

В 1932 году прошел конкурс на проектирование сети заправочных станций, первую премию получил Михаил Минкус с проектом в стиле стримлайн-модерн — с навесом, напоминающим крыло самолета, и будкой оператора. Однако по этому проекту не было построено ни одной заправки. К концу 1930-х архитектура АЗС стала монументальнее: в павильонах появились полуколонны и рустовка.

На втором этаже — эпоха переосмысления функций АЗС, начавшаяся в 1960-х годах. Водоразделом стала международная выставка «Автосервис-73», изменившая сам подход к проектированию заправочных станций. Архитекторы начали продумывать сценарий обслуживания — въезд, выбор поста, заправка, расчет и выезд, а также единое визуальное решение.

В 1973 году архитектор Леонид Павлов предложил проект крупных комплексов на 200-750 заправок. Это было связано с тем, что 19 апреля 1970 года с конвейера Волжского автозавода в Тольятти сошел первый автомобиль ВАЗ-2101, открывший эру массовой автомобилизации в СССР. А уже в 1972

году количество легковых машин в стране впервые превысило число грузовых.

Инфраструктура не справлялась с лавинообразным ростом числа частных автомобилей, поэтому потребовались принципиально новые решения: огромные станции с навесами, под которыми водитель мог выйти из машины, не промокнув под дождем. В этом же разделе — футуристические проекты японской фирмы Tatsuno Corporation с подвесной системой: пистолет со шлангом опускался сверху — водителю не нужно было думать, с какой стороны у него бензобак. Подобные станции работали в Москве и Баку.

Особый раздел выставки посвящен послевоенному типовому строительству. В 1951 году были разработаны типовые проекты АЗС. Во второй половине 1940-х годов, когда автомобили разрешили продавать в частные руки — сначала «Москвич» и «Победу» жителям столицы и Ленинграда, затем по всему Союзу, — возникла потребность в дорожной инфраструктуре. Были построены две показательные магистрали — Москва—Симферополь и Москва—Минск. Вдоль них спроектировали комплексы с гостиницами, ресторанами, станциями техобслуживания и кемпингами, сформировали узнаваемый визуальный облик магистралей. Их любили иностранные туристы, въезжавшие в Москву из Европы.

Завершающие разделы экспозиции «Свободный рынок» и «Энергия большого города» показывают, как на рубеже XX-XXI веков изменились функции и облик АЗС. За столетие неоднократно менялись типы двигателей и виды топлива, но неизменным оставался главный посредник между источником энергии и машиной — колонка. Современные зарядные устройства для электромобилей наследуют ее характерные черты: вертикальная стойка, шланг и заправочный «пистолет».



Конкурсный проект бензоаппаратной станции Авторемснаба, IV премия, 1932 г.



Проект буфета при заправочной станции для автомагистрали Москва—Симферополь, 1946 г.

МЕРОПРИЯТИЕ



МИША ГРЕБЕНЩИКОВ / АРХСТОЯНИЕ 2026

Ксения ТРОФИМОВА

В арт-парке Никола-Ленивец завершился 21-й фестиваль «Архстояние». Тема этого года — «Маршрут перестроен». И это не просто слоган, а приглашение: перестать цепляться за единственную дорогу и увидеть сотни других — не на карте, а внутри себя.

Фестиваль не дает универсального рецепта, но дарит инструменты. Чтобы услышать себя, выйти за пределы привычных ролей, посмотреть на знакомое иначе. Здесь каждый зритель становится соавтором, а искусство дышит, движется и перестраивается вместе с ним — стоит лишь сделать первый шаг.

«Архстояние» вступило в новое десятилетие с решительными перемен. Как рассказал куратор фестиваля Антон Кочуркин, финальная концепция родилась спонтанно — 31 декабря, когда команда, проработав несколько месяцев с одной темой, поняла: нужно все менять.

Это решение перестроило сам подход: фестиваль перестал быть суммой разрозненных объектов, превратившись в единый сценарий, пространство и действие. «Фестиваль не может быть отстранен от публики», — подчеркивает Антон Кочуркин. — Человек должен сам создавать свой маршрут, докучивать его своим поведением и активной позицией». От массовых шествий до совместных практик — каждый стал соавтором общего маршрута.

«Река сена»

Традиционная «Ротонда» Александра Бродского обрела новое окружение. Архитектурное бюро «МАНИПУЛАЦ И ОНЕ ИНТЕРНАЦИОНАЛ Е» разлило вокруг нее канал длиной 77 метров — «Реку сена». Берега из сена, отражение ротонды в воде, скульптуры Людовико и фонтаны-шутки создали почти дворцовый ансамбль посреди дикого поля. Метафора очевидна: даже если привычный маршрут сбился, всегда можно проложить новый фарватер. Внутри ротонды парили колыбели с микро-зеленью — символ зарождающейся жизни.

Диалог с прошлым

«Павильон заблуждений» Ирины Кориной, построенный для фестиваля 2023 года, обрел внутреннее ядро — сборный образ советской дачи с резными наличниками, верандой и старой мебелью. Прошлое не противопоставлялось современности, а вступало с ней в диалог, заставляя каждого вспомнить собственное «лето в деревне».

Свобода, абсурд, пересборка

Сергей Катран в «Автономном рае» поместил растения в прозрачные сферы-зорбы, позволив им путешествовать по воде и суше. Природа перестала быть фоном — она стала равноправным субъектом, сопротивляющимся заданному порядку.

В березовой роще появилась световая инсталляция SOL Сергея Неботова, создавшая иное настроение — мягкое красное свечение, которое делало прогулку по парку почти медитативной. Искусство здесь не требовало пояснений — оно просто освещало путь.

Виктория Чернышова и Александр Милованов в «Персональном лимбе» спрятали вход — найти его мог лишь тот, кто сбился с пути. Тканевые стены колыхались, словно паруса на

Маршрут перестроен

Три дня в Никола-Ленивце, где каждый выбирал свою дорогу



ветру, создавая пространство, где время замедлялось. Это место не давало ответов, но позволяло остаться наедине с замешательством — первым шагом к внутренней перестройке.

Алексей Ильин создал «Эльфовую башню» из пустых винных бутылок, которая собирала послания во Вселенную. Кульминацией стала субботняя ночь — ракету проводили в символический полет под залпы фейерверков. Тысячи записок с желаниями улетели в небо вместе с ней — и в этом карнавальном безумстве каждый почувствовал, что даже самая сумасшедшая дорога имеет право на жизнь.

Роман Сакин в «Школе наземных полетов» предлагал посмотреть на мир иначе — не с высоты человеческого роста, а так, как его видят птицы. Извилистые дорожки, проложенные по парку, вели зрителя в обход привычных маршрутов, заставляя перестраивать шаг. Это была практика внимания, где тело училось новым ритмам. А Леонид Тишков

привез свою «Частную луну» — светящийся полумесяц путешествовал по всему парку, позволяя каждому дотронуться до небесного тела.

Искусство как действие

Креативное бюро MIPK и декоративное бюро Desobago создали две инсталляции-провокации. «Кто последний за счастьем?» — очередь к шатру посреди поля, метафора привычки откладывать жизнь «на потом».

Перформансы стирали границы. Музыкант Данила Холодков и хореограф Владимир Варнава представили древний ритуал Con fluco — шаманское действо с барабанами и пламенем. Художница Маша Сомик превратила «Пьяный забор» в арт-терапию, где каждый мог оставить свое послание. А художница Катя Козлова в «Мастерской внутреннего света» устроила карнавал из зеркальной бумаги, позволяя примерить скрытые версии себя. Нао



нец, скульптор Иванка Гарай добавила киберпанка с «Физкульт-полянкой»: вымышленный «физрук» Серёга Лыжа проводил зарядки, сплета спорт и абсурд.

Образование и навигация

Лекторий «Лаборатория неопределенности» от Школы дизайна НИУ ВШЭ собрал художников Николая Полисского, Ирину Корину, Леонида Тишкова — они искали ответ, как прокладывать маршрут в мире, где карты устаревают мгновенно. Проект «Глазами инженера» предложил аудиоэкскурсии и подкасты с ключевыми фигурами фестиваля, а после — аудиогид стал частью постоянной инфраструктуры парка.

Сообщества и ночной звук

Отдельного внимания заслуживают кэмпы. Каждый показывал свой маршрут. Кэмпы «Обходные пути» превратили фестиваль в живой организм: звуковые экспедиции, телесные практики, массовые шествия, барабаны, цирковые артисты — каждый квадратный метр пульсировал активностью. Гости строили коллективную карту, доверяли секреты случайному бармену, оставляли ожидания в камере хранения.

Музыкальная палитра — от академических созвучий до танцевальных трансов. Музыкант Глеб Андрианов собрал уникальный ансамбль, переплетая классику с рок-энергией. Ночная программа «Хрупкий рейв» вела от дрим-попа Kedr Livanskiy до техно-транса.

Технологии

Инсталляция Transmission от мобильного оператора Т2 и студии dreamlaser визуализировала цифровой сигнал: световой поток менялся в зависимости от присутствия людей. «Крепость» от сервиса ЦИАН и архитектурного бюро «Остоженка» — железобетонные кольца, пронзенные стволами деревьев, — днем служила местом отдыха, а ночью превращалась в танцпол.

Три дня «Архстояния» доказали: перестройка маршрута — это не катастрофа, а приглашение. Фестиваль не дал готовых ответов, но подарил инструменты: музыку — чтобы услышать себя, перформансы — чтобы выйти за роли, объекты — чтобы увидеть привычное иначе. Никола-Ленивец вновь подтвердил: искусство не статично, оно дышит, движется и перестраивается вместе с нами. Стоит лишь сделать первый шаг.



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: В России в 70-й раз отмечается День строителя



Полярная арт-резиденция

Концепция благоустройства предлагает Салехарду новую общественную среду

Оксана САМБОРСКАЯ

Салехард — место по-своему уникальное: здесь есть свой характер, своя душа, своя атмосфера. Однако, если быть честным до конца, Салехарду не хватает современных общественных пространств, где можно было бы укрыться от ветра, оставаясь при этом на улице; мест, где искусство и природа Севера переплетались бы с повседневной жизнью, делая ее ярче и насыщеннее. Особенно остро эта нехватка чувствуется, когда хочется не просто быстро перебежать от дома до работы, а замедлиться, погулять, вдохновиться, провести время с семьей или друзьями в достойной обстановке, не завися от капризов погоды.

Именно поэтому особенно интересно выглядит пытающаяся закрыть эту потребность концепция благоустройства территории арт-резиденции «Полярис», недавно представленная архитектурным бюро Pergaev Bureau. Стоит подчеркнуть: речь пока идет именно о концепции, а не о проекте, запущенном в реализацию. Авторы предлагают превратить площадку вокруг здания не просто в газон с дорожками, а в настоящий многофункциональный центр притяжения, работающий круглый год. Вместо типового подхода они хотят создать среду, в которую хочется возвращаться: здесь можно и творить, и отдыхать, и знакомиться с уникальной природой Ямала, не выезжая за город.

В основе концепции лежит образ самого Ямала — его суровая красота, местный колорит, энергия людей, живущих здесь. Архитекторы предлагают разбить про-

странство на несколько функциональных зон, объединенных прогулочным маршрутом, который будет вести посетителя от одной интересной точки к другой, каждый раз открывая территорию с нового ракурса.

Так, перед главным входом в «Полярис» появится многофункциональная площадь для городских мероприятий, фестивалей и встреч. Летом она станет местом для ярмарок с современной сценой и амфитеатром, а зимой архитекторы предусмотрели ее трансформацию в большой каток с кольцевым маршрутом. Рядом с катком планируют установить праздничную ель, световые инсталляции и специальный арт-чум, где можно будет переодеться перед выходом на лед; вдоль прогулочного маршрута также появятся ледяные скульптуры, снежные горки и тематические инсталляции.

Но авторы пошли дальше простого благоустройства — за зданием арт-резиденции они намерены развернуть несколько зон с разными сценариями использования. Одну из них собираются отвести под круглогодичную выставку работ ямальских художников; центральным элементом этой зоны станет волнообразная конструкция, которая позволит регулярно обновлять экспозицию и проводить художественные мероприятия под открытым небом.

Рядом с выставочной зоной возведут стеклянный павильон с экспозицией северной флоры: внутри разместят мхи, лишайники и травы, растущие на Ямале, а информационные таблички расскажут посетителям об особенностях местной природы. Для спокойного отдыха предусмотрена зеленая зона, там можно будет прогуляться, почи-

тать книгу или встретиться с друзьями. Вечером атмосферу дополнит мягкая подсветка деревьев, а зимой яркие гамаки на фоне снега превратят площадку в выразительную фотозону.

Особое внимание архитекторы уделили арт-объектам, отражающим характер региона. Один из них — «Энергетика Ямала»; его форма напоминает застывшие капли металла или нефти, однако сама композиция посвящена не природным ресурсам, а людям, которые создают настоящее богатство региона. Еще одной точкой притяжения может стать арт-объект «Обнимашка» с персонажем Ямуля — символом гостепри-

имства. Скульптура приглашает к взаимодействию и помогает создать теплую, дружелюбную атмосферу.

Для самых маленьких посетителей архитекторы предусмотрели обширную игровую площадку с природными мотивами: игровые элементы напоминают северный лес, а конструкции предполагается выполнить из дерева, стали и других безопасных материалов.

Важная часть концепции — система навигации. Как отмечает основатель и креативный директор архитектурного бюро Сергей Пергаев, футуристические стелы со встроенной подсветкой смогут помочь посетителям легко ориентироваться на территории и поддерживать единый визуальный язык арт-резиденции: «Металл, свет и лаконичные формы свяжут внутренние и внешние пространства в единую архитектурную композицию». В итоге это будет не просто парк, а место, где можно по-настоящему прочувствовать пульс современного Салехарда — именно то, чего городу так не хватало.

