

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№11 (10884) 27 марта 2026

Мандат на перемены

Повышение
производительности труда
должно преобразить ЖКХ

Алексей ТОРБА

В Инновационном центре «Сколково» при поддержке Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ недавно прошел Национальный форум технологий, техники и повышения производительности труда в ЖКХ, объединивший представителей органов федеральной власти и субъектов РФ, курирующих вопросы коммунального хозяйства, компаний с госучастием, частных и государственных предприятий ЖКХ, ресурсоснабжающих организаций, производителей коммунальной техники, робототехнических комплексов и беспилотных систем для нужд отрасли. Участники форума осмотрели обширную выставочную экспозицию, на которой демонстрировались лучшие практики повышения производительности труда в ЖКХ, техника для уборки городских пространств и автодорог, робототехнические и другие современные решения для работы коммунальных служб. В рамках деловой программы форума состоялись сессии, конференции и заседания рабочих групп по вопросам повышения производительности труда. Главным событием деловой программы форума стала пленарная сессия «Стратегические приоритеты и государственная политика в сфере повышения производительности труда в ЖКХ».

Вызов десятилетий

Заседание открылось видеообращением вице-преьера РФ Марата Хуснуллина. Затем с докладом о развитии отрасли ЖКХ на пленарной сессии выступил министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин. Он подчеркнул, что ЖКХ представляет собой огромный комплекс, ежедневно обслуживающий каждого гражданина, и напомнил основные параметры базовой инфраструктуры. На сегодня жилищный фонд страны составляет 4,2 млрд кв. м, протяженность коммунальных сетей — 957 тыс. км. Почти на 70 тыс. предприятий ЖКХ заняты 2,5 млн человек, трудовой вклад которых оценивается в 2,8 трлн рублей, а вклад в ВВП составляет 2%.

с. 10 ➔



Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

2026 год обещает быть для стройотрасли насыщенным событиями и новшествами. От проектировщиков, инженеров, строителей потребуются высокая компетентность, умение адаптироваться к изменениям и готовность осваивать новейшие достижения науки и техники. Важно понимать, что успешность отрасли зависит от совместных усилий государства, частного капитала и профессионального сообщества. Строительные саморегулируемые организации выполняют важные функции по повышению качества стройки, поддержанию высокого уровня квалификации кадров и финансовой защищенности участников рынка. Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон ГЛУШКОВ рассказал «Стройгазете» о том, как изменения в законодательстве и налогообложении скажутся на работе стройорганизаций.

Антон Николаевич, 1 марта вступил в силу закон об административной ответственности и штрафах для строительных СРО и нацобъединений. Основные изменения затрагивают ответственность за нарушения в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и сноса объектов. Одно из них касается требований к размеру, порядку формирования, размещению и расходованию средств компенсационных фондов. Что эти новации означают для саморегулируемых организаций и их ассоциаций, которые играют ключевую роль в стройотрасли?

Регламентация отношений

Президент НОСТРОЙ о минимизации проблем в строительной отрасли

Принятый закон усиливает институт саморегулирования в строительстве. С момента передачи саморегулируемым организациям значительного объема контрольных функций государство фактически делегировало им часть регуляторных полномочий, однако до настоящего времени механизм их собственной ответственности оставался ограниченным. Введение с марта 2026 года административной ответственности за нарушения в сфере строительства, реконструкции и сноса означает переход к более жесткой модели надзора. По сути, это продолжение реализации логики федерального закона №309-ФЗ, который вносит коррективы в Кодекс об административных правонарушениях.

Его логика предполагает два ключевых аспекта. Первый, более важный, — это введение единых правил саморегулирования, обязательных для всех саморегулируемых организаций. Второй блок вопросов связан с усилением финансовой дисциплины.

На протяжении 16 лет практики саморегулирования государство неукоснительно регулирует все, что связано с денежными средствами компенсационных фондов, порядком их размещения и правилами использования. И когда на советах НОСТРОЙ мы принимаем решения об исключении СРО из госреестра, то всегда анализируем блок финансовой дисциплины в каждой организации, и у всех исключенных СРО были нарушения в этой сфере. Это говорит о том, что на сегодняшний день система достаточно самостоятельна, но для повышения дисциплины необходим дополнительный административный рычаг в виде штрафа, потому что ни строители, ни нацобъединение не заинтересованы в нестабильности и частой сменяемости состава саморегулируемых организаций.

с. 6-7 ➔

Высокие цели

Проведение Года архитектуры в Северной Осетии придаст импульс развитию отрасли



Андрей КРАСАВИН

Сегодня строительство и ЖКХ в отраслевой структуре валового регионального продукта Республики Северной Осетии — Алании занимают лидирующие места. Стройкомплекс является ключевым драйвером социально-экономического развития республики, поэтому руководство региона работает над созданием в отрасли новых точек роста экономики.

2026 год в республике объявлен Годом архитектуры. Соответствующий указ подписал глава республики Сергей Меньяло. «Год архитектуры, — отмечается в документе, — проводится в целях развития и популяризации архитектурного образования, повышения уровня достижений в отрасли, а также выработки современных подходов к развитию архитектурной деятельности».

18 марта 2026 года состоялось заседание организационного комитета по подготовке и проведению тематического года. Открывая совещание, первый заместитель председателя правительства республики Георгий Атаров подчеркнул значимость принятого решения: «Решение главы республики о проведении Года архитектуры подчеркивает, какое большое значение эта отрасль имеет для государственной политики».

По его словам, важнейшая задача — придать новый импульс развитию архитектуры, повысить престиж профессии архитектора, определить перспективный облик городов и сельских территорий, а также обеспечить баланс между современными архитектурными решениями и национальными традициями республики.

Проект плана мероприятий представило Министерство строительства и архитектуры Республики Северной Осетии — Алании. В нем намечены архитектурные конкурсы, передвижные выставки для молодежи, открытие архитектурно-строительной гимназии, проведение выездной сессии Межрегиональной общественной организации содействия архитектурному образованию, а также издание свода памятников истории и культуры. Всего в план мероприятий Года архитектуры включено 21 событие.

Торжественное открытие Года архитектуры, как сообщили в пресс-службе правительства республики, состоится 24 апреля в рамках форума креативных индустрий «Этно-Мы».

Представляется, что ключевыми событиями отрасли станут два международных форума — Международный архитектурный форум «Зодчество Алании» и Молодежный архитектурно-строительный форум «Строим Осетию». Ожидается участие представителей профессионального сообщества из регионов России и зарубежных стран, а также федеральных и региональных органов власти.

Завершая совещание, Георгий Атаров выразил уверенность, что реализация намеченных мероприятий позволит не только повысить качество архитектурной среды, но и заложить основу для системного развития отрасли на долгосрочную перспективу.



Ксения ТРОФИМОВА

Сборка системы

В Москве обсудили устойчивость девелоперского бизнеса

Главный риск для девелопера сегодня — не рыночная конъюнктура, а нестабильность правил игры после того, как проект уже получил финансирование. Этот тезис стал основным на совместном заседании секций «Архитектура и градостроительство» и «Долевое строительство» Экспертного совета при Комитете Госдумы по строительству и ЖКХ, прошедшем на площадке банка ВТБ. Участники — представители федеральных органов власти, банковского сектора, крупнейших девелоперских компаний и профессионального сообщества — собрались, чтобы обсудить тему «Планирование и создание эффективной недвижимости. Устойчивость девелоперского бизнеса», и в фокусе дискуссии оказались не столько маркетинговые упаковки проектов, сколько фундаментальные разрывы в правовой и управленческой логике современного строительства.

Когда правила игры меняются на ходу

Ключевой вызов, с которым сталкивается отрасль, — разрыв между долгосрочными инвестиционными обязательствами и оперативным изменением градостроительных норм. Директор по правовым вопросам компании «Капитал Групп» Владимир Галактионов, представляя юридические аспекты девелопмента в столичном регионе, рассказал о системной проблеме — договорах комплексного развития территорий (КРТ) заключаются на срок до 25 лет, однако в процессе их реализации, уже после подписания соглашения и получения банковского финансирования, могут быть изменены нормативы градостроительного проектирования. В качестве примера он привел ситуацию, когда утвержденная и заложённая в финансовую модель схема проекта ломалась из-за внезапного увеличения требований к социальной инфраструктуре, изменений в нормативах озеленения или отмены льготных категорий для мест прилюдения труда.

«Банк спрашивает финансовый результат, — рассказал Владимир Галактионов, — но, когда меняется финансовая модель в процессе, когда даже доходность пропадает, это вопрос уже не эффективности, а выживания проекта».

Предложение о «заморозке» правил для заключенных договоров нашло немедленный отклик у законодателя. Первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Роман Лябихов признал проблему актуальной и предложил конкретный механизм: договор КРТ заключен — власть не должна

иметь права вносить изменения в региональные нормативы градостроительного проектирования на протяжении срока действия этого договора» и «Долевое строительство» Экспертного совета при Комитете Госдумы по строительству и ЖКХ, прошедшем на площадке банка ВТБ. Участники — представители федеральных органов власти, банковского сектора, крупнейших девелоперских компаний и профессионального сообщества — собрались, чтобы обсудить тему «Планирование и создание эффективной недвижимости. Устойчивость девелоперского бизнеса», и в фокусе дискуссии оказались не столько маркетинговые упаковки проектов, сколько фундаментальные разрывы в правовой и управленческой логике современного строительства.

«Это не значит, что нормы не могут развиваться, — уточнил Роман Лябихов. — Но для каждого заключенного договора основополагающие условия не должны меняться».

Кадровый кризис градостроительства

Не менее острой оказалась проблема качества градостроительной документации и кадров, которые эту документацию создают. Председатель Экспертного совета, депутат Государственной Думы Владимир Ресин подчеркнул парадокс: проект планировки территории — документ, с которого начинается жизнь любого девелоперского проекта, — сегодня не поддается никакой экспертизе. Требования к его составу прописаны в Градостроительном кодексе, но требований к разработчику, его квалификации и ответственности не существует. Статистика лишь подтверждает системный кадровый провал: только 10% главных архитекторов регионов имеют профильное образование, а градостроительного среди них практически нет.

«Мы имеем те города, которые имеем, — сказал Владимир Ресин. — Пока «главный архитектор» не станет профессией, а не номинальной должностью, говорить о качественном девелопменте сложно». Он напомнил, что законопроект об архитектурной деятельности находится в работе, и сейчас важно точечными поправками в Градостроительный кодекс усилить роль главных архитекторов.

Классификация как инструмент прозрачности

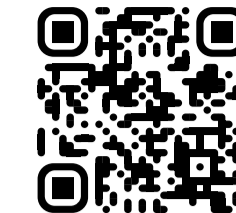
Разрозненность данных о недвижимости — от государственных реестров до коммерческих аналитик — делает рынок непрозрачным, а управление стоимостью портфелей — неточным. Президент Ассоциации «Альянс экспертов рынка недвижимости» Яна Кузина представила концепцию бальной классификации зданий, которая уже несколько лет развивается на стыке банков, оценщиков и девелоперов. В ее основе — объективная оценка объекта по четырем группам параметров: конструктив-

ные особенности, инженерные характеристики, ESG-статус и качество управления. Ключевое отличие от существующих PR-классификаций в том, что класс (золотой, платиновый и т. д.) присваивается не по заявлению девелопера, а по факту набора баллов, рассчитанных по 70 критериям. «Сегодня у нас есть разрозненные базы данных: у государства — одна, у консультантов — другая, у брокеров — третья. Единого пространства, — отметила Яна Кузина, — где сошлись бы данные о существующих, строящихся и планируемых объектах, нет. А без этого цифровизация рынка остается декларацией». Она призвала государство и банки к созданию единого классификатора, предложив в качестве стимула для девелоперов снижение кредитных рисков для тех, кто проходит добровольную сертификацию.

Владимир Ресин, комментируя инициативу, поставил вопрос об ответственности: «Кто будет отвечать за те оценки, которые вы публично поставите, если потом граждане или бизнес разочаруются? Недаром кто-то не хочет выставлять свои данные на всеобщее обозрение». Он подчеркнул: путь к цивилизованному рынку лежит не через стихийные рейтинги, а через системную работу с государственными базами данных и выверку взаимосвязей между ними. Парламентарий напомнил, что до сих пор не принят закон о ризлторской деятельности, который регулировал бы профессиональную ответственность участников рынка, и это создает правовой вакуум, где любые публичные оценки остаются без юридических последствий.

Подводя итоги заседания, Владимир Ресин подчеркнул: устойчивость девелоперского бизнеса сегодня — это качество сборки всей системы. «Планирование и создание эффективной недвижимости требуют взвешенного и профессионального подхода, — сказал он. — Девелоперский бизнес работает в условиях серьезных экономических вызовов: растет стоимость ресурсов, меняется законодательство, рынок становится более требовательным». Устойчивость отрасли, по мнению Владимира Ресина, напрямую зависит от качества управления проектами, грамотной оценки рисков и тесного взаимодействия государства, банков и бизнеса. Он напомнил, что Экспертный совет остается площадкой, где вырабатываются практические решения и предложения по совершенствованию законодательства.

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



Алексей ТОРБА

Итоги пяти лет регулирования института комплексного развития территорий (КРТ) и перспективы его дальнейшего совершенствования обсудили участники парламентских слушаний в Совете Федерации. Проводивший их первый заместитель председателя СФ Владимир Якушев отметил, что законодатель, приняв в декабре 2020 года поправки в Градостроительный кодекс, неоднократно его корректировал. Так, с марта прошлого года вступили в силу новые нормы о возможности применять КРТ к территориям с домами блокированной застройки и ИЖС, закреплять в договорах КРТ обязательства по созданию инфраструктуры. В настоящее время требуют обсуждения вопросы защиты прав собственников ветхого жилья, высокие риски застройщиков, сложности с продлением договоров в изменившихся экономических условиях.

Выступивший с основным докладом первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Александр Ломакин подчеркнул, что КРТ стало одним из ключевых направлений развития регионов и наиболее адаптивным инструментом для вовлечения в оборот неиспользуемых или неэффективно используемых территорий, а также земель, занятых аварийным и ветхим жильем. В 81 субъекте РФ в активной стадии реализации сейчас находится 1 315 территорий с градостроительным потенциалом 210 млн кв. м, а ввод объектов недвижимости превысил уже 4 млн кв. м, в том числе жилья — 3,5 млн «квадратов».

В добавление к этим впечатляющим цифрам генеральный директор Фонда развития территории Василий Купызин рассказал о том, как в рамках КРТ расселяются аварийный жилищный фонд и фонд жилья, непригодного для проживания, — то, ради чего этот механизм и создавался. Общая площадь



Работа над инструментом

Продолжается совершенствование механизма КРТ

расселенного в рамках КРТ непригодного, так называемого ветхого жилья уже достигла 386 тыс. кв. м, что на 60% больше, чем год назад. Таковы же темпы роста и общей площади расселенного в рамках КРТ аварийного жилья, которая составила 328 тыс. кв. м.

По словам Василия Купызина, КРТ — это не просто один из трендов градостроительной политики: в рамках этого механизма формируется новый облик населенных пунктов. В том, что это действительно так, убеждает и выступление заместителя гендиректора «ДОМ.РФ» Дениса Филиппова. Для «ДОМ.РФ» этот механизм стал одним из ключевых инструментов вовлечения федеральных земельных участков в оборот в целях дальнейшего жилищного строительства

и создания современной горсреды. На первом этапе вовлечения в оборот федеральных участков разрабатываются архитектурно-градостроительные концепции развития территорий. Обязательным условием является также реализация стандарта КРТ, который стал ключевым документом для того, чтобы реализуемые замыслы отвечали всем современным требованиям и нормам. Два первых полностью завершённых «ДОМ.РФ» проекта — в Ростове-на-Дону и Тюмени — показали, что все эти требования полностью выполняются.

Говоря о проблемах, представитель «ДОМ.РФ» отметил, что при согласовании и реализации все требования по инженерной, транспортной и, самое главное, социальной инфра-

структурам ложатся на сами проекты КРТ. Сейчас это уже становится нормой, но некоторые проекты оказываются настолько утяжелены, что из-за их отрицательной экономики для них просто невозможно найти инвестора. В таких случаях Денис Филиппов предложил системно подходить к вопросу финансирования из различных бюджетных источников.

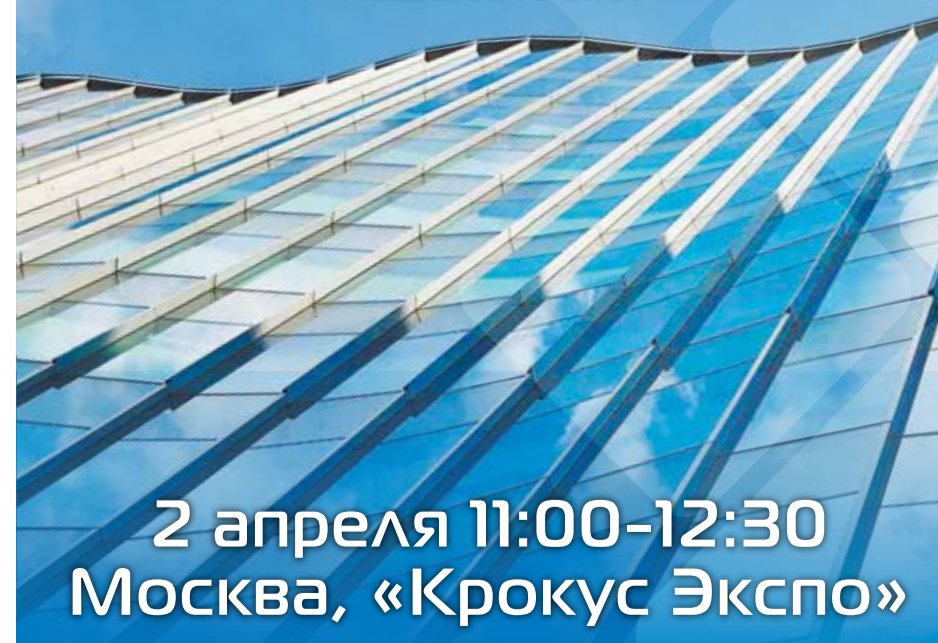
На проблеме обеспечения проектов КРТ инфраструктурными объектами остановился и председатель Комитета Российского Союза строителей (РСС) по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко. Он заявил, что для подавляющего большинства регионов, которые имеют накопленный годами дефицит объектов инфраструктуры, этот вопрос сегодня является самым сложным. При реализации замыслов КРТ застройщики, как правило, несут высокую нагрузку по строительству и финансированию социальной, транспортной, инженерной инфраструктур, при этом пределы такой нагрузки не определены. Поскольку объем обязательств, возложенных на застройщика, изначально не вполне ясен, это может привести в последствии к сложностям с проектным финансированием, непредсказуемому повышению себестоимости жилья и другим проблемам. К тому же до сих пор отсутствует регламентация порядка и сроков передачи инфраструктурных объектов в публичную собственность, что также приводит к дополнительным затратам застройщиков.

В связи с этим РСС предлагает создать в субъектах РФ региональные фонды развития инфраструктуры и таким образом заменить обязанность застройщиков по фактическому строительству требуемых объектов на установленный каждым регионом целевой инфраструктурный платеж со стороны застройщиков.

В рамках выставки MosBuild Строительная газета

проведет панельную дискуссию на тему:

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



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



Ставка на МОЛОДЫХ

В Омске демонстрировали мастерство представители востребованной профессии

Владимир ЧЕРНОВ

20 марта в Омске завершился региональный этап национального конкурса «Строймастер» в номинации «Лучший сварщик».

Конкурс проводится с 2010 года по инициативе Национального объединения строителей, соорганизатором в этом году выступила Ассоциация «Строители Омска». Свой вклад внес генеральный директор АО «НАКС-Омск» Сергей Медведев. Оценивали конкурс лучшие эксперты региона в области сварки.

Участников приветствовали первый заместитель министра строительства и архитектуры Омской области Дмитрий Пшенничников, президент Ассоциации «Строители Омска» Сергей Козубович, директор Омского авиа-

онного колледжа имени Н. Е. Жуковского (где проходил конкурс) Владимир Титенко. Они подчеркнули, что участие в конкурсе — одна из возможностей совершенствоваться в профессии, подтвердить уровень знаний, продемонстрировать навыки и профессионализм, увидеть результаты участников и передать опыт молодому поколению.

В ожидании итогов конкурса Ассоциация «Строители Омска» организовала встречу с руководителями организаций, рассказавших студентам об условиях прохождения практики и пригласивших выпускников на работу в свои компании. Диалог получился живой, вызвавший у студентов большой интерес. Ярким событием стала викторина по теории сварки, победителям вручили сувениры с символикой «Строймастера».

В категории «Профессиональная лига» обладателем 1-го места и сертификата на 30 тыс. рублей стал представитель ООО «СибИзыскания» Роман Гололобов, 2-е место и 20 тыс. рублей завоевал Иван Сердитов (ООО «Спец-Энерго»), 3-е место и 10 тыс. рублей — Павел Ковалев (ООО «СтройМонтаж-5»).

Самой многочисленной была команда ООО «СЗ «СМУ-1» Вавелда строительной конструкции №1».

В категории «Студенческая лига» диплом «Лучший сварщик» и сертификат на 30 тыс. рублей вручили Константину Смирнову (Омский монтажный техникум). Диплом за 2-е место и сертификат на 20 тыс. рублей получил Константин Соболев (Омский многопрофильный техникум), 3-е место и сертификат на 10 тыс. рублей завоевал Артём Гулинский (филиал Москаленского профессионального техникума).

«Не останавливайтесь на достигнутом, — напутствовал победителей и участников Сергей Козубович, — работайте над профессиональным уровнем, развивайтесь в своей специальности. Ваши знания, умения и навыки — залог качественного и безопасного строительства. Сварщики нужны во всех отраслях промышленности и строительства».

БИЗНЕС

Светлана СМЕРНОВА

Правительство готовит системные шаги по «обелению» бизнеса — эти предложения в ближайшее время поступят в Госдуму. Об этом шла речь на V Петербургском налоговом форуме. Основным лейтмотивом форума стали меры по выведению экономики из тени, которые приведут к существенному росту доходов бюджета всех уровней.

Как сообщил на открытии форума председатель Законодательного собрания Петербурга Александр Бельский, казна Северной столицы на 90% формируется из налогов. При этом он отметил, что налоги — штука опасная: они могут улучшить экономику страны, а могут и приоткрыть. «Но самое главное для бизнеса — это четко понимать, почему налоговая ставка сейчас именно такая и почему она увеличивается или уменьшается. На сегодня правительство РФ честно и откровенно доносит до бизнеса, почему это делается», — заявил он.

На обеспечительный платеж

В свою очередь, статс-секретарь — замминистра финансов Алексей Сазанов отметил, что системные шаги, которые делает правительство для обеления экономики, подразумевают комплексную стратегию. В ее основе — повышение собираемости налогов, сокращение использования недобросовестных практик и создание равных условий для всех участников рынка. Эффект от реализации этих мер составит от 0,3% до 0,4% ВВП ежегодно. План мероприятий, который будет реализован в течение года, охватывает несколько основных направлений. Среди них — введение национальной системы подтверждения ожидания товаров, которая будет запущена в пилотном режиме с 1 апреля, а с 1 сентября должна заработать в полном объеме. Суть изменений — в переносе контроля с этапа после ввоза товара на момент пересечения границы. Теперь продавец обязан заранее оформить документы и внести обеспечительный платеж, что позволит отслеживать поставки продукции еще до ее выхода на рынок. Алексей Сазанов отметил, что экономика приспосабливается к новым условиям, а



Курс на «обеление»

Эффект от реализации налоговых мер составит до 0,4% ВВП ежегодно

потому стоит задача, чтобы в этом процессе все было прозрачно.

Комментируя переход на обеспечительный платеж, руководитель ФНС России Даниил Егоров заявил, что система отложенной поставки подразумевает этот механизм, однако проблема заключается в том, что обеспечительный платеж необходимо внести до реализации товара. Чтобы снизить нагрузку на бизнес, по его словам, было предложено освободить от такого обеспечения крупнейших налогоплательщиков. Это решение было принято, поскольку такие компании предсказуемы для налоговой службы и хорошо изучены. Также от обеспечительного платежа было решено отказаться и в отношении традиционных импортеров, с которыми уже налажены устойчивые связи. Даниил Егоров подчеркнул, что ведомство стремится сузить практику применения обеспечительного платежа, поскольку, хотя это и вынужденная мера, она позволяет прозрачно отслеживать проходные товары.

Переход на аналитику

На форуме был поднят вопрос и о том, что налоговая служба смещает фокус с контрольной деятельности на аналитику. Среди нововведе-

ний — налоговый скоринг. По словам Даниила Егорова, в рамках этой работы плательщик может сам передать и контролировать данные из налоговой. Также налоговики предложили повысить значение и ценность брендов компаний. По мнению Даниила Егорова, название компании — это бренд, и в него надо инвестировать. И общество должно ценить это инвестирование. «Потому что, если компания много лет честно строит, и у нее все прозрачно, то это должно чего-то стоить в нашем обществе. А поэтому мы считаем, что, если у компании все прозрачно по налогам и по финансовому состоянию, она должна от этого получать блага, и мы должны это поддерживать», — подчеркнул Даниил Егоров.

Он также отметил, что добросовестный налогоплательщик для фискальных органов гораздо выгодней, чем банкрот. «Государству надо определиться, чего мы хотим от процедуры банкротства, ведь по статистике после банкротства выживает менее 1% компаний. А деньги получают только от 2 до 4% кредиторов. А посередине есть огромное нечто, которое съедает и у кредиторов, и у должников деньги», — заявил Даниил Егоров.

На форуме шла речь и о том, что для пополнения налогооблагаемой базы надо пере-

сматривать кадастровую оценку. «В Петербурге в 2025 году такую оценку прошли 3 млн 628 тысяч объектов капитального строительства, что на 6% больше, чем в 2023 году. Суммарная кадастровая стоимость этих объектов увеличилась на 17%, составив почти 58 трлн рублей», — заявил директор СПб ГБУ «Кадастровая оценка» Владимир Полежаев. Он также подчеркнул, что кадастровая стоимость, являясь расчетной величиной, служит базой для налогообложения и должна максимально приближаться к рыночным реалиям. А ключевым отечественным геоинформационным ресурсом является «Национальная система пространственных данных» (НСПД), которая направлена на создание и внедрение цифрового отечественного геопространственного обеспечения, интегрированного с региональными информационными системами. И как сообщил Владимир Полежаев, с учетом того, что Петербург активно развивается и строится, это позволит получать комплексные сведения о земле и недвижимости в режиме «одного окна», обеспечивая эффективное развитие территорий.

Понятные правила и равные условия

Подводя итоги встречи, участники форума отметили, что для «обеления» экономики в России и за рубежом наработано много практик. В Петербурге, например, для этих целей был создан публичный реестр должников, куда попадают те, кто имеет задолженность перед бюджетом города. И организации, попавшие в этот рейтинг и имеющие недоимку по налогам, лишены поддержки со стороны города в любой форме. Кроме того, в 42 регионах страны при поддержке Федеральной налоговой службы приняты законы об ответственном ведении бизнеса. Основная цель — предоставление режима наибольшего благоприятствования компаниям, имеющим высокий рейтинг. Как отметил вице-губернатор Петербурга Алексей Коробельников, для бизнеса принципиально важно понять, что «обеление» экономики должно быть не разовой кампанией, а настройкой всей системы стимулов, в которой созданы понятные правила и равные условия, а честная работа становится экономически оправданной.

НЕДВИЖИМОСТЬ



Вертикальное море в Печатниках

«Галс-Девелопмент» спроектировал жилой комплекс, чьи фасады имитируют волны

Сергей ВЕРШИНИН

Южный порт сегодня — это территория, где формируется новый центр архитектурных амбиций Москвы: на месте бывшей промышленной зоны в ближайшее десятилетие планируют создать современный городской кластер — по сути, второй Сити, только гораздо больше и зеленее. Это будет новое городское ядро с яркой, динамичной архитектурой, современным жильем и деловой инфраструктурой. Один из ее знаковых жилых проектов — комплекс бизнес-класса «Адмирал» от девелопера группы ВТБ «Галс-Девелопмент».

Новый «якорь» на карте Москвы

В октябре 2024 года стартовал редевелопмент промзоны Южного речной порт. Десятилетиями это был индустриальный анкла, а теперь на месте складов, пустырей и производств строится «третий центр» Москвы — полноценный городской кластер, который в перспективе станет новым Сити на юго-востоке. На территории 644 гектаров в районах Печатники и Южнопортовый появятся современные жилые кварталы, парки, офисы, школы, детские сады, социальная инфраструктура и технопарк.

На 13-километровой береговой линии Москвы-реки обустроят разнообразные пешеходные маршруты, зеленые зоны. На воде девелоперы Южного порта анонсировали понтоновые бассейны и СПА-центр с банями, у самой кромки воды — амфитеатры, а над водой — «парящий» мост. Тут же планируют построить марину для катеров и яхт.

Сравнением полноценной городской среды на Москве-реке появится привлекательный кластер с собственной архитектурной идентичностью и атмосферой.

Вас встретит «Адмирал»

Семейный комплекс бизнес-класса «Адмирал» от ГК «Галс-Девелопмент» расположен в самом начале кластера, благодаря чему он словно символические «ворота» открывает новую локацию. Комплекс спроектирован как самостоятельный квартал на 5 тыс. квартир с закрытыми дворами и пешеходным бульваром, детский сад и школа, большой объем коммерческой недви-

жимости с ресторанами, салонами, досуговыми центрами и магазинами, включая крупный супермаркет. Рядом появится одноименный бизнес-центр с собственной инфраструктурой, которой смогут пользоваться все желающие.

Новый ЖК расположен в 300 метрах от станции «Печатники» БКЛ с удобной пересадкой на «салатовую» ветку метро и МЦД-2; на автомобиле от «Адмирала» до ТТК по скоростной Юго-Восточной хорде 10 минут, до Садовой кольца — 15. С логистикой у жителей комплекса проблем не будет. При этом ЖК находится в стороне от центра масштабной застройки кластера, которая будет длиться ближайшие лет десять.

Море волнуется...

Визитной карточкой проекта, да и всего нового района станет яркая, современная, интересная архитектура. Изначально «Адмирал» проектировали в сдержанной классической эстетике с арочными витражами и светлыми фасадами, но позже девелопер принял решение усилить архитектуру, сделав ее более смелой, даже новаторской. Новую концепцию разработало бюро «Ариада» (ARIADA).

«Город формирует в Печатниках ультрасовременное пространство — с жилыми кварталами, деловыми центрами, курортной средой рядом с рекой. Каждый проект, который строят девелоперы в этой локации, должен отражать этот прогрессивный дух», — поясняет директор департамента продаж ГК «Галс-Девелопмент» Екатерина Батынкова. — Наш жилой комплекс «Адмирал» буквально открывает новую локацию, придавая ей амбициозный характер. Поэтому мы усилили архитектуру проекта, сделав ее более динамичной и статусной, как и положено быть «Адмиралу» будущего второго Сити.

Предложенная архбюро сложная пластика фасадов «Адмирала» объединит три жилых квартала в единый ансамбль. Башни будут напоминать застывшую морскую стихию благодаря изогнутым линиям-волнам и градиенту на фасадах, создающему эффект океанической глубины — от синего к белому. Эта силуэтная архитектура оживет в контексте городского пейзажа, неба и реки.

Морская тематика будет отражена и в дизайне общественных зон — команда ARIADA

выбрала для них палитру белых, бирюзовых и синих тонов. Центральная входная группа — своеобразный «пролив», соединяющий «море внешнее» — город и суету — со спокойной «гаванью» — домом и уютом.

Динамику архитектуры подчеркнет и переменная высота корпусов в квартале — от 13 до 47 этажей. Этот прием должен решить и утилитарные задачи: обеспечить солнечным светом дворы и квартиры, избавить от эффекта «окна в окно» (расстояние между корпусами будет от 30 до 57 метров), создать комфортный масштаб застройки, где высотные акценты будут уравновешены средними объемами.

Первый квартал

В первом квартале ЖК будет порядка 1 500 квартир — студии площадью от 28 кв. м, одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры до 99 кв. м в классическом варианте и в евроформате с мастер-спальней, несколькими санузлами и лоджиями.

Внутренний двор первого квартала площадью в полгектара раскрывает тему моря в игровом ключе. Его образом стал зеленый архипелаг с водными протоками, а центральным элементом двора бюро «Ваухаус» (Wowhaus) сделало импровизированную двухъярусную «палубу» со скалодромом, амфитеатром, лекторием, променадом на верхнем уровне и зоной для расслабления с гамаками и качелями — на нижнем.

Ввод первых двух корпусов высотой в 13 и 19-23 этажа запланирован на конец 2027 года, а две высотные башни сдадут в 2028 году вместе со школой и детским садом.

За велосипедом в тапочках

Для хранения сезонных вещей девелопер предусмотрел целый второй этаж — там разместятся кладовые. Так что спуститься за велосипедом можно будет прямо в домашней одежде и тапочках. В каждой жилой секции будет свое уютное лобби с мягкой зоной ожидания, козырьки, почтовые ящики и гостевые санузлы — все для комфорта жильцов и их гостей.

Техническое оснащение комплекса полностью соответствует бизнес-классу: скоростные бесшумные лифты, бесконтактный доступ во двор, дом и паркинг, круглосуточное видео-

наблюдение. Пройти во двор и к жилым секциям первого квартала можно через единое дизайнерское гранд-лобби и ресепшн, что гарантирует приватность резидентов ЖК «Адмирал».

Отдельного внимания заслуживает подземный паркинг: он будет двухуровневым, на 535 машино-мест в первой очереди, часть мест сделает увеличенного размера — для крупных внедорожников.

Инвестиционный потенциал

Жилье остается одним из самых консервативных инструментов финансовых вложений и даже в пору турбулентности привлекает внимание инвесторов, поскольку дает возможность не просто сохранить, но и приумножить капитал.

А в случае с районами, которые только появляются и планируются сразу по самым современным стандартам, работает эффект «x2», уверен брокер по недвижимости Артём Столяр: увеличивается не только цена бетона и отделки, но и ценность самой локации будущего второго Сити. «Именно сейчас, когда локация формируется и только застраивается, инвестиционный потенциал самый максимальный. В случае с такими проектами растут в цене как сама квартира, так и локация», — отметил он.

Неслучайно ЖК «Адмирал» вошел в топ-10 инвестиционно привлекательных проектов на рынке недвижимости 2026 года от Московского Бизнес Клуба и премии «Рекорды рынка недвижимости». Цифры по ЖК «Адмирал» подтверждают это наглядно: если на старте продаж в декабре 2024 года стоимость квадратного метра составляла 339,6 тыс. рублей, то сегодня она выросла до 483,1 тыс., а к моменту готовности квартала купить «квадрат» в «Адмирале» можно будет не меньше чем за 660 тыс. Таким образом, за 14 месяцев стоимость «квадрата» в проекте выросла на 42%.

Сегодня ЖК «Адмирал» доказывает, что современная архитектура способна не только украшать город, но и задавать вектор развития масштабных территорий. И, судя по динамике цен и амбициям проекта, этот вектор выбран верно.

Застройщик ООО «СЗ «ГАЛС-ШОССЕЙНАЯ». ИНН 7705930720.

Проектная декларация на сайте наш.дом.рф.

АССОЦИАЦИЯ «АЛЪЯНС ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ» — RE-DIGEST

RED@IGEST

07.04 ФОРУМ RE-DIGEST:

ВЫБОР ИНВЕСТОРА 2026

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

Регистрация на Timepad: TIMEPAD

25 HI-TECH Building

21-22 АПРЕЛЯ 2026 МОСКВА, LOFT HALL 3

ОРГАНИЗАТОР MIDEXPO

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

ЭКСПОЗИЦИЯ ОБОРУДОВАНИЯ ДЕЛОВОЙ ФОРУМ

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

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ

РЕКЛАМА 16+

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

ПАРТНЕРЫ: arlight, wb, УМНЫЙ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ, clever home, ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: Строительная Газета, www.stroygaz.ru



Регламентация отношений

с.1 Вопрос о том, где заканчивается действие государственных законов и начинается именно саморегулирование, остается дискуссионным. Изначально закон регламентировал только процедуру регистрации некоммерческой организации (НКО) для получения статуса саморегулируемой организации (СРО). Все остальное должно было регулироваться внутренними документами самой СРО. Но это привело к огромному многообразию подходов и форм работы. Само по себе разнообразие — это ни хорошо, ни плохо, но, как известно, «прежде чем объединиться, нужно определенно размежеваться». В этой связи логика законодательства объединила и унифицировала появившийся в системе саморегулирования опыт.

Сегодня мы понимаем: СРО должна иметь лофт принятия решений, учитывать нюансы регулирования с учетом территориальных особенностей, поэтому «нормативка» может отличаться. Но есть и несомненные принципы, связанные с дисциплиной членских организаций. Государство, принимая решение об отказе от лицензирования в пользу саморегулирования, в первую очередь хотело передать сообществу не только права, но и свои обязанности. Поэтому главная задача всех нормативных документов — обеспечивать ответственность членов СРО перед заказчиком, будь то физическое лицо или юридическое, а СРО как интегратора — гарантировать одинаковую степень ответственности и перед потребителем, и перед строительной организацией. В этой связи важно найти разумный баланс, когда государство регламентирует минимальные требования к ответственности подрядной организации перед потребителем и гарантирует сохранность средств компфондов, а все остальные нюансы могут и должны определяться самими СРО. С вступлением в силу закона №309-ФЗ многие из этих вопросов получают однозначное и четкое регулирование.

Федеральное законодательство с 1 марта ввел в действие и ГОСТ для строителей по отделке помещений. Оценки звучат разные. Как вы это прокомментируете?

Этот документ появился не на пустом месте. На протяжении последних восьми лет шла активная дискуссия, как именно регулировать отношения, связанные с созданием будущего объекта. Это касается не только стройки, но и оказания любых услуг, когда покупается будущая вещь: описать полностью характеристики будущего сложного изделия на старте проекта практически невозможно.

Различное понимание того, что должен предоставить производитель и что получит потребитель, вызывает большое количество судебных споров. Первыми с этим столкнулись в России страховщики, когда возникла коллизия закона о страховой деятельности и закона о защите прав потребителей. Стало очевидно, что эти два закона вместе существовать не могут — и сегодня закон о защите прав потребителей не распространяется практически на систему страхования.

Пожлая ситуация сложилась и в стройке. Последние семь лет очевиден вектор — свести к нулю риски будущего потребителя. Суд всегда встает на защиту интересов физического лица. В итоге если ранее был перекос в плане незащищенности физического лица, то сейчас, на мой взгляд, произошел перекос в обратную сторону — избыточная защищенность физического лица. Формируется несбалансированное законодательство.

ГОСТ — это продолжение системы регламентации отношений. Никто не утверждает, что девелоперы идеальны, но наша об-



щая задача — максимально четко регламентировать все нюансы взаимоотношений между застройщиком и покупателем. Долгое время сохранялась правовая коллизия между федеральным законом №214-ФЗ и законом о защите прав потребителей. Эта нестыковка привела к тому, что судебная практика стала крайне болезненной для строительных компаний. В итоге государство было вынуждено в 2022 году ввести мораторий на штрафы и пени для застройщиков, чтобы снизить финансовую нагрузку на отрасль.

За три года действия моратория ситуация несколько стабилизировалась, а тенденция к злоупотреблению правами со стороны потребителей пошла на спад. Было принято решение в этом году с «мораторской иглы» соскочить, но законодательная проблема никуда не делась. На мой взгляд, способ ее решения оказался вполне демократичным, потому что новый ГОСТ с точки зрения его применения является добровольным. Это не дополнительная обязанность строительной компании, а право, инструмент, который помогает выстроить понятный диалог между будущим собственником — участником договора и строительной компанией.

ГОСТ детально прописывает все, что касается качества работ: требования к отделке, поверхности, допустимые отклонения. Но если застройщик не хочет пользоваться этим документом, он может работать в рамках существующего законодательства. Для девелопера это способ формализовать отношения с потребителем, чтобы в случае спора не пришлось ссылаться на бесчисленные тома проектной документации.

Благодаря новому ГОСТ государственные заказчики жилья будут ясно понимать, что именно они получают в итоге. Это удобно и для потребителей, потому что все типы отделки будут четко определены. А поскольку типы отделки коррелируются с типом жилья (например, эконом или бизнес-класс), может быть, этот ГОСТ поможет навести порядок и в классификации самих новостроек, потому что устанавливает одни и те же требования к разным по уровню категориям жилья не очень правильно.

С 1 марта вступил в силу еще и закон о защите русского языка, касающийся и застройщиков.

Мода на англицизмы ушла в прошлое. Сегодня, глядя на названия жилых комплек-

сов, мы видим, что они уже не имеют ничего общего с иностранными словами. Сейчас в тренде поиск духовных национальных скреп, обращение к образам национальных героев и выдающихся личностей, которые оказали влияние на культуру, историю или науку. Думаю, изменение законодательства никоим образом на стройке не скажется, за исключением, наверное, одного момента: сейчас повсеместно внедряются цифровые продукты. А цифровизация по-прежнему базируется на английском языке. Поэтому вопрос технических терминов в стройке никогда не денется, а даже, наверное, расширится за счет использования цифровых продуктов и укоренившихся сокращений либо русских транскрипций английских слов.

ФАС оштрафовала несколько строительных ассоциаций в связи с тем, что они координируют деятельность своих членов. Разве они не должны были так делать? Кто, как не саморегулятор, должен предъявлять требования к своим членам, к их деятельности, к их обучению, к их сертификации?

Логика принятия решений, которая была в ГОСТ, на мой взгляд, по сути правильная: есть требования к обучению, к лабораторному контролю. Мы в нацобъединении движемся тем же путем, вводя четкие правила и требования. Но ты не должен ограничивать возможности эти требования выполнить, как это произошло у коллег. Основная претензия ФАС заключается в том, что ни сама СРО, ни ее учебный центр не обладают уникальной компетенцией, позволяющей предоставлять эту форму услуги только там. Если провести аналогию с НОСТРОЙ, то у нас есть одна лаборатория или сеть лабораторий, а лабораторный кластер и четкий перечень требований. Благодаря этому любая подрядная или саморегулируемая организация может обратиться за услугой в любую аккредитованную лабораторию, соответствующую этим требованиям.

Должен быть выбор, должна быть конкуренция. А когда происходит искусственное ограничение конкуренции, то вмешательство ФАС абсолютно оправданно. Это не монопольный или олигополюльный рынок с особым режимом регулирования, а конкурентная среда, где ограничения недопустимы. У нас же нет ограничений на количество саморегулируемых организаций в структуре одного региона, если они соответствуют законодательству.

А как сказалося на стройке повышение НДС?

Тут можно выделить три стратегические проблемы, которые возникли в связи с изменением налогового законодательства. Первая связана со структурой налогообложения подрядных организаций и членов сообщества. Большинство компаний работало на упрощенной системе налогообложения (УСН). Это влияло на формирование конечной стоимости строительных услуг, и переход на общую систему налогообложения неизбежно приведет к изменению цены. Рассчитывать на то, что подрядчики обладают высокой и устойчивой рентабельностью и смогут компенсировать увеличение налоговой нагрузки (в среднем на 5% за счет сверхприбыли, не приходится. Поэтому первая проблема — увеличение себестоимости строительства в связи с тем, что большое количество подрядных организаций были на УСН.

Вторая проблема — это эффект мультипликатора. Любое изменение налогового законодательства приводит не к линейному росту себестоимости (например, на те же 2%), а к ее более существенному увеличению. В результате повышения НДС автоматически увеличивается стоимость практически всех составляющих себестоимости кроме зарплат. По экспертным оценкам, которые мы делали в рамках комиссии Минстроя России по вопросу повышения НДС, совокупный рост себестоимости составил минимум 4%.

Ну, и третья проблема, с которой мы боремся, — отсутствие четких переходных механизмов по действующим контрактам. Когда мы переходили с 2019 года с НДС 18% на 20%, там были четкие нормативные документы, которые обязывали госзаказчиков пересчитывать стоимость по любым государственным контрактам. В этот раз мы ожидали аналогичных нормативных документов от налоговых органов, однако они не были вовремя подготовлены.

Это привело к тому, что большая часть муниципальных заказчиков, ссылаясь на правовую неопределенность (а по факту — вследствие низкой бюджетной обеспеченности), не предпринимает никаких действий. В этом году работы, выполненные в декабре и январе, не оплачиваются, не закрываются, не принимаются. Сумма неоплаты за эти два месяца уже сопоставима с одной шестой от стоимости годового контракта — это критически много. И понятно, что и в марте закрыть февральские объемы вряд ли получится.

Есть четкая позиция Минстроя и правительства в лице вице-преьера Марата Хуснуллина о необходимости срочного решения вопроса. Есть огромное количество разъяснений, которые дают заказчикам пересмотреть условия на всех уровнях, однако прямой обязанности это делать по-прежнему нет.

Для подрядчиков ситуация складывается по-разному в зависимости от стадии реализации проекта. Если объекты находятся в высокой степени готовности, то возможен вариант заключения допсоглашения с пересчетом НДС на 22% без увеличения общей стоимости контракта. Для подрядчика в этом есть экономический резон, чтобы завершить проект и получить оплату. Но если же объект только начат или находится в низкой степени готовности, то отказываясь от 2% из 6% (средней рентабельности бюджетного объекта) — это означает потерю практически 40% прибыли. Поэтому организации, которые находятся в начале стройки, настроены достаточно категорично.

Ситуация сложная, поскольку возобновлять постановление правительства №1315 от 9 августа 2021 года об увеличении цены контрактов не планируется. Мы хотим, чтобы однозначная трактовка победила, и опираемся на позицию вице-преьера и позицию Минстроя. Однако финансовые блоки и региональные бюджеты являются нашими оппонентами в этом вопросе. Очевидно, что, если подрядную организацию не устраивает экономика проекта, надо расторгать контракт, но для бюджета это обернется необходимостью проведения нового тендера по новой цене с учетом нового НДС. Ключевая проблема сегодня — отсутствие единообразия в подходах и решениях на местах. И в данном случае слово «беда» — это правильное слово.

Раньше при проведении тендеров определяющим фактором была минимальная цена. Но низкая цена может быть только за счет низкого качества — и все это очевидную истину уже признали. Как же обеспечить качественное строительство при дефицитном бюджете?

Основная проблема существующих контрактов заключается в смещении финансовых рисков с бюджета на подрядные организации, поскольку за последние два-три года фактическая себестоимость строительства выросла в среднем на 15% (по данным Минстроя), в то время как заложенный в контрактах дефлятор, рассчитанный на уровень инфляции, не покрывает этого роста. Сейчас многие критикуют переход на ресурсно-индексный метод, якобы вызвавший этот рост. Однако при сравнении двух методов расчета на примере коммерческих объектов разница в стоимости составляет всего 1%, что подтверждает: себестоимость растет вне зависимости от инфляции, и именно подрядчик несет все риски, связанные с удорожанием материалов и работ.

Что касается будущих объектов, то прослеживается тренд на сокращение их количества. Но главная опасность нынешней экономической ситуации не в том, что мы будем строить меньше (это объективная реальность), а в том, что мы рискуем строить хуже. Это основная дилемма, стоящая перед бюджетом: с одной стороны, есть обязательство по созданию того, что должно быть сделано на средства регионального или муниципального бюджета, с другой стороны, есть ограниченность этого бюджета. На мой взгляд, строить «лучше меньше, да лучше».

Раньше ситуация смягчалась федеральными субсидиями и единые региональные нормативы цен. Сейчас, когда многие регионы остались без поддержки федерального центра, они вынуждены менять парадигму формирования стоимости, определяя цену объекта не столько нормативами или здравым смыслом, сколько реальным наполнением бюджета. Проектные и подрядные организации сталкиваются с жестким ограничением, при котором в бюджете есть только определенная сумма денег. При таком подходе, отрывающем стоимость от реальных



рыночных затрат, может возрасти количество невыполненных обязательств, банкротств подрядчиков и, как следствие, могут появиться долги. А любой долгострой в итоге увеличивает затраты бюджета. Это плохо, но это не самое главное. Главное, что граждане своевременно не получают социальные объекты и муниципальные услуги. Поэтому заказчик должен очень трепетно относиться к стоимости. Ни один субъект не может диктовать условия всему рынку, и если исполнительная власть рассчитывает оставаться у руля долго, то она должна очень взвешенно подходить к определению лимитов финансирования строительства и проектирования.

Еще одна из последних новелл — расширение семейной ипотеки на «вторичку» в определенных городах. Будет ли это иметь какой-то действительно эффект для рынка, учитывая количество этих городов, количество этих граждан и количество этих денег?

Когда мы говорим о семейной ипотеке, главным приоритетом является улучшение демографической ситуации в стране. Вторая, не менее важная в нынешних условиях цель, — поддержка строительной отрасли, чтобы предпочтением отдавалось стройке, а не просто рынку жилья. Сейчас количество городов, муниципалитетов и взятых ими на себя обязательств, где нет первичного рынка, стало расти, география стройки объективно сужается, требования банков растут, маржинальность падает.

Для здоровой экономики население страны должно быть распределено по территории равномерно. Чтобы существовал баланс внутреннего спроса и предложения, нужно создавать в городах действительно комфортные и привлекательные условия для жизни. Однако без ипотеки большинство

людей просто не может улучшить свои жилищные условия, а рыночная ипотека сегодня по-прежнему заградительная для значительной части населения. Поэтому распространение семейной ипотеки на «вторичку» направлено на то, чтобы дать возможность развиваться тем городам, в которых стройка не ведется, и чтобы люди в них все-таки могли улучшить свои жилищные условия. Эта мера напрямую не коснется строителей.

Чтобы экономика была сбалансированной, малые города нужно поддерживать. Если дать людям инструмент (ипотеку), то там тоже начнет формироваться реальный спрос. А вслед за спросом, глядишь, начнет оживать и предложение: появятся условия для формирования нормального рынка, и застройщики постепенно начнут приходить в эти города.

Формируемая НОСТРОЙ система рейтингования, которую поддерживает Минстрой, — это инструмент санации отрасли? И куда она в конечном счете приведет?

Создание единой системы рейтингования призвано обеспечить прозрачность в строительной отрасли. СРО в данной модели рассматриваются как главные гаранты соблюдения профессиональных стандартов. Сегодня проблемы стройки возникают из-за несоответствия возможностей компаний и взятых ими на себя обязательств. Логика рейтинга предельно проста — не допускать подрядную организацию к объектам, которые заведомо превышают ее потенциал. Бизнес по своей природе всегда оптимистичен и порой склонен переоценивать свои силы, полагая, что завтра сможет сделать больше. Однако этот оптимизм не всегда оправдан. Рейтинговая система призвана объективно оценить, по силам ли компании тот или иной «снаряд», не позволяя амбици-

ям опережать возможности. Никакого скрытого смысла, кроме этого, в системе рейтингования нет.

Проводя аналогию со спортом, где есть спортивные разряды и категории, можно сказать, что рейтинг — это аналог спортивного разряда, только в стройке. В первую очередь, это показатель твоих достижений, а не какое-то административное ограничение. В настоящее время формируется методология оценки, обсуждаются критерии: финансовая устойчивость, успешность исполнения контрактов, наличие или отсутствие судебных споров, а также кадровый потенциал организации.

Как вы видите развитие института саморегулирования? Нужно ли укрупнение СРО или наоборот — дезинтеграция по каким-то профессиональным признакам?

Развитие СРО, вероятнее всего, пойдет по пути одновременного укрупнения и профессиональной специализации. Экономическая устойчивость и способность формировать значительные компенсационные фонды объективно благоприятствуют укрупнению организаций. В то же время, специфика отдельных видов строительных работ может стимулировать формирование более узкопрофильных объединений с высокой экспертной компетенцией. В среднесрочной перспективе можно ожидать сокращения количества формально действующих СРО и повышения требований к качеству их работы. Основные тренды — повышение открытости деятельности, цифровизация процессов контроля, интеграция с государственными информационными системами.

Что вы ждете от съезда НОСТРОЙ? Какие ключевые вопросы предстоит обсудить его участникам? Какие перспективные задачи будут на нем поставлены?

На съезде основное внимание будет уделено практической реализации нового законодательства о СРО, совершенствованию механизмов участия СРО в национальных проектах, цифровой трансформации строительной отрасли и решению острых кадровых вопросов. Перед профессиональным сообществом стоит задача укрепления института саморегулирования как полноценного элемента отраслевого управления. Принятые на съезде решения во многом определят дальнейшую модель взаимодействия государства и строительного рынка.

Хотя съезд в первую очередь ориентирован на интересы организаций — членов СРО, моя позиция в отношении деятельности подрядных организаций всегда была и остается неизменной: поддержка их эффективной работы — наш главный приоритет. В этом году повестка предсъездовских мероприятий во многом продиктована необходимостью реализации Федерального закона №309-ФЗ. Этот закон несет в себе поистине революционные изменения. И членским организациям, и СРО предстоит кардинально перестроить свой режим работы, научиться работать в личных кабинетах, обеспечить полноту и достоверность вносимых данных, научиться вести сквозной реестр и подготовиться к внедрению тех информационных систем, которые нужны для объективного рейтингования участников.

Мы заинтересованы в том, чтобы те негативные экономические тенденции, которые происходят, затронули членов наших СРО минимально, «по касательной». Для этого необходимо найти и задействовать внутренние резервы повышения эффективности строительных организаций, тем самым компенсировав негативный эффект от изменений налогового законодательства. Роль СРО должна измениться. Мы должны стремиться к тому, чтобы механизм субсидиарной ответственности сработал не по факту, после внесения судебного решения, а работал на опережение, предотвращая критический ущерб.

ИСТОРИЯ УСПЕХА

ИСТОРИЯ УСПЕХА

Время новых стратегий

Что лежит в основе модернизации производства современных девелоперов



Оксана САМБОРСКАЯ

От производителя плит к интегратору метро

В 2026 году «Первый ДСК» отмечает свое 65-летие. Для промышленного гиганта это солидный возраст, но последние десять лет стали для компании эпохой тектонических сдвигов. Сегодня «Первый ДСК» — это не просто компания с богатой историей, а пример того, как индустриальная мощь, помноженная на системный подход и гибкость частного подрядчика, создает новую реальность на рынке недвижимости. Это история эволюции от производителя железобетонных плит к системному интегратору строительных решений.

Справочно

История «Первого ДСК» началась в 1961 году, положив начало индустриальному домостроению в столице. Долгие годы предприятие существовало как самостоятельная структура, возводившая в Москве жилые дома типовых панельных серий. С 1960-х годов эти серии формировали облик столицы и городов Подмосковья, закладывая фундамент надежности: «Первый ДСК» научился строить быстро и качественно еще тогда, когда понятия «девелопмент» в стране не было. За время существования комбинат построил порядка 57 млн кв. м жилья.

Современный рынок существенно изменился. От унификации, когда-то бывшей главным достижением индустриального домостроения, отрасль пришла к кастомизации: разнообразие секций и входных групп, разное количество квартир на этаже, разнообразие фасадных решений. «Первый ДСК» столкнулся с новым вызовом — требовался быстрый переход на выпуск индивидуальных домов и наличие гибкой технологии производства железобетонных конструкций.

Главным принципом модернизации стала «разумная достаточность». Специалисты комбината изучили опыт отечественных и зарубежных компаний, прошедших разные стадии обновления: от тотальной роботизации до точечных улучшений. Анализ показал, что оптимальный выбор — не полная автоматизация, а «золотая середина»: совмещение высоких технологий и ручного труда там, где это экономически и технологически оправданно.

Объем инвестиций ГК ФСК превысил 3 млрд рублей. Было запущено четыре производственных линии, три из которых обновлены по программе специальных инвестиционных контрактов. Сегодня продукция комбината задействована в возведении всех домов ГК ФСК, реализуемых под брендом «Первый ДСК» в Москве и области. Благодаря модернизации комбинат отказался от устаревших технологий.

Справочно

Сегодня «Первый ДСК» состоит из шести бизнес-юнитов, выполняющих 15 видов работ в рамках подряда на строительстве сборных железобетонных домов. 90% работ осуществляется собственными силами.

Логическим продолжением этого процесса стала системная трансформация бизнес-модели: за последние пять лет «Первый ДСК» прошел путь от завода железобетонных изделий до высокоинтегрированного подрядчика полного цикла.

Компания не просто выпускает индустриальные конструкции, а собственными ресурсами закрывает ключевые общестроительные задачи. Расширение продуктовой линейки и направлений деятельности — ответ на изменение рыночного спроса: вместо отдельных продуктов рынок требует комплексных решений, позволяющих строить эффективнее.

Гибкость индустриального метода

Главный страх любого застройщика при работе с панельными технологиями — это «типовуха» и неликвидные планировки, от которых отворачивается покупатель. «Первый ДСК» последовательно разрушает этот стереотип.

Модернизация позволила производить продукцию по индивидуальным проектам заказчика без потери скорости конвейера. Точность геометрии, обеспечиваемая немецким оборудованием, позволяет создавать дома с уникальными архитектурными решениями индустриальным способом. Комбинат полностью переходит на выпуск индивидуальных домов по индустриальной технологии. В период опытной эксплуатации одна линия производит 12 изделий в день, а после выхода на проектную мощность — более 50. Линии работают круглосуточно, обеспечивая стройки качественными конструкциями.

Уходят в прошлое ассоциации зданий с серыми коробками. В современных домах «Первого ДСК» высота потолков достигает 2,85 м, установлены увеличенные окна, появились кухни-гостиные с двумя окнами и санузлы с естественным светом, а в квартирах интегрируются системы «умного» дома.

«В условиях изменчивого рынка «Первый ДСК» предлагает широкую линейку продуктов. Это и полный ассортимент железобетонных изделий для сборного домостроения, и префабрицированные фасадные решения, включая навесные трехслойные панели, ставшие динамичным и экономичным решением для индустриального строительства. Компания производит однослойные и двухслойные фасадные панели, декоративные бетонные ограждения, а также комбинированные фасады с использованием керамической и клин-

керной плитки, бетонной плитки и текстурного окрашенного бетона», — отметила генеральный директор «Первого ДСК» Наталья Безшлеева.

Особое место занимают модульные конструкции. Санитарно-технические кабины поставляются с полной заводской готовностью, включая отделку, инженерные системы и оборудование. Также производятся шахт-модули различных назначений, квартирные инженерные модули и инженерные приставные модули. Светопрозрачные конструкции представлены окнами ПВХ, системами холодного и теплого остекления, а также модульными фасадами.

Собственная испытательная лаборатория осуществляет контроль качества на всех этапах производства — от входного контроля сырья до испытаний готовых изделий в соответствии с действующими нормативными требованиями. В компании внедрен производственный «цифровой двойник» со сквозной маркировкой, что позволяет отследить всю историю продукта.

Почему передача полномочий выгодна

В условиях дефицита рабочих рук и высокой ключевой ставки ЦБ время становится главной валютой девелопера. Модель единого подряда, которую предлагает «Первый ДСК», позволяет снижать операционные риски и упрощает управление стройплощадкой.

Монтаж этажа при индустриальной технологии занимает два-три дня, что в разы быстрее кирпичного строительства и опережает монолит по срокам за счет отсутствия «мокрых» процессов и ожидания набора прочности. Для монтажа коробки семнадцатизэтажного трехсекционного дома требуется менее трех месяцев. Общий срок возведения такого дома составляет менее двенадцати месяцев вместо восемнадцати при монолитной технологии.

Применение префаб-компонентов позволяет сократить общий срок работ. Санитарно-технические кабины, поставляемые с полной заводской готовностью, монтируются параллельно с монолитными работами, что сокращает сроки отделки на 25%. Заводское изготовление обеспечивает стабильное качество и снижает вероятность дефектов по сравнению с традиционными решениями.

Трехслойные навесные панели монтируются параллельно с монолитом при технологическом разрыве в четыре этажа. Себестоимость такого фасада на 32% ниже навесного вентилируемого фасада, при этом снижаются затраты на внутреннюю отделку за счет улучшенного качества поверхности панели. На объекте площадью 60 тыс. кв. м применение таких панелей сокращает численность рабочих в 3,6 раза, освобождает до 11 месяцев в критическом пути фасадных работ и не имеет сезонных ограничений.

Окна ПВХ монтируются непосредственно на заводе, что позволяет одновременно формировать внешний облик здания и закрывать теплый контур. Все это опирается на высокие стандарты качества производства железобетонных изделий «Первого ДСК».

Работа с единым подрядчиком позволяет перевести проект из зоны неопределенности в зону управляемости. Экономический эффект достигается за счет исключения факторов, традиционно приводящих к непредвиденным затратам: потоковая логистика исключает простои между этапами, высокая заводская готовность решений снижает объем «мокрых» процессов на стройплощадке, а унификация минимизирует количество переделок.

Масштабирование и работа с внешним рынком

Сегодня «Первый ДСК» системно работает как на внутреннего заказчика, так и с внешними, частными девелоперами. Компания предлагает комплексные решения, выступая подрядчиком полного цикла — от проектирования и производства ЖБИ до поставки фасадных систем, модульных сантехнических кабин, монтажа и управления строительством. Такой формат позволяет заказчику получить прогнозируемые сроки, понятную экономику проекта и стабильное качество, делегируя производственные и строительные компетенции профессионалам.

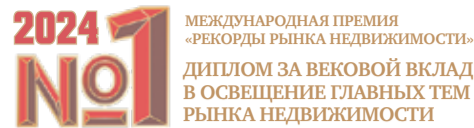
Для внешнего заказчика сотрудничество с «Первым ДСК» означает доступ к индустриальной мощи без необходимости инвестировать в собственное производство. Девелопер получает готовые решения, отработанные логистические схемы и управленческие практики, которые формировались десятилетиями и были усилены современными технологиями. По сути, заказчик приобретает не просто железобетонные изделия, а гарантированную ритмичность стройки и прогнозируемость результата.

Передача функций индустриального подрядчика «Первому ДСК» позволяет заказчику сосредоточиться на девелопменте, маркетинге и взаимодействии с конечным покупателем, снижая операционные издержки.

Помимо работы с частными заказчиками, компания участвует в строительстве домов по программе реновации жилищного фонда и в возведении инфраструктурных объектов Москвы и области. Опыт работы с государственными проектами в сфере строительства подтверждает компетенции компании в сложных проектах.

65 лет работы в отрасли — это не ретроспектива, а база для текущей стратегии развития. «Первый ДСК» сегодня сочетает производственные мощности с гибкостью в работе с разными типами заказчиков. Индустриальный метод домостроения в исполнении компании — это не унификация ради унификации, а технологическая платформа, позволяющая решать современные архитектурные и строительные задачи.





МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРЕМИЯ
«РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»
ДИПЛОМ ЗА ВЕКОВОЙ ВКЛАД
В ОСВЕЩЕНИЕ ГЛАВНЫХ ТЕМ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЖКХ

с.1 Министр отметил, что за последние годы отрасль получила серьезную поддержку. Благодаря вниманию президента, лично-му контролю премьер-министра и заместителя председателя правительства только за 7 лет на обновление коммунальной инфраструктуры было направлено 743 млрд рублей федерального финансирования. Сейчас эта работа продолжается в рамках реализации нацпроекта «Инфраструктура для жизни». Среди его целей — до 2030 года создать или реконструировать 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения, улучшить качество среды для жизни в опорных населенных пунктах на 30%, благоустроить не менее 30 тыс. территорий. Особо Ирек Файзуллин выделил отдельное направление — повышение энергетической и ресурсной эффективности в строительстве и ЖКХ, а также сокращение инвестиционно-строительного цикла до тысячи дней.

Переходя к проблемам отрасли, глава Минстроя отметил, что сейчас она сталкивается с рядом системных вызовов. В презентации к его докладу состояние инфраструктуры названо вызовом десятилетия. Прежде всего речь идет об очень высоком износе сетей: сегодня нуждается в замене 41,4% сетей, а в некоторых регионах и все 80%. Износ линий водотоотведения в среднем по стране составляет 46,1%, водоснабжения — 43%, теплоснабжения — 30,1%. Говоря об аварийности в период прохождения осенне-зимнего периода, министр отметил, что благодаря системной работе правительства ежегодно наблюдается количественное снижение крупных аварий, хотя их общее число остается высоким. При этом в нынешнем отопительном сезоне наиболее крупная авария произошла в городе Бодайбо Иркутской области.

Эффект отраслевой программы

Вторым главным вызовом остается дефицит кадров, который сегодня оценивается примерно в 150 тыс. человек. При этом немало важно, что средняя зарплата в отрасли ниже, чем в промышленности, и составляет 65,9 тыс. рублей. Для преодоления кадрового дефицита, по мнению Ирека Файзуллина, важно не только обеспечить уровень финансирования отрасли, но и повысить эффективность имеющихся ресурсов. Поэтому особое значение приобретает повышение производительности труда, внедрение современных технологий, цифровизация, применение искусственного интеллекта.

Сейчас производительность труда на предприятиях, использующих преимущественно ручной труд, в 10 раз ниже, чем на автоматизированных предприятиях. В зоне низкой производительности находится 62% компаний, в которых трудятся 70% всех работников, занятых в отрасли. Программа повышения производительности труда (ПТ), утвержденная Минстроем России в июле 2025 года и направленная в Минэкономразвития России в ноябре того же года, охватывает шесть основных видов деятельности, 66,5 тыс. предприятий, на которых заняты более миллиона человек. Необходимо обеспечить рост ПТ к 2030 году в теплоснабжении на 18,5%, по другим подотраслям на 15,8%. Для этого за счет роста производительности труда необходимо будет компенсировать 41,5% дефицита численности работающих.

Программой определены четыре ключевых инструмента. Первый — оптимизация производственных и вспомогательных процессов в организации ЖКХ посредством реализации адресных программ. Благодаря адресной поддержке ожидаемый рост ПТ составит более 4%.

Второй инструмент, названный министром, — разработка корпоративных решений и лучших практик. На протяжении 2026-2030 годов планируется ежегодно разрабатывать по два корпоративных решения и 20 лучших практик. Ожидаемый эффект здесь — около 5%.



Мандат на перемены

Следующий инструмент — системные меры, которые реализуются в рамках действующих госпрограмм и нацпроектов. Они охватывают такие приоритетные направления, как технологическое развитие, цифровая трансформация отрасли, развитие кадрового потенциала инфраструктуры и совершенствование нормативного регулирования. Также имеет значение обновление технической базы предприятий ЖКХ. Суммарный эффект в сфере теплоснабжения составит порядка 9%, по другим подотраслям — 6,6%.

Среди инструментов повышения ПТ, названных министром, важное место занимают также обучение и развитие кадров. В рамках программы до 2030 года намечено обучить около 1 600 руководителей и специалистов отрасли. В результате планируется повысить производительность труда на 0,3%.

Центр работает

Большую роль в обеспечении методического и практического сопровождения этой работы должен сыграть созданный в октябре прошлого года Отраслевой центр компетенций в ЖКХ Минстроя России (ОЦК ЖКХ). За первые четыре месяца его деятельности уже разработано 10 лучших практик с подтвержденным эффектом, в том числе роботизация диспетчерских, «умные» счетчики, цифровое обследование зданий. К 2030 году планируется разработать 121 лучшую практику. Создано и первое корпоративное решение — цифровой дашборд для водоканалов, позволяющий сократить время формирования отчетности с четырех дней до пятнадцати минут. А всего до 2030 года намечено разработать 21 корпоративное решение.

Другим конкретным результатом деятельности ОЦК ЖКХ стало обучение 112 специалистов из 36 регионов, а также заключение 9 соглашений с регионами о сотрудничестве; такими соглашениями охвачено уже 40% регионов. В этой связи Ирек Файзуллин особо отметил Республику Татарстан, где в рамках реализации отраслевой программы был создан первый в России региональный центр повышения эффективности ЖКХ. Здесь проходит тестовое внедрение корпоративных решений, которые разработаны ОЦК ЖКХ, а также отработывается механизм сбора и тиражирования лучших практик. На его примере сформирована «дорожная карта», которая будет использоваться для внедрения во всех регионах.

В целом реализация всех предусмотренных программой мероприятий позволит к 2030 году компенсировать нехватку около 60 тыс. работников, снизить аварийность в сетях на 11,5%, а также сдержать рост тарифов при одновременном повышении качества услуг населению.

Глава Минэкономразвития Максим Решетников отметил, что в первую очередь надо определить, в каких организациях отрасли сейчас низкая производительность труда. На крупных предприятиях она нередко выше, чем на мелких. Причем, как показывает опыт, в ряде случаев крупные госкомпании хозяйствуют не хуже, чем частный бизнес. Поэтому, по мнению Максима Решетникова, надо прежде всего определить, до какого объема эффективнее работают малые предприятия, а с какого более производительны крупные организации.

Переходя непосредственно к показателям отраслевой программы повышения ПТ, Максим Решетников отметил ее амбициозность. Однако если в соответствии с ней заместить 60 тыс. рабочих мест при кадровом дефиците 150 тыс., то это означает, что в отрасль надо привлечь 90 тыс. новых работников. Соответственно, в условиях существующей сейчас напряженности на рынке труда амбициозность программы должна быть еще выше. В этой связи Максим Решетников поддержал организацию Минстроем ОЦК ЖКХ, который, по его мнению, должен стать ядром всей работы по повышению производительности труда. Он также отметил, что работа над этой программой консолидировала усилия Минэкономразвития и Минстроя, и по многим вопросам регуляторной политики ведомствам стало проще находить общий язык.

Синергетический эффект

За прямой диалог с Всероссийской ассоциацией развития местного самоуправления (ВАРМСУ) поблагодарил Ирека Файзуллина заместитель начальника Управления президента РФ по внутренней политике Евгений Грачев. По его словам, тема форума касается каждого главы муниципалитета, потому что более 15% расходов местных бюджетов относятся к сфере ЖКХ, а по объему расходных обязательств оно второе после сферы образования. В рамках работы, проводимой ВАРМСУ, не дожидаясь новых корпоративных решений, муниципалитеты совместно с Минстроем и регионами ищут пути повышения производительности труда в сфере ЖКХ. По экспертным оценкам, цифровизация этой отрасли сейчас небольшая — чуть более 10%, и здесь уже найдены эффективные решения, некоторые из которых привел Евгений Грачев. Первое из них — создание цифровых двойников сетей теплоснабжения и водоснабжения, позволяющих автоматизировать до 80% диспетчерских операций и снизить утечки на 5-10%. Второе — разработка тепловых карт проблем ЖКХ, благодаря которым можно оперативно реагировать на волнующие

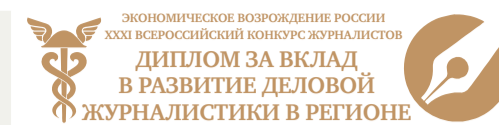
граждан вопросы. Еще одним эффективным инструментом стало внедрение на Чукотке автоматизированной системы сокращения потребления электроэнергии.

Загнул Евгений Грачев и вопросы, связанные с повышением квалификации сотрудников муниципалитетов. Прежде всего это касается цифровизации. Обучение в этом направлении служащих, работающих в системе органов публичной власти, лучше, чем в других регионах, организовано в Сахалинской и Липецкой областях. В дальнейшем обучение управленцев, работающих на муниципальном и региональном уровнях, совместно со специалистами, которые трудятся в сфере ЖКХ, Евгений Грачев предложил проводить в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни» и федерального проекта «Профессионалитет».

Ценные предложения

Принявший участие в дискуссии заместитель начальника Контрольного управления президента РФ Валентин Летуновский конкретизировал последовательность дальнейшей работы по повышению производительности труда. По его словам, в ходе реализации социально ориентированного пакета поручений президента РФ по совершенствованию системы ЖКХ прежде всего необходимо определить базовые параметры оказываемой в этой сфере услуги. Предстоит подумать о том, какими должны быть качество, надежность работы системы по подаче услуг, их доступность, цена и безопасность. На основе параметров можно будет составить рейтинг управляющих компаний (УК) и понять, соответствует ли их деятельность установленному стандарту по всем видам коммунальных услуг. При этом бороться за интересы потребителей ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями, должны будут не УК, а жилищные инспекторы, обладающие для этого соответствующими полномочиями и компетенциями. Валентин Летуновский предложил в ближайшее время провести конференцию, на которой проработать pilotные варианты представленной им модели и внести в нее необходимые изменения. По его словам, эта модель уже начала апробироваться в Татарстане, готова к ее пилотированию и Москва.

В заключение Валентин Летуновский предложил определить потребность в кадрах, необходимых для автоматизации систем управления и повышения производительности труда в отрасли. Необходимо понять, представителей каких профессий не хватает, по каким стандартам их надо обучать и, самое главное, кака у них будет зарплата.



ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ВОЗРОЖДЕНИЕ РОССИИ
XXXI ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС ЖУРНАЛИСТОВ
ДИПЛОМ ЗА ВКЛАД
В РАЗВИТИЕ ДЕЛОВОЙ
ЖУРНАЛИСТИКИ В РЕГИОНЕ

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Проживание в любом доме всегда сопряжено с регулярным обслуживанием систем жизнеобеспечения здания и соблюдением базовых правил безопасности. Тем не менее, сто-процентной гарантии от аварий и инцидентов не бывает: в жизни может произойти что угодно — пожар, утечка газа, пробой стояка в системе водоснабжения и т. д. К сожалению, статистика свидетельствует: ежемесячно в жилом секторе происходит тысячи происшествий, от которых страдают люди и их имущество.

Однако, снизить уровень аварийности вполне возможно, и в последнее время в этом вопросе на помощь все больше приходят современные технологии. Как считают эксперты, будущее в деле повышения уровня безопасности проживания в жилом фонде — за «умными» электронными системами, и чем шире будет идти их внедрение, тем проще, комфортнее и безопаснее станет жизнь миллионов людей. Однако в масштабе страны дело это небыстрое. Поэтому интеллектуальные системы обеспечения безопасности в наибольшей степени нашли свое применение в пока что немногочисленных «умных» домах.

Но даже в наиболее типовом жилом фонде, а также в частных зданиях их внедрение может принести существенный эффект. Драйверами такой интеллектуализации в последнее время все больше становятся крупные страховые компании, экономически заинтересованные в снижении аварийности в жилом фонде.

Как отмечает операционный директор «Ростгосстраха» Евгений Ильин, залывы — одна из самых распространенных проблем в многоквартирных домах (МКД): по статистике, на них приходится примерно каждый третий случай бытовых аварий. Еще около 10% инцидентов связано с пожарами и задымлениями. При этом большинство таких ситуаций начинается с небольшой и почти незамеченной неисправности: протечки под быто-

Алексей ЩЕГЛОВ

Ранее неоднократно возникали дискуссии о целесообразности перехода сферы управления многоквартирными домами (МКД) на принципы саморегулирования — и каждый раз по их итогам сторонники саморегулирования оставались при своем мнении, что предопределяло неизбежность возвращения к разговору о потенциале этого механизма. Поэтому неудивительно, что после годичного перерыва депутаты и эксперты продолжили обсуждать возможные пути реформирования и совершенствования сферы управления МКД и предлагают усилить роль саморегулируемых организаций (СРО). По мнению сторонников этой идеи, такие объединения могли бы взять на себя обязанности по контролю за управляющими организациями (УО), разгрузив органы Госжилинадзора (ГЖН) и сделав проверки более содержательными.

О проработке таких изменений в Жилищный кодекс России рассказал на днях глава комитета Ассоциации «Совет ЖКХ» Ирина Булгакова. При этом она уточнила, что поправками не предполагается отменить лицензирование деятельности УО: «Система лицензирования сохраняется и будет дополнительно усилена, при этом параллельно будет развиваться институт саморегулируемых организаций в регионах».

Такой подход имеет немало сторонников, и предлагаемые изменения заслуживают всестороннего обсуждения на экспертном уровне. Как отмечает заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева, споры о том, какой инструмент контроля более эффективен в сфере управления МКД, продолжают уже не первый год. Несмотря на то, что ранее государство сделало выбор в пользу лицензирования, сторонники идеи саморегулирования периодически напоминают о том, что многие вопросы бизнес способен решать более эффективно, чем государство. Немало

Технологии безопасности

«Умный» дом способен сам себя защитить от бытовых аварий и инцидентов



вой техникой или перегрева проводки. Заметить такие мелочи невооруженным глазом почти невозможно, из-за чего владельцы квартир зачастую узнают о неполадках постфактум, когда вода уже заливает соседей или в квартире появляются запахи дыма.

Так, затопить соседей в МКД намного проще, чем может показаться. Причины могут быть самые разные: изношенный шланг стиральной машины, небольшая течь в соединении труб или, например, неисправность бытовой техники. В борьбе с этими «недугами» на помощь приходят современные технологии.

В частности, датчики протечки воды помогают своевременно заметить проблему — еще на ранней стадии. В этих целях, рассказывает эксперт, небольшие сенсоры, которые реагируют на появление влаги, устанавливаются рядом с бытовой техникой, раковинами или водонагревателями, и как только вода появляется там, где ее быть не должно, отключение улавливается и владельцу сразу же отправляется уведомление.

Есть и более надежные системы. В некоторых из них датчики могут быть связаны с автоматическими клапанами, которые перекрывают воду сразу после обнаружения утечки, что позволяет остановить аварию буквально за несколько секунд.

Проблемы с электропроводкой — еще одна распространенная причина бытовых аварий. Перегрузка сети, скачки напряжения, неисправные приборы или поврежденные кабели могут приводить к перегреву и возгоранию. Системы «умного» дома способны отслеживать энергопотребление и выявлять аномалии в работе электросети. Специальные датчики анализируют нагрузку и могут сигнализировать о подозрительной активности оборудования. Если система фиксирует необычно высокое энергопотребление или перегрев, владелец получает уведомление и может вовремя проверить электроприборы или проводку.

Как отмечает Евгений Ильин, главное преимущество систем «умного» дома — мгновенные уведомления: датчики работают круглосуточно и сразу передают информацию на

Не лицензированием единым

Действующая система контроля за деятельностью УО может быть дополнена механизмами саморегулирования



претензий и к нынешней модели регулирования в ЖКХ. К примеру, в большинстве случаев лицензии выдаются на право заниматься какой-либо деятельностью — и только в сфере управления МКД лицензия выдается помимо прочего на право управления конкретным домом. Тем самым орган лицензионного контроля фактически подменяет собой решение собственника, ведь смена управляющей компании в доме проходит не после решения общего собрания, а после изменения записи в реестре лицензий.

Депутат также отмечает, что у органов лицензионного контроля недостаточное сил и людей для того, чтобы по существу анализировать деятельность УО — они оценивают их работу на основании формальных требований, не вникая в детали, сколько именно работ заказали и оплатили собственники. При этом отрасли, в которых введено обязательное саморегулирование, как правило, оценивают работу членов СРО, соблюдение норм и требований более внимательно и комплексно. Зачастую подобная оценка и последующие процедуры (в виде, например, исключения из членов СРО) являются эффективной мерой

смартфон владельца. Кроме того, технологии «умного» дома постепенно начинают работать не только как инструмент комфорта, но и как полноценный контур безопасности жилья. В некоторых системах данные с датчиков могут передаваться не только владельцу квартиры, но и страховщику через API-интеграцию. Это означает, что, если срабатывает датчик протечки, дыма или задымления, сигнал поступает сразу в систему мониторинга, после чего с владельцем жилья могут оперативно связаться специалисты и предупредить, что в квартире или доме возникла потенциально опасная ситуация. Такой сценарий особенно важен, если хозяева находятся на работе, в отъезде или просто не заметили уведомление.

«Подобные решения уже начинают применяться на российском рынке. Например, «Ростгосстрах» интегрировал страховую защиту жилья в экосистему «умного» дома совместно с платформой spruhub (контроллер ИИ-технологий в жилых проектах)», — заявил «Стройгазете» эксперт. В этом случае установленные в квартире датчики могут передавать информацию напрямую страховщику, и, если система фиксирует тревожный сигнал, клиент получает дополнительный звонок от страховой с предупреждением о возможной проблеме.

В целом уже сейчас использование IoT-устройства позволяет снизить вероятность серьезного ущерба на 30-40% за счет более раннего реагирования. Как считают отраслевые эксперты, следующим шагом в развитии технологий «умного» дома в партнерстве со страхованием могут стать комплексные системы анализа данных. В частности, в «Ростгосстрахе» уже рассматривают возможность применения алгоритмов искусственного интеллекта для обработки информации с различных датчиков — температуры, энергопотребления, освещенности и других параметров.

«Это позволит точнее прогнозировать риски и предупреждать человека о потенциальной проблеме еще до того, как она перерастет в аварию», — заключил Евгений Ильин.

государства так и не дошли руки. Во-вторых, СРО могут предоставить органам государственного контроля дополнительных специалистов, которые способны содержательно и по существу оценить работу конкретной компании, сопоставить достигнутые ею результаты с той оплатой, которую она получила от потребителей. Наконец, с принятием федерального закона №375-ФЗ, упразднившего лицензионные комиссии, органы лицензионного контроля стали единолично решать, направлять ли обращение в суд об изъятии лицензии у той или иной компании. При этом случаи бывают разные, и не всегда отношение к различным УО у ГЖН одинаково объективно. «Участие в процедуре СРО могло бы стать дополнительным фильтром и в то же время повысить объективность и беспристрастность решений», — считает законодатель.

Есть и другие положительные последствия в активном взаимодействии СРО и органов ГЖН. Сегодня они широко обсуждаются, есть предложения провести эксперимент в отдельных регионах, заключив соглашения между СРО и контрольно-надзорными органами. «С интересом следим за развитием инициатив, если результаты окажутся положительными — будем дополнять законодательство, прописывая в нем роль саморегулируемых объединений, а также дополнительные требования к ним», — заявила «Стройгазете» Светлана Разворотнева.

Отметим, что немалая часть МКД управляется товариществами собственников жилья (ТСЖ), есть и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), в которых имеются свои выборные органы. И как быть с ними, в какой мере на них должны распространяться предлагаемые законодательные новшества — вопрос неоднозначный. «Вопрос о том, должны ли ТСЖ и ЖСК входить в СРО, пока не обсуждается. Необходимо сделать первый шаг и, проанализировав результаты, понять, стоит ли двигаться в выбранном направлении», — заключила Светлана Разворотнева.



НАСЛЕДИЕ

Беседовала Анна ВАСИНА

ВДНХ была создана в 1939 году как уникальное выставочное пространство, где демонстрировались главные достижения отечественной науки, техники, промышленности, сельского хозяйства. Сегодня эта территория переживает второе рождение, объединяя множество видов досуга, привлекая миллионы посетителей. О реставрации и новой жизни знаковых павильонов выставки, а также об амбициозных архитектурных, выставочных и конкурсных проектах в связи с 10-летием Департамента капитального ремонта и строительства ВДНХ «Стройгазета» поговорила с заместителем генерального директора ВДНХ — директором Департамента капитального ремонта и строительства Александром ТАРАСОВЫМ.



Александр Александрович, благодаря программе «Возрождение ВДНХ», инициированной мэром Москвы Сергеем Собяниным, многие исторические павильоны получили вторую жизнь. Сегодня на ВДНХ реставрировано более 40 объектов культурного наследия. Расскажите подробнее о проектах, реализованных на территории комплекса.

В 2014 году было принято важное решение о том, что ВДНХ переходит под юрисдикцию столицы. Это решение стало отправной точкой масштабной программы возрождения выставки, помогло вернуть легендарному комплексу его историческое назначение и превратить его в современное многофункциональное пространство. Передача ВДНХ в собственность города Москвы позволила сосредоточить усилия на комплексной программе развития территории, объединившей реставрационные, культурные и туристические инициативы.

Сейчас большая часть павильонов ВДНХ — объектов культурного наследия федерального значения — не только отреставрирована, но и открыта для посещения. В исторических павильонах, спроектированных знаменитыми советскими архитекторами и знакомых еще поколению наших родителей, реализуются современные культурные, выставочные, развлекательные проекты.

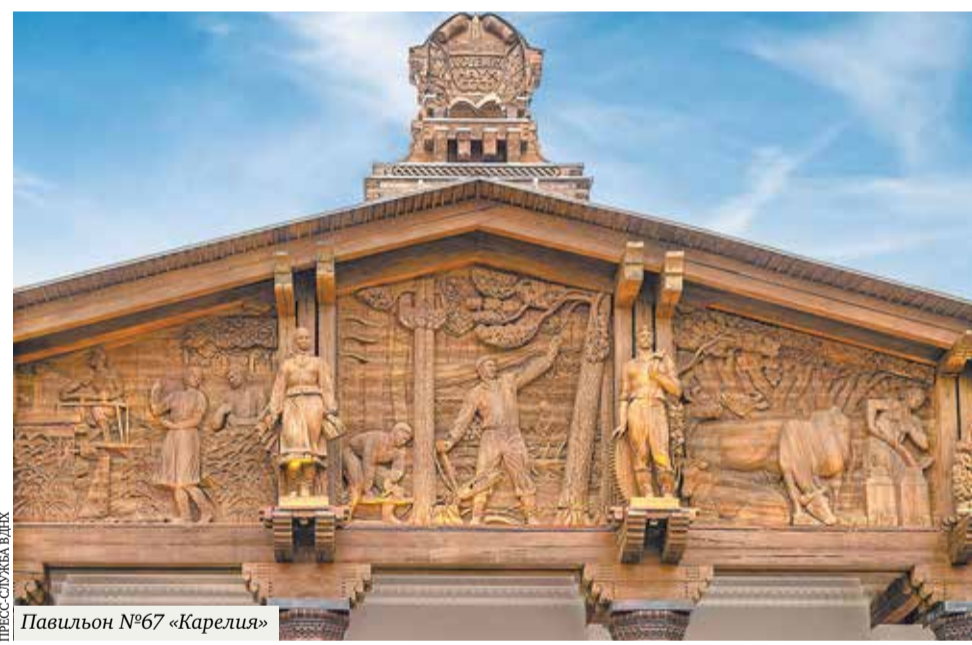
В числе таких объектов — павильон №35 «Главтабак» — вероятно, самый маленький и самый нарядный павильон выставки. В 2019 году началась его полномасштабная реставрация, специалистам удалось восстановить первоначальную концепцию автора проекта — художника В. С. Кондратьева.



Конноспортивный манеж

Новые горизонты

ВДНХ обретает вторую жизнь



Павильон №67 «Карелия»



Павильон №8 «Юные натуралисты»

Главная наша задача заключалась в сохранении оригинального облика здания, учитывая современные запросы посетителей. За шесть лет работы реставраторы восстановили отделку фасадов, вернули павильону одно из его главных украшений — керамические изразцы с изображениями цветов, листьев и плодов табака, а также изящный позолоченный шпиль и эмблему «Главтабак» с позолотой. Была отреставрирована оригинальная живопись потолка и фриза торгового зала, воссозданы роскошная люстра и пятицветное терраццо. Сегодня историческое здание вновь стало гостеприимным и уютным местом досуга — здесь открыт клуб чайной культуры «ЧаЕ»; посетители клуба могут принять участие в чайной церемонии, побывать на экскурсии, а также приобрести чай разных сортов, включая редкие коллекционные.

Павильон №67 «Карелия» («Советская печать»), строившийся как павильон Карело-Финской ССР — один из трех на ВДНХ, в отделке которых использовали резьбу по дереву, и единственный, декорированный деревянными скульптурами. Главным украшением здания, напоминающего огромную карельскую избу и как нельзя лучше передающего дух северной республики, являются резной барельеф и шесть деревянных скульптур, установленных на колоннах в фронте портика главного фасада. Сегодня после кропотливой научной реставрации барельеф и скульптуры выглядят как в 1954 году, когда павильон был создан. А в самом здании проходят захватывающие мультимедийные выставки: «За тридцать земель. Ожившие шедевры русской живописи» и «Быть Ван Гогом». Здесь гости ВДНХ оказываются внутри знаменитых живописных полотен Винсента Ван Гога и известных русских художников Ивана Айвазовского, Ивана Билибина, Фёдора Васильева, Виктора Васнецова, Михаила Нестерова, Ивана Шишкина.

Какими реставрационными проектами особенно гордитесь? Сложно выделить какой-то один: завершение реставрационных работ на любом из объектов ВДНХ — это огромная гордость, профессиональная победа многих людей. Например, в результате научной реставрации исторического павильона №8 «Юные натуралисты» большой удачей для нас стало то, что удалось сохранить и подчеркнуть его главную отличительную особенность — легкость и воздушность. Здание — само воплощение юности, мечты, устремленности в будущее. Недаром проект, по которому оно было построено, готовила команда молодых архитекторов — аспирантов МАРХИ. Этот эффект «воплощенной юности» создают стеклянный купол центрального зала, витражное остекление двух полукруглых боковых объемов, стеклянная крыша оранжереи, эркер заднего фасада, большие оконные проемы.

Какие реставрационные проекты особенно гордитесь?

Сложно выделить какой-то один: завершение реставрационных работ на любом из объектов ВДНХ — это огромная гордость, профессиональная победа многих людей. Например, в результате научной реставрации исторического павильона №8 «Юные натуралисты» большой удачей для нас стало то, что удалось сохранить и подчеркнуть его главную отличительную особенность — легкость и воздушность. Здание — само воплощение юности, мечты, устремленности в будущее. Недаром проект, по которому оно было построено, готовила команда молодых архитекторов — аспирантов МАРХИ. Этот эффект «воплощенной юности» создают стеклянный купол центрального зала, витражное остекление двух полукруглых боковых объемов, стеклянная крыша оранжереи, эркер заднего фасада, большие оконные проемы.

В настоящее время реставрационные работы ведутся на таком важном для ВДНХ историческом объекте, как павильон №62 «Охрана природы». Центральная часть единственного в своем роде здания состоит из металлического каркаса, заполненного большими стеклянными блоками граненой формы — всего их около 25 тысяч. Площадь

НАСЛЕДИЕ



Павильон №35 «Главтабак»

Сегодня на стилобате павильона №8 «Юные натуралисты» воссоздано яркое терраццо, а главный вход вновь украшает изящная колоннада — под ее сводами реставраторы восстановили небесно-синий цвет, максимально близкий к исходному, обнаруженному под слоями краски. Буквально с порога гости павильона оказываются в праздничном и светлом мире детства — так было задумано его создателями, и мы очень хотели сохранить этот эффект. Поэтому было решено создать здесь Фабрику шоколадных конфет (в павильоне заработает миниатюрная копия кондитерского цеха), попробовать свежую, только что с конвейера, шоколадку, а также посидеть в кафе, где будет специальное детское меню.

И конечно, большой победой реставраторов можно считать триумфальное возрождение павильона №1 «Центральный» — грандиозного здания, которое многие считают символом ВДНХ. Была восстановлена оригинальная отделка фасадов, проведены работы по ремонту кровли и купольных конструкций, полностью отреставрированы интерьеры, включая воссоздание оригинальной отделки полов, потолков и стеновых панелей. Для точного воспроизведения оригинальных деталей были использованы архивные чертежи и фотографии. В ходе реставрации и подготовки павильона к работе важно было адаптировать историческое здание к современному использованию. И в павильоне были созданы условия, соответствующие всем музейным нормам. Это позволило «Центральному» стать сегодня новой культурной локацией, одним из самых современных экспозиционных пространств страны, работать с ведущими музеями России. В 2024-2025 годах здесь состоялась выставка Государственной Третьяковской галереи, а в 2025-2026 годах прошла выставка Государственного Русского музея. Из Санкт-Петербурга на ВДНХ, в «Центральный», привезли бесценные шедевры национального искусства. Некоторые из них оказались в столице впервые.

В настоящее время реставрационные работы ведутся на таком важном для ВДНХ историческом объекте, как павильон №62 «Охрана природы». Центральная часть единственного в своем роде здания состоит из металлического каркаса, заполненного большими стеклянными блоками граненой формы — всего их около 25 тысяч. Площадь

остекления составляет 1 212 кв. м. Скульптурный рельеф, обрамляющий главный вход, облицован цветной смальтой и кантарелью. Этот павильон — подлинный гимн инженерной мысли, и перед реставраторами сегодня стоит непростая задача. Но я уверен, что она будет успешно решена.

В 2025 году на ВДНХ завершено строительство конноспортивного манежа Центра национальных конных традиций. Чем интересен этот проект? Строительство крытого конноспортивного манежа велось в рамках работы по развитию Центра национальных конных традиций. В свое время в павильоне №43 была открыта демонстрационная конюшня, а в павильоне №42 — интерактивная экспозиция «Музей лошади», были реконструированы исторический манеж и вывальной круг с трибунами. Наконец, в декабре 2025 года завершился второй этап — строительство крытого конноспортивного манежа, где Кремлевская школа верховой езды сможет проводить учебно-тренировочные занятия, соревнования мирового уровня, различные шоу.

В трехэтажном здании площадью 7,8 тысяч квадратных метров оборудован большой манеж размером 25 на 70 метров, рассчитанный на 500 зрителей. Также здесь имеется малый тренировочный манеж размером 20 на 40 метров. Для спортсменов предусмотрены удобные раздевалки с душевыми и санузлами, комната для комментатора, зона отдыха, медицинский кабинет и кафе.

Была задача создать объект, который органично впишется в пространство выставки, поэтому в основу архитектурного решения легла стилистика исторических павильонов «Коневодства». Фасады здания облицованы натуральным камнем, стены украшены витражами, листовой медью и панелями под дерево. Внутренние помещения оформлены гранитом, травертином, мрамором, декорированы медными и латунными деталями. Среди функциональных особенностей конноспортивного манежа — особый гипоаллергенный грунт, система увлажнения поля, современное звуковое и осветительное оборудование, система технологического телевидения.

Кремлевская школа верховой езды уже занимается постановкой шоу, которое состоится в новом манеже и будет анонсировано в ближайшее время.

Продолжается прием заявок на участие в открытом архитектурном конкурсе ВДНХ «Золотой колос 2026». Впервые с

момента создания конкурса в его работу включены две региональные площадки — поселок городского типа Мокшан Пензенской области и город Воркута Республики Коми. Как возникла идея выйти за пределы выставки? По каким критериям были выбраны именно эти площадки? Архитектурный конкурс «Золотой колос» проводится в рамках фестиваля дизайна и архитектуры, организованного в Москве. Цель конкурса — поиск и поддержка талантливых молодых архитекторов и дизайнеров, продвижение инновационных идей, концепций и проектов. Кроме того, ежегодно проводится «Золотой колос» на ВДНХ, мы хотим привлечь максимальное внимание к вопросам сохранения и восстановления исторических памятников и мест, популяризации архитектуры, формирования новых подходов к проектированию уникальных объектов.

Тема архитектурных конкурсов не нова. Например, павильон «Карелия» был построен по проекту Фариды Рехмукова — молодого архитектора, который стал победителем всесоюзного конкурса. Мы возрождаем традицию проведения подобных мероприятий, а в этот раз решили выйти за пределы ВДНХ.

В 2026 году выставка реализует совместный с субъектами РФ проект «Золотой колос. Регионы», и в числе конкурсных тем — «Благоустройство территории исторического центра поселка Мокшан Пензенской области» и «Возрождение городского парка, заложенного в послевоенные годы в условиях вечной мерзлоты в Воркуте Республики Коми».

С момента создания Выставка достижений народного хозяйства аккумулировала на своей территории лучшие архитектурные, строительные, инженерные практики. К работе здесь привлекались талантливые мастера из самых дальних уголков Советского Союза. Конкурс, где архитекторы из России и, возможно, других стран будут разрабатывать проекты для двух региональных площадок, — наш ответный шаг. Это поможет развитию в этих регионах новых общественных пространств, будет способствовать повышению качества городской среды, а местное архитектурное сообщество сможет взглянуть на развитие своей площадки свежим взглядом «со стороны» и открыть для себя что-то новое в уже привычном.

Уверен, что молодым архитекторам удастся выбрать тему по душе, что им будет интересно попробовать свои силы в профессиональном состязании, что многие из них смогут представить на суд жюри нетриви-

альные новаторские проекты. А мы, в свою очередь, ждем именно таких проектов и готовы к плодотворному сотрудничеству. В данный момент на участие в конкурсе уже поступило более 100 заявок из разных городов России, а также из Беларуси.

Большим выставочным событием осени 2026 года обещает стать международная выставка «АРКА» (архитектура, реставрация, культура, археология). Идет ли уже подготовка к этому мероприятию? Да, подготовка к выставке ведется, работает сайт. Он поможет узнать о выставке «АРКА» больше, чем на данный момент мы успели рассказать в СМИ, получить исчерпывающую информацию, а также подать заявку на участие. Кроме того, мы проводим встречи с ключевыми игроками выставки — Министерством культуры РФ, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, ФАУ «РосКол-Строй». Общаемся и с руководителями национальных павильонов ВДНХ с целью привлечения на выставку специалистов из стран ближнего зарубежья, поскольку в выставке «АРКА» заявлена как международная.

В чем важность проведения этой выставки? Каковы амбиции ВДНХ, связанные с этим мероприятием? Важно это как минимум потому, что в настоящий момент такой международной площадки с участием России нет. Есть выставка denkmal, посвященная достижениям в области сохранности памятников культуры и архитектуры, партнером которой ранее выступала Россия, но сейчас она на территории нашей страны не проводится. Есть московская выставка «ПРОРеставрацио», но она, как ясно из названия, ориентирована прежде всего на молодых специалистов реставрационной отрасли.

Мы же хотим создать на ВДНХ экспертную площадку, которая станет пространством для профессионального диалога ее гостей и участников (представителей органов власти, ведущих производителей строительных и реставрационных материалов, оборудования и технологий) с архитекторами, инженерами, реставраторами.

«АРКА» будет посвящена современным технологиям и инновационным материалам в сфере сохранения культурного наследия и реставрации объектов городской среды. Важной особенностью мероприятия станет обширная деловая программа, касающаяся главных вопросов архитектурной и реставрационной науки и практики.

«АРКА» будет посвящена современным технологиям и инновационным материалам в сфере сохранения культурного наследия и реставрации объектов городской среды. Важной особенностью мероприятия станет обширная деловая программа, касающаяся главных вопросов архитектурной и реставрационной науки и практики.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Оксана САМБОРСКАЯ

Вторая сессия цикла «Диалоги ПРО склады 2.0» прошла в Москве на прошлой неделе. Организатор — консалтинговая компания NF Group — собрал на одной сцене девелоперов, ретейлеров, логистов и инвесторов со всей страны. Если год назад главным словом в зале был «дефицит», то теперь в лексиконе участников прочно обосновалось слово «адаптация». Рынок складской недвижимости входит в фазу охлаждения, и это, кажется, всех устраивает.

Аренда дешевеет, места пустеют

По словам партнера NF Group Константина Фомиченко, открывшего сессию, рынок входит в новую фазу — он стал тяжелее. Предварительные итоги I квартала года это подтверждают: доля свободных площадей в Московском регионе с учетом субаренды достигла 6,1%. Для тех, кто привык к многолетнему «вакууму», это звучит почти сенсационно: впервые за восемь лет арендатору есть из чего выбирать.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка на сухие склады класса А в Москве опустилась до 10 500 рублей за квадратный метр в год (без НДС и операционных расходов) — на 4% ниже, чем в конце 2025-го. В регионах ставка держится около 10 250, в Петербурге — 11 000, но и там прогнозируют коррекцию до 10 000 уже к середине года. К концу 2026-го, по прогнозам NF Group, вакансии в столичном регионе может вырасти до 8,2%, а ставки — просесть до 10 000.

Казалось бы, цифры тревожные. Но выступавшие — а среди них были и девелоперы, и крупнейшие арендаторы вроде X5 — не выглядели встревоженными. Скорее, сосредоточенными.

В зале провели интерактивный опрос «Какой будет ставка аренды в 2026-м?». Еще в сентябре 2025 года участники конференции дружно голосовали за коридор 11-12 тыс. и выше. Спустя полгода мнения разделились: те, кто прогнозируют 10-11 тыс., оказались в большинстве, но появилась и группа «пессимистов», ожидающих падения ниже 9 тыс.

Впрочем, партнер NF Group Александр Кацегоров заметил, что точно, под конкретного клиента, ставки уже сейчас могут быть ниже средних. Это не обвал, а скорее «выборочная гибкость» собственников, которые готовы обсуждать коммерческие параметры ради заполнения объектов. Ту же мысль позже подтвердил Константин Фомиченко: «Конкуренция за арендаторов обострилась, и это расширяет возможности для переговоров».

Рекордный ввод и стоимость работ

Прошлый год стал рекордным по вводу складских площадей — почти 4,5 млн кв. м. В 2026-м рынок, скорее всего, поберет и этот рекорд — ожидается более 7 млн, причем больше половины придется на регионы. И здесь важный нюанс: 80% новых объектов строится под заказчика (format built-to-suit), но оставшиеся 20% спекулятивных площадей создают тот самый запас, который сейчас превращает рынок арендодателя в рынок арендатора.

Особенно активно стройка идет в Казани, Краснодаре и Новосибирске. Но не только в миллионниках, складские объекты появляются в городах с населением 500 тыс. и меньше. Региональная экспансия продолжается, и она



Рынок складов берет паузу

Ставки поползли вниз, стройка дорожает, а вакансии выросла впервые за девять лет

уже привела к тому, что первые регионы вместе с Петербургом обогнали московский регион по объему качественного предложения. Один из самых ожидаемых блоков сессии — опрос девелоперов и генподрядчиков о стоимости строительства. Цифры оказались неоднозначными. С одной стороны, генподряд на сухой склад класса А в Центральном федеральном округе сегодня оценивается в среднем в 67 600 рублей за квадратный метр (без учета земли и внешних сетей). Это первое снижение с 2020 года — примерно на 4% по сравнению с сентябрем 2025-го.

С другой стороны, внутри этой цифры скрывается разнонаправленная динамика: стоимость работ выросла на 27% (сказывается дефицит кадров), а вот стоимость материалов немного просела из-за снижения объемов новых заказов. То есть подрядчики и производители, по сути, готовы работать «в ноль», лишь бы не простаивать.

Управляющий партнер ГК «ДА! Девелопмент» Денис Грось (Хабаровск) заметил, что его как человека из региона поражает оптимизм коллег из Центральной России. «У нас себестоимость не падает, а логистика доставки материалов увеличивает цену на 25-100%», — сказал Денис Грось. По его словам, на Дальнем Востоке даже при комфортной арендной ставке весь поток «съедается» процентами по кредитам. Тему себестоимости развил директор группы PLT Михаил Тарасов. По его мнению, именно фундаментальные издержки (стройка плюс стоимость денег) будут определять ставку в долгосрочной перспективе, а текущее снижение аренды — скорее временная коррекция, связанная с краткосрочным переизбытком предложения.

Онлайн остыл, производство в деле

Если в 2025 году главным драйвером спроса была онлайн-торговля, то сейчас ее доля заметно сократилась. Как отметили модераторы сессии Константин Фомиченко и Александр

Кацегоров, рынок маркетплейсов насытился, бурный рост закончился. На первый план выходят производственные компании и дистрибьюторы.

В сегменте light industrial основными резидентами остаются представители малого и среднего бизнеса. Согласно данным NF Group, в структуре арендаторов заметна доля химических производств, машиностроения и компаний, работающих с пластмассами. «Преобладает производство, причем довольно разное, разноформатное», — уточнили модераторы, комментируя распределение резидентов по видам деятельности.

Что касается формата, то застройщики активно осваивают нишу промышленных таунхаусов и многоэтажных объектов с дроблением на небольшие лоты. Как следует из презентации NF Group, цены на такие помещения внутри МКАД достигают 190-195 тыс. рублей за квадратный метр (без НДС), тогда как средняя ставка аренды по итогам года оценивается в 14 600 рублей за квадратный метр в год. За пределами МКАД ценовой диапазон скромнее: 120-130 тыс. рублей при покупке и около 14-15 тыс. в аренду, но и здесь многое зависит от локации.

Склад как искусство

Развитие городского формата ставит перед девелоперами не только экономические, но и эстетические задачи: чем ближе склады подходят к жилым районам, тем больше внимания уделяется их внешнему облику. «Москве важно, чтобы те объекты, которые находятся внутри города, выглядели не как нечто безликое и непонятное, а были в него вписаны», — отметила директор по маркетингу и коммуникациям Ragamet Елена Белевцева.

Прямого экономического эффекта на ставку аренды такие решения не дают, однако создают важные нематериальные преимущества: снижают социальную напряженность, формируют идентичность территории, выделяют объект среди конкурентов. Для производ-

ственных компаний, размещающихся в таких зданиях, важен и имиджевый аспект: нестандартный облик помогает привлечь персонал. «У каждого девелопера есть свои преимущества, и мы сами выбираем, на чем строить нашу идентичность. Архитектура и наш узнаваемый стиль — это один из ярких признаков нашей идентичности», — подчеркнула Елена Белевцева.

Отдельный блок дискуссии был посвящен рынку ЗРЛ-операторов. Совокупный объем площадей, занимаемых транспортно-логистическими компаниями, составляет сегодня 4,6 млн кв. м — 8% всего качественного склада в стране.

Интересная динамика: хранение (как услуга) стало чуть дешевле. В I квартале 2026 года стоимость хранения паллеты снизилась по сравнению с пиковыми значениями 2025-го, а вот услуги, требующие ручного труда, — погрузки, стикеровка, пикинг, — напротив, выросли в цене. Причины все те же — удорожание рабочей силы и изменения в налоговом законодательстве.

Генеральный директор FM Logistic Олег Альхамов обратил внимание на то, что для логистов важна не столько арендная ставка сама по себе, сколько эффективность каждого квадратного метра. «Нас интересует, как хранить и обрабатывать товар максимально эффективно. Сегодня кто-то из клиентов видит, что ставки пошли вниз, и решает: «Я сам смогу управлять логистикой». Но это иллюзия. Скрытые вакансии и дисбаланс быстро уходят», — предупредил он.

Резюмируя итоги дискуссии, модераторы и спикеры сошлись в главном: рынок не падает, он делает вдох. Рост ставок остановился, впервые за девять лет появилась вакансия, а девелоперы перестали соревноваться в том, кто быстрее поднимет цену. Объем сделок по итогам года ожидается на уровне 3-3,5 млн кв. м — столько же, сколько в 2025-м. А значит, история продолжается. Просто теперь она не про гонку, а про качество.

ИНФРАСТРУКТУРА



Москва фабричная

Площадь столичных технопарков к 2030 году увеличится до 5 млн «квадратов»

Антон МАСТРЕНКОВ

Развитие инновационной инфраструктуры является одним из стратегических приоритетов Москвы. В городе ежегодно открываются десятки новых производственных площадок, и сегмент промышленного строительства стал одним из наиболее привлекательных для девелоперского бизнеса. В условиях трансформации экономики Форум технологической инфраструктуры, прошедший в кластере «Ломоносов», зарекомендовал себя как ключевая площадка для открытого диалога, позволяющая определить «точки роста», а также эффективного развития технологического предпринимательства в городе.

В течение последних лет градостроительная политика Москвы претерпела существенные изменения. Еще недавно устаревшие промзоны воспринимались исключительно как резерв для жилой застройки, а сегодня экономическая и политическая логика диктует новую стратегию бизнеса — строительство производственных объектов становится не просто социально ответственным шагом, но и высокомаржинальным бизнесом.

Наиболее привлекательной и перспективной площадкой развития такого бизнеса для инвесторов стал формат технопарков. Их резиденты не только пользуются налоговыми льготами, но и получают до 30 млн рублей грантов в год на оснащение оборудования. При этом управляющие компании могут претендовать на субсидии и возмещение имуществу. «В Москве запущено 53 технопарка, совокупный объем таких объектов увеличился с 2,4 млн кв. м в 2025 году до 3 млн на текущий момент. При этом уровень вакансий в действующих технопарках составляет всего 0,2%», — отметила руководитель Департамента предпринимательства и инновационного развития Москвы Кристина Кострова.

Однако, несмотря на достигнутые результаты, цели у столичных властей еще более амбициозные. Среди приоритетных задач развития отрасли — увеличение объема инфраструктуры технопарков к 2030 году до 5 млн кв. м.

Стоит отметить, что новые рыночные условия в значительной степени изменили подходы девелоперов к развитию территорий. Если ранее наблюдалось четкое разделение на застройщиков жилья и на тех, кто возводил нежилые объекты, то сегодня для бизнеса характерна мультиформатность. «Девелоперы вынуждены осваивать разные сегменты рынка, чтобы экономика проектов сходилась. Таким образом, проекты становятся более многофункциональными, а участники рынка превращаются в «мультипрофессионалов», — отметил исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский.

Ключ к успеху

Основной драйвер таких изменений — программа стимулирования создания мест приложения труда (МПП), запущенная правительством Москвы. Для застройщиков жилья, привлекших к высокой конкуренции на рынке, этот механизм стал «золотым ключом» к получению земли. По данным Департамента инвестиционной и промышленной политики, в рамках программы было заключено более 150 соглашений, а общий объем заявленного строительства достиг 6,8 млн кв. м, из которых 36% (2,4 млн кв. м) пришлось на складские и промышленные проекты.

Суть механизма проста: город предоставляет инвестору льготы (например, снижение платы за изменение вида разрешенного использования земли) в обмен на строительство не просто жилья, а объектов, создающих рабочие места. Неудивительно, что за последние десять лет объем инвестиций в развитие московских технопарков составил около 182,7 млрд рублей, причем на каждый рубль налоговых льгот приходится более 13,2 рубля частных инвестиций.

Еще одним драйвером развития формата — колоссальный дефицит качественных предложений в индустриальном сегменте Москвы. Сегодня уровень вакансий на этом рынке один из самых низких среди мировых мегаполисов. Такой «голд» создает идеальные условия для строительства новых форматов, таких, например, как light industrial (объекты смешанного типа, объединяющие производство, логистику и офисы).

Новые проекты

Форум технологической инфраструктуры стал витриной новых проектов промышленного строительства. В его рамках гостям показали перспективные инфраструктурные объекты, которые в скором времени начнут принимать резидентов либо находятся в стадии поиска инвесторов. Кроме того, участники ознакомились с концепциями отраслевых площадок для предприятий в области робототехники, агротехнологий и fashion-сегмента. В фокусе внимания оказались планы по развитию научной долины МГУ имени М. В. Ломоносова, а также креативного пространства «Сколково», которое становится новым центром притяжения для IT-компаний, работающих в сфере медиа, анимации и игровой индустрии.

Помимо этого, программой форума было предусмотрено подписание нескольких значимых соглашений. Так, многопрофильный холдинг AVA Group заключил договор с правительством Москвы о создании технопарка «Элион» в Зеленограде. Новый научно-технологический парк площадью более пяти гектаров в перспективе будет включать исследовательские центры, производственные мощности и офисные блоки. На его площадке планируется построить более 50 тыс. кв. м площадей и создать свыше 800 рабочих мест со специализацией в области робототехники и кибербезопасности. «Комплексное развитие территории в рамках редевелопмента локация обеспечит мощный социально-экономический эффект для города, приумножит потенциал Зеленограда как научно-промышленного центра», — подчеркнул заместитель гендиректора по развитию AVA Group Гевонд Егиазарян.

Еще одним событием стало соглашение, подписанное Фондом «Московский инновационный кластер» и девелоперской компанией «Колд». Оно направлено на поиск, апробацию и внедрение инновационных решений в сфере проектирования, строительства и управления объектами недвижимости, в том числе с использованием сервиса «Витрина заказчиков». «Сотрудничество с отраслевыми партнерами позволяет нам быстрее находить прикладные сценарии для внедрения технологий. Важно, что такие соглашения формируют устойчивый спрос на московские иннова-

ции и создают условия для их апробации и масштабирования в реальном секторе экономики», — заявил заместитель генерального директора Московского инновационного кластера Максим Власов.

Технологии стройки

Особый интерес у участников форума вызвали дискуссии, посвященные инновационным технологиям и их включению в строительные процессы. Общеизвестным фактом является то, что повсеместное внедрение цифровых технологий и инновационных решений сегодня становится основополагающим вектором развития. По словам главы инвестиционно-промышленной группы «Стильбат» Льва Мазарки, Москва не только активно разрабатывает и внедряет такие решения, но и является признанным лидером в этих вопросах: «Столица создает технологии мирового уровня и готова не только внедрять их у себя, но и делиться опытом. Цифровая трансформация — одна из ключевых национальных целей, обеспечивающих повышение качества жизни граждан и эффективность взаимодействия с государственными органами».

Подтверждением этому послужила презентация инновационного центра «Сколково», который ежегодно отбирает порядка 700 стартапов, предлагающих решения для застройщиков и девелоперов. «Сколково» изначально сделало упор на пилотирование проектов непосредственно на строительных площадках, а за семь лет успешно внедрило на проектах девелоперов решения 150 стартапов», — подчеркнул директор по городским и строительным технологиям Фонда «Сколково» Юрий Хаханов. Среди наиболее значимых достижений он выделил стартапы в области технологий 3D-печати, причем темпы развития технологии таковы, что уже сегодня Россия лидирует по спросу 3D-принтеры в мире.

Подводя итоги II Форума технологической инфраструктуры, можно с уверенностью утверждать, что промышленное строительство в Москве выходит на качественно новый уровень. Речь идет не просто о возведении производственных корпусов, а о создании комплексных экосистем, сочетающих высокотехнологичное производство, науку и комфортную городскую среду.

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

ЭКСПЕРТИЗА

Читайте в следующем номере «СГ»: В Москве пройдет XVII Международный экономический форум государств — участников СНГ



Антон МАСТРЕНКОВ

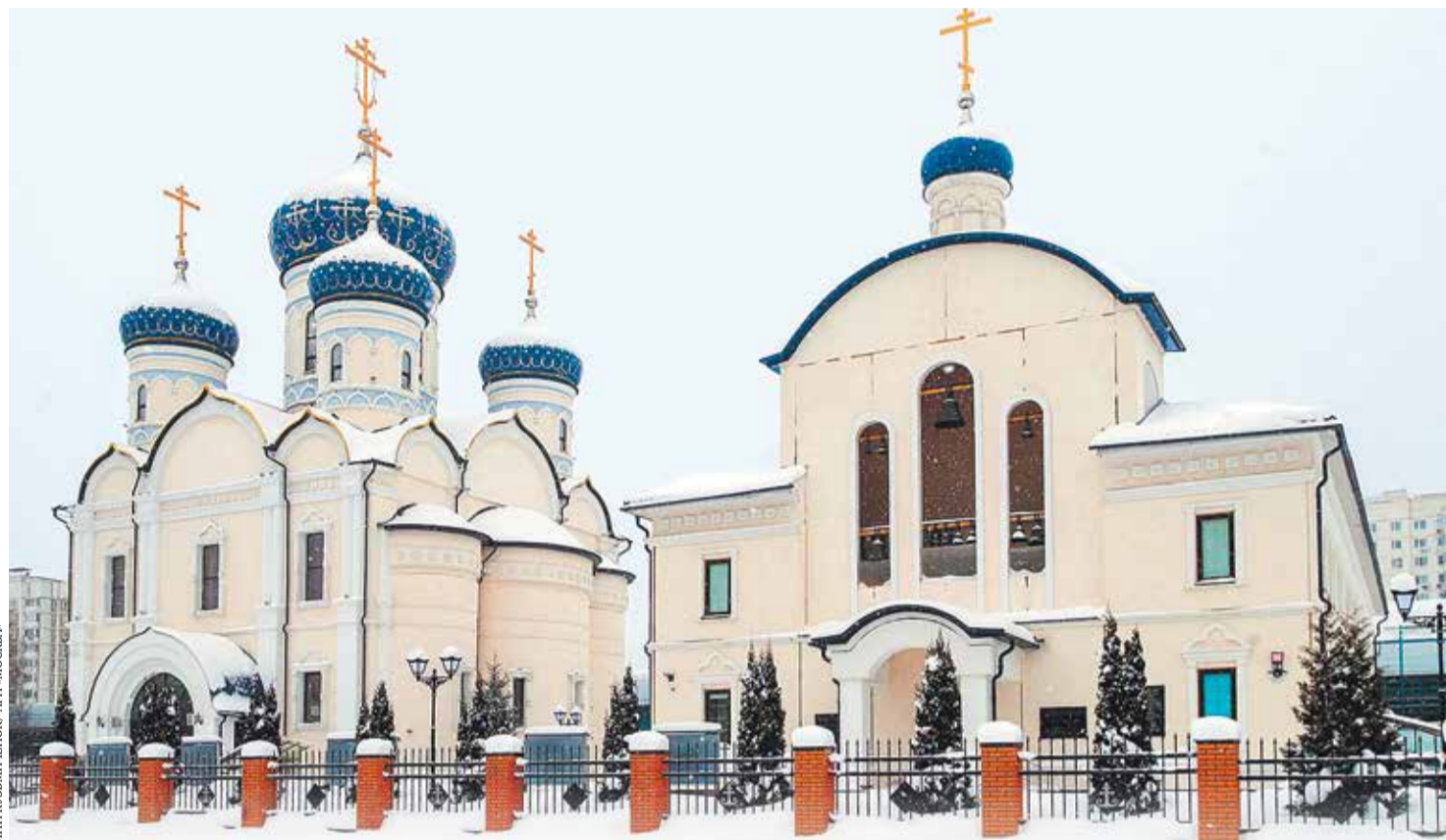
Споры о том, каким должен быть православный храм в XXI веке, в архитектурном сообществе не утихают. Должен ли он следовать канону или вправе экспериментировать с формой? Обязана ли храмовая архитектура быть узнаваемой или все-таки первично ощущение величия, чуда? Эти и другие вопросы профессионального строительства обсудили урбанисты, представители Русской православной церкви, ученые и архитекторы.

Тридцать лет назад восстановление храмов в России воспринималось как акт исторической справедливости и духовного возрождения. Первая волна храмового строительства 1990-х и начала 2000-х годов характеризовалась доминированием историзма: девелоперы и заказчики часто выбирали путь наименьшего сопротивления — копирование форм XVII столетия или «русского стиля» конца XIX. Результатом стало появление множества объектов, которые критики архитектуры окрестили «новоделом» или «архитектурным китчем» — избыточно декорированных, не вписывающихся в плотную городскую застройку.

Сегодня архитектурное сообщество призывает отказаться от слепого следования прошлому в пользу поиска современного церковного языка. Так, главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов напомнил: «Исторически архитектура церквей всегда была авангардной, можно сказать, на переднем краю архитектурной мысли. Вот и сегодня, если мы хотим достичь реальной узнаваемости и эффекта знаковости, то церкви нужно не обращаться к клишированным образам, а использовать новые, яркие и вовлекающие решения».

В связи с этим главную задачу новой волны проектов главный зодчий столицы видит в том, чтобы вернуть храмам роль пространств, которые по-настоящему обновляют архитектурный язык: архитекторы должны искать что-то особенное, а не использовать собирательные образы. Более того, архитектура церквей должна поражать и даже удивлять, вызывать яркую эмоцию. «Дело в том, что современное общество пропитано медиатеchnологиями, перенасыщено информацией, и архитектура, в первую очередь церковная, конкурирует с массой каналов информации, с их «клиповым» мышлением, «быстрым дофамином» и «дешевыми эмоциями» в стремлении привлечь внимание человека», — пояснил главный архитектор.

Важной частью обсуждения стала проблематика «русского кода» в храмовой архитектуре. Участники мероприятия задались вопросом: возможно ли сегодня говорить о «русском храме» как о формуле стиля, а не о



ВАСИЛИЙ КУЗЬМИЧЕВ/ АГН-МОСКВА

Не ограждать, а приглашать

В столице обсудили, каким должен быть современный православный храм



ВАСИЛИЙ КУЗЬМИЧЕВ/ АГН-МОСКВА

странственную открытость с возможностью вхождения в храм для людей, далеких от церковной традиции. «Если бы перед храмом были какие-то пространства, приглашающие в него, было бы намного проще, у нас было бы больше православных людей. Кстати, раннехристианские храмы имели в подобном качестве атриумы и другие переходные пространства между городом и алтарем», — подчеркнул он.

Говоря о наполнении церковных объектов, участники мероприятия были единогласны: храм должен становиться открытым общественным пространством — без заборов, с приглашением к входу через городские площади, галереи, образовательные и культурные функции. Предлагая такую среду, современный храм сможет привлечь и молодых людей, которым важны естественность входа, ощущение безопасности и включенности.

В качестве иллюстрации современного подхода к проектированию церковных объектов участникам дискуссии была представлена концепция храма Сергия Радонежского, разработанная архитектурной мастерской МАМ. «У нас родился образ «современной монастырской стены», которая не отделяет храм от города, а представляет на стилобате все его дополнительные функции — воскресную школу, мастерские, библиотеку, зал для собраний, кафе и лавки», — подчеркнула архитектор Ирина Котова.

Первые уровни комплекса формируют доступные горожанам общественные пространства, через которые человек естественно входит в более приватную часть храма, на втором располагается обходная галерея, позволяющая совершать крытый крестный ход вокруг храма, отсылая к образам древнерусского каменного кремля.

Помимо этого, внутри стилобата предусмотрен отдельный крестильный храм, чтобы таинство крещения не было жестко привязано ко времени общей службы и проходило в более «интимной» обстановке. На площади перед храмом появляется амфитеатр с пандусом, удобным для прохода с детьми, — место, где прихожане и жители района могут сидеть, общаться, участвовать в приходских событиях и городских праздниках.

наборе стереотипных деталей? Протоиерей Андрей Юревич, много лет курирующий программу строительства храмов в Москве, предостерег от упрощения русской идентичности до фольклорного набора «матрешек и кокошников»: «То, что мы называем «русским храмом», исторически воплощалось в бесконечном множестве форм — от владими́ро-суздальских соборов до ампи́рных и псевдовизантийских храмов XIX века, от неорусского стиля до модерна. Поэтому поиск «русского» сегодня — это прежде всего размышление о смыслах».

Тренды развития городских пространств получили свое продолжение в разговоре о доступности и функциональной наполненности церковных объектов. Так, в Москве все еще распространена практика ограждать храмы, в то время как во многих городах мира христианские церкви стоят рядом с обычными домами, открываясь улицам. Заведующий кафедрой «Храмовое зодчество» МАРХИ Сергей Борисов связал про-

АГН-МОСКВА

