

На 14% выросло количество обновленных многоквартирных домов в 2025 году в России **с. 12**

УК будут отвечать за неубранный снег **с. 4** ВСМ станет каркасом для развития ряда регионов **с. 7**

Какими должны быть современные школы **с. 10** Реставрация в Петербурге на новом этапе **с. 13**



Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№5 (10878) 13 февраля 2026

Где в Москве жить хорошо

Обновлен экологический
рейтинг столичных
районов

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Нынешний ритм жизни диктует высокие требования к качеству среды обитания, особенно в мегаполисах. Современный город стремительно развивается, расширяется его инфраструктура, растёт численность населения, увеличивается количество автомобилей и производств. Все эти факторы оказывают серьёзное давление на городскую среду.

Эксперты компании EcoStandard Group подготовили обновленный экологический рейтинг 132 районов «старой» и Новой Москвы. Он помогает понять, какие факторы формируют качество городской среды.

Методология

Авторская методика экорейтинга основана на анализе реальных запросов москвичей и использует данные из открытых и проверяемых источников: Национальной системы пространственных данных, Росстата, портала mos.ru, а также транспортной аналитики сервисов Яндекс. Все показатели рассчитываются с учетом площади районов, что позволяет корректно сравнивать территории разного масштаба. «Экорейтинг не делит районы на «хорошие» и «плохие», а помогает оценивать среду вокруг и делать более осознанный выбор», — пояснила заместитель генерального директора по развитию стратегических проектов EcoStandard Group Зоя Федотова.

Эксперты оценивали локации по множеству параметров. В методику расчета экологического благополучия включены как основные параметры — транспортная нагрузка, промышленные объекты, влияние электромагнитного излучения (сотовые вышки), плотность населения и территория зеленых насаждений, — так и дополнительные, которые повышают общий экологический потенциал района. Среди них, к примеру, наличие водоемов, спортивной инфраструктуры, зарядных станций для электромобилей, «зеленых» зданий, сертифицированных по системе «Клевер».

с. 3 ➔



МАКСИМ РЕГИВЫХ

Стратегия ускорения

На «Сибирской строительной неделе» обсудили,
как сохранить высокие темпы для отрасли

Александр РУСИНОВ

Оптимизация инвестиционно-строительного цикла при возведении жилья и соцобъектов, сохранение темпов строительства в регионах — главные вопросы пленарного заседания, открывшего форум «Стратегии ускорения темпов строительства» в рамках «Сибирской строительной недели» в Новосибирске.

В заседании принял участие президент Национального объединения строителей Антон Глушков, модератором выступил президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев.

Обнодоострый инструмент

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков напомнил о базовой задаче, зашитой во все стратегии и национальные проекты, связанные со строительством: сделать так, чтобы счастливых семей, обеспеченных комфортным жильем и благоустроенной, качественной средой обитания, в России становилось все больше. Потенциал для решения этой задачи у стройкомплекса есть. Четвертый год подряд ввод жилья в стране превышает 100 млн кв. метров. На стадии строительства сегодня находится около 118 млн кв. метров жилья, что превышает пока-

затель аналогичного периода предыдущего года на 2,6%.

Вместе с тем, для сохранения бизнес-заинтересованности застройщиков в выводе на рынок новых проектов нужна оптимизация инвестиционно-строительного цикла.

Как напомнил президент НОСТРОЙ, сокращение административных процедур ведется в рамках инициативы правительства РФ «Новый ритм строительства». Многоквартирный дом сейчас, в среднем, строится за 1213 дней, что более чем в 1,5 раза быстрее, чем в 2019 году (2181 день). За этот же период более чем наполовину (с 1168 до 550) сокращено количество документов, требующихся для реализации проекта капитального строительства. «Это — результат совместной работы общественных организаций, Российского Союза строителей, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, Минстроя РФ», — подчеркнул Антон Глушков.

Однако это достижение сводится к нулю, как ни странно, за счет активизации механизма КРТ. С одной стороны, на этот инструмент возлагаются большие надежды в части ликвидации аварийного жилья, реновации деградирующих территорий; с другой стороны, договоры КРТ, которые заключаются чаще по инициативе правообладателей, предусматривают длинный инвести-

ционно-строительный цикл, который «съедает» выигранное у административных процедур время.

«Да, КРТ — полезный механизм, и есть регионы-лидеры (к примеру, Москва, Нижний Новгород, Пермский край), которые в разной степени опережают остальных в реализации данного механизма», — отметил Антон Глушков. — Вместе с тем, КРТ — не панацея, и, кроме того, этот механизм несет в себе все больше рисков для застройщиков».

Риски связаны со стремлением нагрузить девелоперов обязательствами по созданию социальных объектов и прочей инфраструктуры, которое усугубляется ростом себестоимости строительства. «Администрировать стройку становится все сложнее», — подчеркнул президент НОСТРОЙ. Поскольку КРТ — работа в долгую, необходимо тщательнее прорабатывать условия договоров еще «на берегу». Кроме того, у профессионального сообщества должны быть инструменты, которые позволят при необходимости в рамках законодательства корректировать экономические параметры проектов, снижая риски застройщиков. Разумеется, при этом должна быть обеспечена полная защита интересов граждан.

с. 8 ➔

Сила — В единстве

Вице-премьеру продемонстрированы возможности цифровых платформ в экспертизе

Алексей ТОРБА

Зампред правительства РФ Марат Хуснуллин осмотрел технологическое оснащение Центра взаимодействия и коммуникаций (ЦВК) в строительстве Главгосэкспертизы России, который с 2022 года стал ключевой площадкой для диалога между всеми участниками строительной отрасли. Вице-премьеру на месте в режиме реального времени была продемонстрирована работа действующих цифровых систем — Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ), сервисов на основе искусственного интеллекта (ИИ), сервиса комплексной проверки сметных расчетов (КПСР), «Витрины проектов» и «Карты инженерных изысканий». Отмечалось, что на сегодняшний день к ЕЦПЭ подключены 123 экспертные организации, в системе аккумулировано 12,8 млн файлов. В настоящее время ведется работа над платформой нового поколения — ЕЦПЭ 2.0, которая станет основой для сквозной цифровизации инвестиционно-строительного цикла.

Начальник Главгосэкспертизы Игорь Манылов рассказал также о том, как учреждение последовательно развивает и внедряет решения на базе ИИ и производственные и административные процессы, встраивая его в экспертную деятельность таким образом, чтобы он стал надежным помощником специалиста. По словам руководителя ведомства, в партнерстве человека и алгоритма эксперт отвечает за чистоту данных, верификацию моделей и итоговое профессиональное суждение.

Алексей ТОРБА

Публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства» (ППК «Единый заказчик») была создана по поручению правительства России сравнительно недавно — всего 5 лет назад. Но торжества по поводу ее первого юбилея, прошедшие 6 февраля в Национальном исследовательском Московском государственном строительном университете (НИУ МГСУ), стали поистине событием федерального значения. И не только потому, что за этот период времени коллективом, в составе которого трудятся более 800 человек, построены и реконструированы более 100 федеральных социально значимых объектов, входящих в Реестр объектов капитального строительства и комплексную госпрограмму «Строительство», а в воссоединенных регионах под руководством специалистов компании восстановлено и построено свыше 3,2 тыс. объектов капитального строительства.

По словам выступившего с приветственным словом заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина, перед ППК «Единый заказчик» поставлена задача не просто строить объекты, а быть законодателем и выполнять государственную функцию в построении государственного заказа в области строительства. Вице-премьер считает, что компания успешно справляется с выполнением этой задачи и должна обучать всех государственных заказчиков, включая муниципальных, которых в стране порядка 7 тысяч.

Марат Хуснуллин пояснил, что идея создания ППК «Единый заказчик» принадлежит премьер-министру РФ Михаилу Мишустину, который в бытность руководителем ФНС столкнулся с неудачной работой заказчиков, срывавших сроки возведения объектов налоговой службы. Только после того как он обратился за помощью к руководству московского строительного комплекса, эти объекты были успешно реализованы. Убедившись в эффек-



«Формирование единого цифрового центра на базе ЕЦПЭ, переход к работе с информационными моделями и внедрение искусственного интеллекта — это наш стратегический ответ на современные вызовы», — подчеркнул Марат Хуснуллин. Он также отметил, что Главгосэкспертиза играет важную роль в реализации масштабных задач строительного комплекса. При этом сегодня строительная экспертиза — это не только контроль, но еще и мощный инструмент управления эффективностью проектов и повышения производительности труда. «Благодаря более чем пяти тысячам высококвалифицированных аттестованных экспертов, которые сочетают глубокие инженерные компетенции с активным внедрением цифровых решений, мы обеспе-

чиваем качество, безопасность и экономическую обоснованность строительства», — заявил зампред правительства.

Марат Хуснуллин провел также совещание по итогам работы института государственной экспертизы в 2025 году и задачам на текущий период. На совещании отмечалось, что организациями государственной экспертизы в минувшем году было выдано 8 809 заключений, в том числе 4 083 заключения по итогам государственной экспертизы и 4 726 на иные экспертные услуги, что превышает прошлогодние результаты на 3% и 8% соответственно. Небольшое увеличение объемов услуг государственной экспертизы в целом за 2025 год обусловлено законодательными изменениями, связанными с отменой с

первое исполнение этой программы по финансированию превысило 99%. «Это тоже огромное достижение, сотни сданных объектов, и в первую очередь единым заказчиком, и еще другими компаниями», — подчеркнул вице-премьер. Он также сообщил, что 2025 год стал для строительной отрасли лучшим по достижению результатов: никогда еще в стране не вводилось так много жилой и нежилой недвижимости — 150 млн квадратных метров, причем ввод нежилой недвижимости на 8% больше, чем в 2024 году.

В свою очередь министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин добавил, что каждый объект, доставший ППК «Единый заказчик» пять лет назад, имел незавершенную проектно-документацию, неотработанные финансовые решения или другие проблемы. Потребовалось колоссальное напряжение сил, чтобы ввести их в строй. Поздравив коллектив компании с юбилеем, министр пожелал ему дальнейших успехов в выполнении тех задач, которые поставлены президентом и правительством страны.

В свою очередь генеральный директор ППК «Единый заказчик» Карен Оганесян поблагодарил всех, кто разделял с коллективом радость по случаю юбилея компании и отметил, что каждый из присутствовавших на мероприятии принимает непосредственное участие в реализации проектов. Он также выразил благодарность членам наблюдательного совета ППК «Единый заказчик», который ежедневно участвует в жизни компании. Во многом благодаря ему, не имея стартового финансирования, компании удалось в короткий срок приступить к реализации проектов и упростить процедуры управления капвложениями.

«Большая часть наших инициатив была поддержана, и мы дальше будем эту работу вести совместно с Минстроем, правительством и законодательными органами», — заявил руководитель компании.

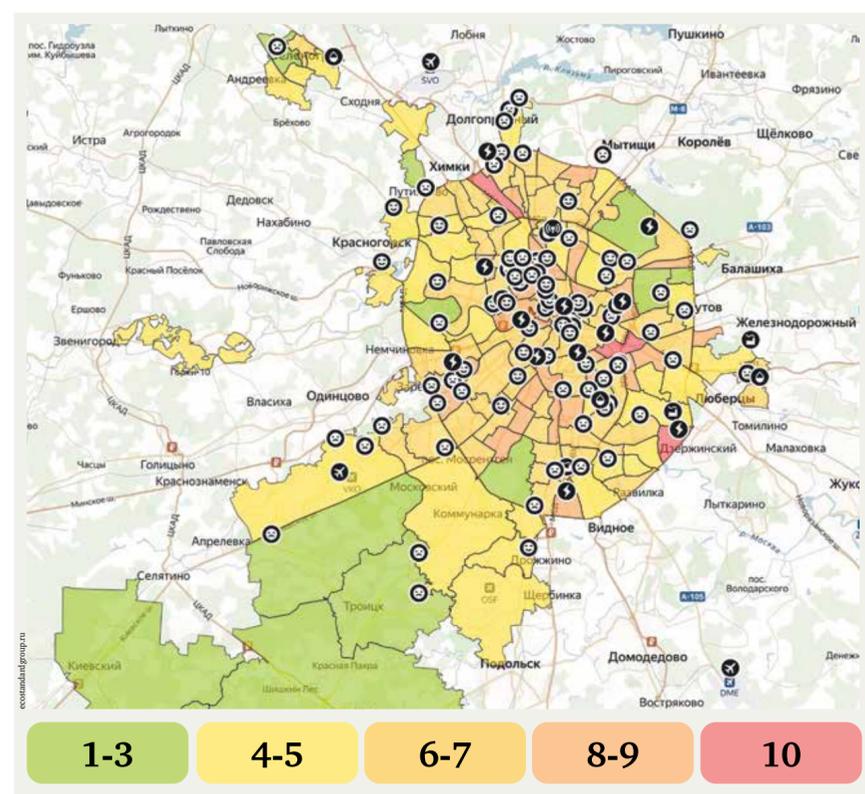
Государственный масштаб

ППК «Единый заказчик» стала примером образцового исполнения крупных проектов



«Единый заказчик» не удалось бы в короткий срок восстановить Мариуполь. Этот полумиллионный город был разрушен на 38%, но благодаря системной работе компании за два года вернулся к нормальной жизни, что, по мнению Марата Хуснуллина, войдет в мировую историю. Еще более серьезная работа проводится этой организацией в Северо-Донецкой агломерации (в зоне, доступной для артиллерийского обстрела противника). Благодаря этой работе около 40 тыс. человек обеспечены постоянным жильем, а не находятся в пунктах временного размещения. Достижением мирового уровня Марат Хуснуллин назвал и строительство оборонного завода в Перми, заказчиком которого выступала компания. Он был возведен с нуля меньше чем за год на месте, где еще недавно рос лес.

Марат Хуснуллин также отметил, что доля госзаказчика в программе строительства в 2025 году составила уже порядка 50%, причем



с.1 > Где в Москве жить хорошо

Экологичные и не очень

С учетом экологической обстановки эксперты разделили районы Москвы на пять групп: от «оптимальной» (1-3 балла) до «напряженной» (10 баллов). Согласно рейтингу, наиболее экологичные районы столицы — Метрогородок, Измайлово, Куркино, Крылатское, Ясенево и вся территория Новой Москвы, в том числе районы Бекасово, Вороново, Краснопахорский.

К районам с благоприятной экологической обстановкой (4-5 баллов) эксперты отнесли 32 локация. В их число вошли Кунцево, Лосиноостровский, Крюково, Северное Бутово, Выхино-Жулебино, Косино-Ухтомское, Братеево и Люблино (5 баллов каждый). Статус «приемлемая экологическая обстановка» получили 57 районов Москвы, по результатам исследования набравшие 6-7 баллов, в частности, Якиманка, Хамовники, Замоскворечье, Тверской, Мещанский, Басманный, Даниловский, Новогиреево, Царицыно, Таганский.

Удовлетворительной экологическая ситуация признана в 26 районах, каждый из которых набрал от восьми до девяти баллов. В их число попали, например, Арбат, Сокол, Текстильщики, Марьино Роща, Донской, Рязанский, Савеловский, Беговой и Пресненский районы. Наименее экологичными районами Москвы были признаны Западное Дегунино, Капотня и Нижегородский.

Руководитель отдела экологического мониторинга по Центральному федеральному округу EcoStandard Group Сергей Сысов указал, что общая оценка ситуации показывает рост числа районов Москвы с благоприятной экологической обстановкой. «Сравнение с предыдущей версией экорейтинга за 2023 год демонстрирует, что есть реальные изменения, и они носят позитивный характер», — сказал он. Например, районы Алтуфьевский,

Северное Чертаново и Зябликово улучшили свои показатели сразу на 2 балла, так как в них сократилось количество санитарно-защитных зон и объектов негативного воздействия. Также из «красной зоны» вышли Бутырский район и Соколиная Гора, улучшив свои позиции на 1 балл.

Эксперты объяснили положительную динамику тем, что в городе развивается экологичный транспорт, создается инфраструктура для него, трафик перераспределяется за счет открытия новых дорог и магистралей, модернизируются предприятия и снижаются выбросы в окружающую среду.

Комплекс факторов

Заместитель руководителя аппарата Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Павел Малахов, принявший участие в презентации, отметил, что экологический рейтинг городских районов Москвы должен учитывать комплекс факторов, в том числе и качество строительных материалов, из которых построены дома. «Важно, на мой взгляд, понимать, из каких материалов построен тот дом, в котором мы живем», — сказал он, указав, что сейчас на рынке представлено очень много некачественных материалов, которые могут оказаться небезопасными для здоровья человека. «У нас очень часто сегодня применяется фальсифицированный материал. Если вы будете делать ремонт своей квартиры и, например, прокладывать электрический кабель, то надо иметь в виду, что сейчас на рынке 40% кабеля фальсифицированного», — заявил он, подчеркнув, что уровень качества проводки и оплетки кабеля может не соответствовать стандартам безопасности.

Павел Малахов напомнил, что на базе НОСТРОЙ действует Национальный реестр добросовестных произво-

дителей и поставщиков стройматериалов (НРДП), который и нацелен на сокращение объема некачественных материалов в стратегически важных категориях.

«Здесь важен вопрос осознанного потребления: необходимо понимать, что мы строим, для кого и из чего», — сказал Павел Малахов. В этой связи он призвал собравшихся объединить усилия, чтобы повысить комплексную экологическую безопасность в стране и добиваться конкретных результатов: «Важно расширять сотрудничество, чтобы рейтинг определял качество дома по целому комплексу параметров — насколько здесь комфортно жить, какие материалы использованы? Комплексный подход позволит оценить здания с точки зрения их влияния на экологию и создания комфортной среды для человека».

Инструмент для решений

Эксперты отметили, что экорейтинг представляет собой практический инструмент, доступный для жителей, застройщиков и органов власти. Его универсальная методика подходит для оценки экологического состояния любого города. С помощью интерактивной карты можно заранее проанализировать экологическую ситуацию в интересующем районе по различным параметрам. Это помогает принять обоснованное решение при выборе места жительства, планировании застройки или согласовании проектов по развитию территории.

Проект будет развиваться и масштабироваться. В ближайших планах — обновить экорейтинг районов Санкт-Петербурга и запустить аналогичные исследования для Подмосковья, а также расширить список критериев, добавив туда энергоэффективность зданий и световое загрязнение.

Все оттенки зеленого

В столице пройдет ежегодная ландшафтная конференция

Сергей ВЕРШИНИН

Пятая ежегодная конференция для специалистов ландшафтной отрасли #ЗеленыеЗдесь пройдет в Москве в помещениях стадиона «Лужники» 21 и 22 февраля. В деловой программе примут участие более 300 человек из России и стран СНГ, а также выступят спикеры: ландшафтный архитектор Игорь Сафулин, среди проектов которого «Исцеляющие сады» в Сколково и набережная Марка Шагала в Москве, основатель и руководитель ландшафтной компании Derevo Park Андрей Кочетков, который проектирует и реализует общественные пространства и частные резиденции преимущественно в премиум-сегменте.

Организатор конференции — международная экосистема ландшафтного дизайна Garden Group.



Выступления экспертов будут посвящены в том числе следующим темам:

- принципы проектирования современного озеленения для города, подводные камни, устойчивые решения, тренды (спикер Максим Ардатов, дендролог, ландшафтный архитектор и фитодизайнер архитектурного бюро Scarpe);
- ценообразование и маржинальность: как формируется стоимость благоустройства (спикер Захар Жуков, генеральный директор и один из основателей ландшафтной компании «ЭкоГарден»);
- особенности организации работы при проектировании зеленых крыш и фасадов (спикер Юлия Сорочина, управляющий собственник территории ландшафтных решений Urban Green);
- работа с почвой: свойства, источники и сохранение влаги, зонирование и повышение влагоемкости для создания устойчивого ландшафта (спикер Галина Ларина, ландшафтный инженер, дендролог, доктор биологических наук, профессор);
- форматы работы с водно-зеленым каркасом города (спикер Евгений Лидин, основатель проекта ORGANIC PUNK).

«Мы проводим уже пятую, юбилейную ландшафтную конференцию, и важно, что этот проект развивается и становится местом встречи и открытого обсуждения актуальных проблем и вопросов для большого числа специалистов отрасли. В этом году мы также расширяем форматы: в рамках конференции в том числе состоится выставка, где будут представлены производители и поставщики товаров ландшафтной отрасли», — рассказал основатель и арт-директор международной ландшафтной экосистемы Garden Group Иван Шаферов.



Алексей ШЕГЛОВ

Правительство все еще озабочено приведением реальных параметров предоставляемых населению жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) к действующим в этой сфере нормам. Эта проблема актуальна для многих муниципалитетов, но в ситуации высокого износа сетей, нехватки квалифицированного персонала у управляющих компаний, хронического недофинансирования сектора ЖКХ и других причин не имеет простого решения. Вместе с тем, совершенствование уже имеющихся механизмов повышения качества услуг может дать нужный эффект.

В настоящее время работает регламент, который может действовать любой гражданин, если он столкнулся с тем, что в его квартире не поддерживается надлежащий отопительный режим либо имеются перебои с подачей газа и электричества. Однако его пошаговая реализация требует от потребителя немалой настойчивости и терпения. Так, для того, чтобы получить перерасчет за некачественные ЖКУ, жителям необходимо лично зафиксировать имеющиеся нарушения. А для этого нужно вызвать аварийно-диспетчерскую службу, затем должен быть составлен акт о нарушении с участием представителя управляющей организации и соседей. И после этого направляется письменное заявление в управляющую компанию. Имеющиеся компенсации в случае подтверждения нарушения носят вполне экономически обоснованный характер и являются существенными для виновных организаций. Так, за каждый час сверх нормы перерыва в подаче электричества, газа, отопления, горячей или холодной воды размер ежемесячного платежа снижается на 0,15%. Однако имеющийся регламент выглядит излишне бюрократизированным, пользоваться им гражданам некомфортно. А это в свою очередь порождает ситуации, когда ресурсники и УК несут финансовую ответственность только в случае крупных аварий и длительных перебоев, а их более мелкие недочеты в работе остаются безнаказанными.

И вот здесь намечается сдвиг, так как правительство намерено модифицировать действующий регламент, вопрос его упрощения

Заслон от снегопада

Законодатели усилят ответственность для УК за необузданные зимние осадки

Алексей ШЕГЛОВ

Нынешняя зима стала нелегким испытанием для систем ЖКХ во многих регионах. Но, несмотря на сильные морозы, зафиксированный беспристрастной статистикой средний уровень аварийности на энергообъектах и сетях не позволяет говорить об ухудшении их технического состояния. Более того, общее количество нештатных ситуаций сократилось. «В начале года в сфере теплоснабжения зафиксировано 107 аварий — на 32% меньше уровня прошлого года», — сообщил на днях министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин.

Конечно, впереди еще более двух месяцев отопительного сезона и всякое может случиться. Так, уже после заявления министра серьезные аварии оставили без тепла сотни людей в нескольких городах (Бодайбо, Кушва и другие). Однако общий тренд на снижение аварийности совершенно не случаен и является следствием планомерной работы на федеральном и региональном уровнях по приведению в нормативное состояние объектов ЖКХ. Речь идет как о существенном увеличении финансирования модернизации уже существующих, так и о строительстве новых объектов жизнеобеспечения. Напомним, что на эти цели в период до 2030 года



РЕСОНАНС ЧИТАЕВ / АГН-МОСКВА

Заявление не потребуется

Гражданам станет проще получить перерасчет за отсутствие света и тепла

включен в план мероприятий в сфере ведения бизнеса. «Речь идет о снижении платы в случаях предоставления коммунальных ресурсов ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность. Перерасчет будет осуществляться в том числе «в беззависительном порядке на основании показаний приборов учета, позволяющих измерять нарушение указанных параметров», — говорится в сообщении правительства. Предполагается, что уже к сентябрю 2026 года должен быть подготовлен доклад для кабинета министров, а к февралю 2028 года — при необходимости — разработан новый нормативный акт правительства РФ.

Таким образом, новая система должна автоматически учитывать перебои по данным «умных» счетчиков. Что касается допусков, то они остались прежними. Максимальная продолжительность перерыва подачи горячей и холодной воды составляет не более четырех часов одновременно и не более восьми часов (суммарно) в течение одного месяца. При аварии на тепловых магистральных сетях воду должны дать в течение 24 часов. При подготовке к отопительному сезону отключение го-

рачего водоснабжения допускается не более чем на 14 дней. Перебои с электроснабжением не могут продолжаться более двух часов при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания и 24 часов в случае наличия одного источника питания. Наконец, допустимая продолжительность перерыва газоснабжения не должна превышать четырех часов (суммарно) в течение месяца. А перебои с отоплением суммарно не могут длиться свыше 24 часов в месяц.

Эксперт направления «Народный фронт. Аналитика» Павел Складчук поддерживает намерения властей, но обращает внимание, что пока они существуют не в форме закона или нормативного акта, а как некая «дорожная карта», которую еще предстоит оценить в сентябре этого года на заседании правительства. И лишь после обстоятельного обсуждения дело дойдет непосредственно до нормативного регулирования и до кооптации новаций в законодательстве. «Эти моменты важно подчеркнуть, чтобы раньше времени не обрадовать людей. Ведь если эти изменения будут приняты, то это станет революцией в деле защиты прав потребителей», — заявил эксперт «Стройгазете».

По его словам, в настоящее время процедура, связанная с перерасчетами и компенсациями за неудобства и моральный вред, излишне усложнена. Тогда как предложенные изменения предполагают беззависительный порядок компенсации, то есть регулятору нужно будет определить, когда и при каких основаниях вступает в силу компенсационная ставка 0,15%.

При этом эксперт предполагает, что в целом действующая система ЖКХ попытается сгладить и нивелировать эффект от предполагаемых изменений. Ведь после их вступления в силу компенсации будут носить не адресный и точечный характер в пользу только тех немногих граждан, которые дошли до судов и их выиграли, а для всех потребителей в доме. Чтократно увеличит расходы коммунальщиков и с чем они начнут бороться, так как возрастные суммы компенсаций смогут серьезно дестабилизировать финансовое положение компаний. И в итоге, прогнозирует эксперт, в редких случаях, примерно в 10% из общего их числа, все-таки сохранится заявительный порядок и гражданам придется идти в суд и доказывать свою правоту.

И конечно, настаивает эксперт, после того как новый беззависительный порядок вступит в силу, надо дальше совершенствовать нормативы и регуляторную практику в данной сфере и, в том числе, развивать институт жилищных юристов. Ведь сегодня в сфере ЖКХ потребители являются так называемой «слабой» стороной, тогда как компания-поставщики услуг и ресурсов имеют в своих штатах юристов, а нередко и целые претензионные отделы.

Наконец, еще одним прогрессивным шагом стало бы введение досудебной претензионной работы и урегулирования по таким разбирательствам, а также практики регрессного требования (взыскания). Последнее предполагает, что если в суде по заявлению одного из собственников доказано, что в квартире не было тепла, электричества или воды, то затем бы автоматически это решение суда распространялось на всех жильцов в данном доме. Поскольку если в одной квартире нет тепла из-за сбоя на теплотрассе, то и во всем доме складывается аналогичная ситуация.

ри и элементов общего имущества в МКД, включая кровли, лестницы и входные группы, должностных лиц предлагается штрафовать на 40-80 тыс. рублей, а юрлиц — на 200-500 тыс. Повышается и ответственность за принятие мер по ограждению опасных участков до устранения угроз. Если же из-за несвоевременной уборки пострадавший получит ущерб здоровью легкой или средней тяжести, административный штраф для должностных лиц составит от 100 до 200 тыс. рублей, а для юрлиц — от 600 до 900 тыс. рублей.

Эксперты позитивно отнеслись к предлагаемому усилению штрафных санкций, так как это поможет минимизировать число случаев, когда управляющие компании предпочитают платить минимальные штрафы, а не наводить порядок. Однако не стоит забывать, что имеющееся законодательство содержит и более жесткие меры воздействия. «Если неисполнение обязанности по уборке снега привело к серьезным последствиям, то есть вреду для жизни, здоровья или имущества граждан, то виновное должностное лицо может быть привлечено к уголовной ответственности по статье 293 УК РФ «Халатность», — напоминает юрист Общественного народного фронта (ОНФ) Елена Рудакова.

Отметим также, что, согласно действующим правилам, при продолжительном снегопаде уборка должна производиться каждые три часа. В условиях сильной метели работы переводятся в усиленный режим, а гололед коммунальные службы обязаны устранять в течение 4-12 часов. При этом период окончательного вывоза снега в случае выпадения осадков до 10 см не должен превышать трех дней. Если снега выпало больше, то на каждые дополнительные 5 см отводится еще один день уборки.

Задел для развития

Возможности роста в непростых экономических условиях

Беседовал Владимир ТЕН

Какие возможности для дальнейшего развития российского строительного рынка существуют сегодня? Какие возможности для крупных девелоперов? Об этом «Стройгазета» побеседовала с Александром АНДРИАНОВЫМ, акционером GlogaX.

Александр Николаевич, как вы оцениваете итоги прошлого года?

В 2025 году мы существенно увеличили продажи и портфель проектов, который достиг 8,4 млн кв. м. Также в прошлом году GlogaX вышел на IPO, которое давно планировалось, и привлек около 2,1 млрд рублей.

В целом 2025-й можно назвать годом масштабирования и укрепления позиций: мы не просто выросли в цифрах, но и заложили фундамент для устойчивого развития в ближайшие годы. И теперь ставим цель — обеспечить дальнейший рост операционных результатов, чтобы подтвердить ожидания инвесторов и акционеров.

Многие федеральные девелоперы активно расширяют свою деятельность в регионах. Чем это вызвано и что дает?

Интерес федеральных девелоперов к регионам — логичное следствие ситуации на рынке. Москва и Санкт-Петербург сегодня «перегреты»: высокая конкуренция и дорогая земля ограничивают возможности для роста, поэтому компании ищут новые точки развития.

При этом в ряде крупных региональных городов в последние годы заметно оживилась экономика, в том числе за счет развития промышленности и ВПК. Доходы населения растут, у людей появляется возможность улучшать жилищные условия, но предложение на рынке часто не успевает за этим спросом — ни по объему, ни по качеству.

Конкуренция здесь пока ниже, чем в столицах, а местные власти обычно заинтересованы в приходе федеральных игроков и стараются упростить административные процедуры. Работа на региональных рынках выгодна и с точки зрения экономики: в некоторых городах рост цен на новостройки опережает столичные показатели. Для девелоперов это возможность развиваться, а для городов — получить не только качественные проекты, но и комфортную городскую среду.

Комплексное развитие территорий — новый востребованный тренд. В чем заключается ваше видение проектов КРТ?

Сегодня клиенты приобретают уже не просто квартиры, а среду для жизни. Покупатели стали более осознанными и ожидают от проектов не только жилье как таковое, но и сопутствующие удобные общественные пространства, социальную и бытовую инфраструктуру, благоустройство. Именно формат КРТ позволяет комплексно спланировать территорию и создать в целом комфортную городскую среду.

Важный момент для нас — взаимодействие с региональными властями. Проекты КРТ реализуются на основе договора, в котором заранее зафиксированы права и обязательства сторон. В условиях меняющейся экономической и регуляторной среды такая определенность особенно ценна: бизнесу важно понимать, по каким правилам он будет работать вдолгую.

Сегодня у нашей компании 11 договоров КРТ в разных регионах России. Мы считаем,

что потенциал этого механизма раскрыт еще далеко не полностью.

КРТ — идеальное поле для технологий информационного моделирования. Насколько российский разработчики софта продвинулись в создании универсальной цифровой платформы для строительства?

За последние два-три года отрасль получила мощный импульс для развития собственных решений в сфере ТИМ. Если говорить о единой универсальной платформе, то ее пока нет — сегодня это скорее экосистема взаимодополняющих сервисов. Важным шагом стал выход в 2025 году национального стандарта, который задает общие правила игры и должен серьезно ускорить прогресс.

Уже сейчас на рынке представлены сильные отечественные продукты, способные на равных конкурировать с зарубежными аналогами. Появляется все больше open-source-инструментов, которые застройщик, обладая продуманной IT-стратегией, может эффективно адаптировать под свои задачи.

Для работы с КРТ в силу масштабов проектов мы тестируем ИИ-инструменты для генерации конфигурации зданий и проверки сценария реализации КРТ с учетом последовательности строительства — это самые передовые технологии ТИМ в этом направлении.

Ваш взгляд на ипотечные продукты и развитие ипотеки в нынешнем году: станет ли рыночная ипотека преобладающей?

Сейчас рынок сильно зависит от госпрограмм — это видно по структуре сделок. В GlogaX, например, в структуре ипотечных продаж доля сделок по льготной ипотеке составляет от 80 до 90% в зависимости от региона.

Мы ожидаем, что к концу года этот показатель снизится примерно до 60-75%. Это естественный процесс: по мере снижения ключевой ставки и адаптации рынка и покупателей к новым условиям зависимость от господдержки будет ослабевать. Такой сценарий — норма: в идеале рынок должен работать самостоятельно, без постоянной опоры на субсидии. В целом рыночная ипотека будет занимать все большую долю рынка, и девелоперы приветствуют это.

Как рост объемов ИЖС отразится на работе крупнейших девелоперов? Пойдут ли они на новый для себя рынок?



Проект GlogaX Экосити в Казани



Рынок ИЖС развивается по своим, отличному от рынка МКД, законам. Здесь нет фактора сезонности, а ипотека для ИЖС менее популярна: ставки выше, условия жестче, менее востребованы льготные программы. Кроме того, в крупных городах сложно изменить устоявшийся тренд: жизнь в центре считается престижной, и большинство людей не хочет переезжать за город.

В целом рост ИЖС не сильно повлияет на крупнейший девелопер рынка МКД: это другой рынок с другими правилами и покупателями.

Конкуренция федеральных девелоперов в регионах становится все более плотной. За счет чего удается быть востребованными?

Несмотря на высокую конкуренцию, на рынке жилья в регионах пока мало проектов, которые сочетали бы столичное качество и доступную цену, а именно это позволяет быть востребованными.

Важным элементом нашей стратегии является междисциплинарный подход к продукту — к работе над проектами мы привлекаем как архитекторов, дизайнеров и продюсеров, так и нейробиологов, психологов, специалистов разного профиля, которые обычно не участвуют в создании ЖК. В лабораториях продуктовых решений они анализируют нестандартные аспекты, влияющие на комфорт и качество жизни, выдают практические рекомендации, которые применяются в проектировании ЖК.

Для успешной конкуренции необходимо внедрять инновации в сам процесс строительства, в оснащение проектов элементами «умного» дома, во внутреннюю работу компании. Как в этом преуспеть?

Для успешной конкуренции инновации должны быть не разовой инициативой, а неотъемлемой частью стратегии компании — применяться ежедневно во внутренних бизнес-процессах, на всех этапах реализации проекта и по всему клиентскому пути. Цифровизация — это уже не модный тренд, а реальный инструмент экономики времени и ресурсов за счет оптимизации процессов.

Так, на этапах проектирования и строительства повсеместно внедряются системы управления и ТИМ, что дает снижение себестоимости и сокращение сроков строительства. Во многих проектах предусмотрены либо выводы под «умный» дом, либо готовые решения — в зависимости от класса объекта.

Клиентские сервисы — онлайн-подбор, электронные сделки, развитие личных кабинетов — помогают быстрее принимать решение о покупке, делают процесс заключения сделки более комфортным и в итоге способствуют росту продаж. Инновации проявляются и во внутренних бизнес-процессах: в автоматизации производства, использовании аналитики данных, современных CRM-систем и других цифровых инструментов. В целом инновации дают результат тогда, когда они встроены в ежедневную работу компании на всех этапах и во всех сферах деятельности.

Какие факторы будут играть важную роль в развитии российского строительства?

Ключевым фактором развития жилищного строительства станет доступная ипотека. Отрасли необходимо постепенно уходить от избыточной зависимости от мер господдержки и «льготной ипотеки» и переходить к устойчивой модели развития, основанной на комфортных, подъемных ипотечных ставках для населения. Именно доступное кредитование формирует реальный платежеспособный спрос.

Вторым важнейшим фактором станет дальнейшее развитие регионов. В последние годы рынок перестал быть жестко центричным и замкнутом исключительно на Москве и Санкт-Петербурге. Регионы благодаря инфраструктурным проектам, КРТ, программам реинновации и росту локальных экономик получили ощутимый импульс. И этот тренд будет только усиливаться. А сочетание доступной ипотеки и устойчивого регионального роста способно заложить прочный фундамент для долгосрочного качественного развития строительной отрасли.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Беседовала Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Волгоградской области с 2014 года по инициативе губернатора региона Андрея Бочарова благоустроено по последним данным — почти 2,9 тыс. общественных и дворовых пространств, что позволяет области входить в число лучших по формированию комфортной среды. О том, какие парки, скверы, улицы преобразятся в 2026 году, «Стройгазете» рассказала начальник отдела благоустройства комитета жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области Надежда БОЧАРОВА.



Надежда Викторовна, какие планы на 2026 год? В каких городах и сколько всего будет реализовано проектов по благоустройству?

В нынешнем году по направлению «Инфраструктура для жизни» благоустроят 95 общественных пространств Волгограда и области. Среди них 14 проектов, выбранных жителями на всероссийском голосовании.

В столице региона продолжится преобразование территории парка Героев-летчиков, пространства по проспекту Металлургов, территории у стадиона «Трактор», сквера по улице Профсоюзной и др. В Волжском в парке «Новый город» обустроят «внесезонную горку», а также новые участки двух скверов по улицам Советской и Чайковского.

В Камышине между площадью Павших Борцов и жилыми домами №7 и №9 будет создана новая точка притяжения горожан. Заброшенный пустырь в Михайловке в этом году превратится в комфортный сквер Есенина с перголами, качелями и детской площадкой. А вблизи городского пруда в районе парка культуры и отдыха имени М. М. Снехова в Михайловке обустроят пляжную зону и зону причала.

Ряд проектов благоустройства реализуют также в муниципальных образованиях Фролово, Калаче-на-Дону, Котово, Жирновске, Петровом Вале, Палласовке, Серафимовиче и других.

Кроме того, планируется завершить реализацию трех проектов благоустройства — победителей IX Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях в 2024 году. Так, в Краснослободске завершится проект благоустройства площади перед набережной по улице Краснофлотской («Сталинградская переправа»); в Урюпинске — «Сквер двух вокзалов»; в Ленинске закончится преобразование сквера на улице Чернышевского. Начнутся работы по реализации очередного этапа благоустройства парка «Аксаянская дубрава» в Котельникове, проект которого стал победителем X Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях в 2025 году.

Какие наиболее интересные объекты появились в 2025 году в Волгоградской области?

В 2025 году благодаря участию региона в федеральном проекте парки, бульвары, площади, скверы, обновленные пешеходные зоны появились в Волгограде, Волжском, Дубовке, Жирновске, Калаче-на-Дону, Камышине,



ВИКТОРИЯ ВЕЛИЧЕНКО

Обновятся парки, скверы

Почти сто общественных пространств благоустроят в 2026 году в Волгоградской области



ОЛЬГА ЛЕВАНОВА

Котельниково, Котово, Краснослободске, Михайловке, Николаевске, Новоаннинске, Серафимовиче, Урюпинске, Фролово.

Всего за 2025 год реализованы проекты благоустройства 101 общественной и шести дворовых территорий.

Если говорить про областную столицу, то среди значимых реализованных проектов можно отметить парк Героев-летчиков (Дзержинский район), территория которого стала победителем по итогам всероссийского онлайн-голосования в 2024 году. В основе концепции благоустройства парка лежит идея организации многофункционального пространства с созданием детской, спортивной и тихой зон с тематическими арт-объектами. Здесь появились многофункциональная спортивная площадка с элементами воркаута; детская игровая площадка с современным травмобезопасным покрытием; уникальный памп-трек; теннисные и шахматные столы; парковые качели и мебель; паркетные и навесные площадки для отдыха горожан. На территории высажены зеленые насаждения (липа, клен и кустарники), обновлены системы освещения, видеонаблюдения, полива, проведена новая дорожно-тропичная сеть. Визитной карточкой парка стали солнечные часы, а также отреставрированный самолет Су-27. Губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров высоко оценил результаты обновления парка, отметив, что территория продолжает свое развитие и в дальнейшем — к разработке молодых активно привлекается волгоградская молодежь.

В 2025 году благоустроена еще одна городская территория — сквер имени Руднева на улице Кирова (за его преобразование жители проголосовали в 2024 году). Он теперь стал одним из любимых мест отдыха и

прогулок горожан. Сквер является транзитным и межквартальным общественным пространством, вблизи которого расположены крупные торговые и социальные объекты. Во время реализации проекта благоустройства территории сквера разделили на функциональные зоны: для тихого отдыха и прогулок — с парковой мебелью, перголами, фотозонами и арт-объектами; кластер зеленых насаждений — с системой полива; зону детского досуга — с игровыми комплексами. В патриотическом уголке сохранены памятники героям-землякам времен Первой мировой и Гражданской войн Николаю Рудневу, рядом с которым создали площадку для проведения культурно-массовых мероприятий патриотического характера.

Среди интересных проектов прошлого года и парк «Железнодорожный» в Фролово — это историческое ядро города, заложено более ста лет назад при строительстве станции Арчеда. В 2024-2025 годах были полностью восстановлены танцплощадка, летний кинотеатр, водонапорная башня (с ремонтными и световыми решениями). Парк обновили на грант Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды нацпроекта «Жилье и городская среда». В результате на площади 3,9 гектара удалось создать современное пространство для отдыха и досуга. Здесь установлены игровая и большая спортивная зоны под открытым небом с тренажерами, полем для мини-футбола, боулиной скейт-площадкой, памп-треком, велодорожками. Есть площадки для игры в шахматы, теннисные столы, летний кинотеатр, танцплощадка, ярмарочные павильоны. Провести время можно на качелях, под тенью навесами и перголами с подсветкой. Обновление парка стало мощным импульсом к дальнейшему развитию

города. Синхронизация программ позволила обустроить ряд прилегающих к скверу территорий.

Какие новые требования и тенденции появились во время подготовки и реализации проектов благоустройства?

Они, конечно же, связаны с экологическими, социальными и технологическими аспектами. Это широкое использование натуральных материалов, таких как камень и дерево, переработанный пластик; создание пространств, доступных для всех, с пандусами, удобными пешеходными дорожками, тактильными плитками для людей с нарушением зрения, а также безопасных зон для детей.

Решения по благоустройству должны быть адаптированы к климату конкретного региона. Так, учитывая наше жаркое лето, применение нашли арки-туномообразователи. К примеру, спасающая от летнего зноя водная арка установлена в сквере «Мы вместе!» в Центральном районе Волгограда, парке Героев-летчиков в Дзержинском. Кроме того, на территориях общественных пространств есть сенсорные системы, автоматизированное освещение, современное видеонаблюдение, соответствующие требованиям безопасности.

Коснулись ли регион практика типовых проектов?

Конечно. С 2017 года реестр лучших практик формирует Минстрой России. Цель — отбор и тиражирование новаторских и самых удачных подходов и механизмов благоустройства территорий. Экспертная комиссия отобрала за годы реализации федерального проекта шесть реализованных проектов благоустройства не только Волгограда, но и Волжского, Николаевска, Фролово. Например, проект Александровского сада (возле храма Александра Невского в самом центре Волгограда) рекомендован для тиражирования по всей стране. По итогам 2025 года от Волгоградской области направлены четыре практики — сквер Руднева и парк Героев-летчиков в Волгограде, парк «Железнодорожный» во Фролово дворовая территория в Новоаннинском.

Во время реализации мероприятий по благоустройству не только улучшается облик имеющихся пространств, но и создаются новые парки, скверы. В текущем году такими масштабными зонами являются территории в трех малых городах региона. Площадь перед набережной по улице Краснофлотской в Краснослободске — «Сталинградская переправа» — по проекту будет разделена на тематические участки. Кроме того, появятся спуски, ведущие к Волге, смотровые площадки с тенью навесами, шезлонгами, качелями, амфитеатр у воды, площадка для организации мероприятий.

А в Урюпинске завершится проект «Сквер двух вокзалов». Территория разделена на ландшафтный сквер «Косогоры», событийный сквер и зону автовокзала. Сквер будет природной зоной тихого отдыха с обилием зелени, центральным арт-объектом «Окно в небо».

Интересные арт-объекты «Трактор», «Лента», «Колесо времени» появятся в сквере на улице Чернышевского в Ленинске. Здесь также создадут информационно-выставочную аллею, сделают место отдыха и встреч (с точкой для зарядки Wi-Fi), мемориальное пространство, посвященное участнику СВО, зону проведения культурно-массовых мероприятий, детские игровые и спортплощадки с турниками.

ИНФРАСТРУКТУРА



Мощный драйвер

ВСМ может стать каркасом пространственного развития нескольких регионов

Екатерина СИДОРОВА

В прошлом году началось активное строительство первой в России высокоскоростной железнодорожной магистрали (ВСМ) «Москва—Санкт-Петербург», сообщил в интервью ТАСС министр транспорта РФ Андрей Никитин в январе этого года. Новая дорога протяженностью около 680 км свяжет шесть регионов, где проживают почти 30 млн человек, и почти вдвое сократит время в пути. Однако роль не ограничивается транспортной функцией. Как отмечают эксперты, ВСМ способна подтолкнуть развитие целых агломераций и задать вектор для масштабного строительства на прилегающих территориях.

Из путешествий — в будущие поездки

На пилотном участке ВСМ от Крюкова до Твери уже идут основные строительные работы. Параллельно формируется технологическая база для испытаний высокоскоростных поездов и организации мощностей по выпуску важных компонентов, рассказал в интервью Андрей Никитин, отметив, что российский подход к проекту заключается не в копировании, а в создании собственной комплексной системы — от инфраструктуры до подвижного состава.

ВСМ «Москва—Санкт-Петербург» возводится в рамках национального проекта «Эффективная транспортная система». Запустить магистраль планируют в 2028 год. В результате уже через два года, по ожиданиям федеральных властей, пассажиропоток между двумя столицами составит до 23,3 млн человек в год, увеличившись в 4-5 раз. Добраться из Москвы до Петербурга можно будет за 2 часа 15 мин — почти вдвое быстрее, чем на «Сапсане». А в периоды пиковой нагрузки поезда станут курсировать с интервалом в 10-15 мин., почти как электрички.

«Именно таким виделось будущее нашему знаменитому ученому и фантасту Ивану Ефремову: скоростные железные дороги позволяют легко добраться в любую точку на карте», — подчеркнул в разговоре со «Стройгазетой» председатель правления Московского центра урбанистики «Город», доцент Финансового университета при правительстве РФ Алексей Расходчиков. Всего за 30-40 мин. из Москвы можно будет доехать до Твери или из Санкт-Петербурга до Великого Новгорода. Такие маршруты из дальних путешествий превратятся в будничные поездки.

Технологический вызов

При этом значение ВСМ гораздо шире, нежели повышение транспортной доступности двух столиц и городов между ними. В первую очередь, речь идет об освоении новых техно-

логий строительства современных путей с эстакадами, подчеркнул Алексей Расходчиков. Ключевой инновацией станет применение безбалластного пути: поезда будут двигаться не по традиционному шпалу и балласту, а по системе железобетонных плит. Последние будут состоять из трех слоев, включая безбалластный бетон. Ранее в интервью РБК глава подрядчика строительства магистрали, инфраструктурного холдинга «Нацпроектстрой» (НПС) Алексей Крапивин подчеркнул, что безбалластный бетон ранее не использовался на стройках России. Такой подход позволит создать единую, более долговечную и стабильную конструкцию как на земляном полотне, так и на мостах.

Технологическим вызовом Крапивин назвал и обустройство земляного полотна на ВСМ. Оно сооружается с применением специальных защитных слоев, сверху покрывается слоем асфальтобетона. Осадка насыпи должна быть минимальна, для этого потребуются колоссальный объем свайных работ не только под опорами мостов, но и под земляным полотном. В дальнейшем, по словам Алексея Расходчикова, этот инженерный опыт можно будет масштабировать на другие проекты, в первую очередь — на южное и восточное направления.

Магистраль в целом меняет логику жизни, деловых контактов на всей прилегающей территории, открывает перспективу для строительства самой разной инфраструктуры. К примеру, сокращение транспортного плеча создаст условия для формирования производственных кластеров, подчеркивает руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate Валерий Трушина. На сегодня уже известно о строительстве двух заводов в Новгородской и Тверской областях, которые обеспечат магистраль ключевыми компонентами — высокопрочными железобетонными плитами и полимерным упругим слоем для безбалластного пути. В Новгородской области НПС инвестирует в проект 12 млрд рублей, создав более 800 рабочих мест. Завод сможет ежегодно покрывать до 66% потребности ВСМ в плитах. Заработать он должен в III квартале текущего года. Аналогичное производство в Тверской области с объемом инвестиций 3 млрд рублей станет еще одним центром локализации.

«Производственные базы, создаваемые для строительства ВСМ, при грамотной стратегии могут стать долгосрочными промышленными активами регионов», — заявила «Стройгазете» директор по развитию международного бюро развития территорий Atlas Дарья Коваленко.

В прошлом году на Петербургском международном экономическом форуме генеральный директор — председатель правления ОАО «Российские железные дороги» Олег Белозё-

ров также заявлял, что строительство ВСМ позволит освободить существующую железнодорожную инфраструктуру под грузовые перевозки. На направлении «Москва—Санкт-Петербург» это даст возможность дополнительно перевозить до 30 млн тонн грузов ежегодно. «Высвобождение существующих путей создаст предпосылки для организации, складских комплексов, логистических и промышленных парков, особенно в Московской и Ленинградской областях», — подчеркнула Дарья Коваленко.

От жилья до офисов

В целом запуск ВСМ, по словам Валерия Трушина, позитивным образом скажется на инвестиционной привлекательности территорий, расположенных вблизи будущих станций и остановочных пунктов. При этом их можно разделить на несколько зон.

В первую очередь, вырастет привлекательность участков ближе к Москве, отметил Валерий Трушин, в этих локациях с высокой вероятностью будет активно развиваться жилая застройка. Для Санкт-Петербурга же эффект от ВСМ окажется менее выраженным. «Петербургский рынок более консервативен, а сама агломерация развивается компактнее по сравнению с московской. Даже существующие зоны активного жилищного строительства за пределами КАД в совокупности представляют собой более сдержанную модель расселения», — пояснил эксперт.

При этом для средней части маршрута, по мнению Валерия Трушина, потенциал роста гораздо выше, нежели для Северной столицы. «Это тот самый драйвер, которого ждали Тверская и Новгородская области», — подтверждает эту мысль Дарья Коваленко.

Для городов, которые окажутся в часовой доступности, по ее словам, будет актуален тренд на жилье нового формата. Речь идет о средне- и малозэтажной застройке с развитой социальной инфраструктурой, ориентированной на семьи, удаленных специалистов и предпринимателей. «Фактически могут быть сформированы новые пригороды крупных агломераций с более высоким качеством среды», — пояснила Дарья Коваленко.

Уже сейчас инвесторы проявляют интерес к земельным участкам вблизи будущих станций ВСМ. «Девелоперы загородных и смешанных проектов указывают, что участки рядом с такими остановками, как Новая Тверь, Торжок, Бологовский округ могут быть интересны для строительства загородных поселков», — подчеркнул Валерий Трушин. По его оценке, при высоком спросе на землю после запуска скоростной линии рост стоимости недвижимости может составить 1,5-2 раза.

Рядом с ключевыми станциями маршрута целесообразно формировать также много-

функциональные транспортно-городские узлы. Это деловые и офисные кластеры регионального уровня, ретейл, общественные пространства и пр. «Такие станции должны работать не как точки транзита, а как новые центры городской активности», — уверена Дарья Коваленко.

Новая транспортная логистика может кроме того дать качественный виток развития экологическому и культурному туризму в упомянутых регионах, богатых нащарками и объектами культурного наследия. Эксперты ожидают, что на этих территориях будут активно строиться гостиницы и сервисные апартаменты. «Рост внутреннего туризма и спрос на короткие поездки делает востребованными культурно-исторические кластеры, курорты выходного дня, wellness- и санаторные проекты, природные парки и событийные площадки», — подытоживает Дарья Коваленко.

Инструмент развития

Международный опыт подтверждает повышение инвестиционной привлекательности территорий вблизи высокоскоростных магистралей и закономерный рост их капитализации.

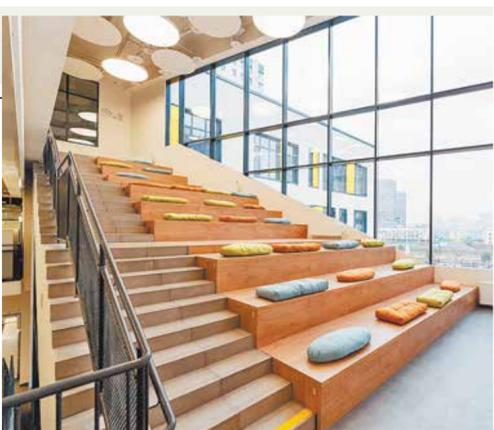
Так, во Франции запуск линий TGV в 1980-е годы привел к повышению стоимости земли и недвижимости в радиусе 1-2 км от станций в среднем на 10-30% в течение нескольких лет после ввода. По словам Валерия Трушина, наиболее выраженный эффект наблюдался в средних городах, получивших прямую и быструю связь с Парижем. Там активно развивались гостиницы, офисы, сервисная инфраструктура и прочие проекты. «В Испании высокоскоростные линии AVE сыграли ключевую роль в развитии промежуточных городов между Мадридом и Барселоной. В зонах пешей доступности от станций фиксировался рост интереса девелоперов к жилым и коммерческим проектам, а стоимость земли увеличилась на 15-40%», — продолжает эксперт.

Китай, по словам Валерия Трушина, продемонстрировал еще более масштабный эффект. В этой стране запуск ВСМ использовался как инструмент пространственного развития: «В ряде городов рост цен на землю и недвижимость вблизи станций превышал 30-50%, а сами станции становились ядрами новых деловых районов, промышленных парков и жилых кластеров. Высокоскоростная магистраль рассматривалась не как транспортный проект, а как основа для расширения агломераций и перераспределения экономической активности».

Чтобы по максимуму использовать потенциал нового федерального проекта для грамотной застройки территорий и извлечения экономической и социальной выгоды, уже сегодня необходимо готовить стратегии развития Великого Новгорода, Твери, Валдая и других территорий, которые благодаря ВСМ получат транспортную связанность, акцентирует Алексей Расходчиков. «К сожалению, вопросы развития территорий, их инвестиционного потенциала пока практически не обсуждаются», — констатирует он; необходим комплексный план развития, учитывающий ресурсную базу, производственные и рекреационные возможности этих территорий, экологию и потребности отраслей в удобной логистике. На основе этих расчетов можно обновить генеральные планы городов и делать мастер-планы агломераций. «На эту работу уйдет несколько лет, поэтому нужно начинать уже сегодня», — считает эксперт.

Без инвестиционного и территориального планирования в зоне охвата ВСМ магистраль рискует остаться инфраструктурой без эффекта. «Строительство федеральных трасс в связке с комплексным мастер-планированием и формированием инвестпроектов вдоль них — это новый формат территориального продукта партнерства крупных автодорожных компаний и правительств регионов. От этого выигрывают все стороны, строительные компании получают обоснование на реализации масштабных активов, регион — возможность усилить привлечение инвестиций в территории, которые становятся доступными», — резюмирует Дарья Коваленко.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ



Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Когда речь заходит о проектировании и строительстве школ, первое, что приходит на ум, — как сделать их безопасными, эстетичными и удобными для учеников. Однако многие забывают, что школа — не только пространство получения знаний, но и место работы учителей. О том, как создать комфортную и привлекательную среду для педагогов в современных школах, «Стройгазета» поговорила с главным архитектором архитектурного бюро Syntaxis.Klass Алексеем КИБКАЛО.



В чем привычные школьные проекты были удобны для учителей и почему формула проектирования оставалась неизменной так много лет?

Очень долгое время школы строило исключительно государство, и это были вертикально интегрированные в образовательную среду типовые проекты родом из СССР. С одной стороны, такой подход позволял быстро возводить объекты в любом городе, сравнительно просто масштабировать учебную инфраструктуру. С другой стороны, здания лишались уникальности, возможности быстро адаптироваться к новым стандартам обучения, технологиям, подходам к организации педагогической работы и отдыха. Учителя за многие годы отсутствия каких-либо изменений просто перестали ждать серьезного улучшения. Сейчас формируются и популяризируются парадигмы современной и сбалансированной среды, удобной для сотрудников школ, приходится фактически по стандарту.

В чем стандартные школы сегодня потеряли актуальность и стали устаревшими в контексте работы учителей?

Школы как таковые не потеряли актуальности, ведь эта типология формировалась очень вдумчиво при участии научного сообщества, лучших инженеров, архитекторов своего времени. Просто паттерны старых проектов во многом застыли во времени, а темп жизни, формы труда, коммуникации между детьми и взрослыми значительно изменились. Учителя сегодня испытывают большую нагрузку, сталкиваются с новыми вызовами в сфере безопасности, дополнительными стресс-факторами. Это диктует необходимость пересмотра не слишком удачных компоновок зданий, планировок, соседства различных типов помещений.

Сейчас эволюция решений по проектированию школ в большей степени сконцентрирована на детях. Очень здорово, что ребята получают светлые атриумы, удобные классы с современным оборудованием, многофункциональные пространства для рекреации, интересные интерьеры и общественные зоны-трансформеры. Подобные инициативы можно оценивать только крайне позитивно, но нельзя не отметить, что в некоторых школах, к примеру, нет полноценного кабинета директора, тихих комнат отдыха для педагогов. Все это не слишком хорошо сказывается на запасе рабочей энергии и мотивации сотрудников.

Школа для учителя

Какими должны быть современные образовательные учреждения



Какие требования к архитектуре школ с точки зрения удобства работы учителей предъявляет сегодняшнее время?

Пока еще не массово, но все же прослеживается новая тенденция по интеграции в школы решений, характерных для современных бизнес-центров. Это достаточно базовые вещи, направленные на зонирование, разграничение потоков, акустический комфорт и облегчение повседневного быта. В образовательном объекте необходимы небольшие комнаты для отдыха с качественной звукоизоляцией, кофе-пойнты, которыми можно быстро и без труда воспользоваться в паузах между уроками. Также педагоги хотят отдельные кафе, где могут спокойно пообщаться и пообедать без детей.

Хорошо организованная среда для преподавателей — своего рода невербальный сигнал, что их труд действительно ценится, а комфорт является приоритетом. Здание как локация для учителя должно эволюционировать, превращаться в универсальный хаб для работы, отдыха, коммуникаций разного уровня и темпа.

Как можно пересмотреть подходы к зонированию и оснащению школ, чтобы достичь таких целей?

В современных школах совершенно точно должны появляться зоны разной активности, например, сосредоточенной работы, где можно уединиться и подготовиться к уроку или проверить тетради. В таких местах важно использовать звукопоглощающие материалы, продумать качественное разноплановое освещение. Зоны отдыха должны быть в быстром доступе из учебных кабинетов, предоставлять возможность переключиться с повышенной коммуникативной и сенсорной нагрузки всего на 10-15 минут. Зоны совместной работы можно организовать как переговорные комнаты в деловых комплексах с гибкой компоновкой для проведения обсуждений, педсоветов, докладов и мероприятий. Логично совместить эту зону с компактным кофе-пойнтом. Важна и эстетическая составляющая — все помещения необходимо наделять пусть и лаконичным, но современным, функциональным и приятным глазу дизайном.

Создавая такие здания в целом, очень важно понимать реальные задачи преподавателей, администрации и их запросы, а не ориентироваться на условный шаблон. Например, если команда школы подобрана и определена заранее, то при проектировании полезно коммуницировать с коллективом, выяснить, что сотрудники конкретно хотели бы получить, учесть при возможности их пожелания. Часто это относительно простые и недорогие в реализации вещи, такие как небольшой лаунж или скрытый от глаз учеников чайный уголок.

Как можно за счет архитектуры и дизайна пространства повысить привлекательность работы в школе в целом и HR-привлекательность для молодых учителей?

Каждый из нас проводит на работе большую часть жизни, поэтому невероятно важно, чтобы рабочее пространство способствовало труду, радовало, было экологичным, светлым, помогало экономить силы. Качественный интерьер в данном контексте не менее важен, чем хороший коллектив.

Профессия учителя — одна из самых главных для страны, — к сожалению, сегодня не так популярна, как хотелось бы. Это тяжелый труд-звание, связанный с большой ответственностью, нагрузками и многозадачностью. К тому же современный педагог испытывает дополнительные сенсорные нагрузки, помимо основной деятельности вынужден активно погружаться в цифровую среду, вести подробную отчетность. Все это требует энергии и мотивации, а дать ее во многом могут именно школа и качественная среда.

Молодые люди очень внимательно относятся к комфорту окружения, поэтому в деловом мире качественный офис сегодня стал полноценным HR-инструментом и средством борьбы за кадры. Если мы хотим, чтобы люди охотнее шли в образование, а главное — оставались в нем, то для этого необходимы соответствующие места работы.

Как совместить очень строгие сегодняшние нормы безопасности и современную комфортную среду в школах?

Разумеется, безопасность — один из основных приоритетов при проектировании и строительстве образовательных объектов. Впрочем, это вовсе не означает, что непременно придется жертвовать комфортом. Например, насколько мне известно, во многих школах запрещено пользоваться микроволновыми печами и учителя не могут разогреть себе обед или сделать горячий напиток. Такая ситуация происходит из-за слишком широко трактуемых требований к пожарной безопасности. Решить данную проблему можно при помощи все тех же отдельных кофе-пойнтов или специально оборудованных обеденных комнат для педагогов. Их можно оснастить дополнительными системами защиты от замыканий, предупреждения и нейтрализации возгораний и т. д. Посты охраны, закрытый контур, видеонаблюдение также вполне возможно эстетично и эргономично интегрировать в комплекс.

Такие решения довольно просто заложить в проект, поэтому дело в большей степени касается юридической стороны вопроса. Помимо улучшения архитектуры и интерьеров школ, важно еще и совершенствовать правовую основу, делать ее удобной для внедрения новаций.

С какими характерными особенностями и сложностями, связанными с работой со школьной типологией, приходится сталкиваться архитектору?

Школа — это общественное здание, в котором учатся очень разные ребята, работают педагоги разного возраста. Чтобы обеспечить комфортные условия всем, мы стараемся проектировать полностью пронизываемые и безбарьерные объекты, не делать потенциально закрытых мест, где могут случиться неприятности, например, буллинг. Открытое пространство дружелюбнее, безопаснее, оно вовлекает, рассказывает, создает разные сценарии. Например, если школьники видят все происходящее, то всегда могут с легкостью присоединиться к дополнительному активностям, стать соучастниками. Учителям в такой концепции проще контролировать детей, переключать их внимание с себя на коллектив во время перемен.

Работа учителя перед доской и в коллективе — лишь часть его труда. Как можно повысить личный комфорт и привлекательность школы для учителя?

Это очень важный вопрос, ведь современная жизнь в многозадачном информационном шумом. Любому педагогу во время работы, словно космонавту в полете, испытывает огромные перегрузки. Постоянный труд в таком режиме может привести к нервному и физическому истощению, выгоранию, а порой и к уходу из профессии. Поэтому очень важно обеспечивать сотрудникам школ комфорт, возможность делать паузы, на мгновение побыть наедине с собой. Было бы здорово чаще привлекать к обсуждению проектов именно педагогов. Я знаю, что в ходе таких коммуникаций уже появились объекты, где получилось органично вписать в территорию и построить отдельный блок, куда доступ детям закрыт. Это лишь единственный пример, а главное, что совсем небольшие шаги навстречу людям способны сделать многое для улучшения жизни учителя и роста популярности его профессии.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Оксана САМБОРСКАЯ

Вечный спор архитекторов и их клиентов давно стал профессиональным фольклором. С одной стороны — творец, одержимый идеями и знающий, как ее реализовать. С другой — заказчик, который платит, но зачастую «ничего не понимает в прекрасном», при этом имея стойкое убеждение «как лучше». «Стройгазета» обсудила с ведущими российскими архитекторами рецепт гармоничного сотрудничества. Каким стал современный заказчик, что его раздражает в архитекторах, а что — их в нем? И существует ли формула идеального клиента?

Где чаще всего «ломается» понимание? По мнению архитекторов, корень большинства проблем кроется не в злом умысле, а в недостатке синхронизации на старте и смешении ролей.

Самая частая «болея точка»: заказчик чувствует потребность, но не может перевести ее на язык конкретных целей и ощущений, ожидая, что архитектор сам все поймет и предложит. Зачастую это выливается в противоречивые требования: хотеть «все и сразу», но при этом уложиться в нереальные сроки и бюджет. «Часто задание похоже на максимально возможный объем работ (на всякий случай, чтобы все было, если вдруг понадобится)», — отмечает сооснователь, партнер, генеральный директор архитектурного бюро CONTINUUM Виктор Перов; парадокс в том, что это размытое пожелание «на всякий случай» может соседствовать с жесткими делами: «Сроки стали очень сжатыми. Нередко заказчик приходит со сроками «вчера». Это связано в первую очередь с проектным финансированием».

Следующая проблема вытекает из первой: пытаюсь сэкономить на этапе проектирования, заказчик не воспринимает его как инвестицию в успех всего предприятия. Архитектор, сооснователь бюро Osetskaya.Salov Александр Салов описывает это как эмоциональный порыв: «Типичной и очень болезненной для всех специалистов проблемой является то, что мы в проекте неизбежно первыми принимаем удар эмоционального запала заказчика — рационально сэкономить и получить максимум результата, не расходуя лишних ресурсов. Результат такой «экономии» предсказуем. «Проект редко воспринимается как именно материальный объект, но делать потенциально закрытых мест, где могут случиться неприятности, например, буллинг. Открытое пространство дружелюбнее, безопаснее, оно вовлекает, рассказывает, создает разные сценарии. Например, если школьники видят все происходящее, то всегда могут с легкостью присоединиться к дополнительному активностям, стать соучастниками. Учителям в такой концепции проще контролировать детей, переключать их внимание с себя на коллектив во время перемен».

Золотую середину в этом вопросе видит Александр Салов: «Заказчик должен быть вовлеченным в смыслы и критерии качества, но не в микроменеджмент, где каждое письмо превращается в перепроектирование».

Преодоление этих проблем требует осознанных усилий и обеих сторон, но инициатива по выстраиванию процесса, по мнению экспертов, должна исходить от архитектора как профессионала коммуникации не менее, чем проектирования. Первый шаг — профессионализм в общении, где ключом становится перевод с профессионального языка на язык выгод и последствий. Архитектор должен быть гидом, показывающим риски и возможности на пути к цели.

«Задача архитектора — заранее подсветить уязвимые места, объяснить последствия решений, заблаговременно проговорить риски. Хороший проект — это всегда совместная работа, где архитектор ведет», — формулирует принцип арт-директор и главный архитектор нетротенных решений — каждый элемент изобретается через эксперимент, и порой это бывает гораздо труднее, чем выполнение самого проекта».

В ландшафтной архитектуре проблема усугубляется остаточным принципом финансирования. «Заказчики стремятся добиться красивого визуального эффекта, но соответствующий бюджет на качественную разработку проекта не выделяют. Это приводит к тому, что ландшафтная часть оказывается вне бюджета», — констатирует руководитель архитектурно-ландшафтной компании «Илья Мочалов и Партнеры» Илья Мочалов.

Еще один камень преткновения — путаница в зонах ответственности. Проявляется она в двух полярных, но одинаково разрушительных сценариях: либо заказчик, не доверяя экспер-

От конфликта к партнерству

Почему архитекторы и заказчики зачастую не понимают друг друга



Глава архитектурного бюро HADAA Георгий Тогаев настаивает на юридической легитимности регламента: «Лучший формат — вести детальный протокол встреч, который фиксируется, является юридически легитимным и отражен в договоре. Тогда все понимают, кто тормозит процесс».

Наконец, самый убедительный аргумент для заказчика — математика раннего и комплексного проектирования. Затраты на углубленную проработку на старте многократно окупаются экономией на переделках и срыве сроков на финише. «Я убеждена, что эскиз уже на старте должен включать в себя не только архитектурную концепцию, но и инженерную, конструктивную, транспортную. Такой вдумчивый комплексный подход в моменте дороже и дороже, но в перспективе он выгоднее», — аргументирует основатель архитектурного бюро Pugachevich Studio Анастасия Пугачевич.

Портрет идеала Собрав мнения архитекторов, можно составить портрет заказчика, с которым работа становится не борьбой, а созидательным процессом. Этот портрет не идеализированный, а вполне достижимый, и строится он на четырех ключевых качествах.

Во-первых, это осознанность. Такой заказчик приходит не с набором разрозненных картинок из Pinterest, а со структурированными видением, которое он продумал заранее. Его задача — не дать референс, а сформулировать цель. Как советует Виктор Перов, важно «сформировать портрет клиента и то, что он ожидает от проекта». Александр Салов предлагает простой и четкий алгоритм: «Назовите три главных ценности проекта и будьте последовательны в них, тогда архитектура получится точной и честной».

Во-вторых, это доверие и партнерская позиция. Такой клиент нанимает профессионала именно за экспертизу и готов ей следовать, не пытаясь сотрудничать с попустительством. Георгий Тогаев утверждает: «Идеальный заказчик — тот, кто искренне доверяет архитектору на каждом этапе. С заказчиками, которые доверяют бюро, часто на выходе получается более качественный результат, достигнутый быстрее и выгоднее». Важным дополнением к этому служит открытость в общении, которая, по словам Александра Старикова, рождает взаимное доверие и мотивацию.

В-третьих, это решительность и последовательность. Такой заказчик понимает, что время — часть бюджета, а своевременное решение часто ценнее идеального, но запоздалого. «Очень важным качеством является решительность, ведь если девелопер оперативно

принимает решение и берет ответственность, то это позволяет двигаться вперед с максимальной скоростью», — отмечает Александр Стариков.

Наконец, современный заказчик отличается насмотренностью, не переходящей в «диagnoz». Он более просвещен, чем десятилетие назад, но это формирует его вкус, а не набор противоречивых требований. «Конечно, он стал более подготовленным, насмотренным заказчиком колоссально увеличился», — отмечает Илья Мочалов. Анастасия Пугачевич подтверждает этот тренд, отмечая, что он стимулирует к росту всю сферу в целом.

Отношения будущего Архитекторы сходятся во мнении, что рынок движется в сторону большей зрелости взаимоотношений. На смену устаревшим моделям приходят новые, более здоровые тренды. Первый тренд — рост компетенций и командности с обеих сторон. Заказчики становятся сильнее технически, формируя внутренние экспертные команды, что поднимает планку для архитекторов и делает диалог предметнее.

Второй и, пожалуй, самый важный тренд — синергия и общие ценности вместо иерархии. На смену модели «начальник-исполнитель» приходит модель партнерства единомышленников. Как отмечает Виктор Перов, сегодня архитектор и заказчик — это «единая команда, партнеры, которые совместно работают на общий результат».

Третий тренд — растущая ответственность, осознанность и культура договоренностей. Ключевое пожелание на будущее — не растерять набранный темп в сторону большего взаимного уважения и понимания ценности труда друг друга.

Универсальный совет, который звучит из уст большинства архитекторов, парадоксально прост и сложен одновременно — будьте профессиональным партнером. Сформулируйте цель, доверьтесь эксперту, сосредоточьтесь на своей зоне ответственности и наслаждайтесь совместным творчеством.

Ведь, как подчеркивает Александр Салов, «архитектура — это в первую очередь материальная философия, выраженная в материальной форме». И для ее воплощения нужны не две конфликтующие стороны, а союз двух сознаний, устремленных к одной цели. Итог такой работы лучше всего описал Илья Мочалов: «Если ты сделал объект и заказчик к тебе вернулся, это напрямую говорит, что вы работали, правильно настроили все процессы и успешно делаете общее дело». Это и есть высшая оценка партнерства.



КАПРЕМОНТ

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время в регионах продолжается капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов (МКД). Достигнутые объемы ремонтов по стране внушают определенный оптимизм. Эти цифры в начале февраля огласил гендиректор Фонда развития территорий Василий Кулызин. По его словам, за прошедший год было выполнено 114 тыс. видов работ и услуг в 49 тыс. многоквартирных домах. В результате в 2025 году было отремонтировано на 14% МКД больше, чем годом ранее (36 тыс.). При этом нужно учитывать, что в подавляющем числе случаев работы носили масштабный характер, в том числе способствуя реновации основных конструктивных элементов и систем зданий. В частности, строительно-монтажные работы были проведены в 40,3 тыс. МКД.

Правда, обольщаться достигнутыми успехами особо не приходится, так как за время реализации программы в среднем ремонтировалось свыше 40 тыс. домов, и 2024 год был провальным.

По данным Фонда, общая площадь отремонтированных на конец года домов составляет 206 млн кв. м, а в них проживают 7,5 млн человек. Таким образом, всего лишь за 12 месяцев удалось улучшить условия 8,2% человек, проживающих в многоквартирном жилом фонде.

Статистика свидетельствует, что наибольшее количество домов обновили в Центральном федеральном округе — более 12,4 тыс. В Приволжском федеральном округе это число оказалось почти в два раза меньше и составило 6,8 тыс. домов. А третью позицию занял Сибирский федеральный округ, где было приведено в порядок 5,5 тыс. МКД.

Что касается рейтинга по регионам, то в нем традиционно с большим отрывом лидирует столица, где капремонт был завершен в 3,9 тыс. домов. На втором месте расположилась Московская область с цифрой 2,7 тыс. жилых зданий. Третье место оста-



Восстановление темпа

В 2025 году количество обновленных МКД выросло на 14%

лось за Санкт-Петербургом (1,9 тыс.), на четвертом оказалась Ростовская область — 1,4 тыс. и замкнул пятерку лидеров Красноярский край с 1,2 тыс. отремонтированными МКД.

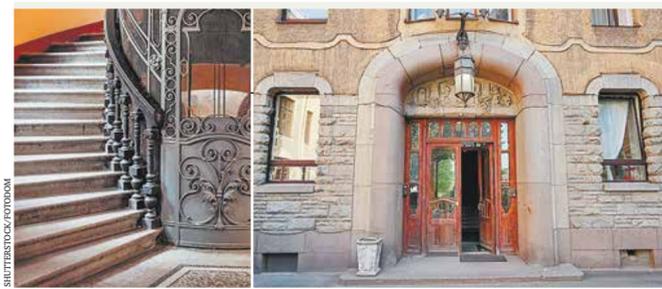
Среди многочисленных работ на объектах самыми востребованными оказались работы по замене изношенных инженерных коммуникаций. Всего в минувшем году отремонтировали 26,6 тыс. систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, обновили порядка 16 тыс. крыш, 7,4 тыс. фасадов, около 2 тыс. подвалов и 1,5 тыс. фундаментов, а также заменили 18,6 тыс. лифтов.

Отметим, что вопрос обновления парка устаревших подъемных устройств в жилом фонде является, пожалуй, наиболее сложным. Как известно, срок выработавших гарантийный срок службы лифтов был в очередной раз продлен до 2030 года. И к этой дате в регионах России придется заменить порядка 105-108 тыс. подъемных механизмов. Чтобы справиться с этой задачей, необходимые объемы замен должны составлять не менее 25 тыс. штук в год. Однако добиться таких показателей пока не удается. Так, в 2022 году в МКД было установлено 14 320 новых лифтов, в 2023 году — 16 313, в 2024 году — 16 743. И совсем разоча-

Кстати

■ По данным ППК «Фонд развития территорий», в России ежегодно ремонтируется более 40 тыс. домов, в целом же действующие региональные программы охватывают 727,6 тыс. многоквартирных домов общей площадью 3,018 млрд кв. м, в которых проживают 91,275 млн россиян. Средний уровень собираемости взносов на капремонт составляет 96,36%, а их величина варьирует от 2,06 до 29,66 руб./кв. м (средний уровень — 14,68 руб./кв. м). В 2022 году было приведено в порядок почти 54 тыс. МКД, в 2023 году — 46,9 тыс., а в 2024-м — 36 тыс. МКД.

рываются оказались результаты прошлого года. Согласно планам, в 2025 году предполагалось увеличить число зданий до 21 323 единиц. Однако на практике перевозить пассажиров начали только 11 632 новых лифта.



РЕКОНСТРУКЦИЯ



Нарушая гармонию

Реставрация исторических домов в Санкт-Петербурге оставляет желать лучшего

Светлана СМИРНОВА

Только в Северной столице подъезды в жилых домах называют парадными. Даже в хрущевках и современных многоэтажках. И это не случайно, так как то, как выглядят некоторые парадные в домах исторического центра, вызывает у историков архитектуры особый интерес — на полу метлахская плитка, на потолке художественная роспись или лепнина. При этом многие парадные оформлялись так, чтобы в них был доступ света, особенно в домах, окна которых выходили во дворы-колодцы. Чтобы главный вход был максимально освещен, вешали люстры, делали эркеры или витражное остекление.

Неразумное восстановление

Однако архитекторы и историки архитектуры бьют тревогу: было великолепие петербургских парадных уходит, и не потому, что его разрушают, а как раз потому, что его активно и порой неразумно восстанавливают. По мнению координатора сообщества «Витражи. Семеницы» Рены Мехтиева, петербургские парадные — один из городских брендов. Сейчас само слово «парадная» — часть особенного петербургского культурного кода. А когда-то владельцы доходных домов стремились придать входной группе особое оформление.

Пышно и со вкусом украшенный фасад, уютный холл с оригинальными элементами, красивая лестница являлись лицом хозяина и впоследствии — арендаторов дома. Экстерьер здания и интерьер его входной группы говорили о художественных предпочтениях и состоятельности живших там людей. В свою очередь, историк стюарного наследия Янина Парунова отмечает, что дореволюционные архитекторы в проектах зданий сами прорабатывали все детали, так что, как правило, фасады здания, окна и двери делались рукой одного мастера. Поэтому предметом охраны является даже оконный переплет.

На очереди — новодел

Однако об этом забывают, когда в парадных исторического центра начинается капремонт. По словам Рены Мехтиева, темпы реконструкции исторических зданий в Северной столице растут. «Но у капитального ремонта, как у любого массового процесса, организованного по стандартизированным схемам, есть и обратная сторона», — отмечает она. Пластиковые окна, некогда представлявшие самую большую угрозу домам исторического центра, в проектах подрядчиков почти повсеместно уступили место новым деревянным окнам с так называемым историческим профилем. Это оказалось большой проблемой,

поскольку современные аналоги деформируют облик всего фасада исторического здания — оно утрачивает задуманный архитектором стиль, пропорции и гармонию элементов. Ежегодно замене подлежат примерно 200 старинных рам, а после капитального ремонта на своих местах остаются всего 3% исторических окон — остальное новодел.

«При таком низком проценте шанс сохранить исторические окна в центре Петербурга минимален. При этом даже цифру, сколько в городе сегодня сохранилось исторических окон, а сколько еще требует замены, никто не называет, потому что никто этого не считал», — говорит Рена Мехтиева.

Пересмотреть стратегию

В поисках причин происходящего она напомнила, что на начальном этапе формирования проекта исполнительные органы и государственные организации стоят на одних и тех же позициях, но затем в формулировках появляются все больше дополнений и изменений — и на выходе вместо рекомендаций о замене отдельных элементов уже идет полная замена окна. «Подобная практика не щадит ни исторические здания, ни дома-памятники, поэтому так важно говорить о пересмотре стратегии капремонта в отношении деревянных окон в целом», — считает Рена Мехтиева.

В свою очередь, начальник отдела строительного контроля Фонда капитального ремонта Валентина Соколова полагает, что решение окончательно принимается непосредственно на объекте и исходит из архитектурного решения, прописываемого в проектах. Оно зависит и от технического состояния самого оконного заполнения. Однако ее беспокоит тот факт, что по закону в домах, не имеющих охранного статуса, реставрация элементов не предусмотрена и проемы меняются целиком на новые деревянные, отдаленно напоминающие оригинальные. Беспокоит ее и отношение управляющих компаний к эксплуатации таких окон. Она рассказала, что на днях, объезжая парадные, наблюдали карти-

ну, как УК раздала своим сотрудникам ножи, чтобы они могли открыть отреставрированные окна, так как их рамы были заколочены гвоздями. Впрочем, и сами жильцы не всегда заботятся о сохранении своего дома. Начальник сектора колористики и приемки фасадов Комитета по градостроительству и архитектуре Анна Савина отметила, что с прошлого года в Петербурге в историческом центре начали менять металлопластиковые окна на деревянные, чтобы восстановить архитектурный облик зданий. «Следя исторической логике, мы ставим на эти окна латунные накладки и крестомоны, но бывает, что приходится на объект, а они уже сняты. И вскоре мы их видим на Авдито. И это сделали местные жители», — подчеркивает она.

В приоритете — окна и двери

По словам Анны Савиной, окна и двери — самые актуальные проблемы при проведении капремонта исторических зданий в Петербурге. В этой связи она считает необходимым проведение качественного предпроектного обследования: замеры оконных выносов, толщина кирпичной кладки под элементом, подлежащим замене, — эти нюансы должны быть учтены в проекте восстановления до начала работ. «Исторический облик фасада восстанавливается полностью с выполнением всех исторических элементов. В этом наша позиция неизменна», — говорит она.

Нужно готовить и кадры, способные восстанавливать старинное убранство по аутентичным технологиям. Реставраторам также нужны четкие критерии и задания. «Потому что исполнитель — прежде всего бюрократ: что ему скажут, то он и делает», — полагает реставратор Сергей Семёнов.

Однако для того, чтобы выполнить все эти рекомендации по эффективному сохранению малого убранства питерских парадных, по мнению экспертов, нужны законодательные изменения, которые создавали бы условия для полноценного обследования ценных элементов, их инвентаризации.

ПОЛИУРЕТАНЭКС
Семнадцатая международная специализированная выставка
22 - 24 апреля 2026
Россия, Москва, МВЦ «Крокус-Экспо», павильон 3, зал 13

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства полиуретанов (добавки, красители, катализаторы, наполнители, и т.д.)
- Оборудование и станки для производства и переработки полиуретанов (расходомеры, шестереночные, осадительные (инновационные), шпеллерные насосные установки, обрабатывающие станки, и т.д.)
- Моночная продукция (контактное уплотнение при литье, фильтры и т.д.)
- Услуги (лабораторные испытания, охрана здоровья и безопасность, переработка, защита окружающей среды, научные разработки)
- Техническое обслуживание оборудования
- Тестовое оборудование

Специальный раздел выставки: КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ

Информационная поддержка:

Дирекция: Выставочная Компания «Мир-Экспо»
Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 118, корпус 1, помещение 1/5
Телефоны: 8 (800) 333-78-25, 8 (495) 137-78-25
E-mail: info@stroiexpo.ru | Сайт: www.stroiexpo.ru

КОМПОЗИТ-ЭКСПО
Восемнадцатая международная специализированная выставка
22 - 24 апреля 2026
Россия, Москва, МВЦ «Крокус-Экспо», павильон 3, зал 13

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов, компоненты: смолы, добавки, «термопластики», углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Полифибры (препрети)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка: **ПОЛИУРЕТАНЭКС**

Информационная поддержка:

Дирекция: Выставочная Компания «Мир-Экспо»
Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 118, корпус 1, помещение 1/5
Телефоны: 8 (800) 333-78-25, 8 (495) 137-78-25
E-mail: info@stroiexpo.ru | Сайт: www.stroiexpo.ru

Новый взгляд на комфорт

Щербинский лифтостроительный завод

lift@shlz.ru | www.shlz.ru | 8 (800) 350-30-50

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ «МИР КЛИМАТА»

Строительная газета ПРОВЕДЕТ КРУГЛЫЙ СТОЛ

Инновационные инженерные решения для энергоэффективных зданий/сооружений

17 февраля 2026 года 17:00-18:00

Москва, УВК «Тимирязев Центр»

КОНСУЛЬТАЦИЯ



Александр РУСИНОВ

Недвижимость — один из самых дорогостоящих видов имущества, и его потеря способна стать настоящей катастрофой для тех, у кого такого имущества немного, а накопленный — кот наплакал. При этом жертвой мошенников в равной степени рискуют стать как «исходный» владелец недвижимости, так и ее покупатель — лишившись либо самого объекта, либо крупной суммы денег.

Управление Росреестра по Новосибирской области знает несколько надежных способов защиты недвижимости от мошеннических действий. Прежде всего специалисты управления напоминают о необходимости поскорее зарегистрировать свое право на об-

ретенную недвижимость в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН): это станет профилактикой подделки правоустанавливающих документов.

Зарегистрировав право в ЕГРН, собственник получает возможность оперативно контролировать свой объект в личном кабинете на Едином портале государственных услуг. Наличие данных об объекте недвижимости в личном кабинете на ЕПГУ само по себе свидетельствует о сохранности объекта в собственности, а при каком-либо покушении на объект владельцу сразу придет соответствующее уведомление.

Но если вы продолжаете бояться — видите дополнительный уровень защиты, подав заявление о внесении в ЕГРН записи о запрете

Следить за вещичками

Способы защиты недвижимости от мошенников

те государственной регистрации без вашего личного участия. При наличии такой записи в случае подачи мошенником документов без личного участия собственника (по доверенности) — документы будут возвращены лиходею без рассмотрения. Впрочем, и вы сами в этом случае будете ограничены на дистанционные действия со своей недвижимостью.

Для безопасности сделки Росреестр советует при покупке объекта недвижимости непременно попросить продавца предоставить подлинники правоустанавливающих документов, а также запросить специальную выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах.

Не ленитесь заказать выписку, ведь из нее вы узнаете много полезного, в том числе:

- актуальные данные о кадастровом номере, площади, адресе и иных характеристиках объекта;
- кто является собственником данной недвижимости;
- сведения о документах, по которым зарегистрировано право;
- наличие арестов, запретов, ипотеки, аренды или иных неприятных ограничений, обременений.

Вам стоит навести уши, если обнаружится расхождение в характеристиках объекта, сведениях о дате и (или) номере регистрации права либо документах-основаниях такой регистрации, указанных в выписке из ЕГРН, и представленных для оформления сделки документах. Следует не закрывать глаза на «мелкие нестыковки», а дотошно выяснить причины выявленных расхождений.

Кроме того, эксперты из Росреестра советуют не полагаться на номер, указанный в «продажной» истории объекта. Это

можно сделать, запросив отдельную выписку о переходе прав на него. Вам имеет смысл насторожиться, если окажется, что объект неоднократно продавали в течение короткого периода времени.

Всем внимательным участникам сделок по недвижимости полезно будет проверить достоверность выписки из ЕГРН — это легко осуществимо на официальном сайте Росреестра — по указанному на выписке QR-коду (кстати, для мобильного телефона Росреестр рекомендует установить сертификаты по ссылке <https://www.gosuslugi.ru/crt>).

Отдельная высокотехнологичная болезнь — кибермошенники. Но и от них существуют рецепты защиты, о которых также напоминает Росреестр. Во-первых, никогда никому не передавайте свои персональные данные и данные своего аккаунта на Госуслугах, а также содержание СМС-сообщений, поступающих с портала Госуслуг и от банков.

Также важно:

- периодически менять пароль к своему аккаунту на Госуслугах (либо как минимум изначально сделать его таким страшно сложным, чтобы вам самим приходилось по пять раз набирать его при входе в личный кабинет, поскольку трудно с первых четырех раз не ошибиться в иезуитски хитром нагромождении букв и цифр в разных регистрах, лингвистических раскладах и пр.);
- никогда не переходить по ссылкам, направленным в сообщениях от незнакомых людей;
- если хватит сообразительности — проверять домен отправителя;
- беспощадно, не читая, удалять подозрительные сообщения и вложения;
- не перезванивать по номерам, указанным в подозрительных сообщениях.

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 4-6 МАРТА 2026
Россия, Москва, ВК «Тимирязев Центр»

Международная специализированная выставка RosBuild 2026 | Международная специализированная выставка «Мир стекла-2026» | Форум «Строим будущее России вместе»

www.rsn-expo.ru

12+ Организатор ЭКСПОЦЕНТР

Государственный музей архитектуры им. А. В. Щусева Воздвиженка 5/25

Траектория метода Конструктивизм

Выставка 19 декабря — 29 марта

ОСА к 100-летию

генеральный спонсор ВТБ | специальные партнеры KRASKY, Точка опоры | участник стратегический медиапартнер АРСИ

информационные партнеры | культурные партнеры | медиапартнеры

НЕДВИЖИМОСТЬ

Оксана САМБОРСКАЯ

С 1 февраля 2026 года на российском рынке недвижимости ввели новые правила выдачи семейной ипотеки: одна семья может получить только один льготный кредит, и оба супруга становятся созаемщиками. Цель государства — вернуть программе адресность и сдерживать спекулятивный спрос. Для девелоперов это означает необходимость быстрой адаптации к новой реальности. Эксперты рынка в эксклюзивных комментариях для «Стройгазеты» оценивают последствия и раскрывают стратегии выживания и роста в изменившихся условиях.

Шок или терапия?

В ближайшие месяцы рынок, по общему мнению, ждет ощутимый спад, однако природа этого спада трактуется по-разному: одни эксперты говорят о резком сокращении аудитории, другие — о переходе к более осознанному сделкам после периода ажиотажа. Директор по маркетингу компании Plus Development Екатерина Наливайко ожидает стремительного снижения активности: «Нынешний спад на рынке логичен — аудитория семейной ипотеки резко схлопнулась. Если раньше можно было оформить два льготных кредита на отца и мать, теперь родители стали солидарными созаемщиками. Кроме того, ушли в прошлое донорские схемы». Если учесть, что более 70% всех жилищных кредитов в РФ в 2025 году выдавали именно по семейной программе, замедление продаж по итогам февраля может быть очень заметным — сразу на 50% по сравнению с декабрем 2025 года.

Спад отчасти обусловлен так называемым эффектом высокой базы, на которую указывает директор по продажам ГК DOGMA Александр Тернющенко. По его словам, в последние месяцы 2025 года наблюдалась форсированная реализация покупателями своего права на льготный кредит по старым, более мягким правилам. После исчерпания этого отложенного спроса и наступит закономерная коррекция.

Впрочем, не все видят в предстоящих изменениях угрозу обвального проседания. Руководитель отдела ипотечного кредитования компании «Главстрой-Недвижимость» Вадим Бутин говорит скорее о качественной трансформации рынка, где место ажиотажа займет более взвешенный подход: «Объем сделок по программе может сократиться примерно на 10-15%, но речь идет не о резком проседании спроса, а о его перераспределении». По его словам, в конце прошлого года и в январе текущего была видна повышенная активность со стороны семей, которые подходили под прежние условия и стремились зафиксировать их заранее. Этот спрос формировался без дополнительного стимулирования со стороны застройщиков и банков и во многом носил отложенный характер. «После изменений программы рынок семейной ипотеки перейдет в более спокойный режим. Сделок станет меньше, и они будут более осознанными, с понятной мотивацией», — полагает Вадим Бутин.

Схожее мнение высказала и директор по продажам LEGENDA Ксения Садкова, отмечая, что рынку потребуются время для планового замещения льготного инструмента рыночным, что неминуемо создаст временный вакуум и давление на продажи. Директор по продажам девелоперской компании «Мармакс» Анна Терехова также ожидает существенного снижения объемов в следующие два месяца, подтверждая, что любые новшества моментально находят отражение в динамике сделок.

Возвращение к истокам

Примечательно, что мнение о целесообразности и справедливости ужесточения правил среди представителей бизнеса оказалось консолидированным. Застройщики, чьи продажи во многом зависели от льготной программы, открыто признают, что она успела породить рыночные перекосы и от-



Семьям и не только

Новые правила изменят спрос и стратегии застройщиков

клониться от первоначального социального смысла. Вадим Бутин напрямую связывает нововведения с необходимостью борьбы с инвестиционными, а порой и спекулятивными схемами: «Они возвращают программе ее первоначальный смысл. В последние годы семейная ипотека стала использоваться не только для улучшения жилищных условий, но и как инструмент инвестиционных покупок. Правило «одна семья — одна льготная ипотека» делает программу более адресной и фокусирует ее именно на тех, для кого она изначально создавалась».

«Инвестиционный спрос, который во время бума семейной ипотеки в основном концентрировался на студиях и квартирах с одной спальней, сейчас будет снижаться. Его место все более уверенно займет семейный спрос», — добавляет Ксения Садкова.

Анна Терехова также поддержала справедливость изменений, направленных на минимизацию спекуляций, но с важной оговоркой о сложном макроэкономическом контексте. Она отметила, что в условиях высокой ключевой ставки лишиться такого мощного драйвера продаж, как семейная ипотека, будет непросто, и момент для таких весомых изменений можно было бы выбрать более подходящий.

Битва за ставки

В ответ на сужение льготного канала застройщики уже формируют новую стратегию, ключевым элементом которой становится ставка на рыночную ипотеку и диверсификация финансовых инструментов. Александр Тернющенко описывает комплексный подход: «Мы донастраиваем собственную матрицу ипотеки и рассчитываем на рост рыночных программ, особенно во II полугодии при условии существенного снижения ключевой ставки Центробанка.

С учетом наполнения счетов эскроу, компания планирует активнее привлекать клиентов на рыночную ипотеку, причем за счет собственных средств населения, которые «отлеживаются» в настоящий момент на депозитах».

Екатерина Наливайко и вовсе называет рыночные программы главной ареной «битвы» в 2026 году, предвещая, что застройщики будут активно субсидировать ставки, чтобы сделать предложения доступнее, и даже могут пойти на точечное повышение цен на наиболее ликвидные лоты, чтобы компенсировать эти расходы. Ксения Садкова добавляет важный нюанс: альтернативные инструменты вроде расщечек или траншеевой ипотеки, безусловно, будут задействованы, но они являются более дорогими и сложными для самого бизнеса. «При этом, — отмечает эксперт, — важно понимать, что у каждого инструмента есть своя цена, которая в итоге влияет и на экономику проекта, и на условия для покупателя».

Фокус на семью

Параллельно с финансовой адаптацией меняется и подход к продвижению. Маркетинг становится более точечным и аналитическим. Екатерина Наливайко прогнозирует, что многие игроки на время снизят агрессивность рекламы, чтобы переосмыслить послы и дождаться адаптации рынка. Фокус внимания будет смещен на наиболее перспективные в новых условиях категории, такие как многодетные семьи или военнослужащие, для которых могут быть введены дополнительные преференции.

«Отдельный блок работ — привлечение категорий покупателей, которые в 2026 году могут стать самыми активными — многодетные семьи (особенно если введут дифференцированную ставку по семейной про-

грамме) и военные. Для семейной аудитории застройщики будут активно предлагать скидочные программы, субсидирование ставок и другие бонусы», — говорит Екатерина Наливайко.

Анна Терехова также выделяет работу с клиентами, накопившими средствами на депозит, и многодетными семьями. Для первых необходимо создавать условия, стимулирующие переток накопленных в недвижимость, через специальные скидки и гибкие расщечки. Для вторых — разрабатывать дополнительные меры поддержки, например, эксклюзивные скидки. При этом некоторые компании не планируют кардинально менять стратегию коммуникаций, так как их продукт изначально ориентирован на семейного покупателя.

Цена оздоровления

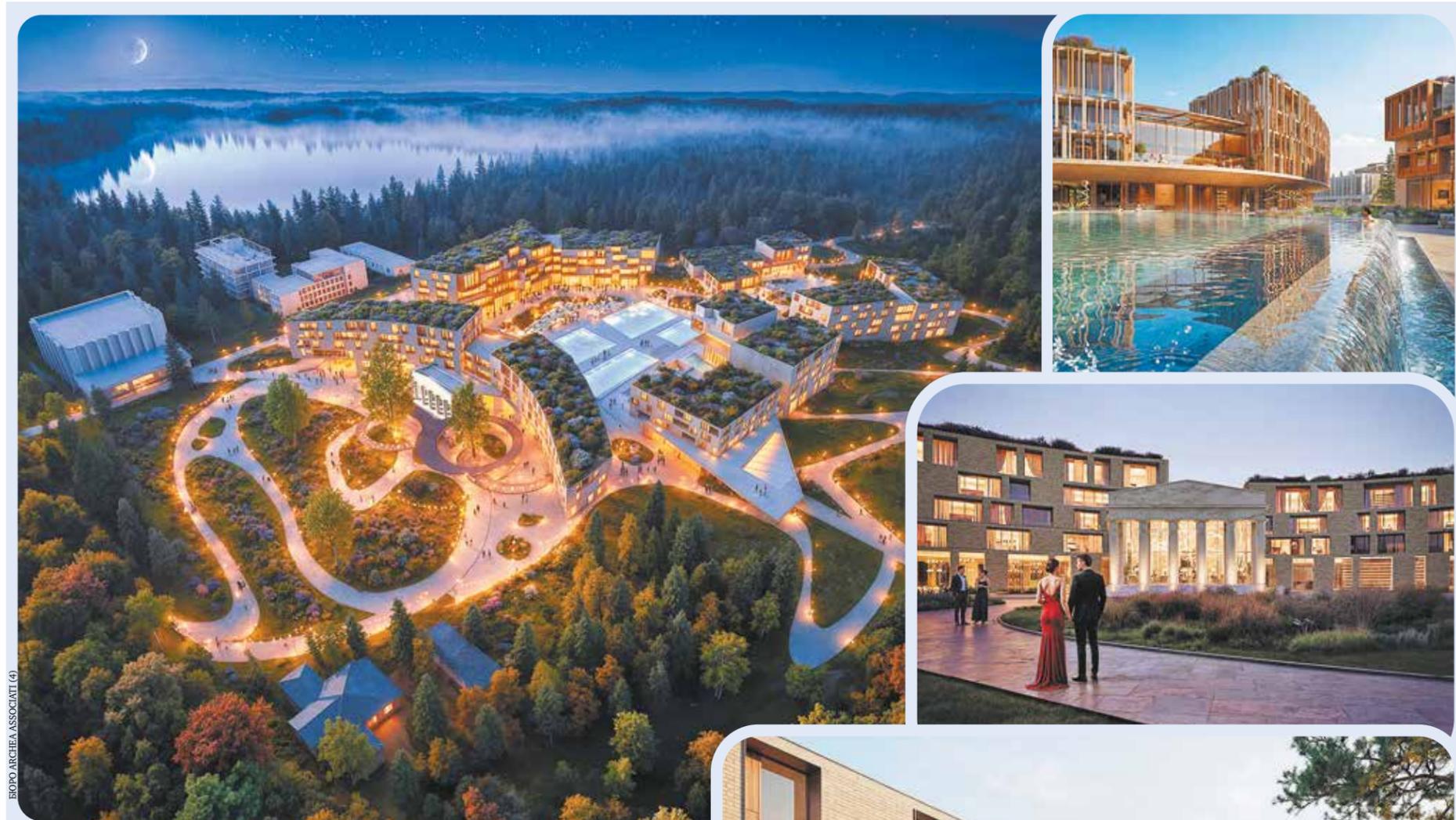
Несмотря на краткосрочные вызовы, крупные девелоперы демонстрируют удивительный оптимизм и не намерены снижать заданные показатели. Напротив, они рассматривают ситуацию как возможность роста через расширение ассортимента и новые проекты. Ксения Садкова заявляет, что в LEGENDA изначально учитывали фактор изменений, поэтому пересматривать планы не будут.

Аналогичную уверенность демонстрирует и Александр Тернющенко, заявляя, что корректировки планов продаж в компании предполагаются только в сторону увеличения. Анна Терехова добавляет, что для устойчивого положения на рынке в период турбулентности как никогда важно обеспечивать стабильное поступление средств на эскроу-счета, что также дисциплинирует и не позволяет отходить от намеченных целей. Эта финансовая дисциплина, по ее словам, является залогом устойчивого положения девелопера независимо от конъюнктурных колебаний.

Эксперты сходятся во мнении, что краткосрочная коррекция спроса — это неизбежная плата за долгосрочное оздоровление рынка. Новые правила призваны очистить его от спекулятивных схем и искусственных перекосов, вернуть конкуренцию в область качества продукта, сервиса и по-настоящему привлекательных финансовых условий. Успех в 2026 году будет зависеть не от способности просто пережить переходный период, а от умения использовать его для глубокой стратегической перестройки, где семейная ипотека займет свое законное место как один из инструментов, а не единственный драйвер роста.

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Итоги «Сибирской строительной недели»



Архитектура исцеления

Проект возродит славу Нальчика-курорта

Оксана САМБОРСКАЯ

На недавнем урбанистическом фестивале «Зимняя платформа» в Нальчике был представлен проект, способный стать поворотной точкой в истории города. Речь идет о масштабной реновации легендарной, но давно забытой грязелечебницы — символа целой советской курортной эпохи. Автором концепции выступил итальянский архитектор с мировым именем Марко Казамонти (Marco Casamonti, бюро ARCHEA Associati), в России известный по проектам курорта «Манжерок» и винного парка Mgiya. Его задача — не просто реконструировать здание, а создать современный термальный кластер, призванный вернуть Нальчику быллой статус одного из ведущих курортов страны, гармонично вписав его в новый культурный и экономический контекст.

От всеоюзной здравницы к забытому символу

Чтобы в полной мере оценить значимость этого проекта, стоит вернуться в прошлое. Курортная судьба Нальчика началась еще в XIX — начале XX века: его мягкий климат, целебный горный воздух и минеральные источники привлекали тех, кто стремился поправить здоровье. Расцвет пришелся на советский период, когда идея доступного отдыха и лечения для трудящихся превратила город в крупнейшую здравницу: к 1970-м годам здесь работало более трех десятков санаториев.

Сердцем этой мощной системы была Общекурортная бальнеогрязелечебница, открытая в 1962 году. Ее монументальное здание в парковой зоне Долинска (курортная зона города) ежедневно принимало до двух тысяч человек, предлагая более 30 видов процедур. Огромный бассейн с теплой термальной водой, насыщенной азотом, был не только местом лечения, но и своеобразным общественным клубом. После его закрытия в 2011 году территория медленно приходила в упадок.

Память и инновация

Новый комплекс займет территорию более 43 тыс. кв. метров — это не одно здание, а целый «курортный квартал», встроенный в существующий ландшафт парка. И появится он в результате не административного решения, а масштабного обсуждения с жителями. «Для начала мы выстроили диалог с людьми и вместе с ними не только развиваем город и проектируем пространства, но и занимаемся событийными программами. После мы начали диалог уже на федеральном уровне, приглашая лучших экспертов со всей страны, чтобы вместе формулировать планы по дальнейшему улучшению города и региона. Вместе с жителями, экспертами и специалистами, а также гостями города мы стремимся сделать его одним из лучших мест как для жизни, так и для отдыха», — рассказал мэр Нальчика Таймураз Ахохов.

Архитектурный язык проекта черпает вдохновение в духе места — ритме Кавказских гор и традиционном уважении к природе. Пластичные формы корпусов, напоминающие холмы или русла рек, создают ощущение защищенности и единения с ландшафтом. Это современная архитектура, наделенная четкой локальной идентичностью.

Пространственная идея строится вокруг последовательности площадей, ведущих гостя по маршруту от городской суety к личному уединению. Путь начинается с открытой городской площади — нового общественного хаба, связывающего парк с комплексом. Отсюда можно попасть в полупубличную переходную зону, где внешний ритм постепенно сменяется внутренним покоем. Кульминацией становится тихий внутренний двор — зеленое созерцательное сердце комплекса, предназначенное для отдыха и восстановления. Эта трехчастная структура — осмысленная отсылка к традициям исторических курортов, где сама среда считалась целебной.

Стать катализатором

Важно понимать, что проект реновации грязелечебницы задуман отнюдь не как изолированный островок для избранных. Его амбиция — стать катализатором системных изменений для всего города. Он призван запустить эффект домино, дав импульс развитию всей курортной инфраструктуры Нальчика, масштабные планы по возрождению которой уже существуют. Так, до 2030 года в городе

планируется увеличить общее количество санаторных мест почти до восьми тысяч, построить и реконструировать десятки гостиничных и оздоровительных объектов, кардинально преобразить общественные пространства.

Новый комплекс с международным уровнем сервиса, передовой медицинской базой и притягательной архитектурой должен выполнить несколько ключевых задач. Во-первых, составить достойную конкуренцию уже перегруженным курортам Кавказских Минеральных Вод, предложив современную альтернативу высокого класса. Во-вторых, диверсифицировать туристический поток, сделав ставку на круглогодичный оздоровительный и медицинский туризм, а также на событийные форматы. И наконец, поднять общие стандарты качества для всего рынка гостеприимства и услуг в республике, задав новую, высокую планку.

Успех этого проекта в конечном итоге будет измеряться не только квадратными метрами и статистикой турпотока: его главный, нематериальный результат — в возвращении городу и его жителям веры в собственное будущее, основанное не на отрицании, а на бережном и умном переосмыслении прошлого. Если этот смелый замысел удастся воплотить в жизнь, Нальчик совершит почти невозможное: он не просто напомнит о том, что когда-то был популярным курортом, но и наглядно, во всей красе, покажет, каким притягательным местом он может стать в XXI веке.